

<b>AVALÚO DE FINCA URBANA</b>		<b>INFORME DE AVALÚO</b>	
<b>OFICINA</b>	214 - DIRECCIÓN DE BIENES	214-60108014437200-2025-U	
<b>PROPÓSITO DEL AVALÚO</b>		Avalúo de Vivienda	
		<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
		<b>NOMBRE EXDEUDOR (ES)</b>	
MARTINEZ		MARIA DE JESUS Céd. Residencia 155809147328	
		<b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Proporción de Derechos Céd. Jurídica 4-000-001021 100%	
<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>			
Provincia:	06 - PUNTARENAS		
Cantón:	01 - PUNTARENAS		
Distrito:	08 - BARRANCA		
Localidad:	BARRANCA		
<b>DIRECCIÓN EXACTA</b>			
Urbanización Manuel Mora Lote 3 Bloque A. Plus code: X7F9+JVM, Provincia de Puntarenas, Barranca, Costa Rica			
<b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>			
Inscripción de la Finca	Según el Plano		
Plano de catastro N°	139.41 m2		
Identificador Predial	139.41 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2 Demasía NO
<b>AVALÚO</b>			
VALOR DEL TERRENO	₡6,750,511.02		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0.00		
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>	<b>₡6,750,511.02</b>		
VALOR EN LETRAS: SEIS MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL QUINIENTOS ONCE COLONES 02/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	24	meses	Ámbito máximo de mercado potencial Local
Uso predominante del bien:	Otro	Especifique:	Residencial individual
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡0.00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			SI
<b>OBSERVACIONES GENERALES</b>	El bien valorado es una casa de habitación con un local comercial que se ubica en un residencial con cercanía al centro del distrito y las facilidades que esto representa. Las edificaciones del bien tiene un estado de conservación y mantenimiento de demolición. Por lo tanto, no deben de considerarse como parte del valor del bien.		
Nombre del Perito	Diego Porras González		
Tipo de Profesional	Arquitecto	Carnet	A 12057
Código Perito SIACC	589	Emp.	-
Nombre de la empresa			
Firma del Perito			
Identificación N°		4 0163 0332	
Cód. Empresa		00000365	
Nombre y firma representante legal de la empresa			
Fecha inspección:	14 julio 2025	Fecha informe:	15 julio 2025
Números telefónicos para contacto	8340 9711		
Correo electrónico / Dirección WEB	diegoporrasgonzalez@gmail.com		

AVALÚO DEL TERRENO					214-60108014437200-2025-U					
Características		TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO								
		COMPARABLES								
SUJETO		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor				
VALOR €/m2		55,400.00	77,700.00	74,200.00	0.00	0.00				
Comparación de áreas de terreno	139.41	397.00	1.4125	283	1.2632	180	1.0880			
Deseabilidad comercial y tipo social del desarrollo	5	1	0.7666	1	0.7666	1	0.7666			
Vista panorámica al mar	No	Sí	0.8755	Sí	0.7666	Sí	0.8755			
Demolicion y limieza de terreno	Sí	No	0.9425	No	0.9425	No	0.9053			
Margen de negociación e intermediación	5%	5%	0.9500	5%	0.9500	5%	0.9500			
Factor de Homologación		0.8488		0.6646		0.6280				
Valores Homologados		47,025.22		51,642.15		46,598.50				
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO										
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE								
	1.0000	Área afectada	0.00 m2							
	1.0000	Área afectada	0.00 m2							
	1.0000	Área afectada	0.00 m2							
VALOR DEL TERRENO										
Valor conclusivo	€48,422 /m2	Valor ajustado	€48,422 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1.0000	Área	139.41 m2		€0 / m2					
VALOR UNITARIO FINAL										
VALOR TOTAL DEL TERRENO										
LINDEROS ACTUALES										
NORESTE : URBANIZACION MANUEL MORA SEGUNDA ETAPA				Casa de habitación						
NOROESTE : LOTE 2A				Casa de habitación						
SURESTE : LOTE DESTINADO A CALLE PUBLICA				Calle pública						
SUROESTE : LOTE DESTINADO A CALLE PUBLICA				Calle pública						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05					PRECISIÓN					
VÉRTICE	ESTE	NORTE			Altitud					
0	419,926	1,102,969			30					
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES										
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta				
1	Lote baldío ubicado en La Guaría a 4.5 kilómetros del bien a valorar. Ofrecido por Juan Pablo Matarrita quien puede ser contactado al número telefónico: 6147 0655. Enlace de la información del bien: <a href="https://shre.ink/xrYo">https://shre.ink/xrYo</a>	Oferta	6147 0655			15/7/2025				
		Coordenadas	Este		Norte					
2	Lote baldío ubicado en La Guaría a 4.5 kilómetros del bien a valorar. Ofrecido por María Alfaro quien puede ser contactado al número telefónico: 8811 4627. Enlace de la información del bien: <a href="https://shre.ink/xrY8">https://shre.ink/xrY8</a>	Oferta	8811 4627			15/7/2025				
		Coordenadas	Este		Norte					
3	Lote baldío ubicado en Moseñor Sanabria a 2.2 kilómetros del bien a valorar. Ofrecido por Erick Rubí quien puede ser contactado al número telefónico: 8450 8975. Enlace de la información del bien: <a href="https://shre.ink/xrYQ">https://shre.ink/xrYQ</a>	Oferta	8450 8975			15/7/2025				
		Coordenadas	Este		Norte					

