

Fecha: 10/08/2023

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: 800 m al norte de Escuela del Coco
7-LIM 1-Siquirres 3-Siquirres

Número de Avalúo: 5133054

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 95.415.310,01

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 09/08/2023

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

Observaciones Generales:

Lote apto para construcción con vivienda unifamiliar. Presenta un talud en la colindancia posterior donde se encuentra el retiro al río. El talud es estable y la diferencia de nivel con el río es alta, por lo que no presenta riesgos de inundación ni de deslizamiento. El certificado de zona catastral presenta la inconsistencia 06: "Sobreposición física de fincas (Sobreposición parcial: traslape o sobreposición total: doble titulación). Esta situación debe ser corregida en el registro para limpiar el certificado. Además se requiere revisión topográfica para revisar punto de amarre y cabida del lote. El cuerpo de agua, (Río Siquirres), se encuentra a aproximadamente 80 metros el este del bien en estudio.

FIRMA:



Nombre: Olan Barboza Orías

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 7-0065-0217

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-70301004272900-2023-U

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5133054

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214 SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica CLIENTE: 8689-1 RAUL SALINAS ZUÑIGA CORREO: acervantes@bnrc.fi.cr TELÉFONO: 506-2211-0000 x907 IDENTIFICACIÓN N°: 8-0083-0550	VALUADOR	NOMBRE: Olman Barboza Orlas EMPRESA: Perito Externo - OLMAN BARBOZA ORIAS IDENTIFICACIÓN N°: 7-0065-0217 TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil CORREO: obarboza@sermacr.com TELÉFONO: 8344-8793/2798-1415 OTRO:
	NOMBRE PROPIETARIO: Banco Nacional de Costa Rica IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021 PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 7 LIM CANTON: 3 Siquirres DISTRITO: 1 Siquirres LOCALIDAD: El Coco DIRECCIÓN EXACTA: 800 m al norte de Escuela del Coco IDENTIFICADOR PREDIAL: 70301004272900 PLANO DE CATASTRO N°: L-1383707-2009 ÁREA REGISTRADA: 2.625 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Caribe USO PREDOMINANTE: Residencial OCUPADO POR: Propietario 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		
PROPIEDAD	INSCRIPCIÓN DE: La Finca SEGÚN: El Plano Y El Registro PROPOSITO: <input checked="" type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico <input 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"/> Avalúo de vivienda 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.: 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 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: 2.625 m² ÁREA M² ID. PREDIAL: 2.625 m² ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: No 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 checked="" 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: Bueno ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No	
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO		PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA De Hasta RANGO DE ANTIGÜEDAD (años): 10 20 RANGO DE PRECIOS: 20.000 30.000 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	COMENTARIOS: Lote apto para construcción ubicado en zona semiurbana cerca de escuela y servicios. El Río Siquirres se encuentra a aproximadamente 80 metros al este del bien en estudio	
DIMENSIONES: X <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 2.625 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0 TOPOGRAFÍA: Plana PENDIENTE: No Aplica ZONIFICACIÓN: Residencial FUENTE: Visita ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno CUERPO DE AGUA CERCANO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Ninguno DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno EXISTEN GRAVÁMENES: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No			
SERVICIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input type="checkbox"/> Alcantarillado <input checked="" 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 type="checkbox"/> Calle de Grava <input checked="" type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input checked="" type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cordón <input type="checkbox"/> Alumbrado <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/> Terciaria <input type="checkbox"/> Camino Vecinal <input type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Asfalto ANCHO DE VÍA: 25 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: Calle Pública TIPO DE UBICACIÓN: Medianero APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: < 55			
COMENTARIOS: Lote apto para construcción con vivienda unifamiliar. Presenta un talud en la colindancia posterior donde se encuentra el retiro al río. El talud es estable y la diferencia de nivel con el río es alta, por lo que no presenta riegos de inundación ni de deslizamiento. El certificado de zona catastral presenta la inconsistencia 06: 'Sobreposición física de fincas (Sobreposición parcial: traslape o sobreposición total: doble titulación). Esta situación debe ser corregida en el registro para limpiar el certificado. Además se requiere revisión topográfica para revisar punto de amarre y cabida del lote. El cuerpo de agua, (Río Siquirres), se encuentra a aproximadamente 80 metros al este del bien en estudio.			

