

Fecha: 03/02/2025

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: DE LA ESQUINA SURESTE DEL PARQUE DE BAGACES . GPFW+H7G Bagaces, Provincia de Guanacaste 165m AL SUR, 5-GUA 1-Bagaces 4-Bagaces

Número de Avalúo: 5174562

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

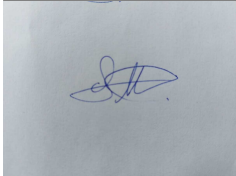
Valor Concluido: 27.516.552,33

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 27/01/2025

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

Observaciones Generales:
Se encuentra que han sido retirados todos los tomacorrientes y los apagadores de la vivienda, de igual forma no hay plafones para luminarias en la casa. Como medio de desconexión central existe una cuchilla anexa a la caja de breaks. En el sector oeste de la vivienda existe una galera que no es tomada en cuenta para efectos del cálculo del avalúo, ya que posee un estado de demolición. La inspección del sistema eléctrico fue limitada, ya que no es posible inspeccionar el cielo raso de la casa. Se recomienda realizar una corrección del sistema eléctrico en general.

FIRMA: 

Nombre: JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 2-0509-0951

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA: 

Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-50401002317600-2025-U

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5174562

| | | | | | |
|---------|--|------------------------------|----------|---|-------|
| CLIENTE | BANCO: Banco Nacional de Costa Rica | | VALUADOR | NOMBRE: JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ | |
| | OFICINA: 214-Bienes Adjudicados | COD. AGENCIA: 214 | | EMPRESA: Perito Externo - JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ | |
| | SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica | | | IDENTIFICACIÓN N°: 2-0509-0951 | |
| | CLIENTE: 9721-1 SOLANGE DE LOS ANGELES GUTIERREZ GUIDO | | | TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil | |
| | CORREO: jperezar@bncr.fi.cr | | | CORREO: jhonaduarte@hotmail.com | |
| | TELÉFONO: 2211-4023 | IDENTIFICACIÓN N°: 503570765 | | TELÉFONO: 8729-6979 | OTRO: |

| | | | | |
|---|--|-------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| PROPIEDAD | NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA | | IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021 | PROPORCIÓN DERECHOS: 100% |
| | PROVINCIA: 5 GUA | CANTON: 4 Bagaces | DISTRITO: 1 Bagaces | LOCALIDAD: Bagaces |
| | DIRECCIÓN EXACTA: DE LA ESQUINA SURESTE DEL PARQUE DE BAGACES . GPFW+H7G Bagaces, Provincia de Guanacaste 165m AL SUR, | | | |
| | IDENTIFICADOR PREDIAL: 50401002317600 | | PLANO DE CATASTRO N°: G-977663-2005 | ÁREA REGISTRADA: 409,7 m² |
| | ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Guanacaste 1 | | USO PREDOMINANTE: Residencial | OCUPADO POR: Sin ocupación aparente |
| 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 | | | | |

| | | | | | |
|---|--|---|---|---------------------------------------|--|
| INFORMACIÓN ADICIONAL | INSCRIPCIÓN DE: La Finca | | SEGÚN: El Plano Y El Registro | | |
| | PROPÓSITO: | <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"/> Bienes Adjudicados |
| | USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): BANCO NACIONAL DE COSTA RICA | | | | |
| | 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: | | |
| | 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 UNIFAMILIAR | | | |
| 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: | | ÁREA M² ID. PREDIAL: | ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: | DEMASIA: No | |
| FACTOR DE COPROPIEDAD: 0 | | ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO: | | | |

