

Fecha: 08/05/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: DESARROLLO CELAJES LOTE 26
5-GUA 3-Puerto Carrillo 11-Hojancha

Número de Avalúo: 5155326

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 15.625.647,15

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 06/05/2024

Se recomienda aceptar el bien valorado como garantía crediticia: Si No Si, Condicionado

Observaciones Generales:

LAS MENCIONADAS EN EL ESTUDIO REGISTRAL.

RESERVAS Y RESTRICCIONES. CITAS: 295-10959-01-0921-001
SERVIDUMBRE DE PAJA DE AGUA. CITAS: 412-19303-01-0002-001
SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PASO. CITAS: 412-19303-01-0015-001
DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA. CITAS: 800-868741-01-0001-001
HIPOTECA. CITAS: 2011-200604-02-0004-001
HIPOTECA LEGAL LEY 9024. CITAS: 2017-532396-01-0308-001

FIRMA:



Nombre: JOSE EFRAIN MAZARIEGOS ZAMORA

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 1-1235-0996

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 2-51103017820800-2024-U

Liquidez: Media

NAS No.: 5155326

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 2-ALAJUELA COD. AGENCIA: 2 SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA CLIENTE: Soluciones I.T Sociedad Anónima CORREO: nblancob@bncr.fi.cr TELÉFONO: 506-2441-3502 IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-481060	VALUADOR	NOMBRE: JOSE EFRAIN MAZARIEGOS ZAMORA EMPRESA: Perito Externo - José Efraim Mazariegos Zamora IDENTIFICACIÓN N°: 1-1235-0996 TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil CORREO: jose@mazamcr.com TELÉFONO: 8837 3644 OTRO:												
	NOMBRE PROPIETARIO: SOLUCIONES I.T SOCIEDAD ANONIMA IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-481060 PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 5 GUA CANTON: 11 Hojancha DISTRITO: 3 Puerto Carrillo LOCALIDAD: ESTRADA DIRECCIÓN EXACTA: DESARROLLO CELAJES LOTE 26 IDENTIFICADOR PREDIAL: 51103017820800 PLANO DE CATASTRO N°: G-1388056-2009 ÁREA REGISTRADA: 600 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Guanacaste 2 USO PREDOMINANTE: Residencial OCUPADO POR: VIGENCIA CONTRATO: LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No														
PROPIEDAD	INSCRIPCIÓN DE: La Finca SEGÚN: El Plano Y El Registro PROPOSITO: <input type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico <input checked="" type="checkbox"/> Estimar el Valor de Mercado <input type="checkbox"/> OBJETO: <input type="checkbox"/> Crédito de Adquisición <input type="checkbox"/> Refinanciamiento <input type="checkbox"/> Construcción <input checked="" type="checkbox"/> COBRO JUDICIAL USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): SOLICITADO POR: <input checked="" type="checkbox"/> Cliente de arriba <input type="checkbox"/> Otro VALOR: <input checked="" type="checkbox"/> Actual <input type="checkbox"/> Retroactivo <input type="checkbox"/> Futuro <input type="checkbox"/> Actualización de un avalúo elaborado en: con vencimiento en: Avalúo No.: TIPO DE PROPIEDAD: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Rural LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No BIEN ESPECIALIZADO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No CON CONSTRUCCIONES: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No CUOTA MANTENIMIENTO: <input type="checkbox"/> Mes <input type="checkbox"/> Año NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica): USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: LOTE SIN CONSTRUCCIONES ID. PREDIAL FINCA MATRIZ: ID. PREDIAL FINCA FILIAL: FINCA FILIAL N°: ÁREA M² FINCA MATRIZ: ÁREA M² FINCA FILIAL: ÁREA M² PRIVATIVAS: ÁREAS COMUNES: ÁREA M² PLANO CATASTRO: 600 m² ÁREA M² ID. PREDIAL: ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: Yes FACTOR DE COPROPIEDAD: 0 ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:														
	INFORMACIÓN ADICIONAL	ACTIVIDAD DEL LUGAR: <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Otro TIPO DEL DISTRITO: <input type="checkbox"/> Urbano <input checked="" type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro TENDENCIA DISTRITO: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input type="checkbox"/> Disminuyendo <input type="checkbox"/> Otro DENSIDAD: <input type="checkbox"/> Mayor a 75% <input type="checkbox"/> 25 - 75% <input checked="" type="checkbox"/> Menor de 25% <input type="checkbox"/> Rural NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media <input type="checkbox"/> ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/> FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Regular ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No													
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO		<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:60%;">PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA</td> <td style="width:20%;">De</td> <td style="width:20%;">Hasta</td> </tr> <tr> <td>RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>RANGO DE PRECIOS:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3"> VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja TENDENCIA DE PRECIOS: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo </td> </tr> </table>			PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):			RANGO DE PRECIOS:			VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja TENDENCIA DE PRECIOS: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo	
	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta												
RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):															
RANGO DE PRECIOS:															
VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja TENDENCIA DE PRECIOS: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo															
TERRENO /FINCA	DIMENSIONES: X <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 600 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: TOPOGRAFÍA: Ondulada PENDIENTE: Desendente ZONIFICACIÓN: FUENTE: ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: Bueno POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno CUERPO DE AGUA CERCANO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno EXISTEN GRAVÁMENES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No														
	SERVICIOS: <input type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input type="checkbox"/> Alcantarillado <input type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input type="checkbox"/> Caño <input checked="" type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/> AGUA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> ADICIONALES: <input checked="" type="checkbox"/> Calle de Grava <input type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Córdón <input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado <input type="checkbox"/> TV por Cable <input type="checkbox"/> ELECTRICIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> SI Tiene <input type="checkbox"/> No Tiene <input type="checkbox"/> TIPO DE RUTA: <input type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/> Terciaria <input type="checkbox"/> Camino Vecinal <input type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Lastre mezclado grueso ANCHO DE VÍA: 12 MTS TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Distancia mayor a 1000 m JARDINES/PARQUES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia mayor a 2500 m TIPO DE ACCESO: Calle Pública TIPO DE UBICACIÓN: Medianero APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: < 55														
COMENTARIOS: NO PRESENTA CONSTRUCCIONES. A LA HORA DE LA VISITA NO SE OBSERVARON MEDIDORES CONECTADOS EN SITIO, SIN EMBARGO SE PUDO OBSERVAR EN EL ENTORNO LOTES CON ACCESO A SERVICIOS BASICOS.															

