

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 galería 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	<p>BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214 SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica CLIENTE: 9721-1 SOLANGE DE LOS ANGELES GUTIERREZ GUIDO CORREO: jperezar@bncr.fi.cr TELÉFONO: 2211-4023 IDENTIFICACIÓN N°: 503570765</p>				VALUDOR	<p>NOMBRE: JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ EMPRESA: Perito Externo - JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ IDENTIFICACIÓN N°: 2-0509-0951 TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil CORREO: jhonaduarte@hotmail.com TELÉFONO: 8729-6979 OTRO:</p>				
	<p>NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021 PROVINCIA: 5 GUA CANTON: 4 Bagaces DISTRITO: 1 Bagaces LOCALIDAD: Bagaces</p>									
	<p>DIRECCIÓN EXACTA: DE LA ESQUINA SURESTE DEL PARQUE DE BAGACES . GFW-H7G Bagaces, Provincia de Guanacaste 165m AL SUR. IDENTIFICADOR PREDIAL: 50401002317600 PLANO DE CATASTRO N°: G-977663-2005 ÁREA REGISTRADA: 409,7 m²</p>									
	<p>ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Guanacaste 1 USO PREDOMINANTE: Residencial OCUPADO POR: Sin ocupación aparente VIGENCIA CONTRATO:</p>									
	<p>LAS CARACTERISTICAS DESCRIPTAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO</p>									
INFORMACION ADICIONAL	<p>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</p>									
	<p>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: Avalúo No.:</p>									
	<p>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</p>									
	<p>CUOTA MANTENIMIENTO: <input type="checkbox"/> Mes <input type="checkbox"/> Año NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica): DESCRIPCIÓN O ESPECIFICO: VIVIENDA UNIFAMILIAR</p>									
	<p>USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal ID. PREDIAL FINCA FILIAL: FINCA FILIAL N°:</p>									
	<p>ÁREA M² FINCA MATRIZ: ÁREA M² FINCA FILIAL: ÁREA M² PRIVATIVAS: ÁREAS COMUNES:</p>									
	<p>ÁREA M² PLANO CATASTRO: ÁREA M² ID. PREDIAL: ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: No</p>									
	<p>FACTOR DE COPROPRIEDAD: 0 ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:</p>									
	<p>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 checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro TENDENCIA DISTRITO: <input checked="" type="checkbox"/> Aumentando <input type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input type="checkbox"/> Disminuyendo <input type="checkbox"/> Otro DENSIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> Mayor a 75% <input type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input type="checkbox"/> Rural NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media Baja <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: Bueno ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No</p>				<p>PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA De Hasta RÁNGO DE ANTIGÜEDAD (años): RÁNGO 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</p>					
	<p>COMENTARIOS:</p>									
TERRENO / FINCA	<p>DIMENSIONES: 12.68 X 33.14 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APPLICABLE: 409,7 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: NO EXISTE TOPOGRAFIA: Plana PENDIENTE: No Aplica ZONIFICACIÓN: Residencial FUENTE: INSPECCION DE CAMPO ARBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: Óptimo 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 DESЛИZAMIENTO: <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno EXISTEN GRAVÁMENES: <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No</p>						<p>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 <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 type="checkbox"/> Calle de Grava <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Terciaria <input type="checkbox"/> Camino Vecinal <input type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Asfalto ANCHO DE VÍA: 8.85 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</p>			
	<p>COMENTARIOS:</p>									