| | | | | | | | | | | |
|-------------------------|------------------------------|---|---|---------------------------------------|---------------------------------------|--|-------------------------------------|---|--|-------------------------------|
| DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO | ACTIVIDAD DEL LUGAR: | <input checked="" type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Industrial | <input type="checkbox"/> Agropecuario | <input type="checkbox"/> Otro | PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA | De | Hasta | |
| | TIPO DEL DISTRITO: | <input checked="" type="checkbox"/> Urbano | <input type="checkbox"/> Suburbano | <input type="checkbox"/> Rural | <input type="checkbox"/> Recreacional | <input type="checkbox"/> Otro | | RANGO DE ANTIGÜEDAD (años): | | |
| | TENDENCIA DISTRITO: | <input checked="" type="checkbox"/> Aumentando | <input type="checkbox"/> Estable | <input type="checkbox"/> Transición | <input type="checkbox"/> Disminuyendo | <input type="checkbox"/> Otro | | RANGO DE PRECIOS: | | |
| | DENSIDAD: | <input checked="" type="checkbox"/> Mayor a 75% | <input type="checkbox"/> 25 - 75% | <input type="checkbox"/> Menor de 25% | <input type="checkbox"/> Rural | | VISIÓN DEL MERCADO | | | |
| | NIVEL SOCIOECONÓMICO: | Media Baja | | <input type="checkbox"/> | | | OFERTA: | <input type="checkbox"/> Alta | <input checked="" type="checkbox"/> Normal | <input type="checkbox"/> Baja |
| | ZONAS CERCANAS: | <input type="checkbox"/> Alta | <input checked="" type="checkbox"/> Media | <input type="checkbox"/> Baja | <input type="checkbox"/> | | DEMANDA: | <input type="checkbox"/> Alta | <input checked="" type="checkbox"/> Normal | <input type="checkbox"/> Baja |
| | FACILIDADES DE MANO DE OBRA: | Bueno | | ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: | | <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No | TENDENCIA DE PRECIOS: | | | |
| | | | | | | | <input type="checkbox"/> Aumentando | <input checked="" type="checkbox"/> Estable | <input type="checkbox"/> Disminuyendo | |
| | COMENTARIOS: | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|---|--|---------------------------------------|------------------------------|--|--|---|---|---|--|--------------------------------------|--|--|
| TERRENO / FINCA | DIMENSIONES: 12,68 X 33,14 | | <input checked="" type="checkbox"/> m | <input type="checkbox"/> ha. | SERVICIOS: | <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono | <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular | <input checked="" type="checkbox"/> Alcantarillado | <input type="checkbox"/> Sistema Sanitario | <input checked="" type="checkbox"/> Caño | | | |
| | ÁREA APLICABLE: 409,7 | | UNIDAD DE MEDIDA: m² | | | <input checked="" type="checkbox"/> Internet | <input type="checkbox"/> Cuneta | <input type="checkbox"/> | | | | | |
| | DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: NO EXISTE | | | | | AGUA: | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> | | | | |
| | TOPOGRAFÍA: Plana | | | | | ADICIONALES: | <input type="checkbox"/> Calle de Grava | <input checked="" type="checkbox"/> Calle Pavimentada | <input type="checkbox"/> Recolección Basura | <input type="checkbox"/> Acera | <input type="checkbox"/> Cordón | | |
| | PENDIENTE: No Aplica | | | | | <input type="checkbox"/> Alumbrado | <input type="checkbox"/> TV por Cable | <input type="checkbox"/> | | | | | |
| | ZONIFICACIÓN: Residencial | | | | | ELECTRICIDAD: | <input checked="" type="checkbox"/> SI Tiene | <input type="checkbox"/> No Tiene | <input type="checkbox"/> | | | | |
| | FUENTE: INSPECCION DE CAMPO | | | | | TIPO DE RUTA: | <input type="checkbox"/> Primaria | <input type="checkbox"/> Secundaria | <input checked="" type="checkbox"/> Terciaria | <input type="checkbox"/> Camino Vecinal | <input type="checkbox"/> Calle Local | | |
| | ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: | | | | | <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No | MATERIAL: | Asfalto | | | | | |
| | ESTADO FÍSICO: Óptimo | | | | | ANCHO DE VÍA: | 8,85 | | | | | | |
| | 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 | | | | | | | |
| DESPLAZAMIENTO: | | | | | <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No | NINGUNO | | | | | | | |
| EXISTEN GRAVÁMENES: | | | | | <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No | | | | | | | | |
| COMENTARIOS: | | | | | | | | | | | | | |

| | | | |
|--|--|------------------------------|--|
| 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: Calle Pública | | TIPO DE UBICACIÓN: Medianero | |
| APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 -> 95 | | | |