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 2-51103017820800-2024-U

NAS No.: 5155326

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	338.553	1.092.189	45
3	338.571	1.092.205	45
ÁREA m²: 0		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0	
COMENTARIOS:			

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: ÁREA CONSTRUCCIÓN: m² EDAD EFECTIVA: años VIDA ÚTIL REMANENTE: años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): años	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: CUBIERTA: ESTRUCTURA: ENTREPISO: TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: AVANCE DE OBRA: PORCENTAJE COBERTURA:	TECHOS: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo <hr/> FACHADA/EXTERIOR: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
---	---	--

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos Repello <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Empastado <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Enchape <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> PISOS: SISTEMA ELÉCTRICO: <input type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: AIRE ACONDICIONADO: RED AGUA CALIENTE: GAS LP: UBICACIÓN:	CLOSETS/ARMARIOS: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo AISLAMIENTO: <input type="checkbox"/> Techo <input type="checkbox"/> Paredes <input type="checkbox"/> Sótano <input type="checkbox"/> Entretecho LÍNEAS DE PLOMERÍA: Diseño arquitectónico: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo EMPOTRADOS/EXTRAS: <input type="checkbox"/> Estufa <input type="checkbox"/> Horno <input type="checkbox"/> Lavadora de Platos <input type="checkbox"/> Garburator <input type="checkbox"/> Extractor de Aire <input type="checkbox"/> Sistema de Seguridad <input type="checkbox"/> Chimenea <input type="checkbox"/> Tragaluz <input type="checkbox"/> Solario <input type="checkbox"/> Ventiladores <input type="checkbox"/> Aire Central <input type="checkbox"/> Filtro Aire <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Bañera de Hidromasaje <input type="checkbox"/> Puerta Automática de Cochera <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> CONDICIÓN INTERIOR: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
---	---

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:											ÁREA	
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.				
PRINCIPAL												
SEGUNDO												
TERCERO												

TOTALES: CUARTOS: 0 RECÁMARAS: 0 BAÑOS: 0 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: ÁREA TOTAL

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA. EL INMUEBLE NO PRESENTA CONSTRUCCIONES.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 2-51103017820800-2024-U