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-70301004272900-2023-U

NAS No.: 5133054

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	551.594	1.116.421	202
2	551.588	1.116.452	202
3	551.557	1.116.445	202

ÁREA m²: 2.625 VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 20.000

COMENTARIOS:
 Lote apto para construcción con vivienda unifamiliar. Presenta un talud en la colindancia posterior donde se encuentra el retiro al río. El talud es estable y la diferencia de nivel con el río es alta, por lo que no presenta riegos de inundación ni de deslizamiento. El certificado de zona catastral presenta la inconsistencia 06: 'Sobreposición física de fincas (Sobreposición parcial: traslape o sobreposición total: doble titulación). Esta situación debe ser corregida en el registro para limpiar el certificado. Además se requiere revisión topográfica para revisar punto de amarre y cabida del lote

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2008 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 278 m² EDAD EFECTIVA: 15 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 41 años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 284 m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 31 años	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio CUBIERTA: HG ESTRUCTURA: Perling ENTREPISO: N/A TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC03 ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: AVANCE DE OBRA: 100% PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70%	TECHOS: Lámina esmaltada CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo Vivienda unifamiliar en regular estado <hr/> FACHADA/EXTERIOR: De mampostería integral, puertas de madera, muro CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo De mampostería integral, puertas de madera, muro frontal
---	--	--

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos Repello <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Paredes y Gypsum Empastado <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Paredes y Gypsum Enchape <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Baños PISOS: Cerámica 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 checked="" 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
--	--

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:

NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	Rancho	Cochera	ÁREA
PRINCIPAL	1	1	1	1	3	2		1	1	1	278 m²
SEGUNDO											
TERCERO											
TOTALES:	CUARTOS: 11	RECÁMARAS: 3	BAÑOS: 2	NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO:	ÁREA TOTAL	278 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 unifamiliar desocupada en regular estado. Algunas áreas requieren de mantenimiento. Se toma como construcciones complementarias la malla y muro frontal

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-70301004272900-2023-U

NAS No.: 5133054

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
LIM, Siquirres, Siquirres 800 m al norte de Escuela del Coco		De la entrada al proyecto del ICE 400 al norte		El Coco, 25 al norte de la Asada			
Tipo de Información		Oferta		Oferta		Oferta	
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		08/08/2023		09/08/2023		08/08/2023	
Valor Terreno		35.000.000		10.590.000		10.500.000	
Números de Contacto		6067-1153		8318-3454		8966-4050	
Valor Unitario del Terreno		35.000		30.000		35.000	
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1
Dimensiones/Area de la Finca	2.625 m ²	1.000 m ²	,7273	353 m ²	,5158	300 m ²	,4888
Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	1	1	1	1	1	1	1
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %	1	1	1	1	1	1	1
Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1	0	1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,7273		,5158		,4888	
VALORES HOMOLOGADOS		25.455,5		15.474		17.108	
<p>Conclusiones: Lote apto para construcción con vivienda unifamiliar. Presenta un talud en la colindancia posterior donde se encuentra el retiro al río. El talud es estable y la diferencia de nivel con el río es alta, por lo que no presenta riegos de inundación ni de deslizamiento. El certificado de zona catastral presenta la inconsistencia 06: Sobreposición física de fincas (Sobreposición parcial: traslape o sobreposición total: doble titulación). Esta situación debe ser corregida en el registro para limpiar el certificado. Además se requiere revisión topográfica para revisar punto de amarre y cabida del lote. El cuerpo de agua, (Río Siquirres), se encuentra a aproximadamente 80 metros al este del bien en estudio.</p>							
<p>VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 50.783.250</p>							
<p>VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 19.346</p>							

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-70301004272900-2023-U

NAS No.: 5133054

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica				VALUADOR	NOMBRE: Olman Barboza Orias			
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214					EMPRESA: Perito Externo - OLMAN BARBOZA ORIAS			
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica					IDENTIFICACIÓN N°: 7-0065-0217			
	CLIENTE: 8689-1 RAUL SALINAS ZUÑIGA					TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.			
	CORREO: acervantes@bncr.fi.cr					CORREO: obarboza@sermacr.com			
	TELÉFONO: 506-2211-0000 x907 IDENTIFICACIÓN N°: 8-0083-0550					TELÉFONO: 8344-8793/2798-1415 OTRO:			