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-50401002317600-2025-U

NAS No.: 5174562

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

| VERTICE | ESTE | NORTE | ALTITUD |
|---------|---------|-----------|---------|
| 1 | 362.707 | 1.163.965 | 110 |
| 2 | 362.708 | 1.163.971 | 110 |
| 4 | 362.677 | 1.163.980 | 110 |

AREA m²: 409,7

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
GPFW+H7G Bagaces, Provincia de Guanacaste

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2005

AREA CONSTRUCCIÓN: 86 m²

EDAD EFECTIVA: 35 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 15 años

AREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) 6 m²

VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) 30 años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio

CUBIERTA: Láminas onduladas

ESTRUCTURA: Mampostería Integral

ENTREPISO: No posee

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC02

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular

AVANCE DE OBRA:

PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70%

TECHOS: Estructura de madera.

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo

FACHADA/EXTERIOR: Sencilla

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos

Repello ☐ ☐

Empastado ☐ ☐

Enchape ☐ ☐

Pintura ☒ ☐ Total. En mal estado

PISOS: Concreto

SISTEMA ELÉCTRICO: ☒ Si Entubado ☐ No Entubado 100% Total

TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA:

AIRE ACONDICIONADO:

RED AGUA CALIENTE:

GAS LP:

UBICACIÓN:

CLOSETS/ARMARIOS: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

AISLAMIENTO: ☐ Techo ☐ Paredes ☐ Sótano ☐ Entretecho

LÍNEAS DE PLOMERÍA: PVC

Diseño arquitectónico: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo

EMPOTRADOS/EXTRAS: ☐ Estufa ☐ Horno ☐ Lavadora de Platos ☐ Garburator

☐ Extractor de Aire ☐ Sistema de Seguridad ☐ Chimenea ☐ Tragaluz ☐ Solario

☐ Ventiladores ☐ Aire Central ☐ Filtro Aire ☐ Sauna

☐ Bañera de Hidromasaje ☐ Puerta Automática de Cochera ☐ Piscina

CONDICIÓN INTERIOR: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:

| NIVEL | ENTRADA | SALA | COMEDOR | COCINA | RECÁMARAS | B. COMPLETO | MEDIO B. | SALA MEC. | | | | | | ÁREA |
|-----------|---------|------|---------|--------|-----------|-------------|----------|-----------|--|--|--|--|--|-------|
| PRINCIPAL | | 1 | 1 | 1 | 2 | 1 | | | | | | | | 61 m² |
| SEGUNDO | | | | | | | | | | | | | | |
| TERCERO | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |

TOTALES:

CUARTOS: 6

RECÁMARAS: 2

BAÑOS: 1

NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO:

ÁREA TOTAL

61 m²

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.

