

Fecha: 21/06/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: BARRIO PARROQUIAL, FRENTE A LA PARROQUIA DE GOLFITO, ENTRADA POR SERVIDUMBRE 50 MTS NORTE- PLU 6-PUN 1-Golfito 7-Golfito

Número de Avalúo: 5158694

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤12 meses

Valor Concluido: 73.625.408,2

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 20/06/2024

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

Observaciones Generales:
Terreno ubicado en una posición tipo callejón fondo y topografía semi ondulada. Cuenta con los servicios públicos de agua potable, electricidad e internet. Zona residencial muy cercana a centros de educación, áreas sociales, comerciales y del hospital. El terreno posee dos accesos por medio de servidumbres de paso peatonal y un acceso por calle pública vehicular angosta sin salida. Se observa medidor de agua y electricidad en la servidumbre de paso del lado este. La propiedad cuenta con una vivienda antigua de madera de dos niveles, bodega y parqueo techado.

FIRMA:

Nombre: Perito Externo - RICARDO LUCIANO RODRIGUEZ BOVIERI

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 6-0351-0774

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:

Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60701006763700-2024-U

Liquidez: Alta

NAS No.: 5158694

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: Perito Externo - RICARDO LUCIANO RODRIGUEZ BOVIERI	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214			EMPRESA: Perito Externo - RICARDO LUCIANO RODRIGUEZ BOVIERI	
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica			IDENTIFICACIÓN N°: 6-0351-0774	
	CLIENTE: 9530-1 ASOCIACIÓN DE PRODUCTORES INDUSTRIALES Y AR			TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil	
	CORREO: acervantes@bncr.fi.cr			CORREO: ricardorb19@hotmail.com	
TELÉFONO: 506-2212-2000 x23430 IDENTIFICACIÓN N°: 3-0020-71852		TELÉFONO: 8842-1742/2773-3109 OTRO:			
PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%		
	PROVINCIA: 6 PUN CANTON: 7 Golfito		DISTRITO: 1 Golfito		LOCALIDAD: BARRIO PARROQUIAL
	DIRECCIÓN EXACTA: BARRIO PARROQUIAL, FRENTE A LA PARROQUIA DE GOLFITO, ENTRADA POR SERVIDUMBRE 50 MTS NORTE- PLUS CODE				
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 60701006763700		PLANO DE CATASTRO N°: P-0614388-1986		ÁREA REGISTRADA: 766,7 m²
	ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Sur 2		USO PREDOMINANTE: Residencial	OCUPADO POR: VIVIENDA DESOCUPADA	VIGENCIA CONTRATO:
LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): ☒ SI ☐ No					
INFORMACIÓN ADICIONAL	INSCRIPCIÓN DE: La Finca		SEGÚN: El Plano Y El Registro		
	PROPÓSITO:	☒ Estimar el Valor Físico ☐ Estimar el Valor de Mercado ☐			
	OBJETO:	☐ Crédito de Adquisición ☐ Refinanciamiento ☐ Construcción ☒ BIENES ADJUDICADOS			
	USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				
	SOLICITADO POR:	☒ Cliente de arriba ☐ Otro			
	VALOR:	☒ Actual ☐ Retroactivo ☐ Futuro			
	☐ Actualización de un avalúo elaborado en: con vencimiento en: Avalúo No.:				
	TIPO DE PROPIEDAD:	☒ Urbano ☐ Rural	LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: ☐ SI ☒ No	BIEN ESPECIALIZADO: ☐ SI ☒ No	CON CONSTRUCCIONES: ☒ SI ☐ No
	CUOTA MANTENIMIENTO: ☐ Mes ☐ Año		NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica):		
	USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal		DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: TERRENO CON 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: 766,7 m²		ÁREA M² ID. PREDIAL: 766,7 m²	ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA:	DEMASIA: No