Enfoque Físico

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

Fracción	Área m2	Valor		Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario						Ajustado		Parcial
1	1.065	19.346	1	1	1	1	1	19.346	100%	20.603.490
2	1.020	19.346	1	1	1	1	1	19.346	50%	9.866.460
3			1	1	1	1	1	0	100%	0
4			1	1	1	1	1	0	100%	0
5			1	1	1	1	1	0	100%	0
Totales									Valor del Terreno:	30.469.950

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
Vivienda	227	350.000	79.450.000	60	18	0,805	0,819	52.380.931	39,6	230.753
Rancho	25	220.000	5.500.000	50	18	0,7552	0,819	3.401.800	30,9	136.072
Cochera	26	180.000	4.680.000	50	18	0,7552	0,819	2.894.632	30,9	111.332
Totales	278		89.630.000							58.677.363

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	Indiviso	Proportionalidad 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
Muro y malla	284	40.000	11.360.000	40	18	0,6737	0,819	6.267.997,01	22.070
Totales			11.360.000						6.267.997,01

VALOR FÍSICO TOTAL:

95.415.310,01

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
Totales:										0

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-70301004272900-2023-U

NAS No.: 5133054

ENFOQUE DE MERCADO

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
LIM, Siquirres, Siquirres 800 m al norte de Escuela del Coco							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	278 m ²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1			1	1
Ubicación	800 m al norte de Escuela del Coco		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: 278 m²
 VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:
 VALOR UNITARIO APLICABLE:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-70301004272900-2023-U

NAS No.: 5133054

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:
 Lote apto para construcción con vivienda unifamiliar. Presenta un talud en la colindancia posterior donde se encuentra el retiro al río. El talud es estable y la diferencia de nivel con el río es alta, por lo que no presenta riegos de inundación ni de deslizamiento. El certificado de zona catastral presenta la inconsistencia 06: Sobreposición física de fincas (Sobreposición parcial: traslape o sobreposición total: doble titulación). Esta situación debe ser corregida en el registro para limpiar el certificado. Además se requiere revisión topográfica para revisar punto de amarre y cabida del lote. El cuerpo de agua, (Río Siquirres), se encuentra a aproximadamente 80 metros el este del bien en estudio.

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: 30.469.950
 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 64.945.360,01
 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 95.415.310,01
 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 64.945.360,01
 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: 95.415.310,01 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: 800 m al norte de Escuela del Coco


PROVINCIA: LIM CANTON: Siquirres DISTRITO: Siquirres

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: 95.415.310,01 MONTO DE LA SOLICITUD: 50.732.675,56

VALOR EN LETRAS: noventa y cinco millones cuatrocientos quince mil trescientos diez y uno centavos

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

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

FIRMA: 

NOMBRE PERITO: Olman Barboza Orias

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

REGISTRO #: IC-3226

CÓDIGO INSPECTOR: 397

COD. EMPRESA: 135


FECHA DEL INFORME: 10/08/2023

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 09/08/2023

IDENTIFICACIÓN N°: 7-0065-0217

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 checked="" type="checkbox"/> Certificado Catastral 1	<input type="checkbox"/> Certificado Catastral 2			



