

Fecha: 03/09/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: De la Iglesia Católica 25 metros Suroeste y 50 metros norte.  
5-GUA 4-Colorado 7-Abangares

Número de Avalúo: 5164185

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 6.727.180,4

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 31/08/2024

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

Observaciones Generales:

1. EN LA PARTE TRASERA DE LA CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL EXISTE UN AGREGADO EN LIVIANO EN EL CUAL HABITAN TERCERAS PERSONAS (EN APARIENCIA FAMILIARES DEL EX-DEUDOR Y EL MISMO DEUDOR), AL LLEGAR AL LUGAR FUI ABORDADO POR UNA DE ELLAS IMPIDIENDO EL PASO EN UN PRINCIPIO, SE CONVERSA CON ELLAS Y PERMITIERON REALIZAR PARTE DEL TRABAJO, POR LO QUE ALGUNAS PARTES NO FUERON REVISADAS TAN A FONDO POR LO ANTES EXPUESTO. 2. PLAZO DE CONVALIDACIÓN CITAS: 373-05302-01-0900-001 FINALIZA EL: 04 DE JULIO DE 1992, ESTE PERIODO YA VENCIÓ Y NO AFECTA EL USO DE LA PROPIEDAD. 3. SE RECOMIENDA REPLANTEO DE LOS VERTICES Y REALIZAR PLANO NUEVO EN EL CUAL SE CONSIGNE EL ACCESO COMO SERVIDUMBRE Y NO COMO CALLE PUBLICA.

FIRMA:

[Empty signature box for the main professional]

Nombre: JULIO ALVARADO DIAZ

Tipo de Profesional: Topographer Eng.

Identificación #: 5-0334-0989

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:

[Empty signature box for the co-signer]

Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-50704006447600-2024-U

Liquidez: Media

NAS No.: 5164185

<b>CLIENTE</b>	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214 SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA CLIENTE: 8983-1 FREDDY GOMEZ GOMEZ CORREO: TELÉFONO: IDENTIFICACIÓN N°: 501830814	<b>VALUADOR</b>	NOMBRE: JULIO ALVARADO DIAZ EMPRESA: Perito Externo - JULIO ALVARADO DIAZ IDENTIFICACIÓN N°: 5-0334-0989 TIPO DE PROFESIONAL: Topographer Eng. CORREO: alvaradodiaz.cesar@gmail.com TELÉFONO: 8332-1837 OTRO:
	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021 PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 5 GUA CANTON: 7 Abangares DISTRITO: 4 Colorado LOCALIDAD: SAN BUENAVENTURA DIRECCIÓN EXACTA: De la Iglesia Católica 25 metros Suroeste y 50 metros norte. IDENTIFICADOR PREDIAL: 50704006447600 PLANO DE CATASTRO N°: G-0758464-1988 ÁREA REGISTRADA: 232.8 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Guanacaste 1 USO PREDOMINANTE: Residencial OCUPADO POR: DESOCUPADO VIGENCIA CONTRATO: LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No		
<b>PROPIEDAD</b>	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"/> ADMINISTRACIÓN DE BIENES 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 checked="" type="checkbox"/> SI <input 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: VIVIENDA 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: 232,8 m² ÁREA M² ID. PREDIAL: 232,8 m² ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: No FACTOR DE COPROPIEDAD: 0 ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:		
	<b>INFORMACIÓN ADICIONAL</b>	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 checked="" type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input type="checkbox"/> Rural NIVEL SOCIOECONÓMICO: Baja <input type="checkbox"/> ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/> FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No	
<b>DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO</b>		COMENTARIOS: PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN UNA ZONA SUB-URBANA, CUENTA CON CENTRO DE SALUD, IGLESIA CATÓLICA, PLAZA DE FUTBOL, ESCUELA PUBLICA. FINCAS GANADERAS RODEAN LA ZONA.	
	<b>TERRENO /FINCA</b>	DIMENSIONES: 9,74 X 27,94 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 232,8 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: TOPOGRAFÍA: Plana PENDIENTE: Desendente ZONIFICACIÓN: Residencial FUENTE: PERITO EN SITIO ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: Óptimo POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Baja CUERPO DE AGUA CERCANO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Alta DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Baja 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 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"/> Cordón <input 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 checked="" type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Tierra ANCHO DE VÍA: 5 M TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Distancia menor a 500 m JARDINES/PARQUES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m TIPO DE ACCESO: Servidumbre TIPO DE UBICACIÓN: Medianero APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: < 55			
COMENTARIOS: SEGÚN PLANO CATASTRADO EL FRENTE DE LA PROPIEDAD ES CALLE PUBLICA, SIN EMBARGO EL MISMO NO SE ENCUENTRA REGISTRADO COMO TAL EN EL INVENTARIO DE CAMINOS MUNICIPAL, POR LO QUE SE CONSIGNA COMO SERVIDUMBRE DE PASO. PROPIEDAD SE ENCUENTRA A 1 SOBRE NIVEL DE LA SERVIDUMBRE, TOPOGRAFÍA PLANA, DE FORMA DESCENDENTE HACIA LA QUEBRADA. FALTA DELIMITACION DE LA PROPIEDAD, SE RECOMIENDA REPLANTEO DE LOS VERTICES Y REALIZAR PLANO NUEVO EN EL CUAL SE CONSIGNE EL ACCESO COMO SERVIDUMBRE Y NO COMO CALLE PUBLICA.			

