

Fecha: 28/08/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: DEL SERVICENTRO LA BOMBA EN CIUDAD CORTES , 150 M NORTE, CASA A MANO IZQUIERDA DESPUES DE SERV
6-PUN 1-Puerto Cortés 5-Osa

Número de Avalúo: 5163420

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 13.589.363,75

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 26/08/2024

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

Observaciones Generales:

AVALÚO DE ACTUALIZACION DE VALOR, BIEN ADQUIRIDO POR EL BANCO.

DENTRO DEL PREDIO HAY EDIFICACIONES MAYORMENTE EN MAL ESTADO, EN ABANDONO Y DESMANTELADAS POR EL AMPA. VIVIENDA ORIGINAL DE MALA CALIDAD CONSTRUCTIVA, AFECTADA POR DESUSO, VANDALISMO Y FALTA DE MANTENIMIENTO, AHORA ESTÁ EN MUY MAL ESTADO, PRÁCTICAMENTE NO HAY NADA RESCATABLE, SOLAMENTE EL PISO, Y EL MISMO ESTÁ BAJO NIVEL DE TIERRA. (ESTADO DE DEMOLICIÓN).

EL APTO, TAMBIÉN SUFRIÓ VANDALISMO E IGUALMENTE EL DESUSO LA ESTÁ AFECTANDO, SIN EMBARGO, PODRÍA RECONSTRUIRSE. (ESTADO DEFICIENTE)

EN CUANTO AL GALERÓN/TALLER, ES UNA OBRA DE MALA CALIDAD CONSTRUCTIVA, CON PANDEO EN LA ESTRUCTURA, PISO FRACTURADOS, LAS POCAS PAREDES CON MATERIALES DE 2DA Y PÉSIMO ESTADO GENERAL. (ESTADO DE DEMOLICIÓN).

EDIFICACIÓN NO CUMPLE RETIROS DE LEY.

FIRMA:



