

Fecha: 13/12/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: DEL PARQUE SOLAR DE PALESTINA, 1.7KM AL SUR. 9CJ9+89F Carrillo, Provincia de Guanacaste  
5-GUA 4-Belén 5-Carrillo

Número de Avalúo: 5171778

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 11.853.138,3

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 13/12/2024

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

Observaciones Generales:

La propiedad colindante al oeste tiene la salida de aguas residuales dentro de la propiedad valorada. Se recomienda retirar los tubos de descarga dentro del inmueble. Dentro del inmueble existen tres árboles de grandes dimensiones, mismos que poseen algunas ramas sobre las propiedades colindantes al este y al oeste, poniendo en peligro las edificaciones vecinas. Se encuentra que las medidas de la propiedad no coinciden con la realidad, según el plano entre los puntos 4 y del derrotero, existe una distancia de 11.86m, sin embargo, la distancia medida en campo es de 9.54m. Se recomienda realizar un trabajo de topografía, con el objetivo de corroborar lo indicado y de modificar el plano catastro de ser necesario.

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.: 214-50504009672400-2024-U

Liquidez: Baja

NAS No.: 5171778

<b>CLIENTE</b>	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214 SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica CLIENTE: 8089-2 REBECA MONTENEGRO MORALES CORREO: jperezar@bncr.fi.cr TELÉFONO: 2211-4023 x4023 IDENTIFICACIÓN N°: 110840825	<b>VALUADOR</b>	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:
	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021 PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 5 GUA CANTON: 5 Carrillo DISTRITO: 4 Belén LOCALIDAD: Palestina DIRECCIÓN EXACTA: DEL PARQUE SOLAR DE PALESTINA, 1.7KM AL SUR. 9CJ9+89F Carrillo, Provincia de Guanacaste IDENTIFICADOR PREDIAL: 50504009672400 PLANO DE CATASTRO N°: G-0347827-1996 ÁREA REGISTRADA: 645.42 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Guanacaste 2 USO PREDOMINANTE: Residencial OCUPADO POR: SIN OCUPACION APARENTE VIGENCIA CONTRATO: LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No		
<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"/> 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: Avalúo No.: TIPO DE PROPIEDAD: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Rural LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No BIEN ESPECIALIZADO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No CON CONSTRUCCIONES: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No CUOTA MANTENIMIENTO: <input type="checkbox"/> Mes <input type="checkbox"/> Año NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica): USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Otro DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: LOTE SIN CONSTRUCCIONES ID. PREDIAL FINCA MATRIZ: ID. PREDIAL FINCA FILIAL: FINCA FILIAL N°: ÁREA M² FINCA MATRIZ: ÁREA M² FINCA FILIAL: ÁREA M² PRIVATIVAS: ÁREAS COMUNES: ÁREA M² PLANO CATASTRO: ÁREA M² ID. PREDIAL: ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: No FACTOR DE COPROPIEDAD: 0 ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:		
	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 type="checkbox"/> Mayor a 75% <input checked="" type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input type="checkbox"/> Rural NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media Baja ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/> FACILDADES DE MANO DE OBRA: Bueno ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No COMENTARIOS:		
<b>INFORMACIÓN ADICIONAL</b>	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA De Hasta RANGO DE ANTIGÜEDAD (años): RANGO DE PRECIOS: VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja TENDENCIA DE PRECIOS: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo		
	DIMENSIONES: 10,06 X 67,51 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 645,42 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: NO EXISTE TOPOGRAFÍA: Plana PENDIENTE: No Aplica ZONIFICACIÓN: Residencial FUENTE: INSPECCION DE CAMPO ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: Malo POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Alta CUERPO DE AGUA CERCANO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno EXISTEN GRAVÁMENES: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No COMENTARIOS:		
<b>DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO</b>	SERVICIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input checked="" type="checkbox"/> Alcantarillado <input type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input type="checkbox"/> Caño <input checked="" type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/> AGUA: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> NO SE POSEEN LAS NOTAS DE DISPONIBILIDAD 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"/> Alumbrao <input type="checkbox"/> TV por Cable <input type="checkbox"/> ELECTRICIDAD: <input type="checkbox"/> SI Tiene <input checked="" type="checkbox"/> No Tiene <input checked="" type="checkbox"/> NO SE POSEEN LAS NOTAS DE DISPONIBILIDAD 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 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: 100 - > 95		
	DIMENSIONES: 10,06 X 67,51 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 645,42 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: NO EXISTE TOPOGRAFÍA: Plana PENDIENTE: No Aplica ZONIFICACIÓN: Residencial FUENTE: INSPECCION DE CAMPO ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: Malo POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Alta CUERPO DE AGUA CERCANO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno EXISTEN GRAVÁMENES: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No COMENTARIOS:		
<b>TERRENO /FINCA</b>	DIMENSIONES: 10,06 X 67,51 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 645,42 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: NO EXISTE TOPOGRAFÍA: Plana PENDIENTE: No Aplica ZONIFICACIÓN: Residencial FUENTE: INSPECCION DE CAMPO ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: Malo POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Alta CUERPO DE AGUA CERCANO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno EXISTEN GRAVÁMENES: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No COMENTARIOS:		
	DIMENSIONES: 10,06 X 67,51 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 645,42 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: NO EXISTE TOPOGRAFÍA: Plana PENDIENTE: No Aplica ZONIFICACIÓN: Residencial FUENTE: INSPECCION DE CAMPO ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: Malo POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Alta CUERPO DE AGUA CERCANO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno EXISTEN GRAVÁMENES: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No COMENTARIOS:		

