

Fecha: 08/11/2022

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: DEL EBAIS DE PIEDRAS BLANCAS 300 m OESTE Y 70 m NORESTE  
6-PUN 2-Palmar 5-Osa

Número de Avalúo: 5108147

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 13.420.955,8

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 07/11/2022

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

Observaciones Generales:

Terreno ubicado en zona rural. La actividad del lugar es principalmente agrícola. El lote está 1,5 m bajo nivel de calle aproximadamente. Topografía plana. Cuenta con los servicios básicos de agua y electricidad. La calle principal se observa en malas condiciones y es la misma vía por donde anteriormente pasaba la línea férrea. Ubicado a 400 m del Ebais de la CCSS, parada de buses y ruta interamericana. La medida del plano catastrado difiere con respecto a la indicada en la información registral. Al parecer hubo una segregación del lote y el plano no fue modificado o actualizado en su momento. Se recomienda realizar un plano catastrado nuevo donde indique la medida real del terreno y coincida con la información registral. Vivienda y bodega existente en muy mal estado de conservación.

FIRMA:



Nombre: Perito Externo - RICARDO LUCIANO RODRIGUEZ BOVIERI

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 6-0351-0774

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre: .....

Tipo de Profesional: .....

Identificación #: .....

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-60502013965800-2022-R

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5108147

|   |   |   |   |  |   |  |  |
|---|---|---|---|--|---|--|--|
| <b>CLIENTE</b>  | BANCO: Banco Nacional de Costa Rica   |   | <b>VALUADOR</b>   | NOMBRE: Perito Externo - RICARDO LUCIANO RODRIGUEZ BOVIERI   |   |  |  |
|   | OFICINA: Cobre Judicial COD. AGENCIA: 328   |   |   | EMPRESA: Perito Externo - RICARDO LUCIANO RODRIGUEZ BOVIERI  |   |  |  |
| SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA   |   | IDENTIFICACIÓN N°: 6-0351-0774  |   | TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil  |   |  |  |
| CLIENTE: GERARDO GODINEZ LOPEZ  |   | CORREO: ricardorb19@hotmail.com   |   | TELÉFONO: 8842-1742/2773-3109 OTRO:  |   |  |  |
| CORREO: hvargas@bncr.fi.cr  |   | TELÉFONO: 506-2212-2000 x6444   |   | IDENTIFICACIÓN N°: 6-0088-0853   |   |  |  |
| <b>PROPIEDAD</b>  | NOMBRE PROPIETARIO: GERARDO GODINEZ LOPEZ   |   | IDENTIFICACIÓN N°: 6-0088-0853  |  | PROPORCIÓN DERECHOS: 100%   |  |  |
|   | PROVINCIA: 6 PUN CANTON: 5 Osa  |   | DISTRITO: 2 Palmar  |  | LOCALIDAD: PIEDRAS BLANCAS  |  |  |
|   | DIRECCIÓN EXACTA: DEL EBAS DE PIEDRAS BLANCAS 300 m OESTE Y 70 m NORESTE  |   | IDENTIFICADOR PREDIAL: 60502013965800   |  | PLANO DE CATASTRO N°: P-0999202-1992  |  |  |
|   | ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Sur 1   |   | USO PREDOMINANTE: Residencial   |  | OCUPADO POR: VIGENCIA CONTRATO:   |  |  |
|   | LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No   |   |   |  |   |  |  |
| <b>INFORMACIÓN ADICIONAL</b>  | INSCRIPCIÓN DE: La Finca  |   | SEGÚN: El Registro  |  |   |  |  |
|   | PROPÓSITO: <input checked="" type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico <input type="checkbox"/> Estimar el Valor de Mercado <input type="checkbox"/>  |   |   |  |   |  |  |
|   | OBJETO: <input type="checkbox"/> Crédito de Adquisición <input type="checkbox"/> Refinanciamiento <input type="checkbox"/> Construcción <input checked="" type="checkbox"/> COBRO JUDICIAL  |   |   |  |   |  |  |
|   | USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): GERARDO GODINEZ LOPEZ   |   |   |  |   |  |  |
|   | SOLICITADO POR: <input checked="" type="checkbox"/> Cliente de arriba <input type="checkbox"/> Otro   |   |   |  |   |  |  |
|   | VALOR: <input checked="" type="checkbox"/> Actual <input type="checkbox"/> Retroactivo <input type="checkbox"/> Futuro  |   |   |  |   |  |  |
|   | Actualización de un avalúo elaborado en:  |   | con vencimiento en:   |  | Avalúo No.:   |  |  |
|   | TIPO DE PROPIEDAD: <input type="checkbox"/> Urbano <input checked="" type="checkbox"/> Rural  |   | LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No |  | BIEN ESPECIALIZADO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No                                |  |  |
|   | CUOTA MANTENIMIENTO: <input type="checkbox"/> Mes <input type="checkbox"/> Año  |   | NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica):   |  |   |  |  |
|   | USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal   |   | DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE:  |  |   |  |  |
| ID. PREDIAL FINCA MATRIZ:   |   | ID. PREDIAL FINCA FILIAL:   |   | FINCA FILIAL N°:   |   |  |  |
| ÁREA M² FINCA MATRIZ:   |   | ÁREA M² FINCA FILIAL:   |   | ÁREA M² PRIVATIVAS:  |   |  |  |
| ÁREA M² PLANO CATASTRO: 1.828,64 m²   |   | ÁREA M² ID. PREDIAL: 1.209,64 m²  |   | ÁREAS COMUNES:   |   |  |  |
| FACTOR DE COPROPIEDAD: 0  |   | ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA:  |   | DEMASIA: Yes   |   |  |  |
|   |   | ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:   |   |  |   |  |  |
