

Fecha: 26/02/2025

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: Code Plus: 5MJ8+M3P Buenos Aires, Provincia de Puntarenas. Del CINCEA de Buenos Aires 50m S, 75m OE
6-PUN 1-Buenos Aires 3-Buenos Aires

Número de Avalúo: 5177094

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: >24 meses

Valor Concluido: 16.906.196

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 25/02/2025

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

Observaciones Generales:
Code Plus: 5MJ8+M3P Buenos Aires, Provincia de Puntarenas.
Los gravámenes indicados en el certificado del registro no afectan visiblemente la valoración del inmueble.
Por su ubicación el inmueble cuenta con fácil acceso a una amplia gama de servicios tanto públicos como privados, tales como servicios de educación, salud, comercio en general, transporte, etc.

FIRMA: 

Nombre: FELIX VILLALOBOS GRANADOS

Tipo de Profesional: Arquitecto

Identificación #: 6-0211-0284

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA: 

Nombre: FELIX VILALLOBOS GRANADOS

Tipo de Profesional: Arquitecto

Identificación #: 602110284

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-60301004956200-2025-U

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5177094

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: FELIX VILLALOBOS GRANADOS			
	OFICINA: 328-Cobro Judicial COD. AGENCIA: 328			EMPRESA: Perito Externo - FELIX VILLALOBOS GRANADOS			
SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica		IDENTIFICACIÓN N°: 6-0211-0284		TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto			
CLIENTE: FREDDY SANDI BOLANOS		CORREO: fevigacr@gmail.com		TELÉFONO: 2773-3922 OTRO: 8828-3922			
CORREO: FREDDYESB@HOTMAIL.COM		TELÉFONO: 506-8851-6576 IDENTIFICACIÓN N°: 1-1123-0922					
PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: FREDDY SANDI BOLANOS IDENTIFICACIÓN N°: 1-1123-0922		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%				
	PROVINCIA: 6 PUN CANTON: 3 Buenos Aires		DISTRITO: 1 Buenos Aires		LOCALIDAD: Buenos Aires		
	DIRECCIÓN EXACTA: Code Plus: 5MJ8+M3P Buenos Aires, Provincia de Puntarenas. Del CINCEA de Buenos Aires 50m S, 75m OE						
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 60301004956200		PLANO DE CATASTRO N°: P-1986999-2017		ÁREA REGISTRADA: 158 m²		
	ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Sur 1		USO PREDOMINANTE: Residencial	OCUPADO POR: Deshabitado	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 ☒ Cobro JUDICIAL					
	USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): FREDDY SANDI BOLANOS						
	SOLICITADO POR:	☐ Cliente de arriba ☒ Otro BNCR					
	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: Lote con casa					
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: 158 m²	ÁREA M² ID. PREDIAL: 158 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			De	Hasta
	TIPO DEL DISTRITO:	☒ Urbano ☐ Suburbano ☐ Rural ☐ Recreacional ☐ Otro	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):			1	50