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-60108014437200-2025-U	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>	
Tipo de ruta	Camino vecinal	Caño	SÍ
Material	Lastre fino	Sistema Sanitario	Acueducto Sanitario
Ancho de vía	10.00 m	Cuneta	NO
Acera	SÍ	Cordón	SÍ
		<b>ACCESO A LA FINCA</b>	
		Calle pública	
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>		<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	SÍ varios	Internet por Cable	SÍ varios
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	SÍ a 800 m
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 500 m
Agua Potable	SÍ AyA	Edificios Comerciales	SÍ a 500 m
Señal celular	SÍ varios	Recolección de basura	SÍ a 0 m
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 700 m
Medidores instalados	Electricidad y Agua		
		<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>	
Frente principal:	9.75 m	Nivel sobre calle:	0.00 m
Fondo:	15.10 m	Pendiente %:	0
Relación:	1.54871795	Tipo de vía:	4
Servicios	S1 4 S2 16	Ubicación:	Esquinero
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados: <u>NO</u>			
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres): <u>Óptimo</u>			
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0.00 m
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>83.60%</u>			
<b>AFFECTACIONES DEL BIEN</b>			
<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>			
FECHA ESTUDIO	<b>ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRAVAMENES o AFFECTACIONES: NO HAY</b>		
15/7/2025			
<b>OBSERVACIONES</b>			
Ninguna en particular			
En la valoración del terreno se considera que la demolición y limpieza de las estructuras que están en estado de demolición, debe de ser un factor de cálculo.			

**AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES**

214-60108014437200-2025-U

**CONSTRUCCIONES**

Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
Casa	42.00	225,000	9,450,000	55	19	DM	0.7676	0.0000	-	-	0
Cochera	30.00	247,500	7,425,000	55	16	DM	0.8122	0.0000	-	-	0
Ampliacion casa	30.00	180,000	5,400,000	55	16	DM	0.8122	0.0000	-	-	0
Local comercial	37.41	180,000	6,733,800	55	16	DM	0.8122	0.0000	-	-	0
			-						-		
<b>TOTAL</b>	<b>139.41</b>		<b>29,008,800</b>						<b>-</b>		

**OBRAS COMPLEMENTARIAS**

Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
			-						-		
			-						-		
			-						-		
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>		<b>-</b>						<b>-</b>		

**MEJORAS AL TERRENO**

Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
			-						-		
			-						-		
			-						-		
<b>TOTAL</b>			<b>-</b>						<b>-</b>		

**VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES**

CONSTRUCCIONES	€0.00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	€0.00
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>€0.00</b>

**MÉTODO DE DEPRECIACIÓN**
**DEFINICIONES**

<b>Área</b> <b>V. Unit.</b> <b>VRN</b> <b>VUT</b> <b>Edad</b>  Método de depreciación utilizado:	Dimensión de la construcción Medida en metros, m2, o unidades	<b>Estado</b> Estado fisico del bien (Actual)	<b>ESTADO</b>  <b>O</b> <b>MB</b> <b>B</b> <b>I</b> <b>R</b> <b>D</b> <b>M</b> <b>MM</b> <b>DM</b>	ÓPTIMO
	Factor Depre.	Factor de Depreciación		MUY BUENO
	<b>Factor Estado</b>	Factor de Estado		BUENO
	<b>VNR</b>	Valor Neto de Reposición		INTERMEDIO
	<b>VUR</b>	Vida Útil Remanente		REGULAR
				DEFICIENTE
				MALO
				MUY MALO
				DEMOLICIÓN