NAS No.: 5155326

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
GUA, Hojancha, Puerto Carrillo DESARROLLO CELAJES LOTE 26		LOTE EN VENTA A 1 KM DEL SUJETO SOBRE CALLE PRINCIPAL. VENDE DUEÑO.		AVALUO No. 214-51103014683400-2019-U SOBRE CALLE PRINCIPAL A 2 KM DEL SUJETO.		AVALUO No. 328-51103017578700-2024-U A 100 MTS DEL SUJETO. LOTE 18.	
Tipo de Información		OFERTA		BASE DE DATOS		BASE DE DATOS	
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		22/01/2024		22/01/2024		23/01/2024	
Valor Terreno							
Números de Contacto		86293994		88373644		88373644	
Valor Unitario del Terreno		33.330		50.370		27.711	
Ubicación	MEDIANERO	MEDIANERO	1	MEDIANERO	1	MEDIANERO	1
Dimensiones/Area de la Finca	600 m ²	600 m ²	1	194,68 m ²	,6897	600 m ²	1
Servicios 1	1	1	1	2	,9704	1	1
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	4	2	,8787	2	,8787	4	1
Relación Frente/Fondo	1	1	1	1	1	1	1
Pendiente %	3	3	1	1	,9747	5	1,0259
Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1	0	1
FRENTE	23,85	20	1,0449	10,02	1,2421	26,48	,9742
LOCALIZACION	1	1,2	,8333	1,2	,8333	1	1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,7651		,5933		,9994	
VALORES HOMOLOGADOS		25.500,7		29.884,95		27.695,25	

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 16.616.400

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 27.694

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 2-51103017820800-2024-U

NAS No.: 5155326

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	VALUADOR	NOMBRE: JOSE EFRAIN MAZARIEGOS ZAMORA
	OFICINA: 2-ALAJUELA COD. AGENCIA: 2		EMPRESA: Perito Externo - José Efraín Mazariegos Zamora
	SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		IDENTIFICACIÓN N°: 1-1235-0996
	CLIENTE: Soluciones I.T Sociedad Anónima		TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.
	CORREO: nblancob@bncr.fi.cr		CORREO: jose@mazamcr.com
	TELÉFONO: 506-2441-3502 IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-481060		TELÉFONO: 8837 3644 OTRO:

Enfoque Físico

Valor del Terreno en Estudio / Área Cultivada / Área Enmontada Inculto ó Construida

Fracción	Área m2	Valor Unitario	Factores de Ajustes				Valor Unitario Ajustado	Indiviso	Valor Parcial
			AMPLIACION						
1	528,45	27.694	1	1	1	1	27.694	100%	14.634.894,3
2	71,55	27.694	,5	1	1	1	13.847	100%	990.752,85
3			1	1	1	1	0	100%	0
4			1	1	1	1	0	100%	0
5			1	1	1	1	0	100%	0
Totales								Valor del Terreno:	15.625.647,15

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Forma de Explotación	Área m2	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	Estado de Conserv.	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR (años)	Valor Unitario Final
Totales										0	0
										Valor Mejoras al Terreno:	0
										Proporción del valor mejoras al terreno:	0

Valor de las Construcciones

Tipo de construcción	Área m2	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR (años)	Valor Unitario Final	
Totales										0	
										Valor de las Construcciones:	0

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	Indiviso	Proporcionalidad de acuerdo con el factor de copropiedad
								100%	
								100%	
								100%	
								100%	
Totales								0	0
								Valor de los Elementos Comunes:	0

Áreas y Elementos Adicionales Privativos (Instalaciones Especiales y Obras Complementarias)

Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	Valor Unitario Final
Totales								0	0
								Valor de los Elementos Adicionales:	0

VALOR FÍSICO TOTAL:

15.625.647,15

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

N° Informe de Avalúo	Finca Filial	Identificador Predial	Plano Catastro		Registro	Coefficiente	Terreno		Construcción	Total
		Número/unidad	Área m²	Número/unidad	Área m²	Área m²	Copropiedad	Área	Valor	Valor
								0	0	0
								0	0	0
								0	0	0
								0	0	0
								0	0	0
Totales:										0

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 2-51103017820800-2024-U

NAS No.: 5155326

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:
 LAS MENCIONADAS EN EL ESTUDIO REGISTRAL.