Nombre: ROSAIRA SOLIS SOLIS

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 9-0078-0767

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60501004563300-2024-U

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5163420

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 214-BIENES ADJUDICADOS COD. AGENCIA: 214 SOLICITANTE: OFICINA BIENES ADJUDICADOS CLIENTE: 9595-1 REINA CAMACHO NUNEZ CORREO: acervantes@bncr.fi.cr TELÉFONO: 2212-2000 x23430 IDENTIFICACIÓN N°: 6-0299-0407	VALUADOR	NOMBRE: ROSAIRA SOLIS SOLIS EMPRESA: Perito Externo - ROSAIRA SOLIS SOLIS IDENTIFICACIÓN N°: 9-0078-0767 TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil CORREO: ingrsolis@yahoo.com TELÉFONO: 2770-3538 OTRO: 8330-4093
	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021 PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 6 PUN CANTON: 5 Osa DISTRITO: 1 Puerto Cortés LOCALIDAD: PUERTO CORTÉS DIRECCIÓN EXACTA: DEL SERVICENTRO LA BOMBA EN CIUDAD CORTÉS , 150 M NORTE, CASA A MANO IZQUIERDA DESPUES DE SERVIDUMB IDENTIFICADOR PREDIAL: 60501004563300 PLANO DE CATASTRO N°: P-0177915-1994 ÁREA REGISTRADA: 545.75 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Sur 1 USO PREDOMINANTE: Residencial OCUPADO POR: EN DESUSO VIGENCIA CONTRATO: LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No		
PROPIEDAD	INSCRIPCIÓN DE: La Finca SEGÚN: El Plano Y El Registro PROPOSITO: <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"/> ACTUALIZACION DE VALOR/BIEN ADJUDICADO USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): SOLICITADO POR: <input type="checkbox"/> Cliente de arriba <input checked="" type="checkbox"/> Otro OFICINA BIENES ADJUDICADOS VALOR: <input checked="" type="checkbox"/> Actual <input type="checkbox"/> Retroactivo <input type="checkbox"/> Futuro <input type="checkbox"/> Actualización de un avalúo elaborado en: con vencimiento en: Avalúo No.: TIPO DE PROPIEDAD: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input 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 CON CONSTRUCCIONES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input 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: LOTE CON CONSTRUCCIONES 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: ÁREA M² ID. PREDIAL: ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: No FACTOR DE COPROPIEDAD: 0 ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:		
	INFORMACIÓN ADICIONAL	ACTIVIDAD DEL LUGAR: <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Otro TIPO DEL DISTRITO: <input type="checkbox"/> Urbano <input checked="" type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro TENDENCIA DISTRITO: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input type="checkbox"/> Disminuyendo <input type="checkbox"/> Otro DENSIDAD: <input type="checkbox"/> Mayor a 75% <input checked="" type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input type="checkbox"/> Rural NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media Baja <input type="checkbox"/> ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/> FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No	
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO		COMENTARIOS: EL BIEN SE UBICA EN UN ZONA SUBURBANA. CUENTA CON EL EQUIPAMIENTO BÁSICO SOCIOECONÓMICO EN UN RADIO DE 4 KM.: ESCUELA, COLEGIO, PLAZA DE DEPORTES, IGLESIA, SUPERMERCADOS, HOSPITAL DEL CCSS, CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, BANCOS, SERVICIOS Y COMERCIOS. ES UNA ZONA PROPENSA A INUNDACIONES PRINCIPALMENTE HACIA EL SUR Y ESTE DEL POBLADO. SEGÚN LA CAPA DE LA CNE, EN EL SNIT, EL BIEN Y SU ENTORNO INMEDIATO NO ESTA AFECTADO POR INUNDACIÓN POTENCIAL. NO SE ASUME RESPONSABILIDAD POR LA ESTABILIDAD Y CALIDAD DEL TERRENO, ESTE INFORME NO INCLUYE LA REALIZACIÓN DE PRUEBAS FÍSICAS DE INGENIERÍA NI DE LABORATORIO DE SUELOS. ESTE DISTRITO ESTA EN ZONA CATASTRADA, EL BIEN EN ESTUDIO, PARECE NO TENER INCONSISTENCIAS NI MODIFICACIONES, VER DOCUMENTO EN ANEXOS, DEL CERIFICADO CATASTRAL OBTENIDO EN EL SIRI.	
	TERRENO /FINCA	DIMENSIONES: 38,87 X 14,9 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 545,75 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0 TOPOGRAFÍA: Plana PENDIENTE: No Aplica ZONIFICACIÓN: Residencial FUENTE: MAPA DE VALORES POR ZONAS HOMOLGENEAS DE LA MUNICIPALIDAD D OSA ARBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: Regular POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No CUERPO DE AGUA CERCANO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Baja DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno EXISTEN GRAVÁMENES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No	
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 <input checked="" type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/> AGUA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> ADICIONALES: <input checked="" type="checkbox"/> Calle de Grava <input type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input checked="" type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Córdón <input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado <input checked="" type="checkbox"/> TV por Cable <input type="checkbox"/> ELECTRICIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> SI Tiene <input type="checkbox"/> No Tiene <input type="checkbox"/> TIPO DE RUTA: <input type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/> Terciaria <input type="checkbox"/> Camino Vecinal <input checked="" type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Lastre fino ANCHO DE VÍA: 15,70 TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Distancia menor a 500 m JARDINES/PARQUES: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m TIPO DE ACCESO: Calle Pública TIPO DE UBICACIÓN: Medianero APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: < 55 COMENTARIOS: LAS MEDIDAS EN SITIO SE CORROBORAN CON CINTA MÉTRICA, AL LINDERO NORTE PODRÍA FALTARLE 1.3 m, EN SITIO SE OBSERVA COMO SI SE HUBIESE REALIZADO TOPOGRAFÍA, SE DESCONOCE SI SE REALIZÓ, (NO SE USA EQUIPO TOPOGRÁFICO). LOTE DELIMITADO CON CETO VIVO, CERCAS DE LÁMINA DE CUBIERTA DE TECHO, ALAMBRES Y OTROS. EL PUNTO DE AMARRE MEDIDO CON GPS DIO 23 m +/- 3 m. EN EL ESTUDIO DE REGISTRO EXITE GRAVAMENES: CONDS LIMIT REF:2140-259-001, CITAS: 336-04813-01-0929-001, EN SITIO NO SE OBSERVA NINGUNA CONDICION FISICA QUE AFECTE LA FUNCIONALIDAD DEL BIEN. EL BIEN SE UBICA, EN LÍNEA RECTA +/- 40M DEL RIO BALSAR. SEGÚN LA CAPA DE LA CNE, EN EL SNIT, EL BIEN Y SU ENTORNO INMEDIATO NO ESTA AFECTADO POR INUNDACIÓN POTENCIAL. LA ZONA ES PROPENSA A INUNDACIONES PRINCIPALMENTE HACIA EL SUR Y ESTE DEL POBLADO.			