	FACTOR DE COPROPIEDAD: 0		ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:		
	DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO	ACTIVIDAD DEL LUGAR:	☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Agropecuario ☐ Otro	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	
TIPO DEL DISTRITO:		☒ Urbano ☐ Suburbano ☐ Rural ☐ Recreacional ☐ Otro	De Hasta		
TENDENCIA DISTRITO:		☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Transición ☐ Disminuyendo ☐ Otro	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):		
DENSIDAD:		☐ Mayor a 75% ☒ 25 - 75% ☐ Menor de 25% ☐ Rural	RANGO DE PRECIOS: 90.000 125.000		
NIVEL SOCIOECONÓMICO:		Media ☐	VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja		
ZONAS CERCANAS:		☐ Alta ☒ Media ☐ Baja ☐	DEMANDA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja		
FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno		ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ SI ☐ No	TENDENCIA DE PRECIOS: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Disminuyendo		
COMENTARIOS:					
Terreno ubicado en una posición tipo callejón fondo y topografía semi ondulada. Cuenta con los servicios públicos de agua potable, electricidad e internet. Zona residencial muy cercana a centros de educación, áreas sociales, comerciales y del hospital. El terreno posee dos accesos por medio de servidumbres de paso peatonal y un acceso por calle pública vehicular angosta sin salida. Se observa medidor de agua y electricidad en la servidumbre de paso del lado este. La propiedad cuenta con una vivienda antigua de madera de dos niveles, bodega y parqueo techado.					
TERRENO / FINCA		DIMENSIONES: 28 X 36 ☒ m ☐ ha.		SERVICIOS: ☒ Teléfono ☒ Señal Celular ☐ Alcantarillado ☐ Sistema Sanitario ☐ Caño	
	ÁREA APLICABLE: 766,7 UNIDAD DE MEDIDA: m²		☒ Internet ☐ Cuneta ☐		
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO:		AGUA: ☒ SI ☐ No ☐		
	TOPOGRAFÍA: Ondulada		ADICIONALES: ☒ Calle de Grava ☐ Calle Pavimentada ☐ Recolección Basura ☐ Acera ☐ Cordón		
	PENDIENTE: Ascendente		☐ Alumbrado ☐ TV por Cable ☐		
	ZONIFICACIÓN: Residencial		ELECTRICIDAD: ☒ SI Tiene ☐ No Tiene ☐		
	FUENTE: ZONA RESIDENCIAL		TIPO DE RUTA: ☐ Primaria ☐ Secundaria ☐ Terciaria ☐ Camino Vecinal ☒ Calle Local		
	ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: ☐ SI ☒ No		MATERIAL: Lastre mezclado grueso		
	ESTADO FÍSICO: Bueno		ANCHO DE VÍA: 8 metros		
	POSIBILIDAD DE DAÑOS: ☐ SI ☒ No Ninguno		TRANSPORTE PÚBLICO: ☒ SI ☐ No Distancia menor a 500 m		
	CUERPO DE AGUA CERCANO: ☐ SI ☒ No Ninguno		JARDINES/PARQUES: ☒ SI ☐ No ☐		
	DESGLIZAMIENTO: ☐ SI ☒ No Ninguno		EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m		
	EXISTEN GRAVÁMENES: ☐ SI ☒ No		TIPO DE ACCESO: Calle Pública TIPO DE UBICACIÓN: Callejón Fondo		
	APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 95 -> 85				
	COMENTARIOS:				
Terreno ubicado en una posición tipo callejón fondo y topografía semi ondulada. Cuenta con los servicios públicos de agua potable, electricidad e internet. Zona residencial muy cercana a centros de educación, áreas sociales, comerciales y del hospital. El terreno posee dos accesos por medio de servidumbres de paso peatonal y un acceso por calle pública vehicular angosta sin salida. Se observa medidor de agua y electricidad en la servidumbre de paso del lado este. La propiedad cuenta con una vivienda antigua de madera de dos niveles, bodega y parqueo techado.					