	TENDENCIA DISTRITO:	☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Transición ☐ Disminuyendo ☐ Otro	RANGO DE PRECIOS:			15.000	75.000
	DENSIDAD:	☒ Mayor a 75% ☐ 25 - 75% ☐ Menor de 25% ☐ Rural	VISIÓN DEL MERCADO OFERTA:			☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja	
	NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media		DEMANDA:			☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja	
	ZONAS CERCANAS:	☐ Alta ☒ Media ☐ Baja ☐	TENDENCIA DE PRECIOS:			☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Disminuyendo	
	FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno	ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ SI ☐ No					
	COMENTARIOS:						
	La urbanización Las Lomas, ubicada en Buenos Aires, es un desarrollo de carácter social que se destaca por su alta demanda como una opción viable de vivienda para la población de nivel socioeconómico medio. Su atractivo radica en la disponibilidad de todos los servicios públicos y privados esenciales, garantizando una infraestructura adecuada para sus residentes.						
	Además, su ubicación estratégica le confiere una ventaja significativa, ya que cuenta con cercanía a comercios, plazas y centros educativos, lo que facilita el acceso a bienes, servicios y actividades recreativas. Estos factores contribuyen a consolidar a Las Lomas como una alternativa residencial funcional y bien integrada a su entorno urbano.						
TERRENO / FINCA	DIMENSIONES: 12,85 X 123 ☒ m ☐ ha.		SERVICIOS: ☒ Teléfono ☒ Señal Celular ☐ Alcantarillado ☐ Sistema Sanitario ☒ Caño				
	ÁREA APLICABLE: 158 UNIDAD DE MEDIDA: m²		☒ Internet ☐ Cuneta ☐				
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0		AGUA: ☒ SI ☐ No ☐				
	TOPOGRAFÍA: Plana		ADICIONALES: ☒ Calle de Grava ☐ Calle Pavimentada ☒ Recolección Basura ☒ Acera ☐ Cordón				
	PENDIENTE: No Aplica		☒ Alumbrado ☒ TV por Cable ☐				
	ZONIFICACIÓN: Residencial		ELECTRICIDAD: ☒ SI Tiene ☐ No Tiene ☐				
	FUENTE: Municipal		TIPO DE RUTA: ☐ Primaria ☐ Secundaria ☐ Terciaria ☒ Camino Vecinal ☐ Calle Local				
	ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: ☐ SI ☒ No		MATERIAL: Lastre fino				
	ESTADO FÍSICO:		ANCHO DE VÍA: 8 M				
	POSIBILIDAD DE DAÑOS: ☐ SI ☒ No		TRANSPORTE PÚBLICO: ☒ SI ☐ No Distancia menor a 500 m				
CUERPO DE AGUA CERCANO: ☐ SI ☒ No Ninguno		JARDINES/PARQUES: ☒ SI ☐ No ☐					
DESLIZAMIENTO: ☐ 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: Esquinero					
APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: < 55							
COMENTARIOS:							
Code Plus: 5MJ8+M3P Buenos Aires, Provincia de Puntarenas.							
Los gravámenes indicados en el certificado del registro no afectan visiblemente la valoración del inmueble.							
Por su ubicación el inmueble cuenta con fácil acceso a una amplia gama de servicios tanto públicos como privados, tales como servicios de educación, salud, comercio en general, transporte, etc.							