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

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

NAS No.: 5174562

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05													
COORDENADAS	VÉRTICE		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 m ² : 409,7				VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0							
COMENTARIOS: GFW+H7G Bagaces, Provincia de Guanacaste													
CONSTRUCCIONES	AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2005			TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio			TECHOS: Estructura de madera						
	ÁREA CONSTRUCCIÓN: 86 m ²			CUBIERTA: Láminas onduladas			CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo						
	EDAD EFECTIVA: 35 años			ESTRUCTURA: Mampostería integral									
	VIDA ÚTIL REMANENTE: 15 años			ENTREPISO: No posee									
	ÁREA CONSTRUCCIÓN: 6 m ² (Cons. Accesorias)			TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC02									
	VIDA ÚTIL REMANENTE: 30 años (Cons. Accesorias)			ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular									
	ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos			AVANCE DE OBRA:									
	Repello <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70%									
	Empastado <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>												
	Enchape <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>												
	Pintura <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Total. En mal estado												
	PISOS: Concreto												
SISTEMA ELÉCTRICO: <input checked="" type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado 100% Total													
TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA:													
AIRE ACONDICIONADO:													
RED AGUA CALIENTE:													
GAS LP:													
UBICACIÓN:													
UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:													
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.				ÁREA	
PRINCIPAL		1	1	1	2	1						61 m ²	
SEGUNDO													
TERCERO													
TOTALES:		CUARTOS: 6		RECÁMARAS: 2		BAÑOS: 1		NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO:				ÁREA TOTAL	61 m ²
COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS O DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.													

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

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

NAS No.: 5174562

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 687m ² , frente 20m, valor por m ² €41.000. Terreno sin construcciones. Ubicado en la misma zona del lote a valorar.		2. Vendedor: Hernan, área 554m ² , valor por m ² €53.000. Terreno sin construcciones. Ubicado en la misma zona del lote a valorar.		3.Vendedor: Minor, área 700m ² , frente 25m, valor por m ² €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 m ²	687 m ²	1,186	554 m ²	1,1047	700 m ²	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
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,995		,7871		,8888	
VALORES HOMOLOGADOS		40.795,9		41.714,19		39.998,1	

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

Conclusiones:

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

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 40.836

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

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

NAS No.: 5174562

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

Enfoque Físico

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

Fracción	Área m2	Valor	Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor	
			Unitario			Ajustado				
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	

Videos

Valor del Terreno: 16.730.509,2

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

Valor de las Construcciones

6. **Elementos Adicionais Comuns (não condensáveis)**

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (solo 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%	
								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)

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

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

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 . GFW+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 m ²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km		1		1			1
Ubicación	DE LA ESQUINA SURESTE DEL PARQUE		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:

ÁREA: 86 m²

VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

VALOR UNITARIO APLICABLE:

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 galería 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

 Tal Como Está Como Terminado

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

CANTÓN: 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: veintiseis millones quinientos dieciséis mil quinientos cincuenta y dos y treinta y tres centavos

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

CO-FIRMANTE (si aplica)

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 INSPECCIÓN LA PROPIEDAD: Sí No

FECHA DE INSPECCIÓN: 27/01/2025

IDENTIFICACIÓN N°: 2-0509-0951

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

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

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

NAS No.: 5174562



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

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

NAS No.: 5174562

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

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

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

NAS No.: 5174562

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Sala

Foto 10



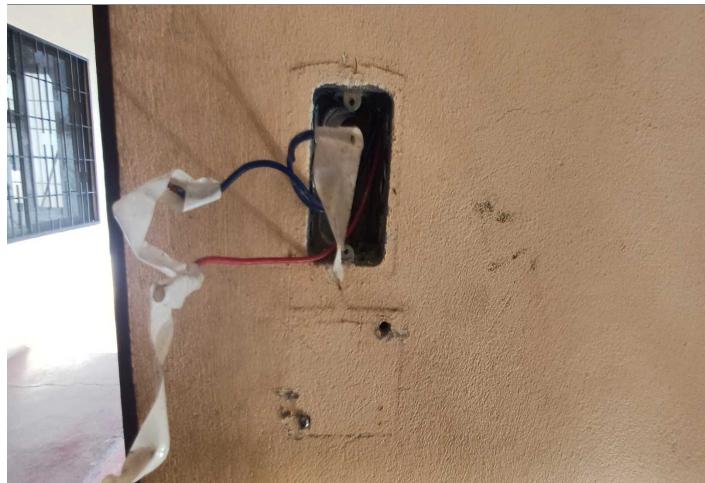
Descripción: Instalación en mal estado.

