

Fecha: 09/08/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: DE LA ESCUELA DE SANTA CRUZ. 275M AL NORTE Y 20M AL ESTE. (CASA DE BONO MANO DERECHA FRENTE AL P  
6-PUN 1-Buenos Aires 3-Buenos Aires

Número de Avalúo: 5162677

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤12 meses

Valor Concluido: 16.655.816,72

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 07/08/2024

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

Observaciones Generales:

Avalúo propósito cobro judicial. Terreno de topografía plana y geometría regular ubicado en un área suburbana. Cuenta con los servicios básicos de agua potable, electricidad e internet. La actividad económica principal de la zona es la agricultura. Vivienda de 42 m2 en condición de abandono, necesita reparaciones varias y mantenimiento. Se observan algunas ventanas quebradas y sin celosías, la precinta frontal está en mal estado, instalación eléctrica en malas condiciones, centro de carga y accesorios eléctricos incompletos y en el mal estado, puertas en mal estado, loza sanitaria y ducha en malas condiciones. Se recomienda mantenimiento, reparaciones y pintura total.

No se observa que los gravámenes indicados en el estudio de registro afecten a la propiedad.

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.: 328-6030101187000-2024-U

Liquidez: Alta

NAS No.: 5162677

<b>CLIENTE</b>	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: COBRO JUDICIAL COD. AGENCIA: 328 SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA CLIENTE: YINIA PORTUGUEZ ROJAS CORREO: YINIAPORTUGUEZ7@GMAIL.COM TELÉFONO: 506-6002-4306 IDENTIFICACIÓN N°: 6-0346-0334		<b>VALUADOR</b>	NOMBRE: Perito Externo - RICARDO LUCIANO RODRIGUEZ BOVIERI EMPRESA: Perito Externo - RICARDO LUCIANO RODRIGUEZ BOVIERI IDENTIFICACIÓN N°: 6-0351-0774 TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil CORREO: ricardorb19@hotmail.com TELÉFONO: 8842-1742/2773-3109 OTRO:	
	NOMBRE PROPIETARIO: YINIA ALICIA PORTUGUEZ ROJAS IDENTIFICACIÓN N°: 6-0346-0334 PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 6 PUN CANTÓN: 3 Buenos Aires DISTRITO: 1 Buenos Aires LOCALIDAD: SANTA CRUZ / PLUS CODE 5MGF+CV2 Buenos Aires, Puntare DIRECCIÓN EXACTA: DE LA ESCUELA DE SANTA CRUZ. 275M AL NORTE Y 20M AL ESTE. (CASA DE BONO MANO DERECHA FRENTE AL PIÑAL IDENTIFICADOR PREDIAL: 60301011187000 PLANO DE CATASTRO N°: P-0519080-1998 ÁREA REGISTRADA: 270.64 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Sur 1 USO PREDOMINANTE: Residencial OCUPADO POR: NO POSEE OCUPACIÓN ACTUAL 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				
<b>PROPIEDAD</b>	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"/> COBRO JUDICIAL USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): YINIA PORTUGUEZ ROJAS 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 <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: TERRENO CON VIVIENDA 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: 270.64 m² ÁREA M² ID. PREDIAL: 270.64 m² ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: No FACTOR DE COPROPIEDAD: 0 ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:				
	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"/> COBRO JUDICIAL USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): YINIA PORTUGUEZ ROJAS 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 <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: TERRENO CON VIVIENDA 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: 270.64 m² ÁREA M² ID. PREDIAL: 270.64 m² ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: No FACTOR DE COPROPIEDAD: 0 ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:				
<b>INFORMACIÓN ADICIONAL</b>	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 <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: Regular ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No COMENTARIOS: Avalúo propósito cobro judicial. Terreno de topografía plana y geometría regular ubicado en un área suburbana. Cuenta con los servicios básicos de agua potable, electricidad e internet. La actividad económica principal de la zona es la agricultura. Vivienda de 42 m2 en condición de abandono, necesita reparaciones varias y mantenimiento. Se observan algunas ventanas quebradas y sin celosías, la precinta frontal está en mal estado, instalación eléctrica en malas condiciones, centro de carga y accesorios eléctricos incompletos y en el mal estado, puertas en mal estado, loza sanitaria y ducha en malas condiciones. Se recomienda mantenimiento, reparaciones y pintura total.				
	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 <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: Regular ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No COMENTARIOS: Avalúo propósito cobro judicial. Terreno de topografía plana y geometría regular ubicado en un área suburbana. Cuenta con los servicios básicos de agua potable, electricidad e internet. La actividad económica principal de la zona es la agricultura. Vivienda de 42 m2 en condición de abandono, necesita reparaciones varias y mantenimiento. Se observan algunas ventanas quebradas y sin celosías, la precinta frontal está en mal estado, instalación eléctrica en malas condiciones, centro de carga y accesorios eléctricos incompletos y en el mal estado, puertas en mal estado, loza sanitaria y ducha en malas condiciones. Se recomienda mantenimiento, reparaciones y pintura total.				
