

Fecha: 17/12/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: De la esquina Sureste del Salón de los Testigos de Jehová 20m Sur, lote en margen derecho. Plus code 7-LIM 5-Cariari 2-Pococí

Número de Avalúo: 5172481

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 11.686.374

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 17/12/2024

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

Observaciones Generales:
Para estimar el valor del inmueble, solo se consideró el terreno, ya que la vivienda requiere reparaciones importantes, entre las cuales se incluyen la sustitución total de puertas y ventanas, el cambio de estructura y cubierta, el sistema eléctrico debe ser sustituido por desmantelamiento. Además, es necesario realizar mejoras en las paredes internas de madera, en los pisos, y una pintura general. También se observan daños significativos en las paredes exteriores, principalmente en la parte posterior, debido a la falta de mantenimiento.

FIRMA:



ANDREA GOMEZ BARRANTES (FIRMA)

Firmado digitalmente por ANDREA GOMEZ BARRANTES (FIRMA)
Fecha: 2024.12.17 17:58:54 -06'00'

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:

Nombre: Andrea Gómez Barrantes

Nombre:

Tipo de Profesional: Arquitecto

Tipo de Profesional:

Identificación #: 1-0863-0316

Identificación #:

Informe de Avalúo No.: 328-70205004714100-2024-U

Liquidez: Media

NAS No.: 5172481

Página 1 de 13

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-70205004714100-2024-U

NAS No.: 5172481

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	527.387	1.147.358	69
2	527.400	1.147.342	69
3	527.378	1.147.320	69

ÁREA m²: 677

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
Plus code: 97G2+92X Los Lagos, Limón

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 0

ÁREA CONSTRUCCIÓN: m²

EDAD EFECTIVA: 0 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años

ÁREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) 0 m²

VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) 0 años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN:

CUBIERTA:

ESTRUCTURA:

ENTREPISO:

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA:

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

AVANCE DE OBRA:

PORCENTAJE COBERTURA:

TECHOS:

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

FACHADA/EXTERIOR:

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

ACABADOS INTERIORES:

Paredes

Cielos

Repello

Empastado

Enchape

PISOS:

SISTEMA ELÉCTRICO: ☐ Si Entubado ☐ No Entubado

TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA:

AIRE ACONDICIONADO:

RED AGUA CALIENTE:

GAS LP:

UBICACIÓN:

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

AISLAMIENTO: ☐ Techo ☐ Paredes ☐ Sótano ☐ Entretecho

LÍNEAS DE PLOMERÍA:

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.						ÁREA
PRINCIPAL														
SEGUNDO														
TERCERO														

TOTALES: CUARTOS: 0 RECÁMARAS: 0 BAÑOS: 0 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: ÁREA TOTAL

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS Ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.

Página 2 de 13

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-70205004714100-2024-U

NAS No.: 5172481

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
LIM, Pococí, Cariari De la esquina Sureste del Salón de los Testigos de Jehová 20m Sur, lote en margen derecho. Plus code: 97G2+92X Los Lagos, Limón		Terreno en Cariari, Caribe, Del Super El Tucán 75m Oeste y 150m Norte. Vendedor: Carlos Sandi.		Terreno en Cariari, Palermo, Barrio Cristo Rey, de la Subasta Palermo 220m Oeste y 390m Norte. Vendedor: María Portero.		Terreno en Cariari, Caribe, De Super El Tucán 350m Oeste. Vendedor: Francisco Chavarria.	
Tipo de Información		Oferta de mercado		Oferta de mercado		Oferta de mercado	
Superficie de Terreno		3 m X 74 m		12 m X 36 m		35 m X	
Fecha Consulta		25/01/2024		05/12/2024		04/10/2024	
Valor Terreno		12.000.000		10.900.000		20.000.000	
Números de Contacto		7106-1005		6039-2830		6196-2115	
Valor Unitario del Terreno		11.029,41		22.474,2		20.000	
Ubicación	5	5	,8009	5	1	3	1
Dimensiones/Area de la Finca	677 m²	1.088 m²	1,1695	485 m²	,8958	1.000 m²	1,1374
Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	4	4	1	4	1	3	,9374
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %			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
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,9367		,8958		1,0662	
VALORES HOMOLOGADOS		10.330,73		20.132,39		21.323,98	
Conclusiones: Para determinar el valor del terreno, se utilizaron referencias dentro de un radio de aproximadamente 10 km, debido a que el mercado en el sector es limitado. Sin embargo, los comparables presentan características similares en cuanto a forma, topografía, área, nivel socioeconómico, densidad poblacional y fácil accesibilidad a servicios comunales.							
VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 11.686.374							
VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 17.262							