RESERVAS Y RESTRICCIONES. CITAS: 295-10959-01-0921-001
 SERVIDUMBRE DE PAJA DE AGUA. CITAS: 412-19303-01-0002-001
 SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PASO. CITAS: 412-19303-01-0015-001
 DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA. CITAS: 800-868741-01-0001-001
 HIPOTECA. CITAS: 2011-200604-02-0004-001
 HIPOTECA LEGAL LEY 9024. CITAS: 2017-532396-01-0308-001

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

RESUMEN DE VALORES

LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:

VALOR DE TERRENO: 15.625.647,15

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 15.625.647,15

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO:

VALOR DE VENTA FORZADA:

UNA VEZ REVISADA Y ACORDADA LA INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALORACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE ES:

VALOR FINAL: 15.625.647,15 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: DESARROLLO CELAJES LOTE 26

PROVINCIA: GUA CANTON: Hojancha DISTRITO: Puerto Carrillo

UNA VEZ REVISADA Y CONCILIADA LA INFORMACIÓN, LOS ANÁLISIS Y LAS CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALUACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD ES

A LA FECHA: VALOR FINAL: 15.625.647,15 MONTO DE LA SOLICITUD: 25.911.318,43

VALOR EN LETRAS: quince millones seiscientos veinticinco mil seiscientos cuarenta y siete y quince centavos

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: Si No Si, Condicionado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

FIRMA: 

NOMBRE PERITO: JOSE EFRAIN MAZARIEGOS ZAMORA

TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA

REGISTRO #: 19216

CÓDIGO INSPECTOR: 773

COD. EMPRESA: 00000355

FECHA DEL INFORME: 08/05/2024

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 06/05/2024

IDENTIFICACIÓN N°: 1-1235-0996

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA: 

NOMBRE CO-FIRMANTE:

TIPO DE PROFESIONAL: TIPO DE PERITO:

REGISTRO #:

CÓDIGO INSPECTOR:

FECHA DEL INFORME:

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN:

IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)

ANEXOS:

Enfoque de Costos Fotos Adicionales 1-6 Fotos Adicionales 19-24 Mapa de Ubicación Anexo Imagen 1

Enfoque de Mercado(4-6) Fotos Adicionales 7-12 Fotos Adicionales 25 -30 Plano Catastro Anexo Imagen 2

Enf. Mercado Terreno (4-6) Fotos Adicionales 13-18 Estudio de Registro Anexo Texto Anexo Imagen 3

Certificado Catastral 1 Certificado Catastral 2



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción:

Foto 4



Descripción:

Foto 2



Descripción:

Foto 5



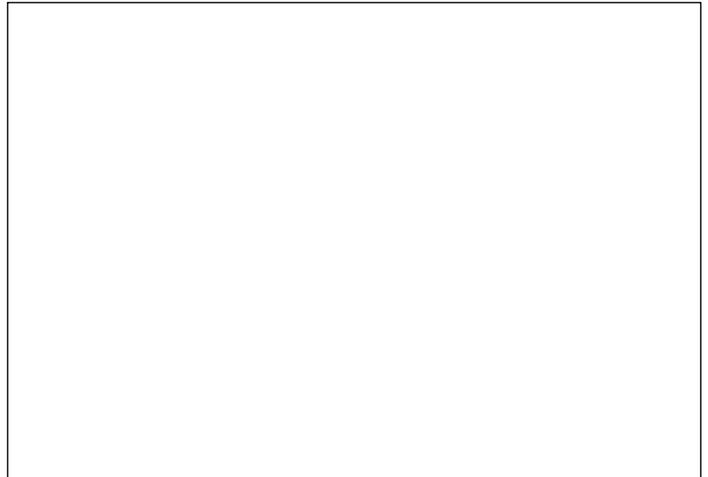
Descripción:

Foto 3



Descripción:

Foto 6



Descripción:

Estudio de Registro

8/5/24, 08:21

about:blank

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 178208-000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 178208 DUPLICADO: HORIZONTAL:
DERECHO: 000 SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 3-PUERTO CARRILLO CANTON 11-HOJANCHA DE
LA PROVINCIA DE GUANACASTE