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-50704006447600-2024-U

NAS No.: 5164185

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	373.466	1.126.967	20
ÁREA m²: 232,8		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0	
COMENTARIOS: PLUS CODE 5RQW+X32 Abangares, Provincia de Guanacaste			

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1990 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 42 m² EDAD EFECTIVA: 34 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 17.6 años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 0 m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 0 años	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio CUBIERTA: LAMINAS DE HG#28 ESTRUCTURA: BLOQUES DE CONCRETO ENTREPISO: TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC01 ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular AVANCE DE OBRA: PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70%	TECHOS: MADERA CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Malo FACHADA/EXTERIOR: SENCILLA CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" 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"/> PISOS: CERAMICO-LUJADO SISTEMA ELÉCTRICO: <input type="checkbox"/> Si Entubado <input checked="" type="checkbox"/> No Entubado 0% - 25% TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: NO HAY AIRE ACONDICIONADO: NO HAY RED AGUA CALIENTE: NO HAY 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 LINEAS DE PLOMERÍA: TIPO ECONOMICA 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 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		1		1	2	1						42 m²
SEGUNDO												
TERCERO												

TOTALES:	CUARTOS: 5	RECÁMARAS: 2	BAÑOS: 1	NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO:	ÁREA TOTAL	42 m²
----------	------------	--------------	----------	--	------------	-------

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA. VIVIENDA TIPO VC01. APOSENTOS: SALA-COCINA-COMEDOR, DOS CUARTOS, 1 BAÑO. NO SE INGRESA DENTRO DE LA CONSTRUCCIÓN, SIN EMBARGO AL NO EXISTIR VENTAS EN ALGUNAS PARTES SE PUEDEN OBSERVAR LOS DETALLES INTERNOS. PAREDES INTERNA: MADERA Y MATERIALES LIVIANOS. DISTANCIA AL ESPEJO DE AGUA 17m APROXIMADAMENTE. EN LA PARTE TRASERA EXISTE UNA CONSTRUCCIÓN EN LIVIANO EN DONDE HABITAN TERCERAS PERSONAS, EN APARIENCIA LAS MISMA UTILIZAN LA ELECTRICIDAD Y EL AGUA DE LA VIVIENDA PRINCIPAL.

**FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL**

Informe de Avalúo No.: 214-50704006447600-2024-U

NAS No.: 5164185

**ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO**

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción		Descripción		Descripción	
		Ajustes		Ajustes		Ajustes	
GUA, Abangares, Colorado De la Iglesia Católica 25 metros Suroeste y 50 metros norte.		LOTE EN VERDE. 200m EN 3.5 MILLONES DE COLONES. LOTE SE UBICA EN BARBUDAL SIMILARES CONDICIONES AL LOTE A VALORAR. CONTACTO: GERARDO.		LOTE EN VERDE. 249m2 VENDIDO EN 2 MILLONES DE COLONES EN ENERO 2023. LOTE SE UBICA EN LA ENRRAMADA, CONDICIONES SIMILARES AL LOTE A VALORAR. CONTACTO: HORTENCIA.			
Tipo de Información		OFERTA		TRANSACCION			
Superficie de Terreno		10 m X 20 m		7,56 m X 32 m		X	
Fecha Consulta		03/09/2024		03/09/2024			
Valor Terreno		3.500.000		2.000.000			
Números de Contacto		8317-4236		8988-6139			
Valor Unitario del Terreno		17.500		8.032,12			
Ubicación	8	8	1	8	1		1
Dimensiones/Area de la Finca	232,8 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	,9511	249 m <sup>2</sup>	1,0224		1
Servicios 1	1	1	1	1	1		1
Servicios 2	14	14	1	14	1		1
Tipo de vía	7	5	,8755	7	1		1
Relación Frente/Fondo	0,85	1	,9602	1	,9602		1
Pendiente %	5	0	,9379	0	,9379		1
Nivel respecto a calle	1	0	,9704	0	,9704		1
FRENTE A CALLE	27,94	10	1,2929	7,59	1,3865		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,9408		1,2388		1	
VALORES HOMOLOGADOS		16.464,72		9.950,39		0	

Conclusiones:  
LAS DOS COMPARABLES SE CONSIGUEN POR CONSULTA TELEFONICA.

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 3.074.822

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 13.208

**FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL**

Informe de Avalúo No.: 214-50704006447600-2024-U

NAS No.: 5164185

<b>CLIENTE</b>	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	<b>VALUADOR</b>	NOMBRE: JULIO ALVARADO DIAZ
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados      COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - JULIO ALVARADO DIAZ
	SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		IDENTIFICACIÓN N°: 5-0334-0989
	CLIENTE: 8983-1 FREDDY GOMEZ GOMEZ		TIPO DE PROFESIONAL: Topographer Eng.
	CORREO:		CORREO: alvaradodiaz.cesar@gmail.com
TELÉFONO:	IDENTIFICACIÓN N°: 501830814	TELÉFONO: 8332-1837	OTRO:

**Enfoque Físico**

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

Fracción	Área m2	Valor Unitario	Factores de Ajustes				Valor Unitario Ajustado	Indiviso	Valor Parcial
1	232,8	13.208	1	1	1	1	13.208	100%	3.074.822,4
2			1	1	1	1	0	100%	0
3			1	1	1	1	0	100%	0
4			1	1	1	1	0	100%	0
5			1	1	1	1	0	100%	0
<b>Totales</b>								Valor del Terreno:	3.074.822,4

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
<b>Totales</b>										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
VIVIENDA	38	260.000	9.880.000	50	34	0,4288	0,819	3.469.742	17,6	91.309
CORREDOR	4	130.000	520.000	50	34	0,4288	0,819	182.616	17,6	45.654
<b>Totales</b>	42		10.400.000							Valor de las Construcciones: 3.652.358

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%	
								100%	
<b>Totales</b>			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
<b>Totales</b>			0						Valor de los Elementos Adicionales: 0

**VALOR FÍSICO TOTAL:**

6.727.180,4

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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



FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-50704006447600-2024-U

NAS No.: 5164185

**LIMITACIONES Y SALVEDADEDES**

**OBSERVATIONS:**  
 1. EN LA PARTE TRASERA DE LA CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL EXISTE UN AGREGADO EN LIVIANO EN EL CUAL HABITAN TERCERAS PERSONAS (EN APARIENCIA FAMILIARES DEL EX-DEUDOR Y EL MISMO DEUDOR), AL LLEGAR AL LUGAR FUI ABORDADO POR UNA DE ELLAS IMPIDIENDO EL PASO EN UN PRINCIPIO, SE CONVERSA CON ELLAS Y PERMITIERON REALIZAR PARTE DEL TRABAJO, POR LO QUE ALGUNAS PARTES NO FUERON REVISADAS TAN A FONDO POR LO ANTES EXPUESTO. 2. PLAZO DE CONVALIDACIÓN CITAS: 373-05302-01-0900-001 FINALIZA EL: 04 DE JULIO DE 1992, ESTE PERIODO YA VENCIO Y NO AFECTA EL USO DE LA PROPIEDAD. 3. SE RECOMIENDA REPLANTEO DE LOS VERTICES Y REALIZAR PLANO NUEVO EN EL CUAL SE CONSIGNE EL ACCESO COMO SERVIDUMBRE Y NO COMO CALLE PUBLICA.