Página 2 de 11

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-50401002317600-2025-U

NAS No.: 5174562

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

| BIEN VALUADO | | COMPARABLE NO. 1 | | COMPARABLE NO. 2 | | COMPARABLE NO. 3 | |
|---|----------|---|---------|---|---------|---|---------|
| Descripción: | | Descripción | Ajustes | Descripción | Ajustes | Descripción | Ajustes |
| GUA, Bagaces, Bagaces DE LA ESQUINA SURESTE DEL PARQUE DE BAGACES : GPFW+H7G Bagaces, Provincia de Guanacaste 165m AL SUR, 75m AL ESTE Y 20m AL NORTE | | 1-Vendedor: Giselle Duarte, área 687m2, frente 20m, valor por m2 €41.000. Terreno sin construcciones. Ubicado en la misma zona del lotea valorar. | | 2. Vendedor: Hernan, área 554m2, valor por m2 €53.000. Terreno sin construcciones. Ubicado en la misma zona del lote a valorar. | | 3.Vendedor: Minor, área 700m2, frente 25m, valor por m2 €45.000 Terreno sin construcciones. | |
| Tipo de Información | | Oferta | | Oferta | | Oferta | |
| Superficie de Terreno | | X | | X | | X | |
| Fecha Consulta | | 03/02/2025 | | 03/02/2025 | | 03/02/2025 | |
| Valor Terreno | | | | | | | |
| Números de Contacto | | 8449-2636 | | 8810-0861 | | 8861-6572 | |
| Valor Unitario del Terreno | | 41.000 | | 53.000 | | 45.000 | |
| Ubicación | 5 | 5 | 1 | 3 | ,9374 | 3 | ,9374 |
| Dimensiones/Area de la Finca | 409,7 m² | 687 m² | 1,186 | 554 m² | 1,1047 | 700 m² | 1,1934 |
| Servicios 1 | 4 | 4 | 1 | 4 | 1 | 4 | 1 |
| Servicios 2 | 16 | 16 | 1 | 16 | 1 | 16 | 1 |
| Tipo de vía | 4 | 3 | ,9374 | 3 | ,9374 | 3 | ,9374 |
| Relación Frente/Fondo | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Pendiente % | 3 | 3 | 1 | 3 | 1 | 3 | 1 |
| Nivel respecto a calle | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 |
| Frente | 12,68 | 20 | ,895 | 30 | ,8108 | 25 | ,8476 |
| | | | 1 | | 1 | | 1 |
| | | | 1 | | 1 | | 1 |
| | | | 1 | | 1 | | 1 |
| | | | 1 | | 1 | | 1 |
| | | | 1 | | 1 | | 1 |
| AJUSTES/FACTOR RESULTANTE | | ,995 | | ,7871 | | ,8888 | |
| VALORES HOMOLOGADOS | | 40.795,9 | | 41.714,19 | | 39.998,1 | |

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 16.730.509

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 40.836

Informe de Avalúo No.: 214-50401002317600-2025-U

NAS No.: 5174562

| | | | | | |
|---------|--|------------------------------|----------|---|-------|
| CLIENTE | BANCO: Banco Nacional de Costa Rica | | VALUADOR | NOMBRE: JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ | |
| | OFICINA: 214-Bienes Adjudicados | COD. AGENCIA: 214 | | EMPRESA: Perito Externo - JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ | |
| | SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica | | | IDENTIFICACIÓN N°: 2-0509-0951 | |
| | CLIENTE: 9721-1 SOLANGE DE LOS ANGELES GUTIERREZ GUIDO | | | TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng. | |
| | CORREO: jperezar@bncr.fi.cr | | | CORREO: jhonaduarde@hotmail.com | |
| | TELÉFONO: 2211-4023 | IDENTIFICACIÓN N°: 503570765 | | TELÉFONO: 8729-6979 | OTRO: |

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

| Fracción | Área m2 | Valor | Factores de Ajustes | | | | Valor Unitario | Indiviso | Valor |
|----------|---------|----------|---------------------|---|---|---|----------------|--------------------|--------------|
| | | Unitario | | | | | Ajustado | | Parcial |
| 1 | 409,7 | 40.836 | 1 | 1 | 1 | 1 | 40.836 | 100% | 16.730.509,2 |
| 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 |
| Totales | | | | | | | | Valor del Terreno: | 16.730.509,2 |

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

| Forma de | Área m2 | Valor | V.R. | VUT | Edad | Estado | F. Deprec. | F. Conserv. | VNR | VUR | Valor Unitario |
|-------------|---------|----------|-------|--------|--------|-------------|------------|-------------|-----|--|----------------|
| Explotación | | Unitario | Nuevo | (años) | (años) | de Conserv. | | | | (años) | 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 |
|----------------------|---------|----------------|------------|------------|-------------|------------|-------------|------------------------------|------------|----------------------|
| Vivienda | 86 | 310.000 | 26.660.000 | 55 | 35 | 0,4793 | 0,819 | 10.465.254 | 21,6 | 121.689 |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| Totales | 86 | | 26.660.000 | | | | | Valor de las Construcciones: | | 10.465.254 |

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% | |
| Totales | | | 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 |
|-------------|----------|----------------|------------|------------|-------------|------------|-------------|-------------------------------------|----------------------|
| Verjas | 6 | 65.000 | 390.000 | 40 | 10 | 0.8438 | 0,9748 | 320.789,13 | 53.465 |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| Totales | | | 390.000 | | | | | Valor de los Elementos Adicionales: | 320.789,13 |