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-50504009672400-2024-U

NAS No.: 5171778

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	326.769	1.148.302	110
3	326.759	1.148.307	110
4	326.784	1.148.362	110

ÁREA m²: 645,42 VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:  
9CJ9+89F Carrillo, Provincia de Guanacaste

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

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

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

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

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

**FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL**

Informe de Avalúo No.: 214-50504009672400-2024-U

NAS No.: 5171778

**ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO**

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
GUA, Carrillo, Belén DEL PARQUE SOLAR DE PALESTINA, 1.7KM AL SUR. 9CJ9+89F Carrillo, Provincia de Guanacaste		Vendedor: Carlos. Terreno sin construcciones. Coordenadas 325771-1166980		Comprador: Ana Area: 250. Frente: 10. Valor por metro cuadrado 25,000 colones. Sin construcciones.		Vendedor: Carlos. Terreno sin construcciones. Coordenadas 325771-1166980	
Tipo de Información		Oferta		Compra		Oferta.	
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		13/12/2024		13/12/2024		13/12/2024	
Valor Terreno							
Números de Contacto		8631-4892		8542-2115		8631-4892	
Valor Unitario del Terreno		26.000		25.000		25.000	
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1
Dimensiones/Area de la Finca	645,42 m <sup>2</sup>	313 m <sup>2</sup>	,7876	315 m <sup>2</sup>	,7892	320 m <sup>2</sup>	,7933
Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	4	4	1	4	1	4	1
Relación Frente/Fondo	1	1	1	1	1	1	1
Pendiente %	3	3	1	3	1	3	1
Nivel respecto a calle	1	1	1	1	1	1	1
Frente	10,06	14	,9227	14	,9227	15	,9073
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,7267		,7282		,7198	
VALORES HOMOLOGADOS		18.894,68		18.204,87		17.994,03	

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 11.853.138

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 18.365

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-50504009672400-2024-U

NAS No.: 5171778

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: 8089-2 REBECA MONTENEGRO MORALES		TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.
	CORREO: jperezar@bncr.fi.cr		CORREO: jhonaduarte@hotmail.com
TELÉFONO: 2211-4023 x4023 IDENTIFICACIÓN N°: 110840825	TELÉFONO: 8729-6979 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	645,42	18.365	1	1	1	1	18.365	100%	11.853.138,3
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:	11.853.138,3

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

Valor de las Construcciones

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

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

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

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

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

VALOR FÍSICO TOTAL:

11.853.138,3

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.: 214-50504009672400-2024-U

NAS No.: 5171778

**LIMITACIONES Y SALVEDADES**

**OBSERVATIONS:**  
 La propiedad colindante al oeste tiene la salida de aguas residuales dentro de la propiedad valorada. Se recomienda retirar los tubos de descarga dentro del inmueble. Dentro del inmueble existen tres árboles de grandes dimensiones, mismos que poseen algunas ramas sobre las propiedades colindantes al este y al oeste, poniendo en peligro las edificaciones vecinas. Se encuentra que las medidas de la propiedad no coinciden con la realidad, según el plano entre los puntos 4 y del derrotero, existe una distancia de 11.86m, sin embargo, la distancia medida en campo es de 9.54m. Se recomienda realizar un trabajo de topografía, con el objetivo de corroborar lo indicado y de modificar el plano catastral de ser necesario.