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60501004563300-2024-U

NAS No.: 5163420

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	552.661	991.684	26
2	552.635	991.651	26
ÁREA m²: 0		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0	

COMENTARIOS:
PLUS CODE XF9H+8HM Cd Cortés, Provincia de Puntarenas

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1994 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 99 m² EDAD EFECTIVA: 30 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 60 m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 0 años	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio CUBIERTA: LAMINA HG ONDULADA, MAYORMENTE MAL E ESTRUCTURA: MAMPOSTERIA, LIVIANO Y PREFABRICADO ENTREPISO: NO HAY TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC01 ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Malo AVANCE DE OBRA: PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70%	TECHOS: METAL Y MADERA CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Malo PERFILES DE METAL Y ARTESÓN DE MADERA AFECTADO POR CORROSIÓN Y COMEJÉN, CIELOS DESPRENDIDOS Y/O SUSTRÁIDOS FACHADA/EXTERIOR: SENCILLA Y DISFUNCIONAL CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Malo EN VIVIENDA PRINCIPAL: PLANA, SIN VENTANERÍA, NI PUERTAS, CERRAMIENTOS CON MADERA DE SEGUNDO USO. EN APTO: PLANA, SENCILLA, SIN VENTANAS, EN ALGUNAS VERJA METAL, LA VENTANERÍA FUE MAYORMENTE HURTADA
---	---	---

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos Repello <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> CON FISURAS, DESPRENDIDOS Y DESPINTADOS Empastado <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Enchape <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> PISOS: CERAMICO EN AMBAS OBRAS SISTEMA ELÉCTRICO: <input type="checkbox"/> Si Entubado <input checked="" type="checkbox"/> No Entubado 0% - 25% MAYORMENTE ROBADO EN AMBA TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: AIRE ACONDICIONADO: RED AGUA CALIENTE: GAS LP: UBICACIÓN:	CLOSETS/ARMARIOS: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo AISLAMIENTO: <input type="checkbox"/> Techo <input type="checkbox"/> Paredes <input type="checkbox"/> Sótano <input type="checkbox"/> Entretecho LÍNEAS DE PLOMERÍA: Diseño arquitectónico: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Malo EMPOTRADOS/EXTRAS: <input type="checkbox"/> Estufa <input type="checkbox"/> Horno <input type="checkbox"/> Lavadora de Platos <input type="checkbox"/> Garburator <input type="checkbox"/> Extractor de Aire <input type="checkbox"/> Sistema de Seguridad <input type="checkbox"/> Chimenea <input type="checkbox"/> Tragaluz <input type="checkbox"/> Solario <input type="checkbox"/> Ventiladores <input type="checkbox"/> Aire Central <input type="checkbox"/> Filtro Aire <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Bañera de Hidromasaje <input type="checkbox"/> Puerta Automática de Cochera <input type="checkbox"/> Piscina CONDICIÓN INTERIOR: <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		2		2	2	2						
SEGUNDO												
TERCERO												
TOTALES: CUARTOS: 8 RECÁMARAS: 2 BAÑOS: 2 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. HAY 2 EDIFICACIONES COMPARTIENDO PARED DE FONDO: 1- LA VIVIENDA: BAJO N.T., EN MAMPOSTERÍA, ALGUNAS SIN REPELLO Y/O CON FISURAS, CON PROBLEMAS DE HUMEDAD, PINTURA DESPRENDIDA, SIN VIGA CORONA, EN EL ÁREA DE COCINA, PENÍNSULA DE LOSA COLADA Y ENCHAPADA, ESTRUCTURA DE TECHO METAL MUY OXIDADO Y MADERA AFECTADO POR EL COMEJÉN, SIN VENTANAS, CIELO RASO DESPRENDIDO, PISO CERÁMICO, NO HAY PUERTAS, NO TIENE CAJA DE BREAKER, FALTA DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN EN DORMITORIO Y BAÑO, MAL ESTADO GENERAL, 2- APTO EN PREFABRICADO, PISO CERÁMICO, ESTRUCTURA DE TECHO DE METAL, CUBIERTA HG, SUSTRAJERON PUERTAS, FREGADERO, VENTANAS, CIELOS ECT. GALERÓN: MAMPOSTERÍA SIN REPELLO, ESTRUCTURA DE TECHO METAL PANDEADO-CORROIDO, PARTE DE MADERA ESTÁ PODRIDO, PISO CONCRETO REVENTADO, MAL ESTADO GENERAL.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60501004563300-2024-U