VALOR FÍSICO TOTAL:

27.516.552,33

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

[illegible]

Informe de Avalúo No.: 214-50401002317600-2025-U NAS No.: 5174562

NAS No.: 5174562

| ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO | ENFOQUE DE MERCADO | | | | | | | |
|--------------------------------|---|---------------------------------|------------------|---------|------------------|---------|------------------|---------|
| | BIEN VALUADO | | COMPARABLE NO. 1 | | COMPARABLE NO. 2 | | COMPARABLE NO. 3 | |
| | Descripción: | | Descripción | Ajustes | Descripción | Ajustes | Descripción | Ajustes |
| | GUA, Bagaces, Bagaces DE LA ESQUINA SURESTE DEL PARQUE DE BAGACES . GPFW+H7G Bagaces, Provincia de Guanacaste 165m AL SUR, 75m AL ESTE Y 20m AL NORTE | | | | | | | |
| | Fuente de Información | | | | | | | |
| | Fecha Consulta | | | | | | | |
| | Precio de Oferta | | | | | | | |
| | Área Construcción | 86 m² | | | | | | |
| | Valor Unitario | | | | | | | |
| | Distancia Aprox. al Sujeto Km | | | 1 | | 1 | | 1 |
| | Ubicación | DE LA ESQUINA SURESTE DEL PARQU | | 1 | | 1 | | 1 |
| | Dimens./Superf. Terreno | X | X | 1 | X | 1 | X | 1 |
| | Tipo de Propiedad | | | 1 | | 1 | | 1 |
| | Diseño/Estilo | | | 1 | | 1 | | 1 |
| | Edad/Conservación | | | 1 | | 1 | | 1 |
| | Superficie Habitable | | | 1 | | 1 | | 1 |
| | Número de Recámaras | | | 1 | | 1 | | 1 |
| | Número de Baños | | | 1 | | 1 | | 1 |
| | Estacionamientos | | | 1 | | 1 | | 1 |
| | | | | 1 | | 1 | | 1 |
| | | | | 1 | | 1 | | 1 |
| | | | | 1 | | 1 | | 1 |
| | | | | 1 | | 1 | | 1 |
| | | | | 1 | | 1 | | 1 |
| | | | | 1 | | 1 | | 1 |
| | AJUSTES/FACTOR RESULTANTE | | 1 | | 1 | | 1 | |
| | VALORES HOMOLOGADOS | | 0 | | 0 | | 0 | |
| Conclusiones: | | | | | | | | |

VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

Página 5 de 11

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-50401002317600-2025-U

NAS No.: 5174562

| | | |
|----------------------------|--|--|
| LIMITACIONES Y SALVEDADES | OBSERVATIONS: Se encuentra que han sido retirados todos los tomacorrientes y los apagadores de la vivienda, de igual forma no hay plafones para luminarias en la casa. Como medio de desconexión central existe una cuchilla anexa a la caja de breaks. En el sector oeste de la vivienda existe una galera que no es tomada en cuenta para efectos del cálculo del avalúo, ya que posee un estado de demolición. La inspección del sistema eléctrico fue limitada, ya que no es posible inspeccionar el cielo raso de la casa. Se recomienda realizar una corrección del sistema eléctrico en general. | |
| | | |
| TIEMPO DE EXPOSICIÓN | TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses | AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General |
| RESUMEN DE VALORES | LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON: VALOR DE TERRENO: 16.730.509,2 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 10.786.043,13 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 27.516.552,33 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 10.786.043,13 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: 27.516.552,33 <input checked="" type="checkbox"/> Tal Como Está <input type="checkbox"/> Como Terminado | |
| CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN | CONCLUSIÓN DE VALOR DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: DE LA ESQUINA SURESTE DEL PARQUE DE BAGACES . GPFW+H7G Bagaces, Provincia de Guanacaste 165m AL SUR, 75m AL ESTE Y 20m AL NORTE PROVINCIA: GUA CANTON: Bagaces DISTRITO: Bagaces 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: 03/02/2025 VALOR FINAL: 27.516.552,33 MONTO DE LA SOLICITUD: 22.584.554 VALOR EN LETRAS: veintisiete millones quinientos dieciséis mil quinientos cincuenta y dos y treinta y tres centavos SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si, Condicionado | |
| | CO-FIRMANTE (si aplica) FIRMA: | |
| | FIRMA: | |
| | NOMBRE PERITO: JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA REGISTRO #: IC-23704 CÓDIGO INSPECTOR: 677 COD. EMPRESA: 677 FECHA DEL INFORME: 03/02/2025 PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No FECHA DE INSPECCIÓN: 27/01/2025 IDENTIFICACIÓN N°: 2-0509-0951 | |
| | NOMBRE CO-FIRMANTE: TIPO DE PROFESIONAL: TIPO DE PERITO: REGISTRO #: CÓDIGO INSPECTOR: FECHA DEL INFORME: PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> 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



