

Fecha: 02/12/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: Code Plus: VGCH+8PM Sierpe, Provincia de Puntarenas. Sierpe, 325m S de la Plaza de Deportes.
6-PUN 3-Sierpe 5-Osa

Número de Avalúo: 5171407

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 19.536.853,08

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 30/11/2024

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

Observaciones Generales:
Lote baldío. El lote está delimitado por una cerca de alambre en sus linderos laterales y frontal.
De acuerdo con el estudio registral, el lote está ubicado en una Zona Catastrada. Según la plataforma SIRI, el predio presenta las siguientes inconsistencias: Inconsistencia 3 y Modificación 9.
La propiedad se encuentra parcialmente dentro de la zona con potencial riesgo de inundación según consulta realizada en el SNIT.

FIRMA: 

Nombre: ARQ. FELIX VILLALOBOS GRANADOS

Tipo de Profesional: Arquitecto

Identificación #: 6-0211-0284

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA: 

Nombre: ARQ. FELIX VILLALOBOS GRANADOS

Tipo de Profesional: Arquitecto

Identificación #: 602110284

Informe de Avalúo No.: 214-60503015426800-2024-U

Liquidez: Media

NAS No.: 5171407

Página 1 de 11

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60503015426800-2024-U

NAS No.: 5171407

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	558.207	980.912	13

ÁREA m²: 1.216,34

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 16.062

COMENTARIOS:

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 0

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m²

EDAD EFECTIVA: 0 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m²
(Cons. Accesorias)

VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años
(Cons. Accesorias)

TIPO DE CONSTRUCCIÓN:

CUBIERTA:

ESTRUCTURA:

ENTREPISO:

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA:

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

AVANCE DE OBRA:

PORCENTAJE COBERTURA:

TECHOS:

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

FACHADA/EXTERIOR:

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

ACABADOS INTERIORES:

Paredes

Cielos

Repello

Empastado

Enchape

PISOS:

SISTEMA ELÉCTRICO: ☐ Si Entubado ☐ No Entubado

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														
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.
No hay construcciones en el momento de la visita.

Página 2 de 11

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60503015426800-2024-U NAS No.: 5171407

NAS No.: 5171407

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
	PUN, Osa, Sierpe Code Plus: VGCH+8PM Sierpe, Provincia de Puntarenas. Sierpe, 325m S de la Plaza de Deportes.		PUN, Osa, Sierpe Lote Ubicado Lotifciación Villas de Sierpe		PUN, Osa, Sierpe Lote Ubicado Lotifciación Villas de Sierpe		PUN, Osa, Sierpe Lote Ubicado Lotifciación Villas de Sierpe	
	Tipo de Información		BASE DE DATOS		BASE DED DATOS		BASE DE DATOS	
	Superficie de Terreno		13 m X 20 m		15 m X 39 m		10 m X 42 m	
	Fecha Consulta		29/11/2024		29/11/2024		29/11/2024	
	Valor Terreno		57.141.000		16.670.000		11.007.000	
	Números de Contacto		NSI		NSI		NSI	
	Valor Unitario del Terreno		32.000		28.350		26.500	
	Ubicación	5	5	1	5	1	5	1
	Dimensiones/Area de la Finca	1.216,34 m²	1.800 m²	1,1	588 m²	,79	415,18 m²	,7
	Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1
	Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
	Tipo de vía	5	5	1	5	1	5	1
	Relación Frente/Fondo	25	13	1,18	12	1,2	10	1,26
	Pendiente %	1	1	1	1	1	1	1
	Nivel respecto a calle	1	1	1		1	1	1
	NEG X UBIC	1	1	,7	1	,7	1	,7
	F.COM	1	1	,75	1	,75	1	,75
				1		1		1
				1		1		1
				1		1		1
				1		1		1
	AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,6815		,4977		,463	
	VALORES HOMOLOGADOS		21.806,4		14.109,8		12.270,82	
	Conclusiones:							

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 16.062

Informe de Avalúo No.: 214-60503015426800-2024-U

NAS No.: 5171407

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: ARQ. FELIX VILLOBOBOS GRANADOS	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - FELIX VILLOBOBOS GRANADOS	
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica			IDENTIFICACIÓN N°: 6-0211-0284	
	CLIENTE: 9672-1 WALTER DOCMAN CUBERO ACUÑA (EXDEUDOR)			TIPO DE PROFESIONAL: Architect	
	CORREO: acervantes@bncr.fi.cr			CORREO: fevigacr@gmail.com	
	TELÉFONO: 506-2212-2000	IDENTIFICACIÓN N°: 6-0391-0113		TELÉFONO: 2773-3922	OTRO: 8828-3922