| <b>DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO</b>  | ACTIVIDAD DEL LUGAR: <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input checked="" type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Otro  |   | PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA  |  | De Hasta  |  |  |
|   | TIPO DEL DISTRITO: <input type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input checked="" type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro   |   | RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):   |  |   |  |  |
|   | TENDENCIA DISTRITO: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input type="checkbox"/> Disminuyendo <input type="checkbox"/> Otro   |   | RANGO DE PRECIOS:   |  | 10.000 18.000   |  |  |
|   | DENSIDAD: <input type="checkbox"/> Mayor a 75% <input type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input checked="" type="checkbox"/> Rural  |   | VISIÓN DEL MERCADO OFERTA:  |  | <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja                |  |  |
|   | NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media Baja  |   | DEMANDA:  |  | <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja                |  |  |
|   | ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja   |   | TENDENCIA DE PRECIOS:   |  | <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo |  |  |
|   | FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno  |   | ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No        |  |   |  |  |
|   | COMENTARIOS:<br>Terreno ubicado en zona rural. La actividad del lugar es principalmente agrícola. El lote está 1,5 m bajo nivel de calle aproximadamente. Topografía plana. Cuenta con los servicios básicos de agua y electricidad. La calle principal se observa en malas condiciones y es la misma vía por donde anteriormente pasaba la línea férrea. Ubicado a 400 m del Ebais de la CCSS, parada de buses y ruta interamericana. La medida del plano catastrado difiere con respecto a la indicada en la información registral. Al parecer hubo una segregación del lote y el plano no fue modificado o actualizado en su momento. Se recomienda realizar un plano catastrado nuevo donde indique la medida real del terreno y coincida con la información registral. |   |   |  |   |  |  |
|   | <b>TERRENO /FINCA</b>   | DIMENSIONES: 27 X 45 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha.   |   | SERVICIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input type="checkbox"/> Alcantarillado <input type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input type="checkbox"/> Caño |   |  |  |
|   |   | ÁREA APLICABLE: 1.209,64 UNIDAD DE MEDIDA: m²   |   | <input type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/>   |   |  |  |
| DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 619 m2  |   | AGUA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No  |   |  |   |  |  |
| TOPOGRAFÍA: Plana   |   | ADICIONALES: <input checked="" type="checkbox"/> Calle de Grava <input type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cordón |   |  |   |  |  |
| PENDIENTE: Desendente   |   | <input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado <input type="checkbox"/> TV por Cable   |   |  |   |  |  |
| ZONIFICACIÓN: Agrícola  |   | ELECTRICIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> SI Tiene <input type="checkbox"/> No Tiene  |   |  |   |  |  |
| FUENTE: ZONA AGRÍCOLA   |   | TIPO DE RUTA: <input type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/> Terciaria <input checked="" type="checkbox"/> Camino Vecinal <input type="checkbox"/> Calle Local        |   |  |   |  |  |
| ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No   |   | MATERIAL: Lastre mezclado grueso  |   |  |   |  |  |
| ESTADO FÍSICO:  |   | ANCHO DE VÍA: 40 m  |   |  |   |  |  |
| POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Baja   |   | TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Distancia menor a 500 m  |   |  |   |  |  |
| CUERPO DE AGUA CERCANO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Baja   |   | JARDINES/PARQUES: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No  |   |  |   |  |  |
| DESPLAZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno  |   | EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m   |   |  |   |  |  |
| EXISTEN GRAVÁMENES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No  |   | TIPO DE ACCESO: Calle Pública   |   | TIPO DE UBICACIÓN: Medianero   |   |  |  |
| COMENTARIOS:<br>Terreno ubicado en zona rural. La actividad del lugar es principalmente agrícola. El lote está 1,5 m bajo nivel de calle aproximadamente. Topografía plana. Cuenta con los servicios básicos de agua y electricidad. La calle principal se observa en malas condiciones y es la misma vía por donde anteriormente pasaba la línea férrea. Ubicado a 400 m del Ebais de la CCSS, parada de buses y ruta interamericana. La medida del plano catastrado difiere con respecto a la indicada en la información registral. Al parecer hubo una segregación del lote y el plano no fue modificado o actualizado en su momento. Se recomienda realizar un plano catastrado nuevo donde indique la medida real del terreno y coincida con la información registral. |   | APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 95 - > 85   |   |  |   |  |  |