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-60301004956200-2025-U

NAS No.: 5177094

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
2	573.095	1.015.312	390

ÁREA m²: 158

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 65.000

COMENTARIOS:
La urbanización Las Lomas, ubicada en Buenos Aires, es un desarrollo de carácter social que se destaca por su alta demanda como una opción viable de vivienda para la población de nivel socioeconómico medio. Su atractivo radica en la disponibilidad de todos los servicios públicos y privados esenciales, garantizando una infraestructura adecuada para sus residentes.
Además, su ubicación estratégica le confiere una ventaja significativa, ya que cuenta con cercanía a comercios, plazas y centros educativos, lo que facilita el acceso a bienes, servicios y actividades recreativas. Estos factores contribuyen a consolidar a Las Lomas como una alternativa residencial funcional y bien integrada a su entorno urbano.

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1990 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 64 m² EDAD EFECTIVA: 35 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 26 años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 0 m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 0 años	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio CUBIERTA: Laminas de hierro ESTRUCTURA: Concreto ENTREPISO: No aplica TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC01 ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular AVANCE DE OBRA: 100% PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70%	TECHOS: Estructura metálica y cubiertas en laminas HG CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo La Estructura y cubierta de techo se observa en regular estado. FACHADA/EXTERIOR: Sencilla, paredes con repello y pintura CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo Fachada en regular estado																																																																																										
ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos Repello ☒ ☐ Repello en Paredes, Cielos expuestos. Empastado ☐ ☐ No hay Enchape ☒ ☐ En paredes del baño PISOS: Cerámicos SISTEMA ELÉCTRICO: ☐ Si Entubado ☒ No Entubado 0% - 25% No hay sistema eléctrico TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: No hay AIRE ACONDICIONADO: No hay 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: <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>Cochera</th><th>Bodega</th><th>Pilas</th><th> </th><th> </th><th>ÁREA</th></tr></thead><tbody><tr><td>PRINCIPAL</td><td>0</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>3</td><td>1</td><td>0</td><td>0</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td> </td><td> </td><td>64 m²</td></tr><tr><td>SEGUNDO</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>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>			NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	Cochera	Bodega	Pilas			ÁREA	PRINCIPAL	0	1	1	1	3	1	0	0	1	1	1			64 m²	SEGUNDO															TERCERO																																												
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	Cochera	Bodega	Pilas			ÁREA																																																																														
PRINCIPAL	0	1	1	1	3	1	0	0	1	1	1			64 m²																																																																														
SEGUNDO																																																																																												
TERCERO																																																																																												
TOTALES: 10 CUARTOS: 10 RECÁMARAS: 3 BAÑOS: 1 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: 1 ÁREA TOTAL 64 m²																																																																																												
COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS Ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA. La vivienda se encuentra deshabitada, carece de sistema eléctrico total, no hay puertas, no tiene cieloraso, el mueble de cocina esta dañado, no se observa ventanearía, únicamente rejas, no hay lavamanos. No cuenta con mantenimiento adecuado y requiere reparaciones importantes. El área de la bodega, cochera y tapia frontal (24m), no se valoran por su estado y vida útil comprometida.																																																																																												

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL								
Informe de Avalúo No.: 328-60301004956200-2025-U				NAS No.: 5177094				
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, Buenos Aires, Buenos Aires Code Plus: 5MJ8+M3P Buenos Aires, Provincia de Puntarenas. Del CINCEA de Buenos Aires 50m S, 75m OE y 60M S.		PUN, Buenos Aires, Buenos Aires		PUN, Buenos Aires, Buenos Aires		PUN, Buenos Aires, Buenos Aires	
	Tipo de Información		BASE DE DATOS		BASE DE DATOS		BASE DE DATOS	
	Superficie de Terreno		10 m X 15 m		10 m X 37 m		12 m X 416 m	
	Fecha Consulta		25/02/2025		25/02/2025		25/02/2025	
	Valor Terreno		9.499.000		17.754.000		9.555.927	
	Números de Contacto		NSI		NSI		NSI	
	Valor Unitario del Terreno		63.326		47.515		55.236	
	Ubicación	3	5	1,05	5	1,05	5	1,05
	Dimensiones/Area de la Finca	158 m²	150 m²	,98	373 m²	1,33	173 m²	1,03
	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	12,85	10	1	10	1	12	1,02
	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		1,029		1,3965		1,1031	
VALORES HOMOLOGADOS		65.162,45		66.354,7		60.932,49		
Conclusiones: Ubicados en una zona con infraestructura urbana consolidada, estos terrenos cuentan con acceso a todos los servicios esenciales, incluyendo agua potable, electricidad, alcantarillado y conexión a internet de fibra óptica. Además, la cercanía a centros educativos, supermercados, restaurantes y parques hace que la vida cotidiana sea cómoda y conveniente.								
VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 10.135.700								
VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 64.150								
Página 3 de 14								
© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.								
V21.01.01								

Informe de Avalúo No.: 328-60301004956200-2025-U

NAS No.: 5177094

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: FELIX VILLALOBOS GRANADOS	
	OFICINA: 328-Cobro Judicial	COD. AGENCIA: 328		EMPRESA: Perito Externo - FELIX VILLALOBOS GRANADOS	
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica			IDENTIFICACIÓN N°: 6-0211-0284	
	CLIENTE: FREDDY SANDI BOLANOS			TIPO DE PROFESIONAL: Architect	
	CORREO: FREDDYESB@HOTMAIL.COM			CORREO: fevigacr@gmail.com	
	TELÉFONO: 506-8851-6576	IDENTIFICACIÓN N°: 1-1123-0922		TELÉFONO: 2773-3922	OTRO: 8828-3922