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 ORTIZ
 CD70DD88C7397D4E2BD252F398109E

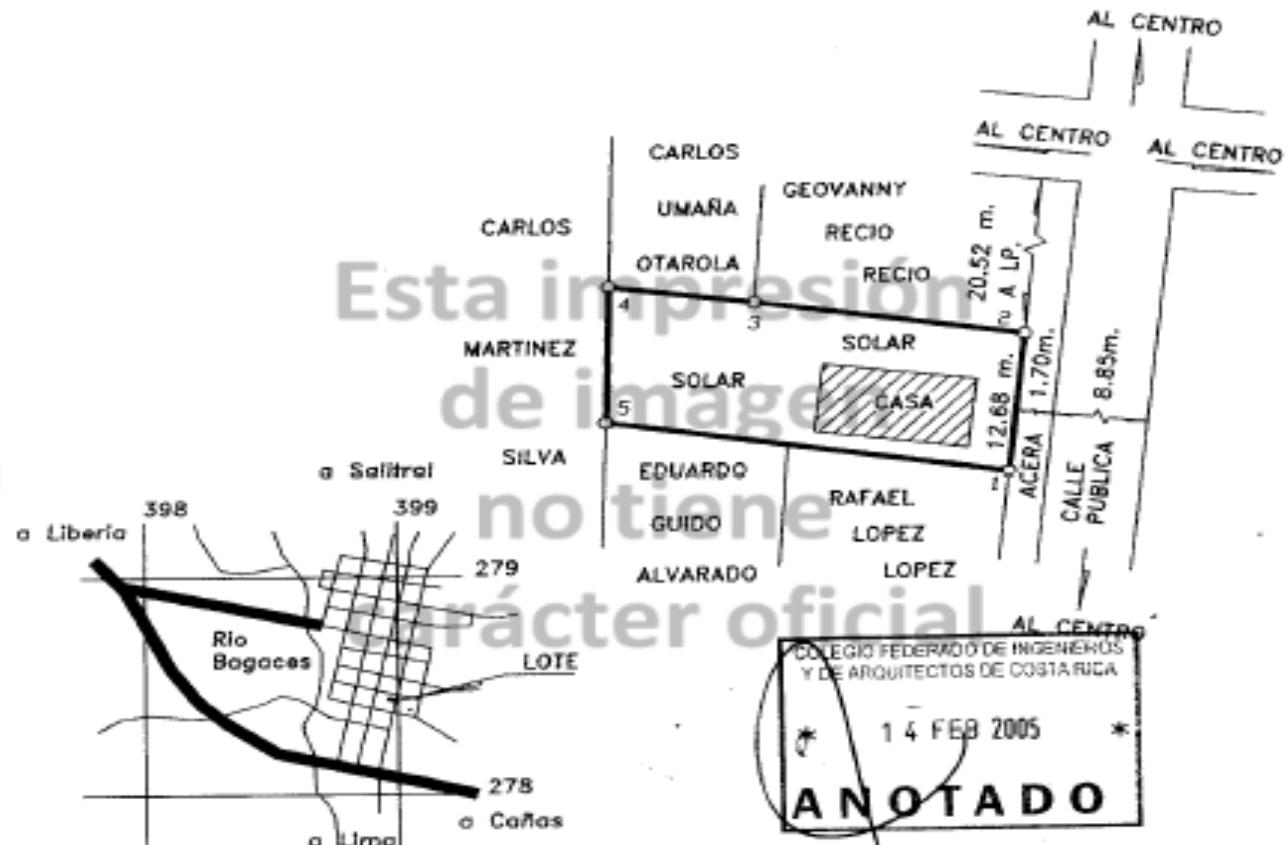


Catastro Nacional
1-1988598
14/02/2005 13:33:17

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 : MAYRA GUIDO ALVARADO	CEDULA No: 5-110-423	PARA RECTIFICAR AREA <input type="checkbox"/>	
PROTOCOLO: TOMO No: 13281	FOLIO No: 166	SITUADO EN: BAGACES	ESCALA : 1 : 500
FOLIO REAL NO : 5023176-000		DISTRITO : 01° BAGACES	FECHA : FEBRERO -- 2004
AREA SEGUN REGISTRO : 417.31 m ²		CANTON : 04° BAGACES	PROVINCIA : 05° GUANACASTE
			AREA : 409.70 m ²
 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 ADEMÁS PROVIENE DE 2067-103-001

VALOR FISCAL: 48,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACION 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](#)