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-60502013965800-2022-R

NAS No.: 5108147

| COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05 |         |                                 |         |
|---------------------------------|---------|---------------------------------|---------|
| VÉRTICE                         | ESTE    | NORTE                           | ALTITUD |
| 1                               | 583.489 | 971.005                         | 23      |
| 3                               | 583.529 | 970.985                         | 25      |
| ÁREA m²: 1.209,64               |         | VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0 |         |
| COMENTARIOS:                    |         |                                 |         |

|  |  |   |
|--|--|---|
| <b>AÑO DE CONSTRUCCIÓN:</b> 1970<br><b>ÁREA CONSTRUCCIÓN:</b> 85 m²<br><b>EDAD EFECTIVA:</b> 50 años<br><b>VIDA ÚTIL REMANENTE:</b> 0 años<br><b>ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias):</b> 0 m²<br><b>VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias):</b> 0 años | <b>TIPO DE CONSTRUCCIÓN:</b> Residencial fuera de condominio<br><b>CUBIERTA:</b> HG EN MALAS CONDICIONES Y OXIDADA<br><b>ESTRUCTURA:</b> SOCALO Y MADERA EN MUY MALAS CONDICI<br><b>ENTREPISO:</b> N/A<br><b>TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA:</b> VC01<br><b>ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:</b> Malo<br><b>AVANCE DE OBRA:</b><br><b>PORCENTAJE COBERTURA:</b> Hasta 70% | <b>TECHOS: DE MADERA EN MUY MALAS CONDICIONES</b><br><b>CONDICIÓN:</b> <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Malo<br><hr/> <b>FACHADA/EXTERIOR:</b><br><b>CONDICIÓN:</b> <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Malo |
|--|--|---|