NAS No.: 5163420

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, Puerto Cortés DEL SERVICENTRO LA BOMBA EN CIUDAD CORTES , 150 M NORTE, CASA A MANO IZQUIERDA DESPUES DE SERVIDUMBRE, PLUS CODE XF9H+8HM Cd Cortés, Provincia de Puntarenas		CIUDAD CORTE, S DEL SUPER 4 ESQUINAS 100 M NORESTE		CORTES, 100 M ESTE DEL LICEO		CORTES, DEL SUPERMERCADO SUR 200 M AL SUR	
Tipo de Información		OFERTA		OFERTA		OFERTA	
Superficie de Terreno		16 m X 43 m		20 m X 28 m		25 m X 38 m	
Fecha Consulta		09/05/2023		09/05/2023		09/05/2023	
Valor Terreno		16.000.000		17.366.100		27.000.000	
Números de Contacto		8591-8328		7013-0810		8888-4519	
Valor Unitario del Terreno		22.792,02		30.000		30.167,59	
Ubicación	5	5	1	3	,9503	3	,9503
Dimensiones/Area de la Finca	545,75 m ²	702 m ²	1,0866	578,87 m ²	1,0196	895 m ²	1,1773
Servicios 1	1	4	,9139	4	,9139	4	,9139
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	5	3	,8755	3	,8755	3	,8755
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %	0	0	1	0	1	0	1
Nivel respecto a calle			1		1		1
Regularidad	1034	702	,7265	578,87	,7265	895	,7265
Bajo nivel call	0	0,3	1,0151	0,3	1,0151	0	1
Frente	38,87	16	1,2485	20	1,1807	25	1,1167
Negociación			,9		,9		,9
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,7204		,6075		,6536	
VALORES HOMOLOGADOS		16.420,37		18.226,08		19.717,78	

Conclusiones:

LOS COMPARABLES GUARDAN SIMILITUDES EN SUS CARACTERISTICAS FISICAS ENTRE ELLOS, EL BIEN EN ESTUDIO, SI BIEN ESTÁ EN EL ANILLO PERIFÉRICO, CARECE DE INFRAESTURA COMO: ACERAS, CORDON Y CAÑO, ASAFALTO, SERVICIO DE BUS AL FRENTE, ETC. POR SU UBICACIÓN Y LOS ASPECTOS MENCIONADOS SE AFECTA EL VALOR UNITARIO DEL BIEN EN ESTUDIO, EN LA HOMOLOGACIÓN. ADEMÁS, SU IRREGULARIDAD: FORMA CASI DE TRIÁNGULO, LE AGREGA DESMÉRITO.