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60701006763700-2024-U

NAS No.: 5158694

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	591.518	955.597	25
2	591.524	955.602	26
6	591.544	955.575	24

ÁREA m²: 766,7

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
PLUS CODE JRRJ+GMR Golfito, Puntarenas Province

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1960 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 255 m² EDAD EFECTIVA: 36 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 38.9 años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 145 m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 12.6 años	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio CUBIERTA: HG ONDULADO EN REGULAR ESTADO ESTRUCTURA: DE MADERA Y CONCRETO ENTREPISO: DE MADERA EN REGULAR ESTADO TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC02 ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular AVANCE DE OBRA: PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70%	TECHOS: DE MADERA CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo DE MADERA EN REGULAR ESTADO. SE OBSERVA COMEJÉN EN PISOS Y TECHOS FACHADA/EXTERIOR: DE MADERA EN REGULARES CONDICIONES CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo DE MADERA EN REGULAR ESTADO. SE OBSERVA COMEJÉN																																																																																										
ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos Repello ☒ ☐ ALGUNAS PAREDES PLANTA BAJA Empastado ☐ ☐ NO Enchape ☒ ☐ EN MUEBLE DE COCINA PISO ☐ ☐ DE MADERA CIELOS ☐ ☒ DE MADERA PISOS: DE MADERA EN PLANTA ALTA, MOSAICO EN PLANTA BAJA SISTEMA ELÉCTRICO: ☒ Si Entubado ☐ No Entubado 75% - 99% CENTRO DE CARGA TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: NO AIRE ACONDICIONADO: NO RED AGUA CALIENTE: NO GAS LP: UBICACIÓN:	CLOSETS/ARMARIOS: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo AISLAMIENTO: ☐ Techo ☐ Paredes ☐ Sótano ☐ Entretecho LÍNEAS DE PLOMERÍA: DE PVC REGULARES CONDICIONES Diseño arquitectónico: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo EMPOTRADOS/EXTRAS: ☐ Estufa ☐ Horno ☐ Lavadora de Platos ☐ Garburator ☐ Extractor de Aire ☐ Sistema de Seguridad ☐ Chimenea ☐ Tragaluz ☐ Solario ☐ Ventiladores ☐ Aire Central ☐ Filtro Aire ☐ Sauna ☐ Bañera de Hidromasaje ☐ Puerta Automática de Cochera ☐ Piscina ☐ CONDICIÓN INTERIOR: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo																																																																																											
UBICACIÓN DE LOS CUARTOS: <table><thead><tr><th>NIVEL</th><th>ENTRADA</th><th>SALA</th><th>COMEDOR</th><th>COCINA</th><th>RECÁMARAS</th><th>B. COMPLETO</th><th>MEDIO B.</th><th>SALA MEC.</th><th>OFICINA</th><th>RECEPCIÓN</th><th>PILA</th><th></th><th></th><th>ÁREA</th></tr></thead><tbody><tr><td>PRINCIPAL</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td></td><td></td><td>2</td><td></td><td>3</td><td>1</td><td>1</td><td></td><td></td><td>400 m²</td></tr><tr><td>SEGUNDO</td><td></td><td>1</td><td></td><td></td><td>4</td><td></td><td>1</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>TERCERO</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table> TOTALES: 23 CUARTOS: 16 RECÁMARAS: 4 BAÑOS: 3 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: 4 ÁREA TOTAL 400 m²			NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	OFICINA	RECEPCIÓN	PILA			ÁREA	PRINCIPAL	1	1	1	1			2		3	1	1			400 m²	SEGUNDO		1			4		1								TERCERO																																												
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	OFICINA	RECEPCIÓN	PILA			ÁREA																																																																														
PRINCIPAL	1	1	1	1			2		3	1	1			400 m²																																																																														
SEGUNDO		1			4		1																																																																																					
TERCERO																																																																																												
COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS Ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA. Vivienda antigua de dos niveles en deterioradas condiciones. Las paredes de la planta baja son de madera y algunas de concreto, piso mosaico y cielos de fibrocemento. El entrepiso y las paredes de la planta alta son de madera. Estructura de techos de madera y cubierta metálica en hg ondulado. La vivienda presenta una antigüedad bastante considerable y algunas piezas de madera se encuentran invadidas por comején. A un costado de la vivienda existe una bodega de madera con paredes de metal y estructura de techos de madera, de igual manera en estado regular y afectada por el comején. Frente a la vivienda se observa un parqueo techado de estructura metálica en intermedias condiciones. Al parecer la vivienda últimamente fue utilizada por oficinas privadas. El estado es de regular a deficiente.																																																																																												