|  |   |
|--|---|
| <b>ACABADOS INTERIORES:</b> Paredes Cielos<br>Repello <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/><br>Empastado <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/><br>Enchape <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/><br>PISOS: CONTRAPISO LUJADO CON GRIETAS<br>SISTEMA ELÉCTRICO: <input type="checkbox"/> Si Entubado <input checked="" type="checkbox"/> No Entubado 0% - 25% SISTEMA ELÉCTRICO MALO<br>TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA:<br>AIRE ACONDICIONADO:<br>RED AGUA CALIENTE:<br>GAS LP:<br>UBICACIÓN: | <b>CLOSETS/ARMARIOS:</b> <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Malo<br><b>AISLAMIENTO:</b> <input type="checkbox"/> Techo <input type="checkbox"/> Paredes <input type="checkbox"/> Sótano <input type="checkbox"/> Entretecho<br><b>LÍNEAS DE PLOMERÍA:</b><br>Diseño arquitectónico: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo<br><b>EMPOTRADOS/EXTRAS:</b> <input type="checkbox"/> Estufa <input type="checkbox"/> Horno <input type="checkbox"/> Lavadora de Platos <input type="checkbox"/> Garburator<br><input type="checkbox"/> Extractor de Aire <input type="checkbox"/> Sistema de Seguridad <input type="checkbox"/> Chimenea <input type="checkbox"/> Tragaluz <input type="checkbox"/> Solario<br><input type="checkbox"/> Ventiladores <input type="checkbox"/> Aire Central <input type="checkbox"/> Filtro Aire <input type="checkbox"/> Sauna<br><input type="checkbox"/> Bañera de Hidromasaje <input type="checkbox"/> Puerta Automática de Cochera <input type="checkbox"/> Piscina<br><b>CONDICIÓN INTERIOR:</b> <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Malo |
|--|---|

| UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:   |         |      |         |        |           |             |          |           |  |  | ÁREA |  |
|---|---------|------|---------|--------|-----------|-------------|----------|-----------|--|--|------|--|
| NIVEL   | ENTRADA | SALA | COMEDOR | COCINA | RECÁMARAS | B. COMPLETO | MEDIO B. | SALA MEC. |  |  |      |  |
| 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. El terreno tiene una vivienda en muy malas condiciones. Su estructura principal es de sócalo/madera, techos, instalación eléctrica, pisos y sistema mecánico se observan en un estado muy deteriorado. En la zona posterior al terreno existe una bodega y una galera de madera también en muy malas condiciones. La vivienda tiene el contrapiso agrietado, sistema eléctrico sin entubar, cerchas de madera en mal estado, la cubierta de techo tiene corrosión, paredes de madera en muy mal estado. Por su antigüedad se observa que ya cumplió la vida útil. No se recomienda tomar las construcciones existentes como parte de la valoración.

**FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL**

Informe de Avalúo No.: 328-60502013965800-2022-R

NAS No.: 5108147

**ENFOQUE 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<br>DEL EBAIS DE PIEDRAS BLANCAS 300 m OESTE Y 70 m NORESTE |                         | Se vende terreno en Piedras Blancas lote plano frente a ruta Interamericana |         | Se vende terreno frente a la escuela de Piedras Blancas, frente a ruta nacional |         | 200 m sur del liceo de Finca Alajucla. Lote plano y regular. |         |
| Tipo de Información   |                         | OFERTA  |         | OFERTA  |         | BASE DE DATOS  |         |
| Superficie de Terreno   |                         | 12 m X 83 m   |         | 21,48 m X 53 m  |         | 20 m X 20 m  |         |
| Fecha Consulta  |                         | 08/11/2022  |         | 08/11/2022  |         | 15/10/2022   |         |
| Valor Terreno   |                         | 17.000.000  |         | 22.500.000  |         | 6.000.000  |         |
| Números de Contacto   |                         | 8319-6426   |         | 8848-7123   |         | 8801-4037  |         |
| Valor Unitario del Terreno  |                         | 17.000  |         | 18.750  |         | 13.513   |         |
| Ubicación   | 5                       | 5   | 1       | 5   | 1       | 5  | 1       |
| Dimensiones/Area de la Finca  | 1.209,64 m <sup>2</sup> | 1.000 m <sup>2</sup>  | ,9391   | 1.200 m <sup>2</sup>  | ,9973   | 444 m <sup>2</sup>   | ,7183   |
| Servicios 1   | 1                       | 1   | 1       | 1   | 1       | 1  | 1       |
| Servicios 2   | 16                      | 1   | 1       | 16  | 1       | 14   | 1,06    |
| Tipo de vía   | 6                       | 1   | ,724    | 1   | ,724    | 4  | ,8788   |
| Relación Frente/Fondo   |                         |   | 1       |   | 1       |  | 1       |
| Pendiente %   | 2                       | 0   | ,9747   | 0   | ,9747   | 0  | ,9746   |
| Nivel respecto a calle  | -1,5                    | 0   | ,9277   | 0   | ,9277   | -1   | ,9753   |
| Frente  | 27                      | 12  | 1,225   | 21,48   | 1,06    | 20   | 1,077   |
| Regularidad   | 1                       | 1   | 1       | 1   | 1       | 1  | 1       |
| Negociación   | 1                       | 0,95  | ,95     | 0,95  | ,95     | 0,95   | ,95     |
|   |                         |   | 1       |   | 1       |  | 1       |
|   |                         |   | 1       |   | 1       |  | 1       |
|   |                         |   | 1       |   | 1       |  | 1       |
| <b>AJUSTES/FACTOR RESULTANTE</b>  |                         | ,7155   |         | ,6575   |         | ,6507  |         |
| <b>VALORES HOMOLOGADOS</b>  |                         | 12.162,91   |         | 12.327,46   |         | 8.793,41   |         |

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 13.420.956

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 11.095

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

**FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL**

Informe de Avalúo No.: 328-60502013965800-2022-R

NAS No.: 5108147

|                |   |  |                                |  |                 |   |  |       |  |
|----------------|---|--|--------------------------------|--|-----------------|---|--|-------|--|
| <b>CLIENTE</b> | BANCO: Banco Nacional de Costa Rica       |  |                                |  | <b>VALUADOR</b> | NOMBRE: Perito Externo - RICARDO LUCIANO RODRIGUEZ BOVIERI  |  |       |  |
|                | OFICINA: Cobro Judicial                   |  | COD. AGENCIA: 328              |  |                 | EMPRESA: Perito Externo - RICARDO LUCIANO RODRIGUEZ BOVIERI |  |       |  |
|                | SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA |  |                                |  |                 | IDENTIFICACIÓN N°: 6-0351-0774                              |  |       |  |
|                | CLIENTE: GERARDO GODINEZ LOPEZ            |  |                                |  |                 | TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.                             |  |       |  |
|                | CORREO: hvargas@bncr.fi.cr                |  |                                |  |                 | CORREO: ricardorb19@hotmail.com                             |  |       |  |
|                | TELÉFONO: 506-2212-2000 x6444             |  | IDENTIFICACIÓN N°: 6-0088-0853 |  |                 | TELÉFONO: 8842-1742/2773-3109                               |  | OTRO: |  |

**Enfoque Físico**

Valor del Terreno en Estudio / Área Cultivada / Área Enmontada Inculto ó Construida

| Fracción       | Área m2  | Valor Unitario | Factores de Ajustes |   |   |   | Valor Unitario Ajustado | Indiviso           | Valor Parcial |
|----------------|----------|----------------|---------------------|---|---|---|-------------------------|--------------------|---------------|
|                |          |                |                     |   |   |   |                         |                    |               |
| 1              | 1.209,64 | 11.095         | 1                   | 1 | 1 | 1 | 11.095                  | 100%               | 13.420.955,8  |
| 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             |
| <b>Totales</b> |          |                |                     |   |   |   |                         | Valor del Terreno: | 13.420.955,8  |

