

Fecha: 16/08/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: Code Plus: XG3M+3XH Palmar Sur, Provincia de Puntarenas. 50m Sur y 50m Este del Estadio Municipal d
6-PUN 2-Palmar 5-Osa

Número de Avalúo: 5162750

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 78.773.279,73

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 14/08/2024

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

Observaciones Generales:
Lote con casa de habitación en dos niveles.
Los gravámenes indicados en el registró no afectan visiblemente la valoración del bien.
Propiedad de uso residencial, ubicada en el sector central de Palmar Sur, cuenta con la disponibilidad de servicios públicos, educación y comercio.
La calle ubicada al oeste de la propiedad es de uso peatonal.
Code Plus: XG3M+3XH Palmar Sur, Provincia de Puntarenas.

FIRMA: 

Nombre: FELIX VILLALOBOS GRANADOS

Tipo de Profesional: Arquitecto

Identificación #: 6-0211-0284

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA: 

Nombre: FELIX VILLALOBOS GRANADOS

Tipo de Profesional: Arquitecto

Identificación #: 602110284

NAS No.: 5162750

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		NOMBRE: FELIX VILLALOBOS GRANADOS	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados		EMPRESA: Perito Externo - FELIX VILLALOBOS GRANADOS	
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica		IDENTIFICACIÓN N°: 6-0211-0284	
	CLIENTE: 9488-1 ANDREA NATHALIA VARGAS GOLFIN		TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto	
CORREO: acervantes@bncr.fi.cr		CORREO: fevigacr@gmail.com		
TELÉFONO: 2212-200		IDENTIFICACIÓN N°: 1-1226-0764		
TELÉFONO: 2773-3922		OTRO: 8828-3922		
PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021	
	PROVINCIA: 6 PUN CANTON: 5 Osa		DISTRITO: 2 Palmar	
	DIRECCIÓN EXACTA: Code Plus: XG3M+3XH Palmar Sur, Provincia de Puntarenas. 50m Sur y 50m Este del Estadio Municipal d		LOCALIDAD: Palmar Sur	
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 60502005507200		PLANO DE CATASTRO N°: P-0617034-1986	
ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Sur 1		USO PREDOMINANTE: Residencial		
LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS):		OCUPADO POR: Sin uso		
INSCRIPCIÓN DE: La Finca		SEGÚN: El Plano Y El Registro		
PROPÓSITO:		VIGENCIA CONTRATO:		
OBJETO:		ÁREA REGISTRADA: 398,67 m²		
USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): Banco Nacional de Costa Rica		LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS):		
SOLICITADO POR:		VIGENCIA CONTRATO:		
VALOR:		ÁREA REGISTRADA: 398,67 m²		
TIPO DE PROPIEDAD:		LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS):		
CUOTA MANTENIMIENTO:		VIGENCIA CONTRATO:		
USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal		ÁREA REGISTRADA: 398,67 m²		
ID. PREDIAL FINCA MATRIZ:		LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS):		
ÁREA M² FINCA MATRIZ:		VIGENCIA CONTRATO:		
ÁREA M² PLANO CATASTRO: 398,67 m²		ÁREA REGISTRADA: 398,67 m²		
FACTOR DE COPROPIEDAD: 0		LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS):		
ACTIVIDAD DEL LUGAR:		VIGENCIA CONTRATO:		
TIPO DEL DISTRITO:		ÁREA REGISTRADA: 398,67 m²		
TENDENCIA DISTRITO:		LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS):		
DENSIDAD:		VIGENCIA CONTRATO:		
NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media		ÁREA REGISTRADA: 398,67 m²		
ZONAS CERCANAS:		LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS):		
FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno		VIGENCIA CONTRATO:		
COMENTARIOS:		ÁREA REGISTRADA: 398,67 m²		
Propiedad de uso residencial, ubicada en el sector central de Palmar Sur, cuenta con la disponibilidad de servicios públicos , educación y comercio.		LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS):		
DIMENSIONES: 19,35 X 20,57		VIGENCIA CONTRATO:		
ÁREA APLICABLE: 398,67		ÁREA REGISTRADA: 398,67 m²		
DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0		LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS):		
TOPOGRAFÍA: Plana		VIGENCIA CONTRATO:		
PENDIENTE: No Aplica		ÁREA REGISTRADA: 398,67 m²		
ZONIFICACIÓN: Residencial		LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS):		
FUENTE: Municipal		VIGENCIA CONTRATO:		
ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN:		ÁREA REGISTRADA: 398,67 m²		
ESTADO FÍSICO:		LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS):		
POSIBILIDAD DE DAÑOS:		VIGENCIA CONTRATO:		
CUERPO DE AGUA CERCANO:		ÁREA REGISTRADA: 398,67 m²		
DESPLAZAMIENTO:		LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS):		
EXISTEN GRAVÁMENES:		VIGENCIA CONTRATO:		
COMENTARIOS:		ÁREA REGISTRADA: 398,67 m²		
Los gravámenes indicados en el registró no afectan visiblemente la valoración del bien.		LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS):		
Propiedad de uso residencial, ubicada en el sector central de Palmar Sur, cuenta con la disponibilidad de servicios públicos, educación y comercio.		VIGENCIA CONTRATO:		
La calle ubicada al oeste de la propiedad es de uso peatonal.		ÁREA REGISTRADA: 398,67 m²		
Code Plus: XG3M+3XH Palmar Sur, Provincia de Puntarenas		LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS):		