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

Página 3 de 13

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

Informe de Avalúo No.: 328-70205004714100-2024-U

NAS No.: 5172481

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: Andrea Gómez Barrantes	
	OFICINA: 328-Cobro Judicial	COD. AGENCIA: 328		EMPRESA: Perito Externo - ANDREA GOMEZ BARRANTES	
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica			IDENTIFICACIÓN N°: 1-0863-0316	
	CLIENTE: MARVIN LOBO CESPEDES			TIPO DE PROFESIONAL: Architect	
	CORREO: marvinlobo207@gmail.com			CORREO: arquiconstruyeoficina@outlook.com	
	TELÉFONO: 8614-9477	IDENTIFICACIÓN N°: 5-0199-0476		TELÉFONO: 2100-1921	OTRO: 8849-1360

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	677	17.262	1	1	1	1	17.262	100%	11.686.374
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:	11.686.374

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
Totales	0		0	Valor de las Construcciones:						0

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	Indiviso	Proporcionalidad de acuerdo con el factor de copropiedad
								100%	
								100%	
								100%	
								100%	
								100%	
Totales			0	Valor de los Elementos Comunes:					0

Áreas y Elementos Adicionales Privativos (Instalaciones Especiales y Obras Complementarias)

Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	Valor Unitario Final
Totales			0					Valor de los Elementos Adicionales:	0

VALOR FÍSICO TOTAL:

11.686.374

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Nº 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.: 328-70205004714100-2024-U

NAS No.: 5172481

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:

Para estimar el valor del inmueble, solo se consideró el terreno, ya que la vivienda requiere reparaciones importantes, entre las cuales se incluyen la sustitución total de puertas y ventanas, el cambio de estructura y cubierta, el sistema eléctrico debe ser sustituido por desmantelamiento. Además, es necesario realizar mejoras en las paredes internas de madera, en los pisos, y una pintura general. También se observan daños significativos en las paredes exteriores, principalmente en la parte posterior, debido a la falta de mantenimiento.

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: 11.686.374
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 11.686.374
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 0
VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO:
VALOR DE VENTA FORZADA:

UNA VEZ REVISADA Y ACORDADA LA INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALORACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE ES:

VALOR FINAL: 11.686.374 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: De la esquina Sureste del Salón de los Testigos de Jehová 20m Sur, lote en margen derecho. Plus code: 97G2+92X Los Lagos, Limón

PROVINCIA: LIM CANTON: Pococí DISTRITO: Cariari

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: 17/12/2024 VALOR FINAL: 11.686.374 MONTO DE LA SOLICITUD: 6.186.583

VALOR EN LETRAS: once millones seiscientos ochenta y seis mil trescientos setenta y cuatro

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA:

ANDREA GOMEZ BARRANTES (FIRMA)
Firmado digitalmente por ANDREA GOMEZ BARRANTES (FIRMA)
Fecha: 2024.12.17 17:59:43 -06'00'

FIRMA:

NOMBRE PERITO: Andrea Gómez Barrantes

TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA

REGISTRO #: A18807

CÓDIGO INSPECTOR: 668

COD. EMPRESA: 245

FECHA DEL INFORME: 17/12/2024

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No

FECHA DE INSPECCIÓN: 17/12/2024

IDENTIFICACIÓN N°: 1-0863-0316

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:

☒ 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



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Medidor de fluido eléctrico

Foto 4



Descripción: Vista lateral izquierda

Foto 2



Descripción: Medidor de agua potable

Foto 5



Descripción: Vista lateral izquierda

Foto 3



Descripción: Vista frontal de la vivienda

Foto 6



Descripción: Vista posterior

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



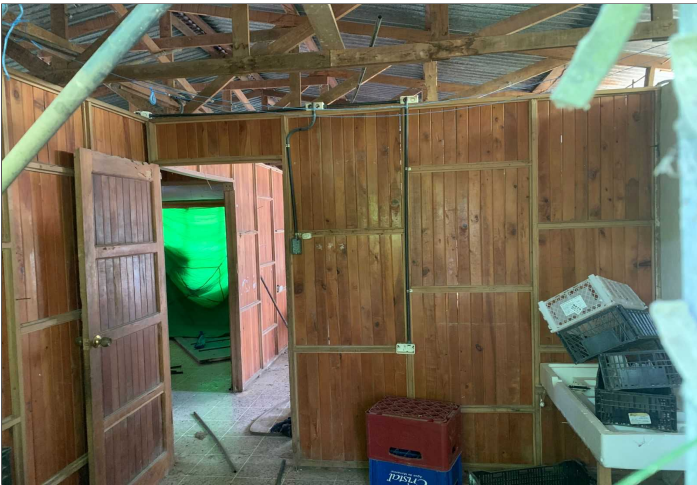
Descripción: Vista interna de la vivienda