ENFOQUE DE COSTOS

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	158	64.150	1	1	1	1	64.150	100%	10.135.700	
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:	10.135.700	

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Forma de Explotación	Área m2	Valor	V.R.	VUT	Edad	Estado	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR	Valor Unitario
		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
Casa	64	240.000	15.360.000	60	35	0,5382	0,819	6.770.496	26,4	105.789
Totales	64		15.360.000						Valor de las Construcciones:	6.770.496

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: 16.906.196

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

N° Informe de Avalúo	Finca Filial	Identificador Predial	Plano Catastro		Registro	Coefficiente	Terreno		Construcción	Total
		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.: 328-60301004956200-2025-U

NAS No.: 5177094

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, Buenos Aires, Buenos Aires Code Plus: 5MJ8+M3P Buenos Aires, Provincia de Puntarenas. Del CINCEA de Buenos Aires 50m S, 75m OE y 60M S.							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	64 m²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	Code Plus: 5MJ8+M3P Buenos Aires, 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	

Conclusiones:

ÁREA: 64 m²

VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

VALOR UNITARIO APLICABLE:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-60301004956200-2025-U

NAS No.: 5177094

LIMITACIONES Y SALVEDADESE

OBSERVATIONS:
Code Plus: 5MJ8+M3P Buenos Aires, Provincia de Puntarenas.
Los gravámenes indicados en el certificado del registro no afectan visiblemente la valoración del inmueble.
Por su ubicación el inmueble cuenta con fácil acceso a una amplia gama de servicios tanto públicos como privados, tales como servicios de educación, salud, comercio en general, transporte, etc.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: >24 meses
AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

RESUMEN DE VALORES

LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:
VALOR DE TERRENO: 10.135.700
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 6.770.496
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 16.906.196
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 6.770.496
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: 16.906.196 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR
DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: Code Plus: 5MJ8+M3P Buenos Aires, Provincia de Puntarenas. Del CINCEA de Buenos Aires 50m S, 75m OE y 60M S.
PROVINCIA: PUN CANTON: Buenos Aires DISTRITO: Buenos Aires
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: 26/02/2025 VALOR FINAL: 16.906.196 MONTO DE LA SOLICITUD: 22.630.007,55
VALOR EN LETRAS: dieciséis millones novecientos seis mil ciento noventa y seis
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: 26/02/2025
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No
FECHA DE INSPECCIÓN: 25/02/2025
IDENTIFICACIÓN N°: 6-0211-0284

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA:

NOMBRE CO-FIRMANTE: FELIX VILALLOBOS GRANADOS
TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA
REGISTRO #: A-7007
CÓDIGO INSPECTOR: 741
FECHA DEL INFORME: 26/02/2025
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No
FECHA DE INSPECCIÓN: 25/02/2025
IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique) 602110284

ANEXOS:

☒ Enfoque de Costos
☐ Enfoque de Mercado(4-6)
☐ Enf. Mercado Terreno (4-6)
☐ Certificado Catastral 1

☒ Fotos Adicionales 1-6
☒ Fotos Adicionales 7-12
☒ Fotos Adicionales 13-18
☐ Certificado Catastral 2

☐ Fotos Adicionales 19-24
☐ Fotos Adicionales 25 -30
☒ Estudio de Registro

☒ Mapa de Ubicación
☒ Plano Catastro
☐ Anexo Texto

☒ Anexo Imagen 1
☐ Anexo Imagen 2
☐ Anexo Imagen 3

Página 6 de 14

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: FRENTE

Foto 4



Descripción: VISTA PATIO

Foto 2



Descripción: FRENTE

Foto 5



Descripción: PATIO

Foto 3



Descripción: MURO FRONTAL

Foto 6



Descripción: COSTADO

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: BODEGA Y COCHERA-NO SE VALORA