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60502005507200-2024-U

NAS No.: 5162750

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	558.835	989.967	33

ÁREA m²: 398,67

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 35.000

COMENTARIOS:
La propiedad se encuentra en zona catastrada.

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2009

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 252,8 m²

EDAD EFECTIVA: 528 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 30 años

ÁREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) 68 m²

VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) 15 años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio

CUBIERTA: Laminas de HG

ESTRUCTURA: Concreto

ENTREPISO: Concreto-Metal y Liviano

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: Other

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular

AVANCE DE OBRA: 100%

PORCENTAJE COBERTURA: De 71% a 85

TECHOS: Madera en cerchas y perfiles metálicos

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo

Techos en condiciones regulares.

FACHADA/EXTERIOR: Planas de concreto y madera

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

Fachadas planas de concreto y madera

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos

Repello ☒ ☒ Cielos en gypsum y tabilla PVC.

Empastado ☐ ☐ No hay

Enchape ☒ ☐ Baños y sanitarios y muebles de cocina

Verjas ☐ ☐ Verjas metálicas en ventanearía

☐ ☐

PISOS: Porcelanatos, ceramicos

SISTEMA ELÉCTRICO: ☒ Si Entubado ☐ No Entubado 75% - 99% Requiere reparaciones

TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: N/A

AIRE ACONDICIONADO: N/A

RED AGUA CALIENTE: NO HAY

GAS LP:

UBICACIÓN:

CLOSETS/ARMARIOS: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

AISLAMIENTO: ☐ Techo ☐ Paredes ☐ Sótano ☐ Entretecho

LÍNEAS DE PLOMERÍA: PVC

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:

NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	Terraza	Garage				ÁREA
PRINCIPAL	1	1	0	1	0	1				1				144,8 m²
SEGUNDO		1			3	1			1					108 m²
TERCERO														

TOTALES: 10 CUARTOS: 10 RECÁMARAS: 3 BAÑOS: 2 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: ÁREA TOTAL 252,8 m²

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS Ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.
Casa de habitación en dos niveles. Primer nivel con paredes de concreto y segundo nivel con paredes en muro seco.
El inmueble presenta daños en los repellos de algunas paredes. Falta puertas, accesorios sanitarios, accesorios eléctricos, el sistema eléctrico se encuentra dañado parcialmente.

Página 2 de 15

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60502005507200-2024-U

NAS No.: 5162750

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO	
--------------------------------	--

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO	BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
	Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
	PUN, Osa, Palmar Code Plus: XG3M+3XH Palmar Sur, Provincia de Puntarenas. 50m Sur y 50m Este del Estadio Municipal de Palmar Sur.		PUN, Osa, Palmar Sur		PUN, Osa, Palmar Sur		PUN, Osa, Palmar Sur	
	Tipo de Información		Base de datos		Base de datos		Base de datos	
	Superficie de Terreno		16 m X 41 m		9 m X 38 m		33 m X 8,5 m	
	Fecha Consulta		14/08/2024		14/08/2024		14/08/2024	
	Valor Terreno		17.200.000		10.000.000		7.910.000	
	Números de Contacto		NSI		NSI		NSI	
	Valor Unitario del Terreno		26.000		34.000		28.500	
	Ubicación	4	5	1	5	1	5	1
	Dimensiones/Area de la Finca	398,67 m²	661 m²	1,13	294 m²	,9	279 m²	,89
	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	18,50	16	1,04	9	1,2	33	,87
	Pendiente %	1	1	1	1	1	1	1
	Nivel respecto a calle	1	1	1	1	1	1	1
	F Comerc	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		1,2927		1,188		,8517		
VALORES HOMOLOGADOS		33.610,72		40.392		24.274,31		