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORESTE : INMOBILIARIA CELAJES PLAYA CARRILLO SOCIEDAD ANONIMA

NOROESTE : CALLE PUBLICA

SURESTE : MANUEL FLORES ZU#IGA

SUROESTE : INMOBILIARIA CELAJES PLAYA CARRILLO SOCIEDAD ANONIMA

MIDE: SEISCIENTOS METROS CUADRADOS
PLANO:G-1388056-2009
IDENTIFICADOR PREDIAL:511030178208

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
5-00165559 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 28,904,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
SOLUCIONES LT SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-481060
ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCUENTA MIL DOLARES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2011-00200604-02

about:blank

1/4

8/5/24, 08:21

about:blank

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 27-OCT-2011

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 295-10959-01-0921-001
FINCA REFERENCIA 5092425 000
AFECTA A FINCA: 5-00178208 -000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PAJA DE AGUA
CITAS: 412-19303-01-0002-001
INICIA EL: 09-JUL-1994
FINCA REFERENCIA 5092425 000
AFECTA A FINCA: 5-00178208 -000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PASO
CITAS: 412-19303-01-0015-001
INICIA EL: 09-JUL-1994
FINCA REFERENCIA 5092425 000
AFECTA A FINCA: 5-00178208 -000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
CITAS: 800-868741-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 23-003326-1206-CJ
MONTO: SESENTA Y NUEVE MIL OCHO DOLARES CON NOVENTA Y CINCO CENTIMOS
AFECTA A FINCA: 5-00178208 -000
INICIA EL: 25 DE ABRIL DE 2024
FINALIZA EL: 25 DE ABRIL DE 2034
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ACTOR

about:blank

2/4

8/5/24, 08:21

about:blank

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
MONTO: 69,008.95
DEMANDADO
SOLUCIONES LT SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-481060
MONTO: 69,008.95
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
CITAS: 2011-200604-02-0004-001
INICIA EL: 15-JUL-2011
FINALIZA EL: 15-JUL-2036
AFECTA A FINCA: 5-00178208 -000
MONTO: SETENTA MIL DOLARES
INTERESES: LOS QUE RIJAN PARA CADA TIPO DE PRESTAMO AL MOMENTO DE LA FORMALIZACION
INICIA: 15 DE JULIO DE 2011
VENCE: 15 DE JULIO DE 2036
FORMA DE PAGO: DE ACUERDO A LA FORMA PACTADA CON EL CLIENTE, LA ACTIVIDAD A FINANCIAR Y EL PLAN DE INVERSION
RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO
RESPONDE POR: TREINTA Y TRES MIL SEISCIENTOS DOLARES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDADA
ACREEDOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEUDOR
SOLUCIONES LT SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-481060
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA LEGAL LEY 9024
CITAS: 2017-532396-01-0308-001

about:blank

3/4

8/5/24, 08:21

about:blank

VER RESOLUCION DE LAS 14:40 DEL 16/08/2017 EXPEDIENTE NUMERO 2017-0952-RIM
AFECTA A FINCA: 5-00178208 -000
INICIA EL: 16 DE AGOSTO DE 2017
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 08-05-2024 a las 08:20 horas

[Imprimir](#) [Repasar](#) [Comparar](#)

about:blank

4/4

Anexo Imagen 1

Descripción:

OBSERVACIONES Y CONSIDERACIONES

El responsable de este reporte de valuación certifica con su firma, de su conocimiento y creencia lo siguiente:

1. Las declaraciones contenidas en este informe son verdaderas y correctas.
2. Los análisis, opiniones, y conclusiones en este reporte son limitadas solamente por las suposiciones mencionadas en el mismo, así como por nuestras opiniones imparciales y personales.
3. No se tiene ningún tipo de interés presente ni futuro sobre la propiedad que se valora.
4. La información contenida en el presente avalúo es producto de la investigación, mediciones en sitio, criterio técnico, fotografías e información brindada por el solicitante durante y después de la visita al inmueble.
5. La inspección no comprende la verificación de la información contenida en el plano catastrado, ni del levantamiento en sitio aportado por el solicitante. Los datos consignados en dichos planos se asumen como ciertos.
6. No se asume responsabilidad respecto a la calidad, ni capacidad soportante de los suelos, o de las construcciones, ni a los vicios ocultos de los mismos.
7. No se corroboró el buen funcionamiento de los equipos mecánicos y eléctricos.
8. El sistema eléctrico fue inspeccionado de acuerdo a lo que permite lo visual.
9. Las Observaciones y Consideraciones siempre deben de ir adjuntas al presente reporte de valuación.