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descripta, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-60108014437200-2025-U																																																																																																																									
<b>CONSTRUCCIONES</b>																																																																																																																											
Tipo de construcción existente: Vivienda con local comercial		Uso predominante: Residencial																																																																																																																									
Estado de la edificación: Existente		Avance: 100% Presupuesto: ¢																																																																																																																									
Propiedad utilizada por: En desuso		Nombre																																																																																																																									
Vigencia del contrato de arrendamiento:																																																																																																																											
Área construcción principal: 139.41 m <sup>2</sup>		Porcentaje de cobertura: 100%																																																																																																																									
		Año de construcción: 2006																																																																																																																									
<b>DETALLE DE ELEMENTOS</b>																																																																																																																											
<b>TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:</b>		VC02	<b>NÚMERO DE NIVELES:</b> 1																																																																																																																								
<table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">Estructura</td> <td>Prefa de columnas y baldosas</td> <td colspan="2" style="text-align: right;"><b>Sistema eléctrico:</b></td> </tr> <tr> <td>Paredes</td> <td>Prefa de columnas y baldosas</td> <td>Entubado Conduit</td> <td>SI PARCIAL</td> </tr> <tr> <td>Entrepiso</td> <td>No tiene</td> <td>Porcentaje</td> <td>90%</td> </tr> <tr> <td>Techos</td> <td>Estructura metálica</td> <td>Caja breaker</td> <td>SI</td> </tr> <tr> <td>Cubierta</td> <td>HG ondulado</td> <td>Interruptor</td> <td>Diyuntores</td> </tr> <tr> <td>Cielos</td> <td>Gypsun o similar</td> <td>Estado General</td> <td>Regular</td> </tr> <tr> <td>Pisos</td> <td>Cerámicos</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Fachada</td> <td>Vista de casa con local comercial esquinero</td> <td>Gas LP</td> <td>Ubicación</td> </tr> <tr> <td colspan="4">           Casa:            Cochera, sala comedor, cocina, tres dormitorios, pilas y un baño            Local Comercial:            Área común, medio baño y vestidor         </td> </tr> <tr> <td>Baños</td> <td>Con piezas económicas</td> <td colspan="2" style="text-align: right;"><b>Estado Físico y Mantenimiento:</b></td> </tr> <tr> <td>Otros</td> <td>Algunas de las divisiones internas de la vivienda y del local son vivianas</td> <td>Paredes</td> <td>Malo</td> <td>Cielos</td> <td>Deficiente</td> </tr> <tr> <td>Red de agua caliente</td> <td></td> <td>Pisos</td> <td>Regular</td> <td>Cubierta</td> <td>Regular</td> </tr> <tr> <td>Tanque captación de agua</td> <td></td> <td colspan="4"></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Fisuras</b></td> <td colspan="4"><b>Apreciación visual de desplome</b></td> </tr> <tr> <td>Repellos</td> <td>Leve</td> <td>Paredes</td> <td>Importante</td> <td>Pisos</td> <td>Ninguno</td> <td>Cielos</td> <td>Ninguno</td> </tr> <tr> <td>Pisos</td> <td>Leve</td> <td colspan="6"></td> </tr> <tr> <td colspan="8" style="text-align: center;"><b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Estado de la edificación:</td> <td colspan="6">Avance:</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>DESCRIPCIÓN</b></td> <td colspan="6">No tiene obras complementarias</td> </tr> <tr> <td colspan="8" style="text-align: center;"><b>OBSERVACIONES</b></td> </tr> <tr> <td colspan="8"> <p>Durante la inspección se determina que hay unas pequeñas secciones de la edificación que se construyeron fuera del área catastral. Para efectos de esta valuación se consideran solamente las construcciones que se ubican en la cabida del terreno. Esas áreas se indican en el croquis anexo en color magenta.</p> <p>Con respecto al estado de conservación y mantenimiento de las construcciones, este es demolición, esto porque requiere sustituciones en sus estructuras secundarias y primarias como cielos y columnas.</p> <p>La edificación es una del sistema prefabricado de columnas y baldosas donde la transmisión de las cargas verticales se da por medio de las columnas prefabricadas, una gran mayoría de las columnas prefabricadas de la edificación presentan fuertes agrietamientos y oxidación visible de sus refuerzos de acero. Esta condición es la que principalmente genera el estado de conservación y mantenimiento del bien ya que en un alto porcentaje de la edificación las columnas no tienen capacidad de respuesta estructural por las condiciones expuestas.</p> <p>Adicionalmente, hay partes de la vivienda sin cielo raso y otras con el cielo raso en mal estado. En varios puntos se observan manchas de humedad en la parte baja de las paredes. La vivienda no cuenta con canoa al frente de ella.</p> <p>Durante la inspección se verifica que la vivienda cuenta con servicio de agua y electricidad activos al momento. Cabe mencionar que la edificación debe de tener alguna fuga en su red de agua porque el medidor de agua presenta movimiento en "la mariposa" estando todos los tubos cerrados.</p> <p>Por último, es importante mencionar que la canoa del vecino del costado este se ubica sobre la pared que divide las viviendas. Por lo tanto, se puede suponer que la canoa del vecino se ubica dentro de los linderos del bien en estudio.</p> </td> </tr> </table>				Estructura	Prefa de columnas y baldosas	<b>Sistema eléctrico:</b>		Paredes	Prefa de columnas y baldosas	Entubado Conduit	SI PARCIAL	Entrepiso	No tiene	Porcentaje	90%	Techos	Estructura metálica	Caja breaker	SI	Cubierta	HG ondulado	Interruptor	Diyuntores	Cielos	Gypsun o similar	Estado General	Regular	Pisos	Cerámicos			Fachada	Vista de casa con local comercial esquinero	Gas LP	Ubicación	Casa: Cochera, sala comedor, cocina, tres dormitorios, pilas y un baño Local Comercial: Área común, medio baño y vestidor				Baños	Con piezas económicas	<b>Estado Físico y Mantenimiento:</b>		Otros	Algunas de las divisiones internas de la vivienda y del local son vivianas	Paredes	Malo	Cielos	Deficiente	Red de agua caliente		Pisos	Regular	Cubierta	Regular	Tanque captación de agua						<b>Fisuras</b>		<b>Apreciación visual de desplome</b>				Repellos	Leve	Paredes	Importante	Pisos	Ninguno	Cielos	Ninguno	Pisos	Leve							<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>								Estado de la edificación:		Avance:						<b>DESCRIPCIÓN</b>		No tiene obras complementarias						<b>OBSERVACIONES</b>								<p>Durante la inspección se determina que hay unas pequeñas secciones de la edificación que se construyeron fuera del área catastral. Para efectos de esta valuación se consideran solamente las construcciones que se ubican en la cabida del terreno. Esas áreas se indican en el croquis anexo en color magenta.