**TIEMPO DE EXPOSICIÓN**

**TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN:** ≤18 meses **AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL:** Local

**RESUMEN DE VALORES**

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

VALOR DE TERRENO: 3.074.822,4  
 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 3.652.358  
 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 6.727.180,4  
 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 3.652.358  
 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: 6.727.180,4  Tal Como Está  Como Terminado

**CONCLUSIÓN DE VALOR**

**DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD:** De la Iglesia Católica 25 metros Suroeste y 50 metros norte.

PROVINCIA: GUA CANTON: Abangares DISTRITO: Colorado

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: 03/09/2024 VALOR FINAL: 6.727.180,4 MONTO DE LA SOLICITUD: 5.564.847,04

VALOR EN LETRAS: seis millones seletientos veintisiete mil ciento ochenta y cuarenta centavos

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

**CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN**

FIRMA:

NOMBRE PERITO: JULIO ALVARADO DIAZ

TIPO DE PROFESIONAL: Topographer Eng. TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA

REGISTRO #: IT-17237

CÓDIGO INSPECTOR: 732

COD. EMPRESA: 00000314

FECHA DEL INFORME: 03/09/2024

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD:  Si  No

FECHA DE INSPECCIÓN: 31/08/2024

IDENTIFICACIÓN N°: 5-0334-0989

**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:**

<input checked="" type="checkbox"/> Enfoque de Costos	<input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 1-6	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 19-24	<input type="checkbox"/> Mapa de Ubicación	<input type="checkbox"/> Anexo Imagen 1
<input type="checkbox"/> Enfoque de Mercado(4-6)	<input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 7-12	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 25 -30	<input checked="" type="checkbox"/> Plano Catastro	<input type="checkbox"/> Anexo Imagen 2
<input type="checkbox"/> Enf. Mercado Terreno (4-6)	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 13-18	<input checked="" type="checkbox"/> Estudio de Registro	<input type="checkbox"/> Anexo Texto	<input type="checkbox"/> Anexo Imagen 3
<input type="checkbox"/> Certificado Catastral 1	<input type="checkbox"/> Certificado Catastral 2			



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: FACHADA

Foto 4



Descripción: HABITACION

Foto 2



Descripción: VISTA INTERNA DE LA CONSTRUCCION

Foto 5



Descripción: HABITACION

Foto 3



Descripción: VISTA INTERNA DE LA CONSTRUCCION

Foto 6



Descripción: ANEXO CONSTRUIDO

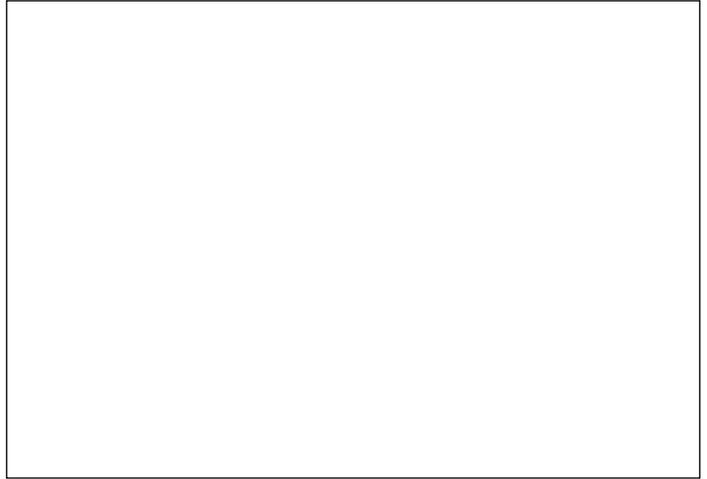
Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