Foto 10



Descripción: VISTA INTERNA

Foto 8



Descripción: VISTA INTERNA

Foto 11



Descripción: VISTA INTERNA

Foto 9



Descripción: VISTA INTERNA

Foto 12



Descripción: VISTA INTERNA

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: VISTA INTERNA

Foto 16



Descripción: BODEGA Y COCHERA-NO SE VALORA

Foto 14



Descripción: VISTA INTERNA

Foto 17



Descripción: VISTA INTERNA

Foto 15



Descripción: VISTA INTERNA

Foto 18



Descripción: VISTA INTERNA

Mapa de Ubicación



Plano Catastro

REGISTRO INMOBILIARIO
SUBDIRECCIÓN CATASTRAL

INSCRIPCIÓN No:
6-1986999-2017

Fecha: 17/07/2017 09:55:34
Registrador: ERIC BERMUDEZ RAMIREZ
20203A1BADB101CCFB020489B8AD9B3D

Catastro Nacional
2017-37720-C
07/07/2017 09:51:20
Reingreso

cfia

Contrato 722780
Fecha 06/07/2017
Sellado CFIA

ENTERO BANCARIO No. 23828833-1
MONTO 6,521.00 COLONES

UBICACION
HOJA BUENOS AIRES
ESCALA 1 : 50000

HOJA BUENOS AIRES
AMPLIADA
ESCALA 1: 5000

COORDENADAS NACIONALES CRTM05		
PUNTO	ESTE	NORTE
1	573105.51	1015306.48
2	573095.94	1015312.13
3	573101.44	1015323.74
4	573112.76	1015318.29

Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

NOTAS:

ERROR ANGULAR NO SE DA POR EL METODO UTILIZADO.
LEVANTAMIENTO POLAR CON ESTACION TOTAL
ERROR LINEAL ESTIMADO 0.01m.
EXACTITUD RELATIVA +/- 0.03m.
EXACTITUD ABSOLUTA +/- 0.40m.
ENLACE A RED OFICIAL DE COORDENADAS CRTM05
ESCALA DEL MAPA CATASTRAL 1:1000
DATOS TOMADOS DE LA ORTOFOTO OFICIAL AVISO 01-2011
PUBLICADA EN GACETA 146 DEL 29 DE JULIO DEL 2011
DEL I.G.N. Y REGISTRO INMOBILIARIO.
LINDEROS Y VERTICES EXISTENTES
MODIFICA AL PLANO N° P-0583621-1985.
FRENTE TOTAL A CALLE PUBLICA 23.97m LINEA 1-2-3.
PARA RECTIFICAR AREA

SITUADO EN: BUENOS AIRES DISTRITO: 01° BUENOS AIRES CANTON: 03° BUENOS AIRES PROVINCIA: 06° PUNTARENAS	INFORMACION REGISTRO PUBLICO FOLIO REAL 6049562-000 IDENTIFICADOR PREDIAL 60301004956200	ESCALA 1:500 FECHA MAYO 2017 PROTOCOLO - TOMO 20406 FOLIO 002
AREA SEGUN REGISTRO 160.87m ²	AREA 158m²	

Estudio de Registro

[Inicio](#) | [Ayuda](#) | [Preguntas Frecuentes](#) | [Entidades Receptoras](#) | [Contactenos](#) | [Desconectar](#) | [Fórum Usuarios](#)

- Detalle de Certificaciones o Productos** ✨
- Bienes Monitoreados
 - Búsqueda Gráfica Marcas
 - Camito de Compras
 - Consultas Gratuitas
 - Certificación Imágenes
 - Historial de Compras
 - Historial de Usos
 - Impuesto Personas Jurídicas
 - Índice Personas Físicas
 - Índice de Personas Jurídicas
 - Transitorio III Ley 9428
 - Mi Cuenta
 - Mi Inventario
 - Reserva de Matrícula
 - Solicitud de Placas
 - Consulta Salidas del País
 - Certificado Inmobiliario
 - Tarjeta de Salidas del País
 - Título de Propiedad

Avisos Importantes

- Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sírvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono: 2202-0886.