Conclusiones:

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 32.759

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60502005507200-2024-U

NAS No.: 5162750

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	VALUADOR	NOMBRE: FELIX VILLALOBOS GRANADOS	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados		COD. AGENCIA: 214	EMPRESA: Perito Externo - FELIX VILLALOBOS GRANADOS
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica		IDENTIFICACIÓN N°: 6-0211-0284	
	CLIENTE: 9488-1 ANDREA NATHALIA VARGAS GOLFIN		TIPO DE PROFESIONAL: Arquitect	
	CORREO: acervantes@bncr.fi.cr		CORREO: fevigacr@gmail.com	
	TELÉFONO: 2212-200		IDENTIFICACIÓN N°: 1-1226-0764	TELÉFONO: 2773-3922

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	398,67	32.759	1	1	1	1	32.759	100%	13.060.030,53
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:	13.060.030,53

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										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
Casa	132	350.000	46.200.000	80	15	0,8887	0,819	33.626.472	58,2	254.746
Portico	12,8	200.000	2.560.000	80	15	0,8887	0,819	1.863.283,2	58,2	145.569
2do nivel	96	350.000	33.600.000	80	15	0,8887	0,819	24.455.616	58,2	254.746
Terraza	12	200.000	2.400.000	80	15	0,8887	0,819	1.746.828	58,2	145.569
Muro/reja	18	200.000	3.600.000	30	15	0,625	0,9748	2.193.300	18,3	121.850
Cerramient	50	60.000	3.000.000	30	15	0,625	0,9748	1.827.750	18,3	36.555
Totales	320,8		91.360.000	Valor de las Construcciones:						65.713.249,2

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: 78.773.279,73

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

N° Informe	Finca	Identificador Predial	Plano Catastro		Registro	Coefficiente	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
Totals:										0

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60502005507200-2024-U NAS No.: 5162750

Informe de Avalúo No.: 214-60502005507200-2024-U NAS No.: 5162750

	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
	PUN, Osa, Palmar Code Plus: XG3M+3XH Palmar Sur, Provincia de Puntarenas. 50m Sur y 50m Este del Estadio Municipal de Palmar Sur.							
	Fuente de Información							
	Fecha Consulta							
	Precio de Oferta							
	Área Construcción	252,8 m²						
	Valor Unitario							
	Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
	Ubicación	Code Plus: XG3M+3XH Palmar Sur, Prov		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		

ÁREA: 252,8 m²

VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

VALOR UNITARIO APLICABLE:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60502005507200-2024-U

NAS No.: 5162750

LIMITACIONES Y SALVEDADESE

OBSERVATIONS:
Lote con casa de habitación en dos niveles.
Los gravámenes indicados en el registró no afectan visiblemente la valoración del bien.
Propiedad de uso residencial, ubicada en el sector central de Palmar Sur, cuenta con la disponibilidad de servicios públicos, educación y comercio.
La calle ubicada al oeste de la propiedad es de uso peatonal.
Code Plus: XG3M+3XH Palmar Sur, Provincia de Puntarenas.

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: 13.060.030,53
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 65.713.249,2
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 78.773.279,73
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 65.713.249,2
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: 78.773.279,73 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR
DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: Code Plus: XG3M+3XH Palmar Sur, Provincia de Puntarenas. 50m Sur y 50m Este del Estadio Municipal de Palmar Sur.
PROVINCIA: PUN CANTON: Osa DISTRITO: Palmar
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: 16/08/2024 VALOR FINAL: 78.773.279,73 MONTO DE LA SOLICITUD: 19.821.271,23
VALOR EN LETRAS: setenta y ocho millones setecientos setenta y tres mil doscientos setenta y nueve y setenta y tres centavos
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado
FIRMA:
NOMBRE PERITO: 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: 16/08/2024
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No
FECHA DE INSPECCIÓN: 14/08/2024
IDENTIFICACIÓN N°: 6-0211-0284
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