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 9.889.536

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 18.121

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60501004563300-2024-U

NAS No.: 5163420

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:
 AVALÚO DE ACTUALIZACION DE VALOR, BIEN ADQUIRIDO POR EL BANCO.
 DENTRO DEL PREDIO HAY EDIFICACIONES MAYORMENTE EN MAL ESTADO, EN ABANDONO Y DESMANTELADAS POR EL AMPA.
 VIVIENDA ORIGINAL DE MALA CALIDAD CONSTRUCTIVA, AFECTADA POR DESUSO, VANDALISMO Y FALTA DE MANTENIMIENTO, AHORA ESTÁ EN MUY MAL ESTADO, PRÁCTICAMENTE NO HAY NADA RESCATABLE, SOLAMENTE EL PISO, Y EL MISMO ESTÁ BAJO NIVEL DE TIERRA. (ESTADO DE DEMOLICIÓN).
 EL APTO, TAMBIÉN SUFRIÓ VANDALISMO E IGUALMENTE EL DESUSO LA ESTÁ AFECTANDO, SIN EMBARGO, PODRÍA RECONSTRUIRSE. (ESTADO DEFICIENTE)
 EN CUANTO AL GALERÓN/TALLER, ES UNA OBRA DE MALA CALIDAD CONSTRUCTIVA, CON PANDEO EN LA ESTRUCTURA, PISO FRACTURADOS, LAS POCAS PAREDES CON MATERIALES DE 2DA Y PÉSIMO ESTADO GENERAL. (ESTADO DE DEMOLICIÓN).
 EDIFICACIÓN NO CUMPLE RETIROS DE LEY.

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: 9.889.535,75

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 3.699.828

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 13.589.363,75

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 3.699.828

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: 13.589.363,75 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: DEL SERVICENTRO LA BOMBA EN CIUDAD CORTES , 150 M NORTE, CASA A MANO IZQUIERDA DESPUES DE SERVIDUMBRE, PLUS CODE XF9H+8HM Cd Cortés, Provincia de Puntarenas

PROVINCIA: PUN CANTON: Osa DISTRITO: Puerto Cortés

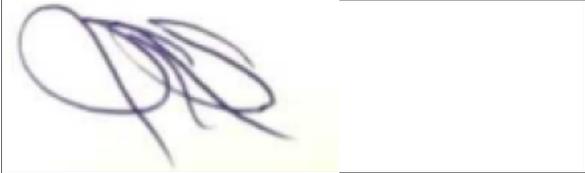
UNA VEZ REVISADA Y CONCILIADA LA INFORMACIÓN, LOS ANÁLISIS Y LAS CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALUACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD ES

A LA FECHA: 28/08/2024 VALOR FINAL: 13.589.363,75 MONTO DE LA SOLICITUD: 13.740.605,28

VALOR EN LETRAS: trece millones quinientos ochenta y nueve mil trescientos sesenta y tres y setenta y cinco 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: ROSAIRA SOLIS SOLIS

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

REGISTRO #: IC-5719

CÓDIGO INSPECTOR: 714

COD. EMPRESA: 298

FECHA DEL INFORME: 28/08/2024

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 26/08/2024

IDENTIFICACIÓN N°: 9-0078-0767

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: COLINDANTE NORTE

Foto 4



Descripción: ACCESO OESTE POR SERVIDUMBRE

Foto 2



Descripción: COLINDANTE OESTE

Foto 5



Descripción: VISTA INTERNA DE LA PROPIEDAD

Foto 3



Descripción: VISTA FRONTAL DESDE LA SERVIDUMBRE

Foto 6



Descripción: VISTA INTERNA DE LA PROPIEDAD

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: VISTA FRONTAL DE LA VIVIENDA