Fachada Principal



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Ingreso principal

Foto 4



Descripción: Pilas

Foto 2



Descripción: Sala

Foto 5



Descripción: Rancho

Foto 3



Descripción: Cocina

Foto 6



Descripción: Rancho y cochera

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Baño

Foto 10



Descripción: Baño

Foto 8



Descripción: Dormitorio

Foto 11



Descripción: Caja debreakers

Foto 9



Descripción: Dormitorio

Foto 12



Descripción: Malla y talud

Plano Catastro

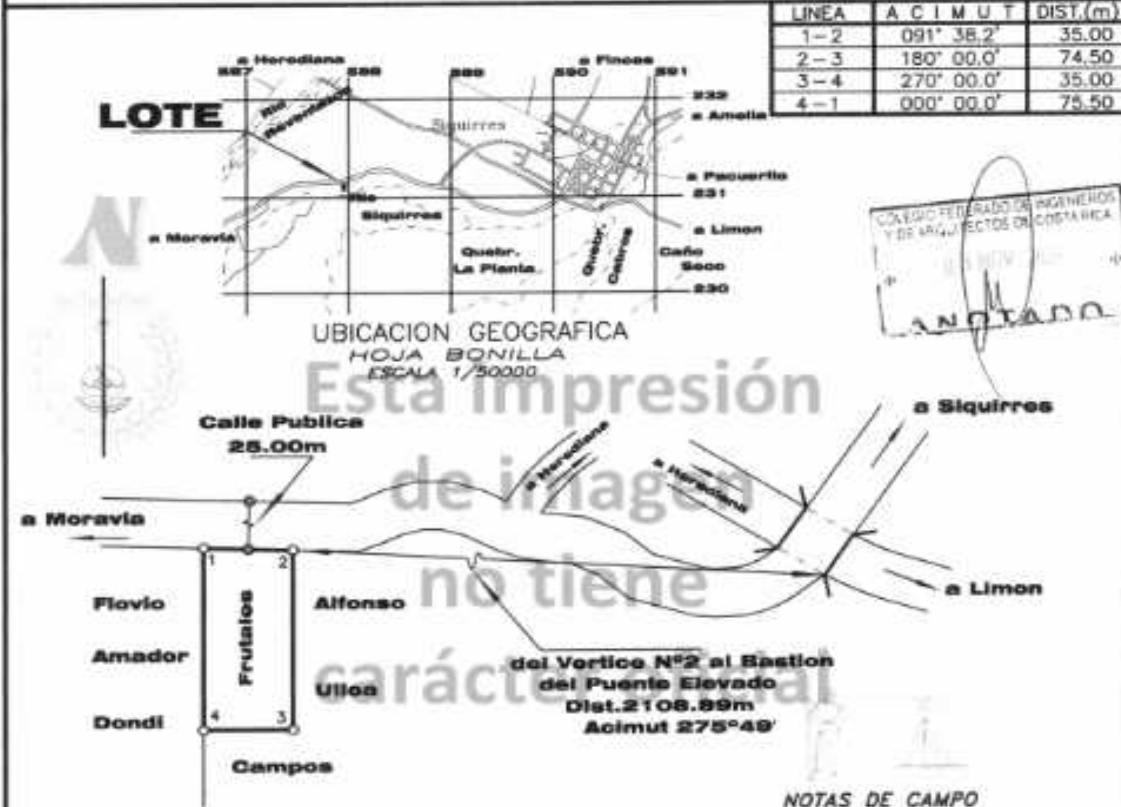
10/05/23, 10:45

SIRI

Proyección: UTM
 Fecha: 05/11/2009 15:29:11
 Revisor: GONZALEZ ROJAS
 Sistema de Referencia: UTM

CATASTRO TERCERINI
 1-2480078
 05/11/2009-14:02:22

LINEA	ACIMUT	DIST.(m)
1-2	091° 38' 2"	35.00
2-3	180° 00' 0"	74.50
3-4	270° 00' 0"	35.00
4-1	000° 00' 0"	75.50



NOTAS DE CAMPO

- LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONO ABIERTO CON RADIALES A LOS VERTICES
- LARGOS EXISTENTES
- ERROR ANGULAR 0'01"
- ERROR LINEAL ESTIMADO 0.07m
- FRENTE A CALLE PUBLICA ES DE 35.00m
- MODIFICA AL PLANO DISEÑADO L-821896-2000

O DOY FE DE QUE EL PRESENTE LEVANTAMIENTO CUMPLE CON LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 13 DE LA LEY DE INFORMACIONES POSESIORIAS