</p> <p>Con respecto al estado de conservación y mantenimiento de las construcciones, este es demolición, esto porque requiere sustituciones en sus estructuras secundarias y primarias como cielos y columnas.</p> <p>La edificación es una del sistema prefabricado de columnas y baldosas donde la transmisión de las cargas verticales se da por medio de las columnas prefabricadas, una gran mayoría de las columnas prefabricadas de la edificación presentan fuertes agrietamientos y oxidación visible de sus refuerzos de acero. Esta condición es la que principalmente genera el estado de conservación y mantenimiento del bien ya que en un alto porcentaje de la edificación las columnas no tienen capacidad de respuesta estructural por las condiciones expuestas.</p> <p>Adicionalmente, hay partes de la vivienda sin cielo raso y otras con el cielo raso en mal estado. En varios puntos se observan manchas de humedad en la parte baja de las paredes. La vivienda no cuenta con canoa al frente de ella.</p> <p>Durante la inspección se verifica que la vivienda cuenta con servicio de agua y electricidad activos al momento. Cabe mencionar que la edificación debe de tener alguna fuga en su red de agua porque el medidor de agua presenta movimiento en "la mariposa" estando todos los tubos cerrados.</p> <p>Por último, es importante mencionar que la canoa del vecino del costado este se ubica sobre la pared que divide las viviendas. Por lo tanto, se puede suponer que la canoa del vecino se ubica dentro de los linderos del bien en estudio.</p>							
Estructura	Prefa de columnas y baldosas	<b>Sistema eléctrico:</b>																																																																																																																									
Paredes	Prefa de columnas y baldosas	Entubado Conduit	SI PARCIAL																																																																																																																								
Entrepiso	No tiene	Porcentaje	90%																																																																																																																								
Techos	Estructura metálica	Caja breaker	SI																																																																																																																								
Cubierta	HG ondulado	Interruptor	Diyuntores																																																																																																																								
Cielos	Gypsun o similar	Estado General	Regular																																																																																																																								
Pisos	Cerámicos																																																																																																																										
Fachada	Vista de casa con local comercial esquinero	Gas LP	Ubicación																																																																																																																								
Casa: Cochera, sala comedor, cocina, tres dormitorios, pilas y un baño Local Comercial: Área común, medio baño y vestidor																																																																																																																											
Baños	Con piezas económicas	<b>Estado Físico y Mantenimiento:</b>																																																																																																																									
Otros	Algunas de las divisiones internas de la vivienda y del local son vivianas	Paredes	Malo	Cielos	Deficiente																																																																																																																						
Red de agua caliente		Pisos	Regular	Cubierta	Regular																																																																																																																						
Tanque captación de agua																																																																																																																											
<b>Fisuras</b>		<b>Apreciación visual de desplome</b>																																																																																																																									
Repellos	Leve	Paredes	Importante	Pisos	Ninguno	Cielos	Ninguno																																																																																																																				
Pisos	Leve																																																																																																																										
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>																																																																																																																											
Estado de la edificación:		Avance:																																																																																																																									
<b>DESCRIPCIÓN</b>		No tiene obras complementarias																																																																																																																									
<b>OBSERVACIONES</b>																																																																																																																											
<p>Durante la inspección se determina que hay unas pequeñas secciones de la edificación que se construyeron fuera del área catastral. Para efectos de esta valuación se consideran solamente las construcciones que se ubican en la cabida del terreno. Esas áreas se indican en el croquis anexo en color magenta.</p> <p>Con respecto al estado de conservación y mantenimiento de las construcciones, este es demolición, esto porque requiere sustituciones en sus estructuras secundarias y primarias como cielos y columnas.</p> <p>La edificación es una del sistema prefabricado de columnas y baldosas donde la transmisión de las cargas verticales se da por medio de las columnas prefabricadas, una gran mayoría de las columnas prefabricadas de la edificación presentan fuertes agrietamientos y oxidación visible de sus refuerzos de acero. Esta condición es la que principalmente genera el estado de conservación y mantenimiento del bien ya que en un alto porcentaje de la edificación las columnas no tienen capacidad de respuesta estructural por las condiciones expuestas.</p> <p>Adicionalmente, hay partes de la vivienda sin cielo raso y otras con el cielo raso en mal estado. En varios puntos se observan manchas de humedad en la parte baja de las paredes. La vivienda no cuenta con canoa al frente de ella.</p> <p>Durante la inspección se verifica que la vivienda cuenta con servicio de agua y electricidad activos al momento. Cabe mencionar que la edificación debe de tener alguna fuga en su red de agua porque el medidor de agua presenta movimiento en "la mariposa" estando todos los tubos cerrados.</p> <p>Por último, es importante mencionar que la canoa del vecino del costado este se ubica sobre la pared que divide las viviendas. Por lo tanto, se puede suponer que la canoa del vecino se ubica dentro de los linderos del bien en estudio.</p>																																																																																																																											