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

| Forma de Explotación | Área m2 | Valor Unitario | V.R. Nuevo | VUT (años) | Edad (años) | Estado de Conserv. | F. Deprec. | F. Conserv. | VNR | VUR (años)                               | Valor Unitario Final |
|----------------------|---------|----------------|------------|------------|-------------|--------------------|------------|-------------|-----|--|----------------------|
|                      |         |                |            |            |             |                    |            |             |     |  |                      |
|                      |         |                |            |            |             |                    |            |             |     |  |                      |
|                      |         |                |            |            |             |                    |            |             |     |  |                      |
|                      |         |                |            |            |             |                    |            |             |     |  |                      |
| <b>Totales</b>       |         |                |            |            |             |                    |            |             |     | 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         |   |
|----------------------|---------|----------------|------------|------------|-------------|------------|-------------|-----|------------|------------------------------|---|
|                      |         |                |            |            |             |            |             |     |            |                              |   |
|                      |         |                |            |            |             |            |             |     |            |                              |   |
|                      |         |                |            |            |             |            |             |     |            |                              |   |
|                      |         |                |            |            |             |            |             |     |            |                              |   |
|                      |         |                |            |            |             |            |             |     |            |                              |   |
|                      |         |                |            |            |             |            |             |     |            |                              |   |
|                      |         |                |            |            |             |            |             |     |            |                              |   |
|                      |         |                |            |            |             |            |             |     |            |                              |   |
|                      |         |                |            |            |             |            |             |     |            |                              |   |
| <b>Totales</b>       |         |                |            |            |             |            |             |     |            | 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%                            |  |
| <b>Totales</b> |          |                |            |            |             |            |             | 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 |
|----------------|----------|----------------|------------|------------|-------------|------------|-------------|-------------------------------------|----------------------|
|                |          |                |            |            |             |            |             |                                     |                      |
|                |          |                |            |            |             |            |             |                                     |                      |
|                |          |                |            |            |             |            |             |                                     |                      |
|                |          |                |            |            |             |            |             |                                     |                      |
| <b>Totales</b> |          |                |            |            |             |            |             | Valor de los Elementos Adicionales: | 0                    |

**VALOR FÍSICO TOTAL:**

13.420.955,8

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

| N° Informe de Avalúo | Finca Filial | Identificador Predial | Plano Catastro |         | Registro | Coeficiente Copropiedad | Terreno       |         | Construcción | Total |
|----------------------|--------------|-----------------------|----------------|---------|----------|-------------------------|---------------|---------|--------------|-------|
|                      |              |                       | Número/unidad  | Área m² |          |                         | Número/unidad | Área m² |              |       |
|                      |              |                       |                |         |          |                         | 0             | 0       |              | 0     |
|                      |              |                       |                |         |          |                         | 0             | 0       |              | 0     |
|                      |              |                       |                |         |          |                         | 0             | 0       |              | 0     |
|                      |              |                       |                |         |          |                         | 0             | 0       |              | 0     |
|                      |              |                       |                |         |          |                         | 0             | 0       |              | 0     |
| <b>Totales:</b>      |              |                       |                |         |          |                         |               |         |              | 0     |



FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-60502013965800-2022-R

NAS No.: 5108147

**LIMITACIONES Y SALVEDADES**

**OBSERVATIONS:**  
 Terreno ubicado en zona rural. La actividad del lugar es principalmente agrícola. El lote está 1,5 m bajo nivel de calle aproximadamente. Topografía plana. Cuenta con los servicios básicos de agua y electricidad. La calle principal se observa en malas condiciones y es la misma vía por donde anteriormente pasaba la línea férrea. Ubicado a 400 m del Ebais de la CCSS, parada de buses y ruta interamericana. La medida del plano catastrado difiere con respecto a la indicada en la información registral. Al parecer hubo una segregación del lote y el plano no fue modificado o actualizado en su momento. Se recomienda realizar un plano catastrado nuevo donde indique la medida real del terreno y coincida con la información registral. Vivienda y bodega existente en muy mal estado de conservación.