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL								
Informe de Avalúo No.: 214-60701006763700-2024-U				NAS No.: 5158694				
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, Golfito, Golfito BARRIO PARROQUIAL, FRENTE A LA PARROQUIA DE GOLFITO, ENTRADA POR SERVIDUMBRE 50 MTS NORTE- PLUS CODE JRRJ+GMR Golfito, Puntarenas Province		Golfito Centro - Lote # 18. Sector Norte de la Cancha Sintética. INVU KM Tres.		Golfito Centro - Casa No. 4421B, 100 m. noreste de la Casa María Inmaculada, Sector Pic Nic del Barrio Bellavista.		Golfito Centro - Costado Este del Templo Católico. INVU KM Tres.	
	Tipo de Información		BASE DE DATOS		BASE DE DATOS		BASE DE DATOS	
	Superficie de Terreno		8,42 m X 17,06 m		10,97 m X 15,63 m		6,37 m X 20,36 m	
	Fecha Consulta		21/06/2024		21/06/2024		21/06/2024	
	Valor Terreno		17.956.250		15.951.600		15.792.900	
	Números de Contacto		7081-7090		2212-2022 E		8630-7481	
	Valor Unitario del Terreno		125.000		90.000		122.000	
	Ubicación	7	5	,8	5	,8	5	,8
	Dimensiones/Area de la Finca	766,7 m²	143,65 m²	,5754	177,24 m²	,6167	129,45 m²	,555
	Servicios 1	1	3	,9417	1	1	4	,914
	Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
	Tipo de vía	5	3	,88	3	,88	3	,88
	Relación Frente/Fondo			1		1		1
	Pendiente %	5	0	,938	0	,938	0	,938
	Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1	0	1
	Frente	7,12	8,42	,9589	11	,8969	6,37	1,03
	Regularidad	0,8	1	,9	1	,9	1	,9
				1		1		1
				1		1		1
				1		1		1
				1		1		1
	AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,3088		,3287		,3105	
	VALORES HOMOLOGADOS		38.599,69		29.585,47		37.883,86	
	Conclusiones:							
	VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 27.107.445 VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 35.356							

Página 3 de 17

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

Informe de Avalúo No.: 214-60701006763700-2024-U

NAS No.: 5158694

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: Perito Externo - RICARDO LUCIANO RODRIGUEZ BOVIERI	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - RICARDO LUCIANO RODRIGUEZ BOVIERI	
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica			IDENTIFICACIÓN N°: 6-0351-0774	
	CLIENTE: 9530-1 ASOCIACIÓN DE PRODUCTORES INDUSTRIALES Y AR			TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.	
	CORREO: acervantes@bncr.fi.cr			CORREO: ricardorb19@hotmail.com	
	TELÉFONO: 506-2212-2000 x23430	IDENTIFICACIÓN N°: 3-0020-71852		TELÉFONO: 8842-1742/2773-3109	OTRO:

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	766,7	35.356	1	1	1	1	35.356	100%	27.107.445,2
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:	27.107.445,2

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Forma de	Área m2	Valor	V.R.	VUT	Edad	Estado	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR	Valor Unitario
Explotación		Unitario	Nuevo	(años)	(años)	de Conserv.				(años)	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	255	400.000	102.000.000	100	64	0,4752	0,819	39.697.380	38,9	155.676
BODEGA	37	125.000	4.625.000	40	26	0,4637	0,678	1.454.063	12,6	39.299
PARQ TECHA	108	85.000	9.180.000	40	21	0,5997	0,9748	5.366.520	23,4	49.690
Totales	400		115.805.000	Valor de las Construcciones:						46.517.963

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:

73.625.408,2

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Nº Informe	Finca	Identificador Predial		Plano Catastro		Registro	Coficiente	Terreno		Construcción	Total
de Avalúo	Filial	Número/unidad	Área m²	Número/unidad	Área m²	Área m²	Copropiedad	Área	Valor	Valor	
								0	0		0
								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.: 214-60701006763700-2024-U NAS No.: 5158694

NAS No.: 5158694

ENFOQUE DE MERCADO							
BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
PUN, Gólfito, Gólfito BARRIO PARROQUIAL, FRENTE A LA PARROQUIA DE GOLFITO, ENTRADA POR SERVIDUMBRE 50 MTS NORTE- PLUS CODE JRRJ+GMR Gólfito, Puntarenas Province							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	255 m²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	BARRIO PARROQUIAL, FRENTE A LA PARROQUIA DE GOLFITO		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
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1		1		1	
VALORES HOMOLOGADOS		0		0		0	
Conclusiones:							

VALOR UNITARIO APLICABLE:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60701006763700-2024-U

NAS No.: 5158694

LIMITACIONES Y SALVEDADESES

OBSERVATIONS:
Terreno ubicado en una posición tipo callejón fondo y topografía semi ondulada. Cuenta con los servicios públicos de agua potable, electricidad e internet. Zona residencial muy cercana a centros de educación, áreas sociales, comerciales y del hospital. El terreno posee dos accesos por medio de servidumbres de paso peatonal y un acceso por calle pública vehicular angosta sin salida. Se observa medidor de agua y electricidad en la servidumbre de paso del lado este. La propiedad cuenta con una vivienda antigua de madera de dos niveles, bodega y parqueo techado.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤12 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

RESUMEN DE VALORES

LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:
VALOR DE TERRENO: 27.107.445,2
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 46.517.963
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 73.625.408,2
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 46.517.963
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: 73.625.408,2 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR
DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: BARRIO PARROQUIAL, FRENTE A LA PARROQUIA DE GOLFITO, ENTRADA POR SERVIDUMBRE 50 MTS NORTE- PLUS CODE JRRJ+GMR Golfito, Puntarenas Province
PROVINCIA: PUN CANTON: Golfito DISTRITO: Golfito
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: 21/06/2024 VALOR FINAL: 73.625.408,2 MONTO DE LA SOLICITUD: 45.859.206,68
VALOR EN LETRAS: setenta y tres millones seiscientos veinticinco mil cuatrocientos ocho y veinte centavos
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado

FIRMA:

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA:

NOMBRE PERITO: Perito Externo - RICARDO LUCIANO RODRIGUEZ BOVIERI

NOMBRE CO-FIRMANTE:

TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil

TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA

TIPO DE PROFESIONAL:

TIPO DE PERITO:

REGISTRO #: IC20082

REGISTRO #:

CÓDIGO INSPECTOR: 787

CÓDIGO INSPECTOR:

COD. EMPRESA: 409

FECHA DEL INFORME: 21/06/2024

FECHA DEL INFORME:

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☐ Si ☐ No

FECHA DE INSPECCIÓN: 20/06/2024

FECHA DE INSPECCIÓN:

IDENTIFICACIÓN N°: 6-0351-0774

IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)