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-60108014437200-2025-U



Imagen N° 1 Calle de acceso



Imagen N° 2 Vista de la propiedad



Imagen N° 3 Frente al SO



Imagen N° 4 Frente al SE



Imagen N° 5 Baño local



Imagen N° 6 Medidor eléctrico instalado



Imagen N° 7 Medidor de agua



Imagen N° 8 Cochera



Imagen N° 9 Sala comedor



Imagen N° 10 Comedor



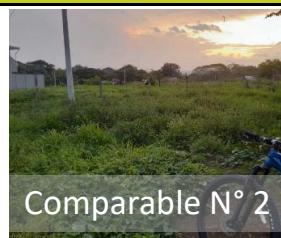
Imagen N° 11 Techo pilas



Imagen N° 12 Techo cocina

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**


Comparable N° 1



Comparable N° 2



Comparable N° 3

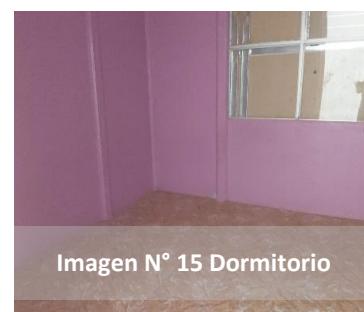


Perito en el sitio

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-60108014437200-2025-U


**Imagen N° 13 Dormitorio**

**Imagen N° 14 Canoa interna**

**Imagen N° 15 Dormitorio**

**Imagen N° 16 Sala comedor**

**Imagen N° 17 Baño casa con piezas nuevas**

**Imagen N° 18 Dormitorio**

**Imagen N° 19 Cocina**

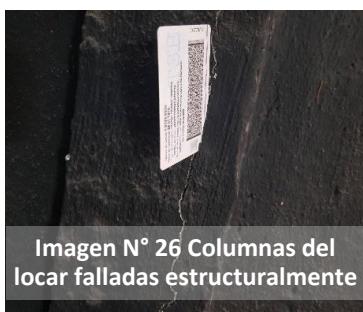
**Imagen N° 20 Pilas**

**Imagen N° 21 Salida a la calle por las pilas**

**Imagen N° 22 Columnas del locar falladas estructuralmente**

**Imagen N° 23 Columnas del locar falladas estructuralmente**

**Imagen N° 24 Columnas del locar falladas estructuralmente**

**Imagen N° 25 Columnas del locar falladas estructuralmente**

**Imagen N° 26 Columnas del locar falladas estructuralmente**

**Imagen N° 27 Columnas del locar falladas estructuralmente**

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-60108014437200-2025-U



Imagen N° 28 Portones metálicos del local podridos



Imagen N° 29 Portones metálicos del local podridos



Imagen N° 30 Columnas de la casa falladas estructuralmente



Imagen N° 31 Columnas de la casa falladas estructuralmente



Imagen N° 32 Columnas de la casa falladas estructuralmente



Imagen N° 33 Fractura estructural en pared de las pilas



Imagen N° 34 Columnas de la casa falladas estructuralmente



Imagen N° 35 Columnas de la casa falladas estructuralmente



Imagen N° 36 Porción sin alero ni presinta ni botaguas



Imagen N° 37 Manchas de humedad en paredes de la casa



Imagen N° 38 Manchas de humedad en paredes de la casa



Imagen N° 39 Manchas de humedad en paredes de la casa

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-60108014437200-2025-U



## PLANO DE CATASTRO

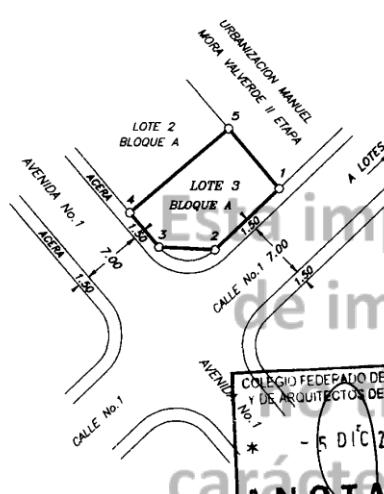
214-60108014437200-2025-U

INSCRIPCIÓN: 6-1039773-2005

 Fecha: 06/12/2005 14:30:02  
 Registrador: PEDRO PEÑA LOPEZ  
 DAE09DCB4FB195C90551B1E6E8CBF7EB

 Catastro Nacional  
 1-2062175  
 05/12/2005 12:02:11


N

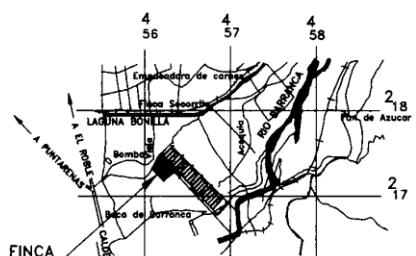


LINEA	A C I M U T	DIST.(m)
1 - 2	226° 10.8'	10.35
2 - 3	272° 53.8'	6.55
3 - 4	319° 36.9'	5.24
4 - 5	049° 36.9'	15.10
5 - 1	139° 36.6'	9.11

NOTAS:  
 LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL CERRADA  
 ERROR ANGULAR 0'01" ERROR LINEAL 0.10m  
 DOD FE DE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES  
 MODIFICA AL PLANO P-894802-2003  
 TODAS LAS DISTANCIAS ESTAN DADAS EN METROS  
 EL LOTE COLINDANTE # 2 DEL BLOQUE A  
 ES PROPIEDAD DE URBANIZADORA RHEA Y MARTE S. A.  
 USO = PARA CONSTRUIR  
 DISTANCIA TOTAL FRENTE A CALLE PUBLICA DEL VERTICE  
 T AL 4 ES DE 22.14 METROS.