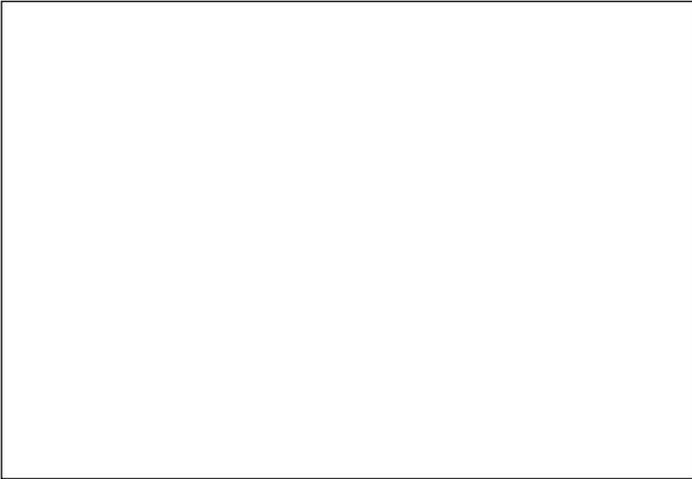
Descripción: PERSONAS CON LAS CUALES SE CONVERSA PARA REALIZAR LA INSPECCIÓN

Foto 10



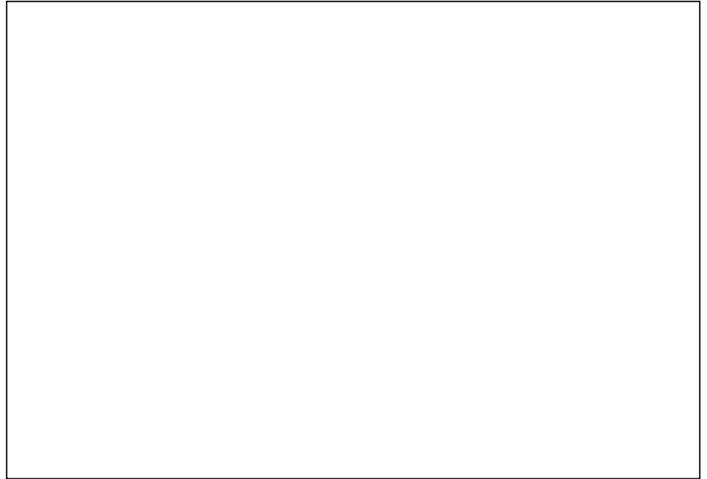
Descripción: .....

Foto 8



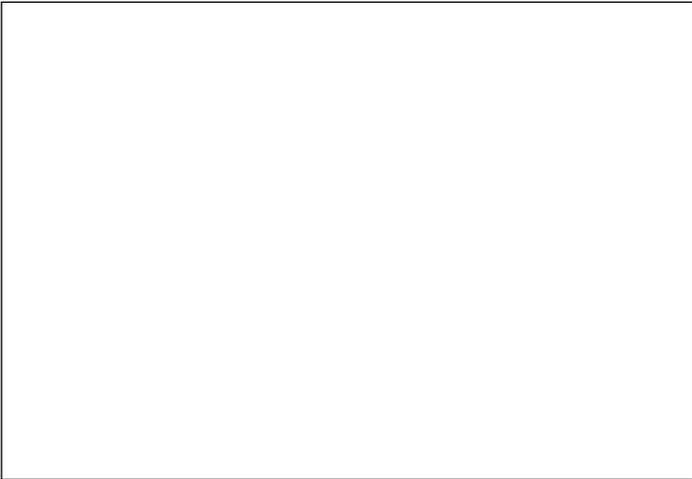
Descripción: .....

Foto 11



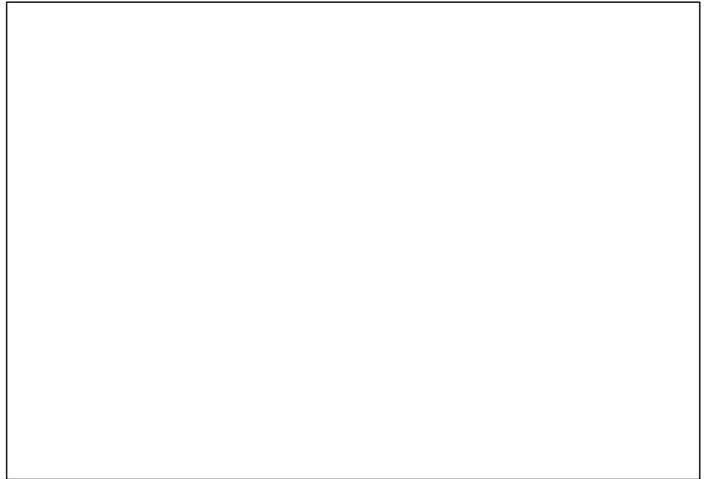
Descripción: .....

