

Fecha: 19/02/2025

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: LOS GERANIOS, FRENTE A MINISUPER CUATRO ESQUINA. Plus Code 6875+R58 Guácimo, Limón
7-LIM 1-Guácimo 6-Guácimo

Número de Avalúo: 5176527

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 51.543.334

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 18/02/2025

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

Observaciones Generales:

Lote apto para construcción un zona urbana de Guácimo, cuenta con servicios básico y un regular equipamiento urbano. La propiedad posee dos derechos, ambos por un medio de la finca y ambos a nombre del Banco Nacional de Costa Rica. Posee una vivienda y una oficina construida en baldosas horizontales. La oficina se encuentra parcialmente desmantelada. no tiene ventanas de vidrio ni losa sanitaria. La vivienda tiene cuatro dormitorios y dos baños, sala, cocina, comedor. En la vivienda hay un cilindro de gas ubicado en una zona abierta. Plus code 6875+R58 Guácimo, Limón. Tiene gravámenes y no se observaron afectaciones

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.: 214-70601013277300-2025-U

NAS No.: 5176527

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	533.738	1.129.488	148
2	533.726	1.129.498	148
3	533.708	1.129.480	148

ÁREA m²: 400 VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 40.000

COMENTARIOS:
Lote apto para construcción un zona urbana de Guácimo, cuenta con servicios básico y un regular equipamiento urbano

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2005 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 185 m² EDAD EFECTIVA: 60 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 38.2 años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 0 m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 0 años	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio CUBIERTA: HG 28 ESTRUCTURA: Prefabricado de balsosas horizontales ENTREPISO: N/A TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC02 ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular AVANCE DE OBRA: 100% PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70%	TECHOS: HG 28 CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo En la propiedad hay dos construcciones en regular estado, una casa de habitación y una oficina, ambas construcciones en prefabricado de baldosas horizontales FACHADA/EXTERIOR: Puertas de madera y vidrios con marcos de madera CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo En la oficina quitaron las ventanas y colocaron lámina de HG 28
--	---	---

ACABADOS INTERIORES: Paredes: Repello <input checked="" type="checkbox"/> Empastado <input checked="" type="checkbox"/> Enchape <input type="checkbox"/> Cielos: <input type="checkbox"/> Paredes <input type="checkbox"/> Baño <input type="checkbox"/> PISOS: Cerámica SISTEMA ELÉCTRICO: <input type="checkbox"/> Si Entubado <input checked="" type="checkbox"/> No Entubado 75% - 99% Breakers mal estado TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: AIRE ACONDICIONADO: RED AGUA CALIENTE: GAS LP: 25 Lbs UBICACIÓN: Dentro De La Edificación	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: PVC Diseño arquitectónico: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" 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 type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
--	--

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:											ÁREA	
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	Local			
PRINCIPAL	1	1	1	1	4	2		1	1			185 m²
SEGUNDO												
TERCERO												
TOTALES: CUARTOS: 11 RECÁMARAS: 4 BAÑOS: 2 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: ÁREA TOTAL											185 m²	

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.
 Lote apto para construcción un zona urbana de Guácimo, cuenta con servicios básico y un regular equipamiento urbano. Posee una vivienda y una oficina construida en baldosas horizontales. La oficina se encuentra parcialmente desmantelada. no tiene ventanas de vidrio ni losa sanitaria. La vivienda tiene cuatro dormitorios y dos baños, sala, cocina, comedor. En la vivienda hay un cilindro de gas ubicado en una zona abierta.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-70601013277300-2025-U

NAS No.: 5176527

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
LIM, Guácimo, Guácimo LOS GERANIOS, FRENTE A MINISUPER CUATRO ESQUINA. Plus Code 6875+R58 Guácimo, Limón		Guácimo Pocora Sur		Guácimo Los Olivos		Guácimo LOS GERANIOS,	
Tipo de Información		Oferta		Oferta		Oferta	
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		17/02/2025		17/02/2025		17/02/2025	
Valor Terreno		18.297.000		11.992.805		7.665.000	
Números de Contacto		8403-9177		2234-1717		7142-1045	
Valor Unitario del Terreno		28.500		51.500		35.000	
Ubicación	5	5	1	5	1	8	1,0795
Dimensiones/Area de la Finca	400 m ²	642 m ²	1,169	232,87 m ²	,8365	219 m ²	,8197
Servicios 1	4	1	1,0942	1	1,0942	1	1,0942
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	2	4	1,1379	3	1,0667	2	1
Relación Frente/Fondo	1	1	1	1	1	1	1
Pendiente %	1	1	1	1	1	1	1
Nivel respecto a calle	1	1	1	1	1	1	1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1,4555		,9763		,9682	
VALORES HOMOLOGADOS		41.482,05		50.281,96		33.887,72	
Conclusiones: Homologables en la misma zona del sujeto							
VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 16.753.600							
VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 41.884							