SITUADO EN:
 MORAVIA
 DISTRITO: 01 SIQUIRRAS
 CANTON: 03 SIQUIRRAS
 PROVINCIA: 07 LIMON

INFORMACION DE REGISTRO
 PARA RECTIFICAR AREA
 FOLIO REAL N°
 7 042729-000
 AREA SEGUN REGISTRO
 2607.51m²

INGENIERO TOPOGRAFO
 I.T.3486
HUGO MARTIN GONZALEZ ROJAS
 AREA: **2625m²**
 PROTOCOLO TOMO: 16531
 FOLIO: 024
 ESCALA: 1/2000

ARCHIVO: LI
 FECHA: NOVIEMBRE/2009

Estudio de Registro

10/05/23, 10:45

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales del Registro Nacional

[Inicio](#) | [Ayuda](#) | [Preguntas Frecuentes](#) | [Contacto](#) | [Reservaciones](#) | [Consultas](#) | [Documentos](#) | [Historial de Usos](#)

- Bienes Monitorizados
- Búsqueda Gráfica Marcos
- Centro de Compras
- Consultas Gratuitas ★
- Certificación Imágenes ★
- Detalle de Servicios
- Historial de Compras
- Historial de Usos
- Impuesto Personas Jurídicas
- Índice Personas Físicas
- Índice de Personas Jurídicas
- Transitorio II Ley 8428
- Mi Cuenta
- Mi Inventario
- Reserva de Matrícula
- Solicitud de Placas
- Salidas del País
- Título de Propiedad

Avisos importantes

- Estimado usuario, recuerde que no deben rechazarse su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sírvase comunicarse al centro de asistencia al usuario, Teléfono: 2202-0888.

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 42729-000

PROVINCIA: LIMON **FINCA:** 42729 **DUPLICADO:** HORIZONTAL **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE CAFE, ARBOLES FRUTALES CON UNA CASA EN CEMENTO EN UNA PLANTA CONSTRUIDA

SITUADA EN EL DISTRITO 1-SIQUIRRÉS CANTON 3-SIQUIRRÉS DE LA PROVINCIA DE LIMON

LINDEROS:
NORTE : CARRETERA
SUR : GILBERT SALAS CAMACHO
ESTE : BERNAL RODRIGO MORA CERDAS
OESTE : FLAVIO AMADOR DONDI

MIDE: DOS MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO METROS CUADRADOS
PLANO:L-1363707-2009

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE LIMON NUMERO 42729 Y ADEMAS PROVIENE DE 019290-000.

VALOR FISCAL: 132,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CIENTO UN COLONES CON TREINTA Y UN CENTIMOS
DUÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2022-00843623-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 10-ENE-2023

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 370-00041-01-0900-002
FINCA REFERENCIA: 00019290-000
AFECTA A FINCA: 7-00042729-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY
FINCA REFERENCIA: 00019290-000

Emitido el 10-08-2023 a las 10:44 horas

[Cancelar](#) [Regresar](#) [Compartir](#)

Todos los derechos reservados. 2022. Registro Nacional. San José, Costa Rica. Aplicación Móvil 219-2023-Certificado
registro@rn.gov.cr

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior

Certificado Catastral 1

Descripción:
Certificado de zona catastral



Canton	/US - SIQUIRRES						
Distrito	70301 - SIQUIRRES						
ID predio	70301004272900						
Número finca	7-0042729-0-0						
Área Plano	2625 m²						
Catastrado							
Área Según Registro	2625.0 m²						
Cautelar	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tomo-Asiento</th> <th>Tipo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">No tiene Trámites Administrativos asociados</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"> <input type="button" value="◀"/> <input type="button" value="▶"/> </td> </tr> </tbody> </table>	Tomo-Asiento	Tipo	No tiene Trámites Administrativos asociados		<input type="button" value="◀"/> <input type="button" value="▶"/>	
Tomo-Asiento	Tipo						
No tiene Trámites Administrativos asociados							
<input type="button" value="◀"/> <input type="button" value="▶"/>							
Plano	713837072009						
ABRE	1						
Relación	1 - Relacion uno a uno						
Inconsistencias							
	1 - N 2 - N 3 - N 4 - N						
	5 - N 6 - S 7 - N 8 - N						
	9 - N 10 - N 11 - N						
Modificaciones							
	1 - N 2 - N 3 - N 4 - N						
	5 - N 6 - N 7 - N 9 - N						