CO-FIRMANTE (si aplica)
FIRMA:
NOMBRE CO-FIRMANTE: FELIX VILLALOBOS GRANADOS
TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA
REGISTRO #: A-7007
CÓDIGO INSPECTOR: 741
FECHA DEL INFORME: 14/08/2024
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No
FECHA DE INSPECCIÓN: 14/08/2024
IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique) 602110284



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Frente

Foto 4



Descripción: Frente

Foto 2



Descripción: Frente

Foto 5



Descripción: Patio y vista del lote

Foto 3



Descripción: Frente

Foto 6



Descripción: Patio y vista del lote

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Sala

Foto 10



Descripción: Pilas

Foto 8



Descripción: Cocina

Foto 11



Descripción: Escalera

Foto 9



Descripción: Cocina

Foto 12



Descripción: Servicio sanitario

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: Garaje

Foto 16



Descripción: Centro de carga

Foto 14



Descripción: Garaje

Foto 17



Descripción: Escalera-sala

Foto 15



Descripción: Centro de carga

Foto 18



Descripción: Dormitorio

Fotos Adicionales 19-24

Foto 19



Descripción: Servicio sanitario

Foto 22



Descripción: Dormitorio

Foto 20



Descripción: Dormitorio

Foto 23



Descripción: Terraza

Foto 21



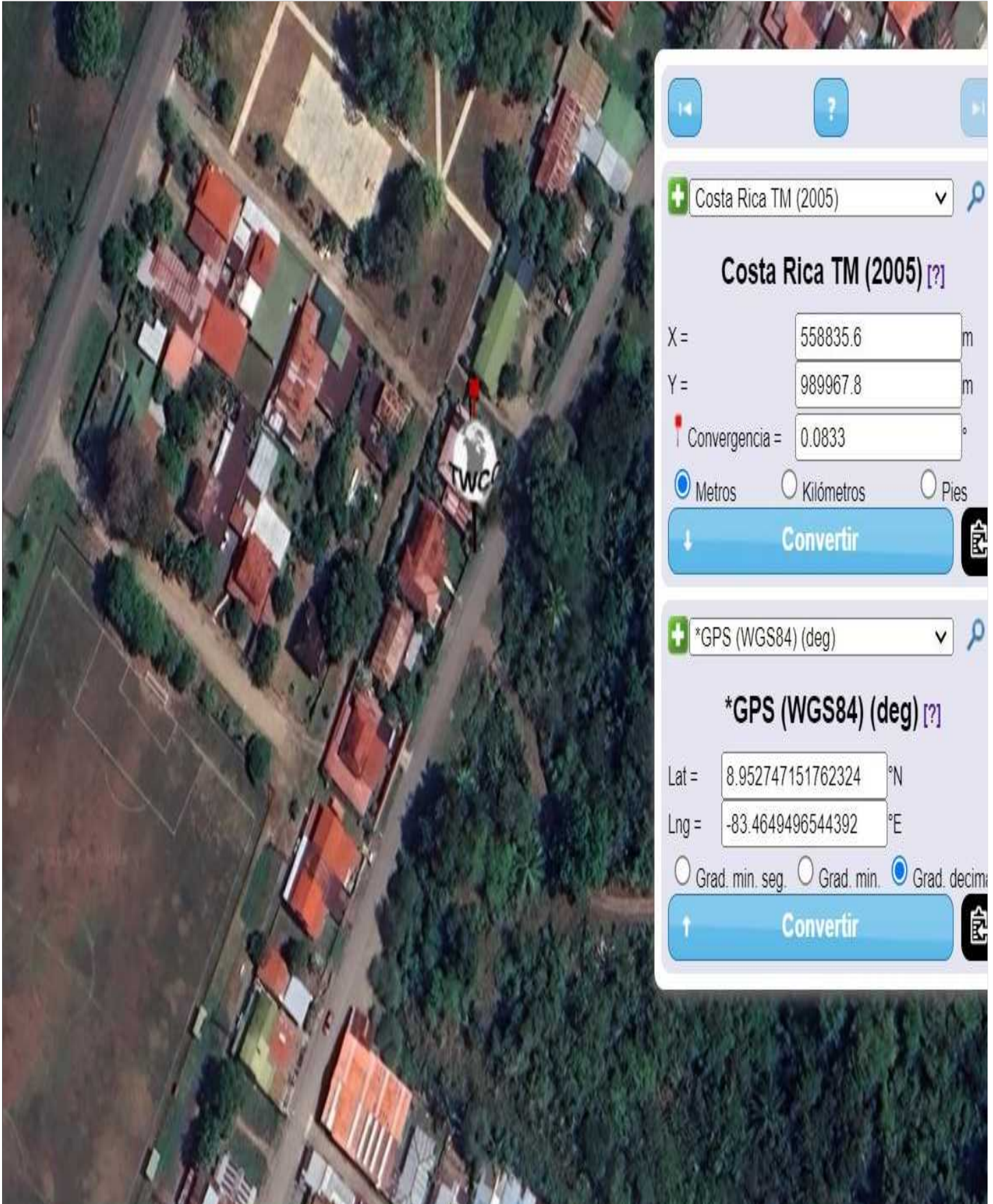
Descripción: Centro de carga

Foto 24



Descripción: Vista del lote desde el 2 nivel

Mapa de Ubicación



Plano Catastro

14-P-5-2-4-

SECCION DE MICROFILM

ROLLO	IMAGEN
26	122
17 FEB. 1986	FIRMA

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

PG17034-86

15 ENE. 1986

Fecha Firma autorizada

CATASTRO NACIONAL

127 104

ROLLO - IMAGEN

SECCION MICROFILM AÑO 2003

DERROTERO				
LINEA	RUMBO		DIST.	
	°	'	m	cm
1-2	S	28 35 W	19	35
2-3	S	62 41 E	20	57
3-4	N	31 45 E	18	50
4-1	N	60 18 W	21	60

Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica

15 ENE 1986

Anotado

"LOCALIZACION"

NOTAS:

- TODAS LAS DISTANCIAS SON EN METROS.
- ERROR LINEAL 0,10m
- ERROR ANGULAR 00°00'
- LEVANTAMIENTO POLAR CON POLIGONAL CERRADA Y VERTICES RADIADOS.