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-70601013277300-2025-U

NAS No.: 5176527

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	VALUADOR	NOMBRE: Olman Barboza Orlas
	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: 9433-1 IVANHOE BALTODANO BALTODANO		TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.
	CORREO: acervantes@bncr.fi.cr		CORREO: obarboza@sermacr.com
	TELÉFONO: 506-2212-0000 x907 IDENTIFICACIÓN N°: 6-0217-0520		TELÉFONO: 8344-8793/2798-1415 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	400	41.884	1	1	1	1	41.884	100%	16.753.600
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:	16.753.600

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	133	320.000	42.560.000	60	20	0,7778	0,819	27.111.518	38,2	203.846			
Local	52	280.000	14.560.000	60	20	0,7778	0,678	7.678.216	31,6	147.658			
Totales										185	57.120.000	Valor de las Construcciones:	34.789.734

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:

51.543.334

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
Totals:										0

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-70601013277300-2025-U

NAS No.: 5176527

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:
 Lote apto para construcción un zona urbana de Guácimo, cuenta con servicios básico y un regular equipamiento urbano. La propiedad posee dos derechos, ambos por un medio de la finca y ambos a nombre del Banco Nacional de Costa Rica. Posee una vivienda y una oficina construida en baldosas horizontales. La oficina se encuentra parcialmente desmantelada. no tiene ventanas de vidrio ni losa sanitaria. La vivienda tiene cuatro dormitorios y dos baños, sala, cocina, comedor. En la vivienda hay un cilindro de gas ubicado en una zona abierta. Plus code 6875+R58 Guácimo, Limón. Tiene gravámenes y no se observaron afectaciones

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: 16.753.600
 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 34.789.734
 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 51.543.334
 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 34.789.734
 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: 51.543.334 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: LOS GERANIOS, FRENTE A MINISUPER CUATRO ESQUINA. Plus Code 6875+R58 Guácimo, Limón

PROVINCIA: LIM CANTON: Guácimo DISTRITO: Guácimo

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: 19/02/2025 VALOR FINAL: 51.543.334 MONTO DE LA SOLICITUD: 27.759.920

VALOR EN LETRAS: cincuenta y uno millones quinientos cuarenta y tres mil trescientos treinta y cuatro

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: 19/02/2025

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 18/02/2025

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 checked="" 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: Ingreso vivienda