Foto 10



Descripción: Sin ventanas

Foto 8



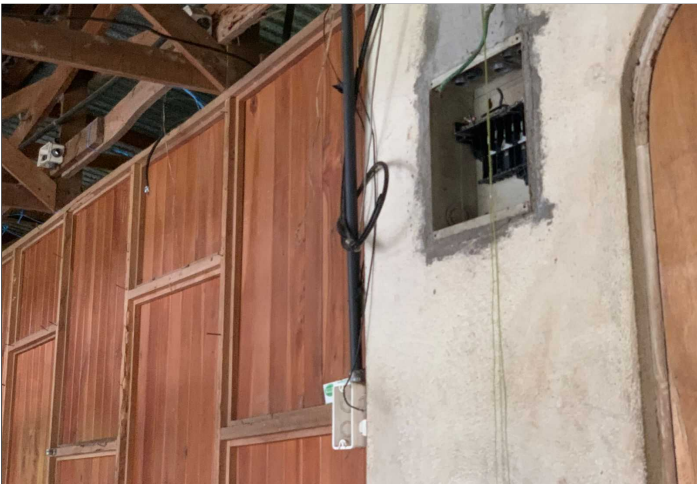
Descripción: Vista interna de la vivienda

Foto 11



Descripción: Daños en estructura de cubierta

Foto 9



Descripción: Centro de carga

Foto 12



Descripción: Galerón

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: Vista posterior del terreno