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	1.216,34	16.062	1	1	1	1	16.062	100%	19.536.853,08
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:	19.536.853,08

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		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	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	Valor de los Elementos Adicionales:					0

VALOR FÍSICO TOTAL:

19.536.853,08

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

[illegible]

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60503015426800-2024-U

NAS No.: 5171407

LIMITACIONES Y SALVEDADESE

OBSERVATIONS:
Lote baldío. El lote está delimitado por una cerca de alambre en sus linderos laterales y frontal.
De acuerdo con el estudio registral, el lote está ubicado en una Zona Catastrada. Según la plataforma SIRI, el predio presenta las siguientes inconsistencias: Inconsistencia 3 y Modificación 9.
La propiedad se encuentra parcialmente dentro de la zona con potencial riesgo de inundación según consulta realizada en el SNIT.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

RESUMEN DE VALORES

LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:
VALOR DE TERRENO: 19.536.853,08
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 19.536.853,08
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: 19.536.853,08 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR
DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: Code Plus: VGCH+8PM Sierpe, Provincia de Puntarenas. Sierpe, 325m S de la Plaza de Deportes.
PROVINCIA: PUN CANTON: Osa DISTRITO: Sierpe
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: 02/12/2024 VALOR FINAL: 19.536.853,08 MONTO DE LA SOLICITUD: 18.571.497,27
VALOR EN LETRAS: Diecinueve millones quinientos treinta y seis mil ochocientos cincuenta y tres colones con 00/100.
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado

FIRMA:



NOMBRE PERITO: ARQ. FELIX VILLALOBOS GRANADOS
TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA
REGISTRO #: A-7007
CÓDIGO INSPECTOR: 741
COD. EMPRESA: 327
FECHA DEL INFORME: 02/12/2024
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No
FECHA DE INSPECCIÓN: 30/11/2024
IDENTIFICACIÓN N°: 6-0211-0284

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA:

NOMBRE CO-FIRMANTE: ARQ. FELIX VILLALOBOS GRANADOS
TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA
REGISTRO #: A-7007
CÓDIGO INSPECTOR: 741
FECHA DEL INFORME: 30/11/2024
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No
FECHA DE INSPECCIÓN: 30/11/2024
IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique) 602110284

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

Página 5 de 11

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: VISTA INTERNA

Foto 4



Descripción: VISTA INTERNA

Foto 2



Descripción: VISTA INTERNA

Foto 5

X:568207.3 Y:980912.6

60503015426800

60503015599100

60503015426800

60503015426700

60503015426100

60503015426000

60503015081000

60503015426000

Provincia 6 - PUNTARENAS
Cantón 605 - OSA
Distrito 60503 - SIERPE
ID predio 60503015426800
Número finca 6-0154268-0-0
Área Plano El predio no tiene plano
Catastrado
Área Según 1216.34 m²
Registro
Cautelar

Tomo-Asiento	Tipo
No tiene Trámites Administrativos asociados	

Plano
ABRE 2
Relación 0 - No tiene plano

Inconsistencias

1 - N	2 - N	3 - S	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N
9 - N	10 - N	12 - N	