## DATOS DE CURVA HORIZONTAL

AREA 6.40 m<sup>2</sup>  
 DELTA 93°26'  
 RADIO 4.50 m  
 LC 7.34 m  
 TANGENTE 4.78 m  
 CUERDA 6.55 m  
 AREA DEL POLIGONO = 133.01 m<sup>2</sup>  
 AREA DEL SEGMENTO CIRCULAR = 6.40 m<sup>2</sup>  
 AREA TOTAL = 139.41 m<sup>2</sup>


 UBICACION GEOGRAFICA  
 HOJA BARRANCA-ESCALA 1:50 000


PROPIEDAD DE:	CEDULA JURIDICA: 3-101-383094	SITUADO EN: BARRANCA	ES PARTE DE
URBANIZADORA RHEA Y MARTE SOCIEDAD ANONIMA	AREA: 139.41 m <sup>2</sup>	DISTRITO: 8 BARRANCA	FOLIO REAL
	Area Segun Registro: 38548.49 m <sup>2</sup>	CANTON: 1 PUNTARENAS	NUMERO:
ERICK RAMIREZ RAMIREZ DOPÓGRAFO ASOCIADO T.A.-7263		PROVINCIA: 6 PUNTARENAS	6 137746-000
PROTOCOLO TOMO: 13491	FOLIO: 20 A 28	ESCALA: 1:500	ARCHIVO: 3A
			FECHA: ENERO 2005

**ESTUDIO DE REGISTRO**

214-60108014437200-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 144372---000

**PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 144372 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000**

SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR LOTE 3A****SITUADA EN EL DISTRITO 8-BARRANCA CANTON 1-PUNTARENAS DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS****FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA****LINDEROS:**

NORESTE : URBANIZACION MANUEL MORA SEGUNDA ETAPA

NOROESTE : LOTE 2A

SURESTE : LOTE DESTINADO A CALLE PUBLICA

SUROESTE : LOTE DESTINADO A CALLE PUBLICA

**MIDE: CIENTO TREINTA Y NUEVE METROS CON CUARENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS****PLANO:P-1039773-2005****FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL: NO HAY****IDENTIFICADOR PREDIAL:601080144372\_\_****ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:****FINCA DERECHO INSCRITA EN**

6-00137746 000 FOLIO REAL

**VALOR FISCAL: 29,973,150.00 COLONES****PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTISEIS MILLONES VEINTICINCO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS COLONES CON CINCUENTA Y SIETE CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00834381-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 29-NOV-2024