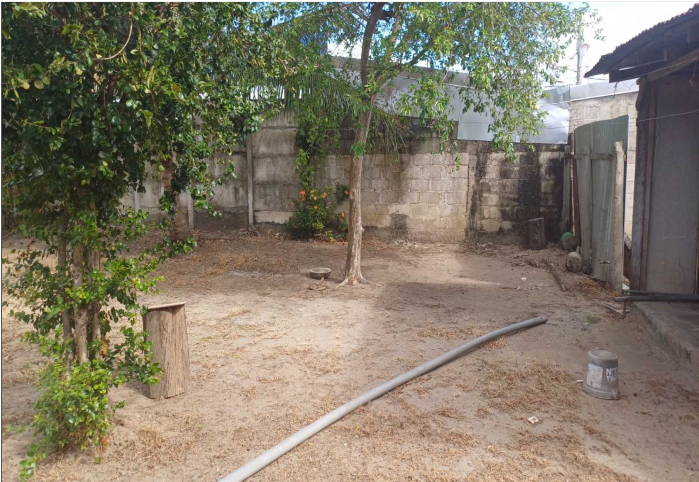
Descripción: Zonas verdes

Foto 4



Descripción: Fachada posterior

Foto 2



Descripción: Zonas verdes

Foto 5



Descripción: Cocina

Foto 3



Descripción: Fachada posterior

Foto 6



Descripción: Cuarto

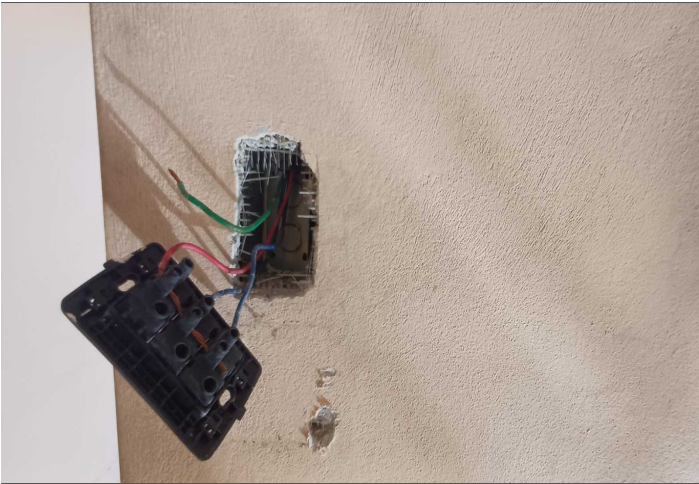
Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Sala

Foto 10



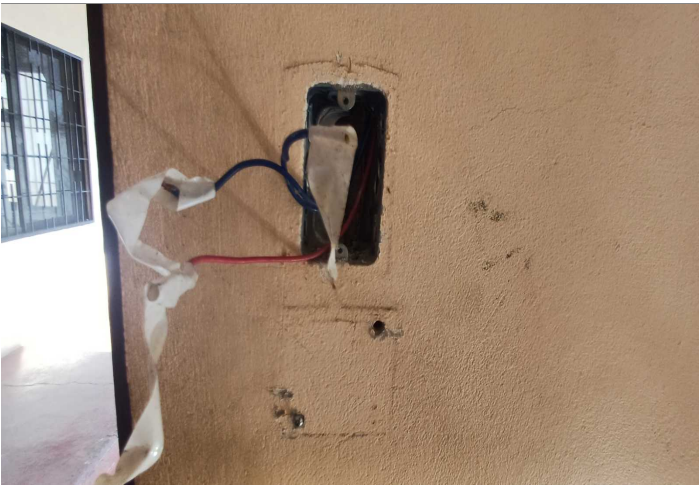
Descripción: Instalación en mal estado.