Foto 10



Descripción: MARCO DE MADERA DE PAREDES DE LA VIVIENDA, TOTALMENTE AFECTADO POR EL

Foto 8



Descripción: VISTA EXTERNA DE LA VIVIENDA, AFECTACION EN VIGA SOLERA, ESTRUCTURA DE TEC

Foto 11



Descripción: DESPRENDIMIENTO DE CIELO Y CABLERIA EXPUESTA VIVIENDA

Foto 9



Descripción: VISTA EXTERNA LATERAL OESTE DE LA VIVIENDA

Foto 12



Descripción: VISTA INTERNA DE LA VIVIENDA

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: MAL ESTADO DE LAS PAREDES, ZÓCALO DE BLOCK/LIVIANO DE LA VIVIENDA

Foto 16



Descripción: VISTA DEL MAL ESTADO DE LA VIVIENDA

Foto 14



Descripción: MAL ESTADO DE LAS PAREDES INTERNAS EN MAMPOSTERIA DE LA VIVIENDA, REPELL

Foto 17



Descripción: VISTA FRONTAL DEL APARTAMENTO

Foto 15



Descripción: ESTRUCTURA DE TECHO DE BAÑO, EMPATADA ENTRE METAL Y MADERA, DE LA VIVIE

Foto 18



Descripción: VISTA INTERNA DEL APARTAMENTO, SUSTRACCIÓN DE FREGADERO, LAVAMANOS, AC

Fotos Adicionales 19-24

Foto 19



Descripción: CAJA DE BREAKER APARTAMENTO

Foto 22



Descripción: VISTA INTERNA DEL APARTAMENTO

Foto 20



Descripción: VISTA INTERNA DEL APARTAMENTO, DORMITORIO.