**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: 13.420.955,8

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 13.420.955,8

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: 13.420.955,8  Tal Como Está  Como Terminado

**CONCLUSIÓN DE VALOR**

**DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD:** DEL EBAIS DE PIEDRAS BLANCAS 300 m OESTE Y 70 m NORESTE

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: 08/11/2022 VALOR FINAL: 13.420.955,8 MONTO DE LA SOLICITUD: 9.096.000

VALOR EN LETRAS: trece millones cuatrocientos veinte mil novecientos cincuenta y cinco y ochenta centavos

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

**CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN**

**FIRMA:** 

**CO-FIRMANTE (si aplica)**

**FIRMA:** 

**NOMBRE PERITO:** Perito Externo - RICARDO LUCIANO RODRIGUEZ BOVIERI

**TIPO DE PROFESIONAL:** Ing. Civil **TIPO DE PERITO:** Perito Externo CFIA

**REGISTRO #:** IC20082

**CÓDIGO INSPECTOR:** 787

**COD. EMPRESA:** 409

**FECHA DEL INFORME:** 08/11/2022

**PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD:**  Si  No

**FECHA DE INSPECCIÓN:** 07/11/2022

**IDENTIFICACIÓN N°:** 6-0351-0774

**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: VIVIENDA EN MALAS CONDICIONES

Foto 4



Descripción: VISTA INTERNA DEL TERRENO HACIA LA CALLE

Foto 2



Descripción: BODEGA EN MALAS CONDICIONES

Foto 5



Descripción: TECHOS EN MALAS CONDICIONES

Foto 3



Descripción: GALERÓN POSTERIOR EN MALAS CONDICIONES (FONDO DEL LOTE)

Foto 6



Descripción: VISTA INTERNA DEL TERRENO

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: GALERÓN EN MALAS CONDICIONES

Foto 10



Descripción: VISTA INTERNA DE LA PROPIEDAD

Foto 8



Descripción: VISTA DE LA CALLE

Foto 11



Descripción: FRENTE PRINCIPAL

Foto 9



Descripción: ACCESO INTERNO

Foto 12



Descripción: VISTA INTERNA

Plano Catastro

4/11/22, 16:57

SIRI

47-0-5-2-7 P-99202

**REGISTRO NACIONAL  
CATASTRO NACIONAL**

El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:  
**P-9920242**

**21 ABR 1992**  
Fecha: *[Firma]*

SECCION DE MICROFILM

ROLLO 115 IMAGEN 259

24 ABR 1992

El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:  
**P-9920242**

**21 ABR 1992**  
Fecha: *[Firma]*

| LÍNEA | AZIMUT  | DIST. |
|-------|---------|-------|
| 1-2   | 125°29' | 30,14 |
| 2-3   | 117°54' | 11,00 |
| 3-4   | 214°45' | 47,33 |
| 4-5   | 307°34' | 40,25 |
| 5-1   | 35°44'  | 43,38 |

**NOTAS:**  
 Doy fe que los linderos son existentes. —  
 Levantamiento polar. —  
 Poligonal abierta. —  
 Error lineal 0,00 m. —  
 Error angular 00°00' —  
 Este plano modifica el catastro U.P. 592096-85