Modificaciones

1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	9 - S

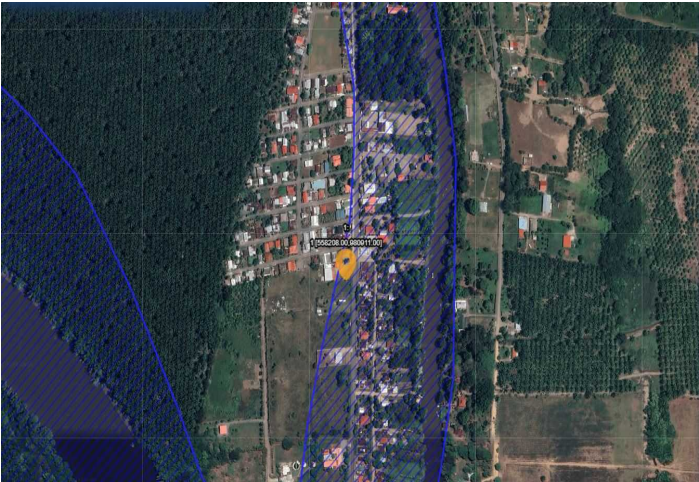
Descripción: SIRI-INCONSISTENCIAS

Foto 3



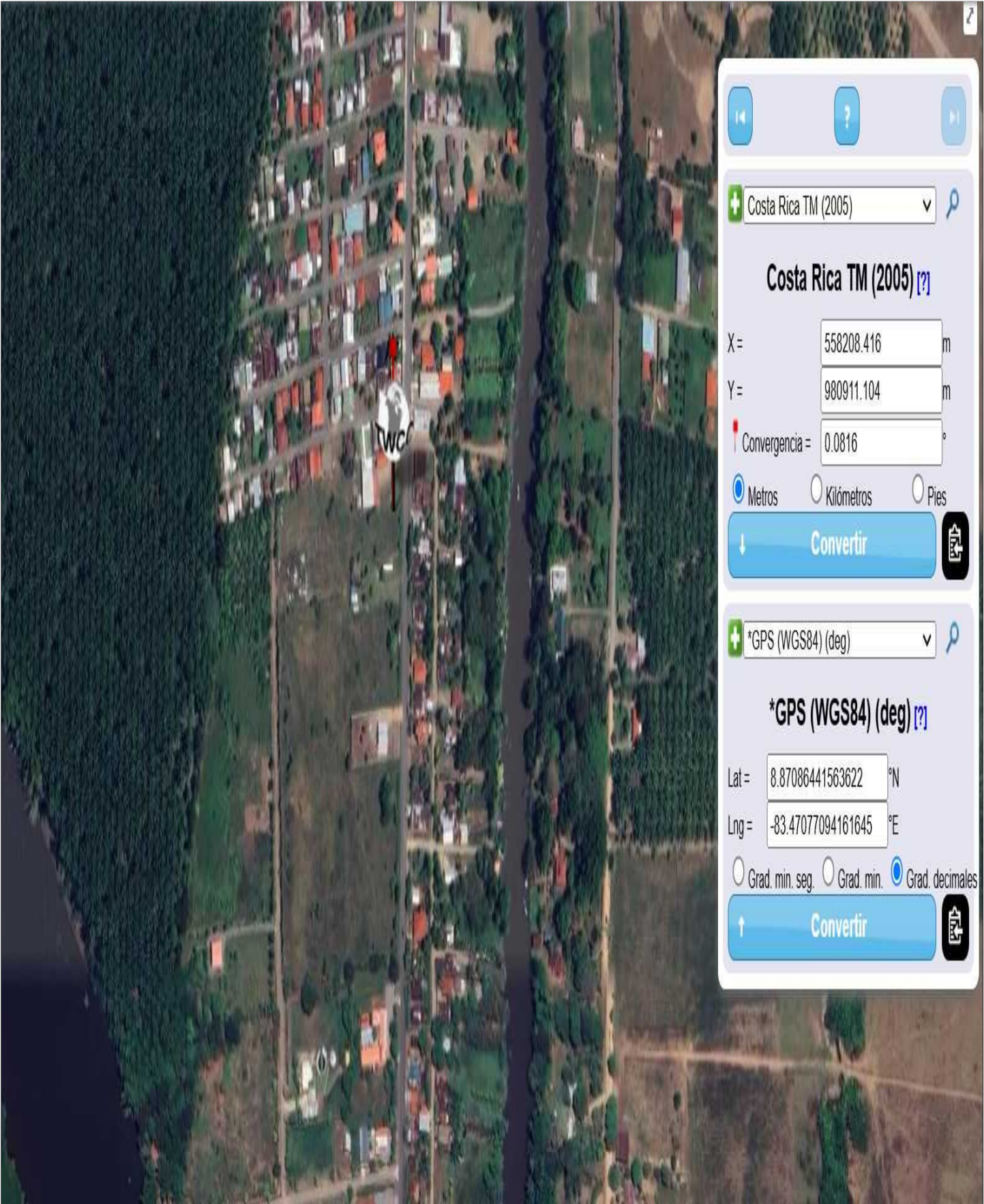
Descripción: VISTA INTERNA

Foto 6



Descripción: SNIT

Mapa de Ubicación



Plano Catastro

INSCRIPCIÓN: 6-1086979-2006
Fecha : 26/07/2006 09:48:49
Registrador: ABIGAIL ACUÑA ALEMAN
7459EDCC9BB5866B2C30E2D7D86C593C