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

Emitido el 15-07-2025 a las 08:27 horas

## VERIFICACIÓN EN SIRI

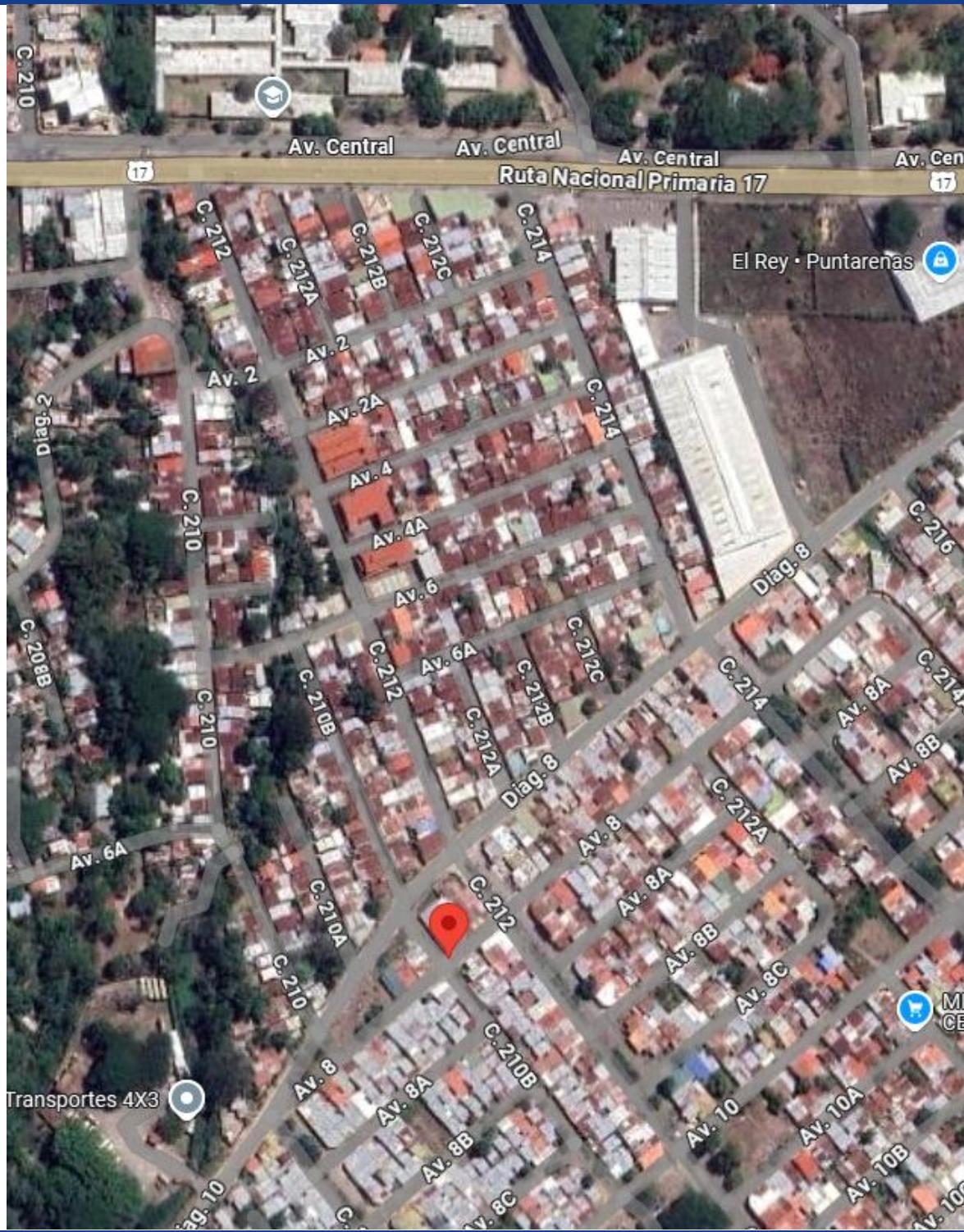
214-60108014437200-2025-U

Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano
-------	-------------	--------------	-------

<b>Provincia</b>	6 - PUNTARENAS						
<b>Cantón</b>	601 - PUNTARENAS						
<b>Distrito</b>	60108 - BARRANCA						
<b>ID predio</b>	60108014437200						
<b>Número finca</b>	6-0144372-0-0						
<b>Área Plano</b>	139.41 m <sup>2</sup>						
<b>Catastrado</b>							
<b>Área Según Registro</b>	139.41 m <sup>2</sup>						
<b>Cautelar</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tomo-Asiento</th> <th>Tipo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">No tiene Trámites Administrativos asociados</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> <input type="button" value=" &lt; "/> <input type="button" value="&lt;&lt;"/> <input type="button" value=" &gt; "/> <input type="button" value="&gt;&gt;"/> </td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Tomo-Asiento	Tipo	No tiene Trámites Administrativos asociados		<input type="button" value=" &lt; "/> <input type="button" value="&lt;&lt;"/> <input type="button" value=" &gt; "/> <input type="button" value="&gt;&gt;"/>	
Tomo-Asiento	Tipo						
No tiene Trámites Administrativos asociados							
<input type="button" value=" &lt; "/> <input type="button" value="&lt;&lt;"/> <input type="button" value=" &gt; "/> <input type="button" value="&gt;&gt;"/>							
<b>Plano</b>	610397732005						
<b>ABRE</b>	0						
<b>Relación</b>	1 - Relacion uno a uno						
<b>Inconsistencias</b>							
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N				
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N				
9 - N	10- N	12- N					
<b>Modificaciones</b>							
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N				
5 - N	6 - N	7 - N	9 - N				