**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: 11.853.138,3  
 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0  
 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 11.853.138,3  
 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 0  
 VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO:  
 VALOR DE VENTA FORZADA:

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

VALOR FINAL: 11.853.138,3  Tal Como Está  Como Terminado

**CONCLUSIÓN DE VALOR**

**DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD:** DEL PARQUE SOLAR DE PALESTINA, 1.7KM AL SUR. 9CJ9+89F Carrillo, Provincia de Guanacaste

**PROVINCIA:** GUA **CANTON:** Carrillo **DISTRITO:** Belén

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: 13/12/2024 **VALOR FINAL:** 11.853.138,3 **MONTO DE LA SOLICITUD:** 39.326.474,46

VALOR EN LETRAS: once millones ochocientos cincuenta y tres mil ciento treinta y ocho y treinta centavos

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

**CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN**

**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:** 13/12/2024

**PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD:**  Si  No

**FECHA DE INSPECCIÓN:** 13/12/2024

**IDENTIFICACIÓN N°:** 2-0509-0951

**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 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: Interior de propiedad

Foto 4



Descripción: Árbol de grandes dimensiones dentro de la propiedad.

Foto 2



Descripción: Árbol de grandes dimensiones dentro de la propiedad.

Foto 5



Descripción: Aguas residuales.

Foto 3



Descripción: Árbol de grandes dimensiones dentro de la propiedad.

Foto 6



Descripción: Árbol de grandes dimensiones dentro de la propiedad.

Plano Catastro

**CATASTRO NACIONAL**  
**167 125**  
BOLLO IMAGEN  
SECCION MICROFILM AÑO 1996

**REGISTRO NACIONAL**  
**CATASTRO NACIONAL**  
El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:  
**G-347827-96**  
**29 AGO 1996**  
Fecha \_\_\_\_\_ Firma Autorizada \_\_\_\_\_

LINEA	AZIMUT		DIST.	
	0	1	m	cm
1 - 2	281	52	2	3
2 - 3	296	24	7	73
3 - 4	25	03	61	13
4 - 5	80	31	11	86
5 - 1	203	03	67	51

**UBICACIÓN GEOGRÁFICA**  
HOJA BELEN - ESCALA 1:50,000

Estimación de imagen no tiene carácter oficial

LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA CON ESTACION TOTAL  
ERROR ANGULAR: NO SE DA POR METODO UTILIZADO.  
ERROR LINEAL: 0.003m

COLINDANTE (A) PROPIEDAD DE MARIA EDA CASTAÑEDA ANGULO.

Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica  
22 ABO. 1996  
**ANOTADO**

PROPIEDAD DE	CEDULA No 5-087-096	SITUADO EN PALESTINA
<b>MARIA EDA CASTAÑEDA ANGULO</b>		DISTRITO 4° BELEN
	AREA <b>645.42 m<sup>2</sup></b>	CANTON 5° CARRILLO
		ES PARTE DEL FOLIO REAL No. <b>5 021104-000</b>

## Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 96724---000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 96724 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE 6 ,TERRENO PARA CONSTRUIR  
SITUADA EN EL DISTRITO 4-BELEN CANTON 5-CARRILLO DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE  
LINDEROS:

NORTE : DORIS GUTIERREZ MENDEZ  
SUR : CON FRENTE A LA MISMA DE 9,66 METROS  
ESTE : LOTE SIETE  
OESTE : LOTE CINCO

MIDE: SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO METROS CON CUARENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS  
PLANO:G-0347827-1996

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
5-00021104	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 16,494,353.00 COLONES

**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
ESTIMACIÓN O PRECIO: SEIS MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS  
SETENTA Y UN COLONES CON SESENTA Y SIETE CENTIMOS  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 2024-00619742-01  
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 04-SEP-2024

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

Emitido el 06-12-2024 a las 09:49 horas

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