Catastro Nacional
14-2116763
17/07/2006 10:52:06



N

PALMAR NORTE
CALLE

PUBLICA

FINCA JULIA

DISTANCIA
A INTERSECCION
1002.66m

PUBLICA

E 558207.9
N 980912.1

PROPIEDADES
JOYOSA INC
SOCIEDAD ANONIMA

POTRERO

PROPIEDADES
JOYOSA INC
SOCIEDAD ANONIMA

PROPIEDADES
JOYOSA INC
SOCIEDAD ANONIMA

SIERPE

NOTAS:

LEVANTAMIENTO POLAR.
POLIGONAL ABIERTA.
ERROR ANGULAR 0'01"
ERROR LINEAL ESTIMADO : 0.01m.
DOY FE DE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES
FRENTE A CALLE PUBLICA : 25.00m.
MODIFICA AL PLANO CATASTRADO P-435291-1997
PARA SEGREGACION

PROPIEDAD DE

PROPIEDADES JOYOSA INC SOCIEDAD ANONIMA

CÉDULA JURIDICA

3-101-421505

JEFFRY CUERRERO CONZALEZ
TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. - 16028

AREA

1216.34 m²

FECHA:

JULIO - 2006

PROTOCOLO

AREA SEGÚN REGISTRO
180165.19 m²

ESCALA

1 : 1000

SITUADO EN SIERPE

DISTRITO 3° SIERPE

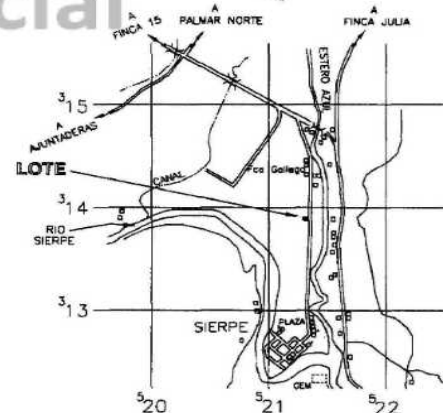
CANTON 5° OSA

PROVINCIA 6° PUNTARENAS

DATOS DE REGISTRO
ES PARTE DE
FOLIO REAL

6108488-000

UBICACION
HOJA CHANGUENA
ESCALA 1 : 50000



Anexo Imagen 1

Descripción:
ESTUDIO DE REGISTRO PAG. 1

28/11/24, 15:08

about:blank

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 154268---000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 154268 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE 25 TERRENO DE POTRERO
SITUADA EN EL DISTRITO 3-SIERPE CANTON 5-OSA DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : JOYOSA INC S.A
SUR : JOYOSA INC-S.A
ESTE : SERVIDUMBRE DE PASO CON 51.7 MTS
OESTE : PALMA TICA S.A

MIDE: MIL DOSCIENTOS DIECISEIS METROS CON TREINTA Y CUATRO DECIMETROS
CUADRADOS
PLANO:P-1086979-2006
IDENTIFICADOR PREDIAL:605030154268__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:
FINCA DERECHO INSCRITA EN
6-00108488 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 38,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: DIECIOCHO MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y UN MIL
CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE COLONES CON VEINTISIETE CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00409143-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 12-JUN-2024

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 311-02214-01-0901-002
FINCA REFERENCIA 6025894 000
AFECTA A FINCA: 6-00154268 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

about:blank

1/2

Anexo Imagen 2

Descripción:
ESTUDIO DE REGISTRO PAG. 2

28/11/24, 15:08

about:blank

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

CONDICIONES REF:2528 114 002
CITAS: 311-02214-01-0902-001
FINCA REFERENCIA 6025894 000
AFECTA A FINCA: 6-00154268 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 570-38441-01-0020-001
INICIA EL: 08-FEB-2007
FINCA REFERENCIA 6108488 000
AFECTA A FINCA: 6-00154268 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 570-38441-01-0039-001
INICIA EL: 08-FEB-2007
FINCA REFERENCIA 6108488 000
AFECTA A FINCA: 6-00154268 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 570-38441-01-0057-001
INICIA EL: 08-FEB-2007
FINCA REFERENCIA 6108488 000
AFECTA A FINCA: 6-00154268 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 570-38441-01-0075-001
INICIA EL: 08-FEB-2007
FINCA REFERENCIA 6108488 000
AFECTA A FINCA: 6-00154268 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 28-11-2024 a las 15:08 horas

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

about:blank

2/2