Foto 4



Descripción: Baño

Foto 2



Descripción: Pilas vivienda

Foto 5



Descripción: Dormitorio

Foto 3



Descripción: Caja de breakers

Foto 6



Descripción: Cocina

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Patio

Foto 10



Descripción: Oficina

Foto 8



Descripción: Sistema eléctrico

Foto 11



Descripción: Baño oficina

Foto 9



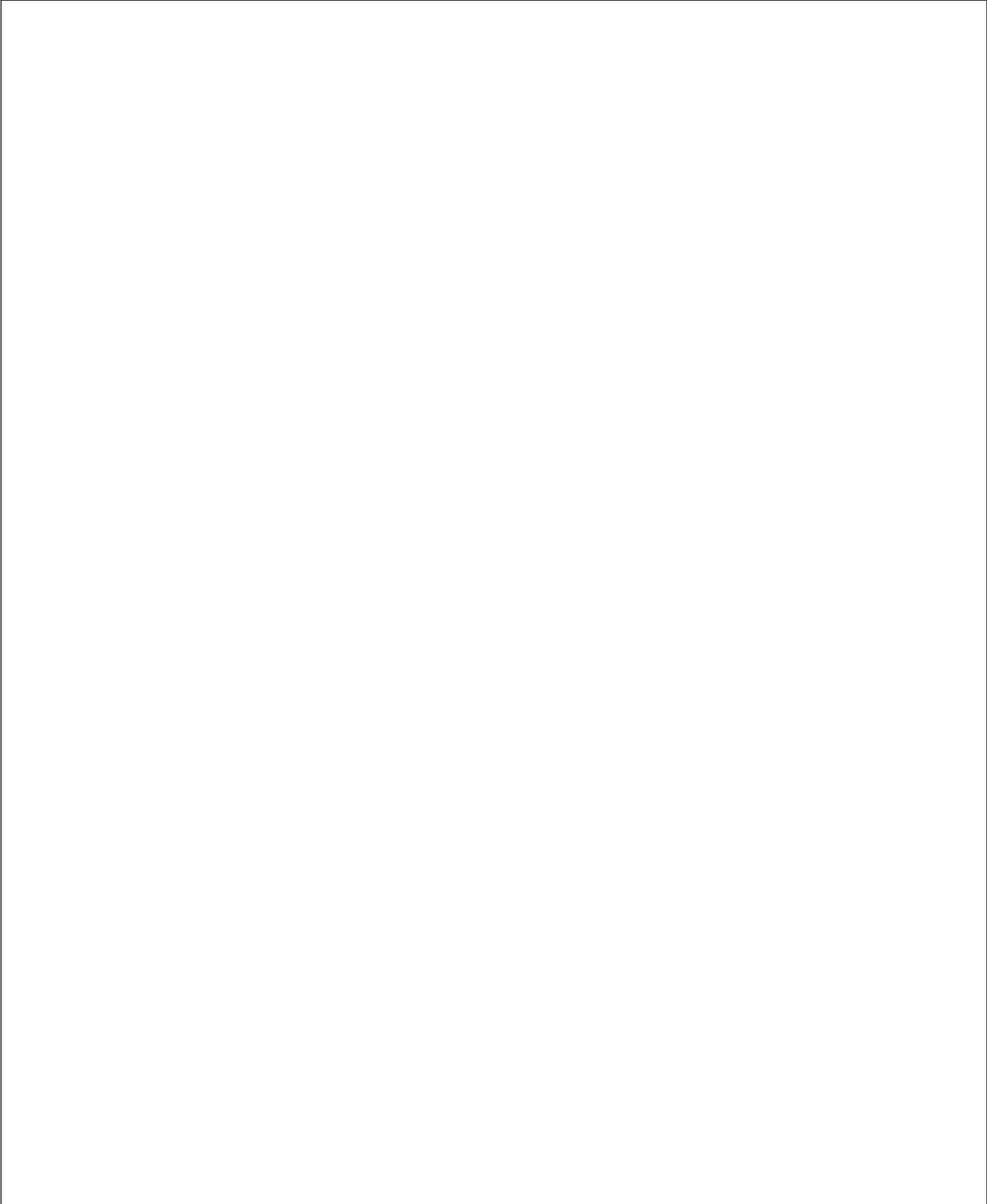
Descripción: Frente oficina

Foto 12



Descripción: Caja breakers oficina

Plano Catastro



Estudio de Registro

A large, empty rectangular box with a thin black border, occupying the majority of the page. It is intended for the 'Estudio de Registro' (Title Study) content.

Anexo Imagen 1

Descripción:
Estudio de registro segundo derecho

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 132773- -002

PROVINCIA: LIMON **FINCA:** 132773 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 002
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 1-GUACIMO CANTON 6-GUACIMO DE LA PROVINCIA DE LIMON
LINDEROS:

NORTE : MACADAMIA LOS JADEOS SOCIEDAD ANONIMA
SUR : MACADAMIA LOS JADEOS SOCIEDAD ANONIMA
ESTE : CALLE PUBLICA
OESTE : MACADAMIA LOS JADEOS SOCIEDAD ANONIMA

MIDE: CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS
PLANO:L-1406798-2010

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
7-00062416	000	FOLIO REAL
7-00062417	000	FOLIO REAL
7-00132773	000	FOLIO REAL
7-00132773	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 23,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: ONCE MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES
DUEÑO DE UN MEDIO EN LA FINCA
PRESENTACIÓN: 2024-00052385-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 16-FEB-2024

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

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS
CITAS: 404-04674-01-0343-001
INICIA EL: 30-JUN-1993
AFECTA A FINCA: 7-00132773 -000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 19-02-2025 a las 11:22 horas

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