Foto 16



Descripción: Daños en cubiertas

Foto 14



Descripción: Vista posterior del terreno

Foto 17



Descripción: Daños en estructura de cubierta

Foto 15



Descripción: Daños en paredes exteriores

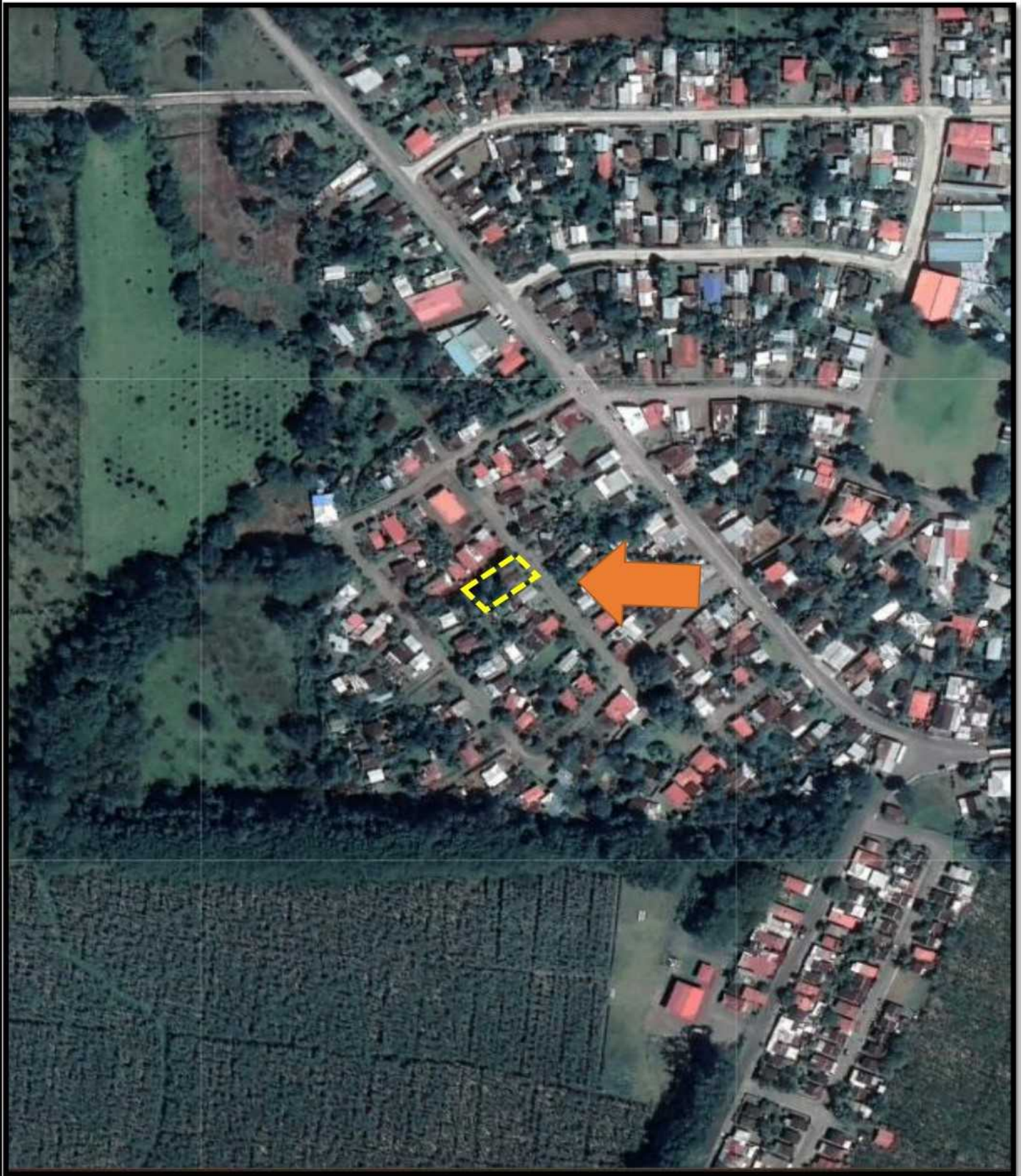
Foto 18



Descripción: Daños en paredes

Mapa de Ubicación

LOCALIZACIÓN



Plano Catastro

DESCRIPCION: 7-1496229-2019
Fecha: 10/03/2019 09:54:30
Registrado: CARRILLO DOLLY D'AMAZO
C795E4E211AE091D72D1D5E1E0C61E61

Catastro Nacional
1-2507385
08/03/2010 12:18:44



N

UBICACION
HOJA RIO SUCIO
HOJA AGUA FRIA
ESCALA 1:50000



NOTA:
LEVANTAMIENTO POLAR CON UNA ESTACION
CIERRE AL HORIZONTE
ERROR ANGULAR ESTIMADO 00°01'
ERROR LINEAL ESTIMADO 0.01m
LINDEROS EXISTENTES.
MODIFICA AL CATASTRO NUMERO L-627839-1986

DERROTERO				
LINEA	AZIMUT		DISTANCIA	
	°	'	m	cm
1 - 2	146	22	19	90
2 - 3	223	19	33	43
3 - 4	321	22	20	24
4 - 1	44	23	35	10



PARA RECTIFICAR AREA
FOLIO REAL: 7047141-000

MARIO ERNESTO GOMEZ CALDERON
TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 9952

AREA 677 m²

Area según Registro: 726.71 m²

archivo: CARIBE

SITUADO EN: CARIBE
DISTRITO: 05 CARIARI
CANTON: 02 POCOCI
PROVINCIA: 07 LIMON

PROTOCOLO TOMO
15711

FOLIO:
114

ESCALA:
1 : 500

FECHA
2009

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 47141-000

PROVINCIA: LIMON FINCA: 47141 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON 1 CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 5-CARIARI CANTON 2-POCOCI DE LA PROVINCIA DE LIMON
LINDEROS:

NORTE : HERMINIO AGUERO

SUR : CARLOS NU#EZ

ESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE VEINTE METROS

OESTE : RAMON AGUILAR

MIDE: SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS
PLANO L-1406229-2010

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE LIMON NUMERO 47141 Y ADEMAS PROVIENE DE TIT VIV CAMP

VALOR FISCAL: 15,719,800.00 COLONES

PROPIETARIO:
MARVIN LOBO CESPEDES
CEDULA IDENTIDAD 5-0199-0476
ESTADO CIVIL: SOLTERO EN UNION DE HECHO
ESTIMACION O PRECIO: VEINTICINCO MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 0388-00003622-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 09-JUL-1991
OTROS:

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 388-03622-01-0902-001
AFECTA A FINCA: 7-00047141 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
CITAS: 800-742135-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 21-000750-1209-CJ
AFECTA A FINCA: 7-00047141 -000
INICIA EL: 17 DE MARZO DE 2022
FINALIZA EL: 17 DE MARZO DE 2032
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
CITAS: 2018-512457-01-0001-001
INICIA EL: 03-AGO-2018
FINALIZA EL: 03-AGO-2030
AFECTA A FINCA: 7-00047141 -000
MONTO: SEIS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL COLONES
INTERESES: TBP DEL BCCR MAS 9.15 PUNTOS %
INICIA: 03 DE AGOSTO DE 2018
VENCE: 03 DE AGOSTO DE 2030
FORMA DE PAGO: 144 CUOTAS MENSUALES
RESPONDE POR: SEIS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL COLONES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD
ACREEDOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEUDOR
MARVIN LOBO CESPEDES
CEDULA IDENTIDAD 5-0199-0476
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 17-12-2024 a las 14:40 horas

Anexo Imagen 1

Descripción:
Imágenes de referencias

Fotos de referencias

Referencia 1



Referencia 2



Referencia 3