<b>DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO</b>	DIMENSIONES: 10,27 X 27,64 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 270,64 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: TOPOGRAFÍA: Plana PENDIENTE: No Aplica ZONIFICACIÓN: Residencial FUENTE: Zona suburbana ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No CUERPO DE AGUA CERCANO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno EXISTEN GRAVÁMENES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No COMENTARIOS: Avalúo propósito cobro judicial. Terreno de topografía plana y geometría regular ubicado en un área suburbana. Cuenta con los servicios básicos de agua potable, electricidad e internet. La actividad económica principal de la zona es la agricultura. Vivienda de 42 m2 en condición de abandono, necesita reparaciones varias y mantenimiento. Se observan algunas ventanas quebradas y sin celosías, la precinta frontal está en mal estado, instalación eléctrica en malas condiciones, centro de carga y accesorios eléctricos incompletos y en el mal estado, puertas en mal estado, loza sanitaria y ducha en malas condiciones. Se recomienda mantenimiento, reparaciones y pintura total.				
	DIMENSIONES: 10,27 X 27,64 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 270,64 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: TOPOGRAFÍA: Plana PENDIENTE: No Aplica ZONIFICACIÓN: Residencial FUENTE: Zona suburbana ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No CUERPO DE AGUA CERCANO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno EXISTEN GRAVÁMENES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No COMENTARIOS: Avalúo propósito cobro judicial. Terreno de topografía plana y geometría regular ubicado en un área suburbana. Cuenta con los servicios básicos de agua potable, electricidad e internet. La actividad económica principal de la zona es la agricultura. Vivienda de 42 m2 en condición de abandono, necesita reparaciones varias y mantenimiento. Se observan algunas ventanas quebradas y sin celosías, la precinta frontal está en mal estado, instalación eléctrica en malas condiciones, centro de carga y accesorios eléctricos incompletos y en el mal estado, puertas en mal estado, loza sanitaria y ducha en malas condiciones. Se recomienda mantenimiento, reparaciones y pintura total.				
<b>TERRENO / FINCA</b>	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 type="checkbox"/> Calle de Grava <input checked="" type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input checked="" type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cordón <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 checked="" type="checkbox"/> Camino Vecinal <input type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Asfalto ANCHO DE VÍA: 14 metros TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Distancia menor a 500 m JARDINES/PARQUES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input 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: 100 - > 95 COMENTARIOS: Avalúo propósito cobro judicial. Terreno de topografía plana y geometría regular ubicado en un área suburbana. Cuenta con los servicios básicos de agua potable, electricidad e internet. La actividad económica principal de la zona es la agricultura. Vivienda de 42 m2 en condición de abandono, necesita reparaciones varias y mantenimiento. Se observan algunas ventanas quebradas y sin celosías, la precinta frontal está en mal estado, instalación eléctrica en malas condiciones, centro de carga y accesorios eléctricos incompletos y en el mal estado, puertas en mal estado, loza sanitaria y ducha en malas condiciones. Se recomienda mantenimiento, reparaciones y pintura total.				
	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 type="checkbox"/> Calle de Grava <input checked="" type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input checked="" type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cordón <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 checked="" type="checkbox"/> Camino Vecinal <input type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Asfalto ANCHO DE VÍA: 14 metros TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Distancia menor a 500 m JARDINES/PARQUES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input 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: 100 - > 95 COMENTARIOS: Avalúo propósito cobro judicial. Terreno de topografía plana y geometría regular ubicado en un área suburbana. Cuenta con los servicios básicos de agua potable, electricidad e internet. La actividad económica principal de la zona es la agricultura. Vivienda de 42 m2 en condición de abandono, necesita reparaciones varias y mantenimiento. Se observan algunas ventanas quebradas y sin celosías, la precinta frontal está en mal estado, instalación eléctrica en malas condiciones, centro de carga y accesorios eléctricos incompletos y en el mal estado, puertas en mal estado, loza sanitaria y ducha en malas condiciones. Se recomienda mantenimiento, reparaciones y pintura total.				