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 49562-000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 49562 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE NO. 133 PARA CONST CON 1 CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 1-BUENOS AIRES CANTON 3-BUENOS AIRES DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:
NORTE : IDENTIFICADOR PREDIAL 60301004956100
SUR : IDENTIFICADOR PREDIAL 50301V0000100
ESTE : IDENTIFICADOR PREDIAL 60301004956400
OESTE : IDENTIFICADOR PREDIAL 60301V0000100

MIDE: CIENTO CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS
PLANO: P-1986999-2017
IDENTIFICADOR PREDIAL: 603010049562_

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS NUMERO 49562 Y ADEMAS PROVIENE DE 038745-000

VALOR FISCAL: 25,200,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
FREDDY SANDI BOLAÑOS
CEDULA IDENTIDAD 1-1123-0922
ESTADO CIVIL: DIVORCIADO
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTE MILLONES DE COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 0577-00042315-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FORMA PAGO: CONTADO
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 25-SEP-2008

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

PRACTICADO
CITAS: 800-909203-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 24-003723-1200-CJ
AFECTA A FINCA: 6-00049562 -000
INICIA EL: 08 DE ENERO DE 2025
FINALIZA EL: 08 DE ENERO DE 2035
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ACTOR
CM BARRE PRECIOS SOCIEDAD AN?NIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-626188
DEMANDADO
FREDDY SANDI BOLAÑOS
CEDULA IDENTIDAD 1-1123-0922
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
CITAS: 800-911833-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 25-000009-1200-CJ
AFECTA A FINCA: 6-00049562 -000
INICIA EL: 22 DE ENERO DE 2025
FINALIZA EL: 22 DE ENERO DE 2035
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ACTOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEMANDADO
FREDDY SANDI BOLAÑOS
CEDULA IDENTIDAD 1-1123-0922
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO
CITAS: 800-916932-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 25-000467-1200-CJ
AFECTA A FINCA: 6-00049562 -000
INICIA EL: 21 DE FEBRERO DE 2025
FINALIZA EL: 21 DE FEBRERO DE 2035
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ACTOR
BANCO PROMERICA DE COSTA RICA S.A
CEDULA JURIDICA 3-101-127487
DEMANDADO
FREDDY SANDI BOLAÑOS
CEDULA IDENTIDAD 1-1123-0922
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
CITAS: 2017-753899-01-0001-001
INICIA EL: 24-NOV-2017
FINALIZA EL: 24-NOV-2047
AFECTA A FINCA: 6-00049562 -000
MONTO: VEINTICINCO MILLONES DOSCIENTOS MIL COLONES
INTERESES: CORRIENTES HIPOTECA ABIERTA
INICIA: 24 DE NOVIEMBRE DE 2017
VENCE: 24 DE NOVIEMBRE DE 2047
FORMA DE PAGO: TREINTA AÑOS HIPOTECA ABIERTA
RENUNCIAS: DOMICILIO Y REQUERIMIENTO DE PAGO
RESPONDE POR: VEINTICINCO MILLONES DOSCIENTOS MIL COLONES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: CAPITAL MAS INT
ACREEDOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEUDOR
FREDDY SANDI BOLAÑOS
CEDULA IDENTIDAD 1-1123-0922
ESTADO CIVIL: DIVORCIADO
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 26-02-2025 a las 10:25 horas

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

Todos los derechos reservados - 2024 - Registro Nacional / San José, Costa Rica / [Ayuda](#) [Política de Privacidad](#)

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior

Anexo Imagen 1

Descripción:
SIRI

X:573096.1 Y:1015312.2