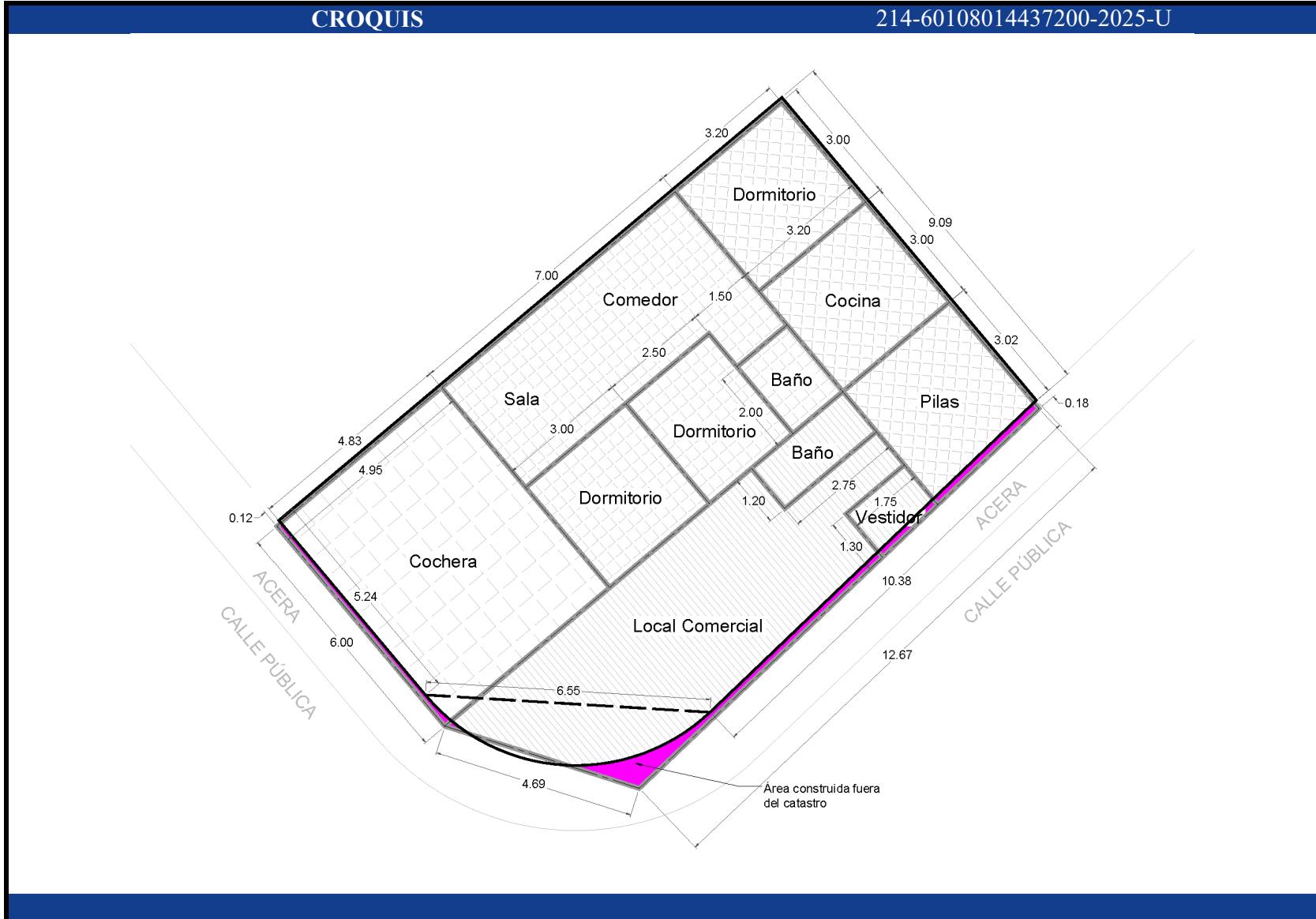
**UBICACIÓN SATELITAL**

214-60108014437200-2025-U



## CROQUIS

214-60108014437200-2025-U



Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valorador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, ni relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

**NOTAS ADICIONALES**

214-60108014437200-2025-U

Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde ello consta al valuador.

Los análisis y conclusiones solamente están limitados por las suposiciones y condiciones que se mencionan en el informe.

Este avalúo se realiza sin ningún interés personal de parte del valuador en el bien que se estudia.

Los respectivos honorarios deben de ser calculados por la administración por los medios que están normados por ella.

La valuación se llevó a cabo conforme a al código de ética y normas de comportamiento de las Normas Internacionales de Valuación y lo que alcance de la normativa del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos y la Normativa de Garantías y Valoración de Bienes del BNCR.

Este informe fue confeccionado por el valuador que lo remite quien realizó una inspección personal de la propiedad, y nadie más ha colaborado directa o indirectamente con la realización de la valuación ni su informe.

Este avalúo es el resultado del análisis específico del bien bajo la metodología que se describe y su aplicación en el momento del estudio, por lo tanto no se asume ninguna responsabilidad por cualquier tipo de variación que el bien pueda sufrir producto de cualquier tipo de fuerza externa o interna, descartando todas las maneras en que el valor del bien pueda variar por condiciones político-económicas, catástrofes naturales, problemas sociales relacionados al bien, ni ningún otro tipo de circunstancia. Tampoco se puede asumir ninguna responsabilidad de las diferencias que pudiesen surgir de valuar el mismo bien por medio de otras técnicas de valuación.

Para la práctica de este avalúo no se realizó un replanteo topográfico detallado del respectivo plano catastro ni ningún tipo de análisis sobre las capacidades mecánicas del terreno, se realizó una apreciación del estado del suelo y una revisión de las medidas generales del terreno con un distanciómetro laser y la referencia del plano catastro se midió con un odómetro mecánico.

En la eventualidad de bienes inmuebles adheridos al suelo, no se realizan pruebas de ingeniería que determinen la firmeza, durabilidad o calidad constructiva de estos, solamente se realiza una apreciación de los bienes para efectos de esta valuación y determinar su estado de conservación y mantenimiento.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES				
Calificación de la Liquidez		Media Alta		
1	Informe de avalúo N°:	214-60108014437200-2025-U	Tipo: Urbano	
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula	4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Diego Porras González	Empresa:	-
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo:	No
5	Monto del avalúo	6,750,511.02	Monto solicitado:	
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	El bien valorado es una casa de habitación con un local comercial que se ubica en un residencial con cercanía al centro del distrito y las facilidades que esto representa. Las edificaciones del bien tiene un estado de conservación y mantenimiento de demolición. Por lo tanto, no deben de considerarse como parte del valor del bien.			ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz		Emp. N°	
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	22/10/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	