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 6 de 17

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: PATIO Y PARQUEO

Foto 4



Descripción: FACHADA

Foto 2



Descripción: FACHADA PRINCIPAL

Foto 5



Descripción: ÁREA DE OFICINAS PLANTA BAJA

Foto 3



Descripción: SALÓN EN PLANTA BAJA

Foto 6



Descripción: TABLERO ELÉCTRICO

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: DORMITORIO EN PLANTA ALTA

Foto 10



Descripción: SALA EN PLANTA ALTA

Foto 8



Descripción: DORMITORIO EN PLANTA ALTA

Foto 11



Descripción: SERVICIO SANITARIO EN PLANTA ALTA

Foto 9



Descripción: DORMITORIO EN PLANTA ALTA

Foto 12



Descripción: ESCALERAS DE ACCESO A SEGUNDO NIVEL

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: COCINA EN PLANTA BAJA

Foto 16



Descripción: BODEGA A UN COSTADO DERECHO DE LA VIVIENDA

Foto 14



Descripción: ÁREA DE OFICINAS EN PLANTA BAJA

Foto 17



Descripción: FACHADA DE LA BODEGA

Foto 15



Descripción: SERVICIO SANITARIO EN PLANTA BAJA

Foto 18



Descripción: FACHADA LATERAL Y POSTERIOR DE LA VIVIENDA

Fotos Adicionales 19-24

Foto 19



Descripción: FACHADA POSTERIOR DE LA VIVIENDA

Foto 22



Descripción: FACHADA LATERAL

Foto 20



Descripción: SERVIDUMBRE DE PASO SECTOR SURESTE

Foto 23



Descripción: MEDIDOR ELÉCTRICO

Foto 21



Descripción: PARQUEO TECHADO

Foto 24



Descripción: CANAL EN LINDERO ESTE

Plano Catrastro

465-P-7-1-5-

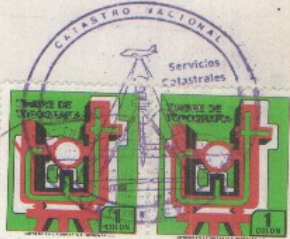
**REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL**

El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número

P-614388-86

24 OCT. 1986

Fecha Firma autorizada





Bº PARROQUIAL

LOTE

UBICACION

HOJA CIUDAD DE GOLFITO-I.G.N.

E5C, 1:10,000

SECCION DE MICROFILM

ROLLO	IMAGEN
188	177
FECHA	FIRMA
12 NOV. 1986	<i>[Signature]</i>

LINEA	ACIMUT	DIST. m.
1 - 2	41° 52'	7,12
2 - 3	60° 37'	15,57
3 - 4	77° 41'	5,39
4 - 5	138° 15'	20,37
5 - 6	206° 07'	24,12
6 - 7	299° 09'	11,33
7 - 8	278° 15'	3,91
8 - 1	312° 51'	20,73

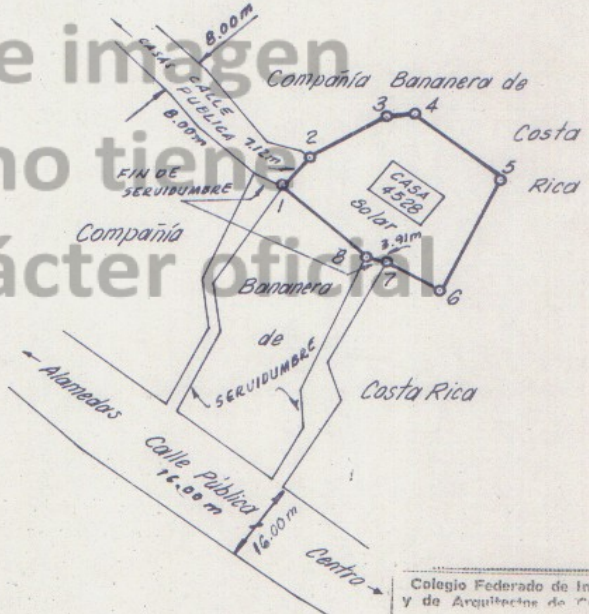
**Esta impresión
de imagen
no tiene
carácter oficial**

LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL CERRADA

ERROR ANGULAR: 00°08', LINEAL: 0,07m

PARA SEGREGAR EN CABEZA DE SU DUEÑO

MODIFICA AL PLANO P-590554-85



Compañía Bananera de
Costa Rica

CASA 4528

Solar

SERVIDUMBRE

Calle Pública

Alameda

Centro

PROPIEDAD DE COMPAÑIA BANANERA DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 3-101-001793-31

TRASPASA A:

NORMAN MORERA PORRAS

CEDULA 9-033-632

SITUADO EN:

Bº PARROQUIAL

DISTRITO 1º GOLFITO

CANTON 7º GOLFITO

PROVINCIA 6º PUNTARENAS

ARCHIVO: 4528

FECHA: Octubre, 1985

Colegio Federado de Ingenieros
y de Arquitectos de Costa Rica

1 SET 1986

Anexo:

ELIECER SEGURA VARGAS

AGRIMENSOR ASOCIADO-LIC. A-A-036

PROTOCOLO: TOMO: 3774

FOLIO: 2-32

AREA: 766,70m²

AREA SEGUN REGISTRO: 15950.45m²

ESCALA: 1:1000

ES PARTE DE FINCA INSCRITA EN FOLIO REAL 6049764-000

Estudio de Registro

21/6/24, 11:18

about:blank

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 67637--000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 67637 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UN EDIFICIO DE OFICINAS N° 4528, CON BODEGA Y PARQUEOS
SITUADA EN EL DISTRITO 1-GOLFITO CANTON 7-GOLFITO DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
LINDEROS:

NORTE : ANTONIO GUERRERO, JUAN ZAMORA HERRERA
SUR : SERVIDUMBRE DE PASO CON 3,91 METROS DE ANCHO, DOMITILA CRUZ
ESTE : COMPA#IA BANANERA DE COSTA RICA, JUAN ZAMORA HERRERA
OESTE : MANUEL GARCIA ALVARADO, CALLE PUBLICA CON 7,12 METROS DE FRENTE

MIDE: SETECIENTOS SESENTA Y SEIS METROS CON SETENTA DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:P-0614388-1986

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
NUMERO 67637 Y ADEMAS PROVIENE DE 049764 000

VALOR FISCAL: 91,921,174.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS SEIS COLONES
CON SESENTA Y OCHO CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00155402-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 05-MAR-2024

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

Emitido el 21-06-2024 a las 11:17 horas

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

about:blank

1/1

Anexo Texto

Terreno ubicado en una posición tipo callejón fondo y topografía semi ondulada. Cuenta con los servicios públicos de agua potable, electricidad e internet. Zona residencial muy cercana a centros de educación, áreas sociales, comerciales y del hospital. El terreno posee dos accesos por medio de servidumbres de paso peatonal y un acceso por calle pública vehicular angosta sin salida. Se observa medidor de agua y electricidad en la servidumbre de paso del lado este. La propiedad cuenta con una vivienda antigua de madera de dos niveles, bodega y parqueo techado, todas las construcciones en regulares condiciones.

Canal de aguas pluviales de concreto revestido en lindero sureste.

Vivienda antigua de dos niveles en deterioradas condiciones. Las paredes de la planta baja son de madera y algunas de concreto, piso mosaico y cielos de fibrocemento. El entrepiso y las paredes de la planta alta son de madera. Estructura de techos de madera y cubierta metálica en hg ondulado. La vivienda presenta una antigüedad bastante considerable y algunas piezas de madera se encuentran invadidas por comején. A un costado de la vivienda existe una bodega de madera con paredes de metal y estructura de techos de madera, de igual manera en estado regular y afectada por el comején. Frente a la vivienda se observa un parqueo techado de estructura metálica en intermedias condiciones. Al parecer la vivienda últimamente fue utilizada por oficinas privadas. El estado es de regular a deficiente.

Se recomienda realizar un mantenimiento total de las construcciones existentes. Paredes, cielos, cables expuestos y demás estructuras deterioradas por el paso de los años y bajo mantenimiento.

Como valuador manifiesto que no tengo interés actual o futuro sobre el inmueble valuado, no tengo vínculos familiares o comerciales con el solicitante, ni interés personal en la aprobación o rechazo de la presente solicitud de crédito. A si indico que no realice pruebas físicas de ingeniería, razón por la cual no asumo responsabilidad sobre la firmeza estructural de la construcción, ni sobre el sistema eléctrico, ni sobre las características del suelo.

Anexo Imagen 1

Descripción:
REFERENCIA COMPARABLE #1



Anexo Imagen 2

Descripción:
REFERENCIA COMPARABLE #2



Anexo Imagen 3

Descripción:
REFERENCIA COMPARABLE #3