Foto 8



Descripción: Baño

Foto 11



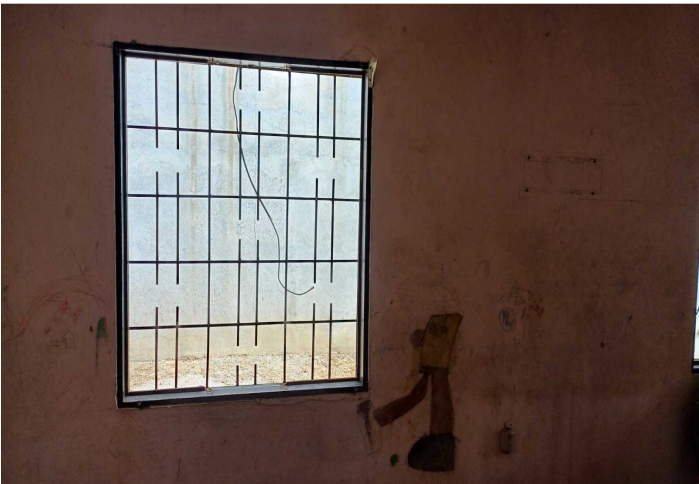
Descripción: Instalación en mal estado.

Foto 9



Descripción: Caja de breaks

Foto 12



Descripción: Falta de ventana en sector norte de la sala.

Plano Catastro

INSCRIPCIÓN: 5-977663-2005
Fecha : 15/02/2005 13:55:18
Registrador: FRANCISCO MARTINEZ OTIZ
CD70DD88C7397D4E2BD252F398109E

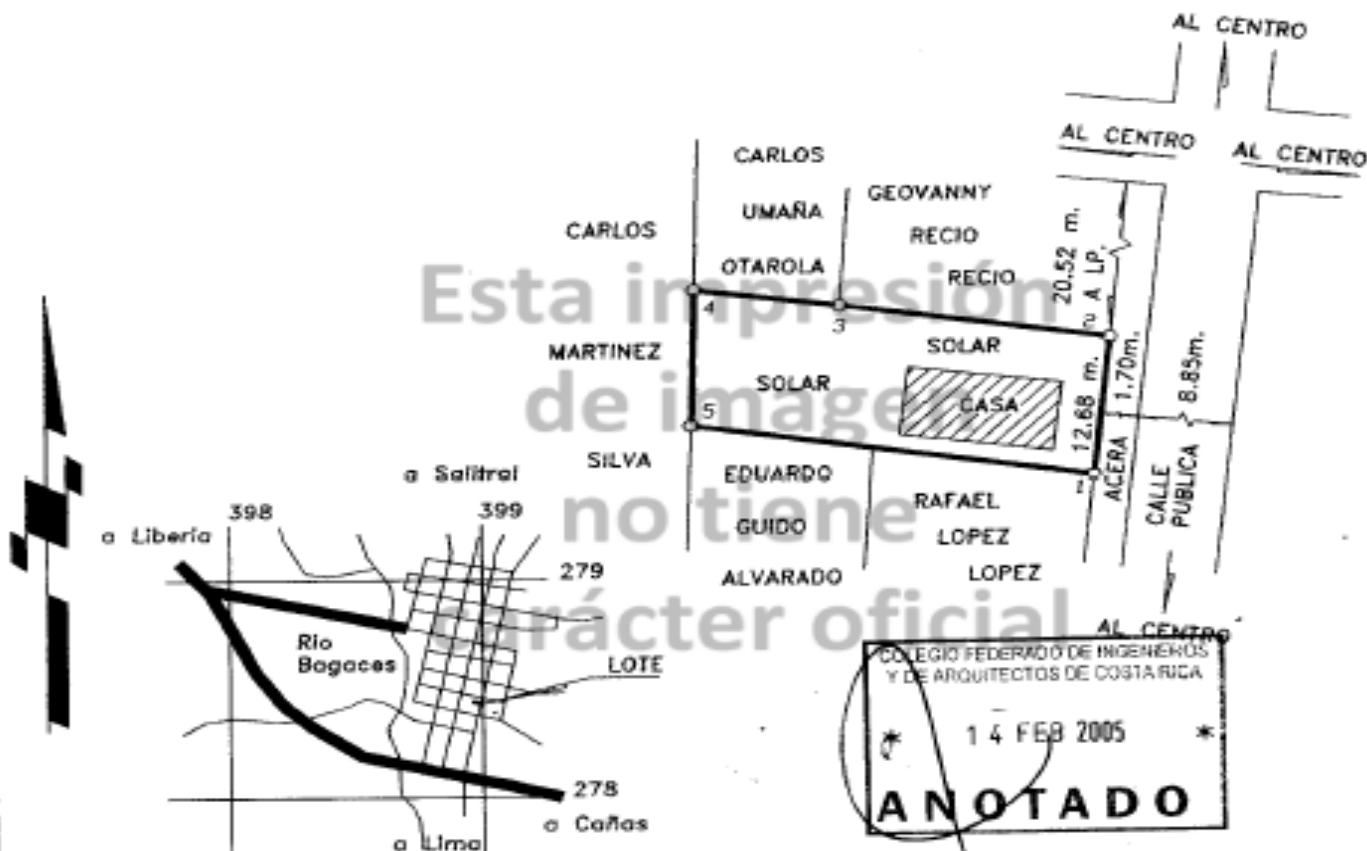
Catastro Nacional
1-1988598
14/02/2005 13:43:17