PROPIEDAD DE: CEDULA JURIDICA No. 3-101-001793-31.

"COMPAÑIA BANANERA DE COSTA RICA"

Vende a:

ARMANDO WEBB CASTILLO

CEDULA No. 6-148-141

situado en **PALMAR SUR**

Distrito **2º PALMAR**

Canton **5º OSA.**

Provincia **6º PUNTARENAS.**

AREA **398,67 m²**

información REGISTRO PUBLICO

ES PARTE DE:

FOLIO REAL, MATRICULA No. 6005503 - 000.

AREA: **41214474,15 m²**

GUILLERMO ALLAN STROM JAENTSCHKE.

TECNICO EN TOPOGRAFIA Y CATASTRO. T.T.C. 2218.

escala **1:500**

fecha **OCTUBRE 1985**

PROTOCOLO

ramo: **3738**

folios: **134-190**

archivo **L-88**

Estudio de Registro

7/8/24, 15:14

about:blank

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 55072-000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 55072 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: SOLAR CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 2-PALMAR CANTON 5-OSA DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : GERARDO HERRERA NAVARRO
SUR : GUILLERMO ZAMORA CHINCHILLA
ESTE : CALLE PUBLICA CON 18,50 MTS
OESTE : CALLE PUBLICA CON 19,35 MTS

MIDE: TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO METROS CON SESENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:P-0617034-1986
IDENTIFICADOR PREDIAL:605020055072__

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS NUMERO 55072 Y ADEMAS PROVIENE DE 005503 000

VALOR FISCAL: 81,643,098.06 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: OCHENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL NOVENTA Y OCHO COLONES CON SEIS CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00076380-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 24-ABR-2024

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 362-16147-01-0877-001
FINCA REFERENCIA: 00005503 000
AFECTA A FINCA: 6-00055072 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE SIRVIENTE
CITAS: 362-16147-01-0878-001
AFECTA A FINCA: 6-00055072 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 07-08-2024 a las 15:13 horas

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

about:blank

1/1

Anexo Imagen 1

Descripción:
SIRI