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-60301011187000-2024-U

NAS No.: 5162677

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
22	574.141	1.014.689	408
17	574.133	1.014.688	408
43	574.133	1.014.672	408

ÁREA m²: 270,64 VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:  
PLUS CODE 5MGF+CV2 Buenos Aires, Puntarenas Province

<b>AÑO DE CONSTRUCCIÓN:</b> 2011 <b>ÁREA CONSTRUCCIÓN:</b> 42 m² <b>EDAD EFECTIVA:</b> 37 años <b>VIDA ÚTIL REMANENTE:</b> 34.2 años <b>ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias):</b> 0 m² <b>VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias):</b> 0 años	<b>TIPO DE CONSTRUCCIÓN:</b> Residencial fuera de condominio <b>CUBIERTA:</b> Metálica hg ondulada <b>ESTRUCTURA:</b> Concreto prefabricado columna baldosa <b>ENTREPISO:</b> No aplica <b>TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA:</b> VC01 <b>ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:</b> Regular <b>AVANCE DE OBRA:</b> <b>PORCENTAJE COBERTURA:</b> Hasta 70%	<b>TECHOS:</b> Metálico en RTG <b>CONDICIÓN:</b> <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo Se recomienda pintura de cubierta <hr/> <b>FACHADA/EXTERIOR:</b> Plana con medio corredor frontal <b>CONDICIÓN:</b> <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo La fachada necesita mantenimiento
---	---	---

<b>ACABADOS INTERIORES:</b> Paredes Cielos Repello <input checked="" type="checkbox"/> Regular estado Empastado <input type="checkbox"/> NO Enchape <input type="checkbox"/> NO Cielos internos <input type="checkbox"/> No posee cielos internos Cielo en aleros <input type="checkbox"/> De fibrocemento PISOS: Cerámico SISTEMA ELÉCTRICO: <input type="checkbox"/> Si Entubado <input checked="" type="checkbox"/> No Entubado 50% - 75% Mal estado TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: NO AIRE ACONDICIONADO: NO RED AGUA CALIENTE: NO GAS LP: UBICACIÓN:	<b>CLOSETS/ARMARIOS:</b> <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo <b>AISLAMIENTO:</b> <input type="checkbox"/> Techo <input type="checkbox"/> Paredes <input type="checkbox"/> Sótano <input type="checkbox"/> Entretecho <b>LÍNEAS DE PLOMERÍA:</b> PVC Diseño arquitectónico: <input type="checkbox"/> Óptimo <input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo <b>EMPOTRADOS/EXTRAS:</b> <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 <b>CONDICIÓN INTERIOR:</b> <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
---	---

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:											ÁREA	
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	Medio corrido			ÁREA
PRINCIPAL		1		1	2	1			1			42 m²
SEGUNDO												
TERCERO												
TOTALES: CUARTOS: 6 RECÁMARAS: 2 BAÑOS: 1 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO:											ÁREA TOTAL: 42 m²	

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA. Vivienda de 42 m2 (tipo bono de vivienda) en condición de abandono, necesita reparaciones varias y mantenimiento. Se observan algunas ventanas quebradas y sin celosías, la precinta frontal está en mal estado, instalación eléctrica en malas condiciones, centro de carga y accesorios eléctricos incompletos y en el mal estado, puertas en mal estado, loza sanitaria y ducha en malas condiciones. Pintura en mal estado. No posee cielos internos, si posee cielos en aleros de fibrocemento. Piso cerámico interno. No posee aceras. Mueble de cocina de concreto. Caja y accesorios del eléctrico no cumple con código eléctrico nacional. Se recomienda mantenimiento, reparaciones y pintura total.

**FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL**

Informe de Avalúo No.: 328-60301011187000-2024-U

NAS No.: 5162677

**ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO**

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
PUN, Buenos Aires, Buenos Aires DE LA ESCUELA DE SANTA CRUZ. 275M AL NORTE Y 20M AL ESTE. (CASA DE BONO MANO DERECHA FRENTE AL PIÑAL) / PLUS CODE 5MGF+CV2 Buenos Aires, Puntarenas Province		SANTA CRUZ - 225 metros al norte y 170 metros al este de La Escuela de Barrio Santa Cruz.		SANTA CRUZ, BUENOS AIRES - SANTA CRUZ, DEL ABASTECEDOR SUPER RUBI 250M NORTE 135M OESTE Y		BUENOS AIRES - DE LA ESQUINA SUROESTE DEL RESTAURANTE AZTECA 35 MTS SUR Y 50 ESTE	
Tipo de Información		BASE DE DATOS		BASE DE DATOS		BASE DE DATOS	
Superficie de Terreno		11 m X 29 m		10 m X 20 m		10 m X 24 m	
Fecha Consulta		09/08/2024		09/08/2024		09/08/2024	
Valor Terreno		11.500.000		8.500.000		8.880.000	
Números de Contacto		8410-7109		8781-3633		NI	
Valor Unitario del Terreno		35.060		42.500		37.000	
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1
Dimensiones/Area de la Finca	270,64 m <sup>2</sup>	328 m <sup>2</sup>	1,0655	200 m <sup>2</sup>	,905	240 m <sup>2</sup>	,9611
Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1
Servicios 2	16	16	1	14	1,062	16	1
Tipo de vía	4	4	1	4	1	4	1
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %	1	1	1	5	1,0526	5	1,0526
Nivel respecto a calle	0	0,30	,991	-0,75	1,039	0	1
Frente	10,27	11	,983	10	1	10	1
Regularidad	0,95	0,95	1	0,95	1	0,95	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>		,9861		,9986		,9611	
<b>VALORES HOMOLOGADOS</b>		34.571,33		42.438,94		35.559,63	