Foto 23



Descripción: BAÑO DEL APARTAMENTO

Foto 21



Descripción: VISTA INTERNA DEL APARTAMENTO, COCINA Y BAÑO

Foto 24



Descripción: VISTA FRONTAL DEL GALERON

Fotos Adicionales 25-30

Foto 25



Descripción: VISTA LATERLA EXTERNA DEL GALERON

Foto 28



Descripción: VISTA EXTERNA DEL GALERON

Foto 26



Descripción: VISTA EXTERNA POSTERIOR DEL GALERON

Foto 29



Descripción: VISTA INTERNA DEL GALERON

Foto 27



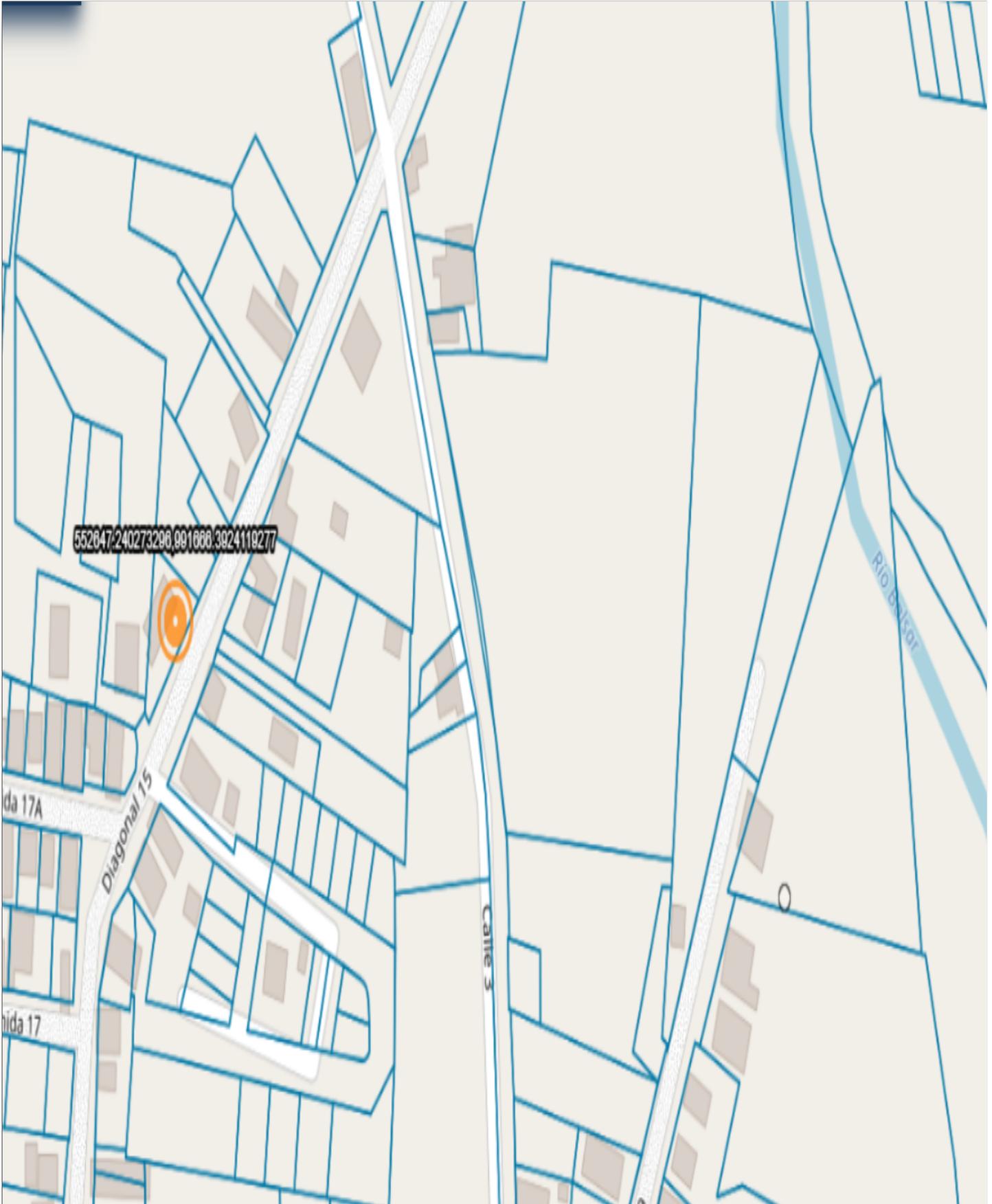
Descripción: VISTA INTERNA DEL GALERON

Foto 30



Descripción: VISTA INTERNA DEL GALERON

Mapa de Ubicación



Plano Catastro

242-P-5-1-8

CATASTRO NACIONAL

108 108

ROLLO IMAGEN

SECCION MICROFILM AÑO 1994.

**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- 177915-94

Fecha **8 ABR 1994** Firma Autorizada

**LEVANTAMIENTO POLAR
POLIGONAL ABIERTA
ERRORES ESTIMADOS
ANGULAR 00° 01' LINEAL 0.01m
DOY FE QUE LOS LINDEROS
SON EXISTENTES.**

LÍNEA	AZIMUT	DIST.
1	223° 15'	38.87
2	316° 31'	3.19
3	07° 48'	38.63
4	117° 33'	26.61

**HOJA CIUDAD CORTES
UBICACION GEOGRAFICA
Escala 1:10,000**

Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica

08 ABR 1994

Fernando Matamoros H.

NOTA: DOY FE QUE ESTE PLANO NO AFECTA NI PERJUDICA LAS AREAS CORRESPONDIENTES AL PATRIMONIO NACIONAL DE LA ZONA MARITIMO TERRESTRE.