Foto 9



Descripción: .....

Foto 12



Descripción: .....

Plano Catastro

1-G-7-4-3-

SECCION DE MICROFILM	
ROLLO	IMAGEN
124	241
FECHA	FIRMA
8 JUL 1988	<i>[Signature]</i>

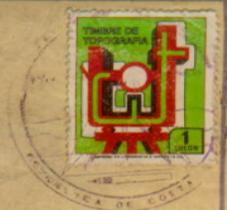
REGISTRO NACIONAL  
CATASTRO NACIONAL

El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley por lo que ha sido registrado bajo el número

*9-758467-88*

06 JUL 1988  
Fecha

*[Signature]*  
Firma autorizada



LÍNEA	RUMBO	DIST.
1 - 2	N 51° 33' W	11.79
2 - 3	N 40° 20' W	16.15
3 - 4	S 87° 32' E	14.43
4 - 5	S 44° 53' E	16.26
5 - 1	S 39° 37' W	9.74



COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y D. ARQUITECTOS DE COSTA RICA

5 JUL 1988

*[Signature]*

NOTAS:

- SE INSCRIBE ESTE PLANO SIN PERJUICIO DE LOS DERECHOS DEL ESTADO PARA TODOS LOS EFECTOS DE LAS LIMITACIONES QUE LAS LEYES DE AGUAS Y CAMINOS Y ZONA MARITIMO-TERRESTRE ESTABLECEN.
- METODO USADO: LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA.
- ERROR LINEAL 0.00m. - ERROR ANGULAR 00° 01'

**LOCALIZACION**  
HOJA ABANGARES  
ESCALA 1:50,000

POSEEDOR		CEDULA No.		SITUADO EN	
<b>FREDDY GOMEZ GOMEZ</b>		5-183-814		SAN BUENAVENTURA	
<i>[Signature]</i>		ABLA 232.80 m <sup>2</sup>		DISTRITO 4º COLORADO	
INGENIERO TOPOGRAFO PROFESIONAL I.T.P. 1104		Escala 1:500		CANTON 7º ABANGARES	
PROTOCOLO TOMO	FOLIO	ESCALA	ARCHIVO No.	PROVINCIA 5º GUANACASTE	
4655	126	1:500		PARA INFORMACION POSESORIA	
				FECHA	JUNIO / 1988

## Estudio de Registro

**REPUBLICA DE COSTA RICA**  
**REGISTRO NACIONAL**  
**CONSULTA POR NUMERO DE FINCA**  
**MATRICULA: 64476--000**

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 64476 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: CONSTRUIR  
SITUADA EN EL DISTRITO 4-COLORADO CANTON 7-ABANGARES DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE  
**FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA**  
LINDEROS:

NORTE : QUEBRADA SAN BUENAVENTURA

SUR : SURESTE MERCEDES CISNEROS CISNEROS

ESTE : MERCEDES CISNEROS CISNEROS

OESTE : CALLE PUBLICA CON 27M 94CM

MIDE: DOSCIENTOS TREINTA Y DOS METROS CON OCHENTA DECIMETROS CUADRADOS  
PLANO:G-0758464-1988  
IDENTIFICADOR PREDIAL:507040064476 \_\_

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE NUMERO 64476 Y ADEMAS PROVIENE DE TIT VIV CAMP

VALOR FISCAL: 5,978,005.05 COLONES

PROPIETARIO:  
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCO MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CINCO COLONES CON CINCO CENTIMOS  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 2023-00356067-01  
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 31-MAY-2023

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

PLAZO DE CONVALIDACION

CITAS: 373-05302-01-0900-001

AFECTA A FINCA: 5-00064476 -000

FINALIZA EL: 04 DE JULIO DE 1992

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 02-09-2024 a las 19:09 horas