NOTAS :

- LEVANTAMIENTO POLAR: METODO USADO POLIGONAL ABIERTA
- ERRORES ESTIMADOS: LINEAL : 00.01 m. ANGULAR: 00°01'
- LINDEROS EXISTENTES.

| LINEA | ACIMUT | DIST.(m) |
|-------|---------|----------|
| 1- 2 | 006°01' | 12.68 |
| 2- 3 | 277°54' | 21.54 |
| 3- 4 | 277°19' | 11.60 |
| 4- 5 | 181°25' | 12.44 |
| 5- 1 | 098°15' | 32.15 |



UBICACION

HOJA MONTEVERDE ESCALA 50000 AMPLIACION ESCALA 1 : 25000

PROPIEDAD DE : CEDULA No: 5-110-423

MAYRA GUIDO ALVARADO

PROTOCOLO:
TOMO No: 13281 FOLIO No: 166
FOLIO REAL NO : 5023176-000

AREA SEGUN REGISTRO : 417.31 m²

PARA RECTIFICAR AREA

SITUADO EN: BAGACES ESCALA : 1 : 500
DISTRITO : 01° BAGACES FECHA : FEBRERO --2004
CANTON : 04° BAGACES
PROVINCIA : 05° GUANACASTE AREA : 409.70 m²

CARLOS A CORRALES MOSCOSO TOPOGRAFO ASOCIADO TA 4529

Estudio de Registro

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 23176---000

PROVINCIA: GUANACASTE **FINCA:** 23176 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 1-BAGACES CANTON 4-BAGACES DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE
LINDEROS:

NORTE : GEOVANNY RECIO RECIO

SUR : RAFAEL LOPEZ LOPEZ

ESTE : CALLE PUBLICA CON FRENTE DE 12,00 METROS

OESTE : ALBERTINA QUIROS

MIDE: CUATROCIENTOS NUEVE METROS CON SETENTA DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:G-0977663-2005

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA
PROVINCIA DE GUANACASTE NUMERO 23176 Y ADEMAS PROVIENE DE 2067-103-001

VALOR FISCAL: 48,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTIDOS MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS
CINCUENTA Y CUATRO COLONES CON CINCUENTA CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00540034-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 29-JUL-2024

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

Emitido el 24-01-2025 a las 10:19 horas

[Imprimir](#)[Regresar](#)[Comprar](#)