PROPIEDAD DE JOSE ALBERTO CAMACHO MORA	CEDULA No. 8-053-514 SITUADO EN PUERTO CORTES
AREA 545.75 m² Area según Registro: 554.20 m²	PARA RECTIFICAR AREA DISTRITO 1º PUERTO CORTES FOLIO REAL 6045633-000 CANTON 5º OSA
PROTECOLO TOMO 7612 FOLIO 58 ESCALA 1:500	PROVINCIA 6º PUNTARENAS ARCHIVO No. MARZO 1994 FECHA

Estudio de Registro

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 45633---000**

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 45633 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA AGRICULTURA LOTE 2-243 CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO I-PUERTO CORTES CANTON 5-OSA DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS

LINDEROS:

NORTE : NESTOR MATA
SUR : CALLE PUBLICA
ESTE : CALLE PUBLICA Y NESTOR MATA
OESTE : RAFAEL BARQUERO

MIDE: QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO METROS CON SETENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:P-0177915-1994

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS NUMERO 45633 Y ADEMAS PROVIENE DE 1250-259-001

VALOR FISCAL: 14,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TRECE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA MIL SEISCIENTOS CINCO COLONES CON VEINTIOCHO CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00293486-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 29-ABR-2024

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

CITAS: 336-04813-01-0929-001
CONDS LIMIT REF:2140-259-001
REFERENCIAS: 2140-259-001
AFECTA A FINCA: 6-00045633 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 19-08-2024 a las 14:22 horas

Anexo Imagen 1

Descripción:
CONSULTA DE PLANO REGISTRO NACIONAL

Consulta de Plano

 Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:

Provincia Inscripción:

Número Inscripción:

Año Inscripción:

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	6 - PUNTARENAS	Número Inscripción:	177915
Año Inscripción:	1994	Área Plano:	545.75
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	324500.0
Coordenada Este:	515500.0	CRTM Norte:	991250.0
CRTM Este:	552351.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
6 - PUNTARENAS	5 - OSA 1	PUERTO CORTES

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
800530514	JOSE ALBERTO CAMACHO	MORA	

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
6 - PUNTARENAS	45633	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial
6 - PUNTARENAS	45633	0		

Plano(s) Hijo(s): Inexistente(s)

Plano(s) Padre(s): Inexistente(s)

Anotaciones: Inexistente(s)

El Registro Inmobiliario advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.

Anexo Imagen 2

Descripción:

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES						
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Ciudad Corte, s del Super 4 Esquinas 100 m Noreste calle principal, lote plano, medianero, calle asfaltada, servicios basicos, 16 m frente, caño. Cuenta con 702 m2. Valor estimado ¢ 22.792,02 //m2. Vende: Jorge, tel: 8591-8328	Oferta	8591-8328			9/5/2023
		Coordenadas	Este	552 281	Norte	992 280
2	Cortes, 100 m Este del Liceo. lote plano, esquinero, bajonivel de calle, servicios basicos, calle asfaltada y servidumbre, acera, 20 m frente. Cuenta con 578,87 m2. Valor estimado ¢ 25.000,00 //m2. Vende: Gabriela, tel: 7013-0810	Oferta	7013-0810			9/5/2023
		Coordenadas	Este	551 724	Norte	992 757
3	Cortes, del Supermercado sur 200 m al Sur, lote esquinero, calle asfaltada y servidumbre, 25 m frente principal, servicios basicos Cuenta con 895 m2. Valor estimado ¢ 30.167,59 //m2. Vende: Mayi, tel: 8888-4519	Oferta	8888-4519			9/5/2023
		Coordenadas	Este	550 911	Norte	993 251



Certificado Catastral 1

Descripción:
CONSULTA CATASTRAL SIRI REGISTRO NACIONAL

[Imprimir](#)

Escala:
1:1000

Coordenadas CRTM05:
552540.2, 991644.2

Información

Datos
Colindantes
Afectaciones
Plano

Provincia 6 - PUNTARENAS
Cantón 605 - OSA
Distrito 60501 - PUERTO CORTÉS
ID predio 60501004563300
Número finca 6-0045633-0-0
Área Plano Catastrado 545.75 m²
Área Según Registro 545.75 m²

Tomo-Asiento	Tipo
No tiene Trámites Administrativos asociados	

⏪
⏩

Plano 601779151994
ABRE 1
Relación 1 - Relacion uno a uno

Inconsistencias

1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N
9 - N	10 - N	11 - N	

Modificaciones

1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	9 - N