**UBICACION**  
HOJA 3542 II-PIEDRAS BLANCAS  
ESCALA 1:50.000

**Esta impresión de imagen proviene de un catastro oficial**

**PROPIEDAD GERARDO GODOINES LOPEZ CIGUALAN 0-068-853**  
**TRASPASA A**  
**CARLOS DANIEL CHAVES ROJAS**

AREA 1826,64 m<sup>2</sup>  
 AREA SIGLA 186.7454,68 m<sup>2</sup>

SITUADO EN PIEDRAS BLANCAS (ES PARTE DE)  
 DISTRITO 2º PALMAR FOLIO REAL  
 CANTON 5ª OSA Nº 065537-000  
 PROVINCIA DE PUNTARENAS

6520 74 1:1.000 ARCHIVO No. JULIO - 1991

23 AGO 1991

<https://siri.mp.go.cr/SIRI/>

23

Scanned with CamScanner

## Estudio de Registro

**REPUBLICA DE COSTA RICA**  
**REGISTRO NACIONAL**  
**CONSULTA POR NUMERO DE FINCA**  
**MATRICULA: 139658—000**

---

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 139658 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: SI HAY

NATURALEZA: NATURALEZA DOS  
SITUADA EN EL DISTRITO 2-PALMAR CANTON 5-OSA DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS  
LINDEROS:

NORTE : LOTE DE BERNARDO MEZA SANDOVAL DENIS GODINEZ LOPEZ Y VIA FERREA

SUR : GERARDO GODINEZ LOPEZ Y MARIA DEL CARMEN ROJAS GONZALEZ

ESTE : DENOS GIDINEZ LOPEZ

OESTE : MARIA DEL CARMEN ROJAS GONZALEZ Y LOTE DE BERNARDO MEZA SANDOVAL

MIDE: MIL DOSCIENTOS NUEVE METROS CON SESENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS  
PLANO:P-0999202-1992

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

**FINCA DERECHO INSCRITA EN**  
6-00063537 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 37,000,000.00 COLONES

**PROPIETARIO:**

GERARDO GODINEZ LOPEZ

CEDULA IDENTIDAD 6-0088-0853

ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA MILLONES DE COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2011-00302711-02

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 07-NOV-2011

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

USO Y SERVID REF:00063459 000

CITAS: 376-17135-01-0805-002

FINCA REFERENCIA 00063459 000

AFECTA A FINCA: 6-00139658 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Anexo Imagen 1

Descripción:

**DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA**  
 CITAS: 800-775956-01-0001-001  
 NUMERO DE EXPEDIENTE 18-000888-1201-CJ  
 AFECTA A FINCA: 6-00139658 -000  
 INICIA EL: 03 DE OCTUBRE DE 2022  
 FINALIZA EL: 03 DE OCTUBRE DE 2032  
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
 ACTOR  
 BANCO DE COSTA RICA  
 CEDULA JURIDICA 4-000-000019  
 DEMANDADO  
 GERARDO BELCEVI JESUS GODINEZ LOPEZ  
 CEDULA IDENTIDAD 6-0088-0853  
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

**HIPOTECA**  
 CITAS: 2011-302711-02-0004-001  
 AFECTA A FINCA: 6-00139658 -000  
 MONTO: ONCE MILLONES CINCUENTA Y UN MIL SETECIENTOS TRES COLONES  
 INTERESES: INICIALMENTE DEL 9.95 %  
 INICIA: 26 DE OCTUBRE DE 2011  
 VENCE: 26 DE OCTUBRE DE 2031  
 FORMA DE PAGO: MEDIANTE CUOTAS MENSUALES, FIJAS LOS PRIMEROS 5 AÑOS DE 230.810,70 COLONES  
 RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO  
 RESPONDE POR: ONCE MILLONES CINCUENTA Y UN MIL SETECIENTOS TRES COLONES  
 GRADO: PRIMER GRADO  
 BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDA  
 ACREEDOR  
 BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
 CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
 DEUDOR  
 GERARDO GODINEZ LOPEZ  
 CEDULA IDENTIDAD 6-0088-0853  
 ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ  
 CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY  
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 03-11-2022 a las 14:44 horas

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