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 10.155.225

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 37.523

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO





FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-60301011187000-2024-U

NAS No.: 5162677

**LIMITACIONES Y SALVEDADES**

**OBSERVATIONS:**  
 Avalúo propósito cobro judicial. Terreno de topografía plana y geometría regular ubicado en un área suburbana. Cuenta con los servicios básicos de agua potable, electricidad e internet. La actividad económica principal de la zona es la agricultura. Vivienda de 42 m2 en condición de abandono, necesita reparaciones varias y mantenimiento. Se observan algunas ventanas quebradas y sin celosías, la precinta frontal está en mal estado, instalación eléctrica en malas condiciones, centro de carga y accesorios eléctricos incompletos y en el mal estado, puertas en mal estado, loza sanitaria y ducha en malas condiciones. Se recomienda mantenimiento, reparaciones y pintura total. No se observa que los gravámenes indicados en el estudio de registro afecten a la propiedad.

**TIEMPO DE EXPOSICIÓN**

**TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN:** ≤12 meses **AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL:** Local

**RESUMEN DE VALORES**

LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:

VALOR DE TERRENO: 10.155.224,72  
 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 6.500.592  
 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 16.655.816,72  
 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 6.500.592  
 VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO:  
 VALOR DE VENTA FORZADA:

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

VALOR FINAL: 16.655.816,72  Tal Como Está  Como Terminado

**CONCLUSIÓN DE VALOR**

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: DE LA ESCUELA DE SANTA CRUZ. 275M AL NORTE Y 20M AL ESTE. (CASA DE BONO MANO DERECHA FRENTE AL PIÑAL) / PLUS CODE 5MGF+CV2 Buenos Aires, Puntarenas Province

PROVINCIA: PUN CANTON: Buenos Aires DISTRITO: Buenos Aires

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

A LA FECHA: 09/08/2024 VALOR FINAL: 16.655.816,72 MONTO DE LA SOLICITUD: 14.846.969

VALOR EN LETRAS: dieciséis millones seiscientos cincuenta y cinco mil ochocientos dieciséis y setenta y dos 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 NOMBRE CO-FIRMANTE:

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

REGISTRO #: IC20082 REGISTRO #:

CÓDIGO INSPECTOR: 787 CÓDIGO INSPECTOR:

COD. EMPRESA: 409 COD. EMPRESA:

FECHA DEL INFORME: 09/08/2024 FECHA DEL INFORME:

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD:  Si  No PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD:  Si  No

FECHA DE INSPECCIÓN: 07/08/2024 FECHA DE INSPECCIÓN:

IDENTIFICACIÓN N°: 6-0351-0774 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: FACHADA PRINCIPAL

Foto 4



Descripción: SALA

Foto 2



Descripción: ZONA POSTERIOR DEL LOTE

Foto 5



Descripción: FACHADA LATERAL DERECHA

Foto 3



Descripción: SALA

Foto 6



Descripción: FACHADA LATERAL IZQUIERDA

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: COCINA

Foto 10



Descripción: CAJA MEDIDOR ELÉCTRICO NO CUMPLE

Foto 8



Descripción: BAÑO

Foto 11



Descripción: VISTA INTERNA

Foto 9



Descripción: VENTANA EN MAL ESTADO

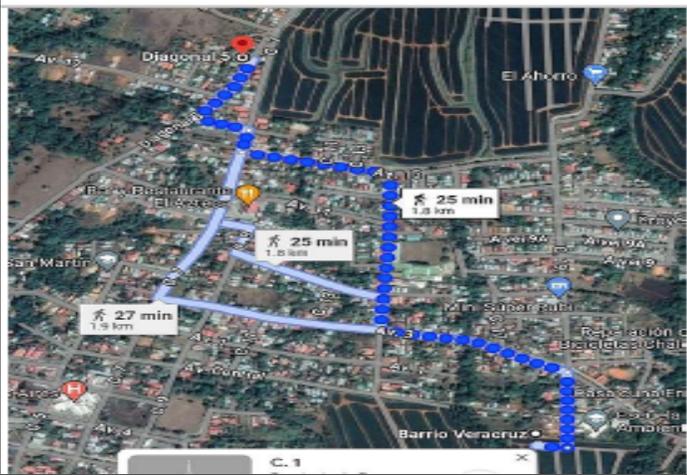
Foto 12



Descripción: VISTA INTERNA DE SUR A NORTE

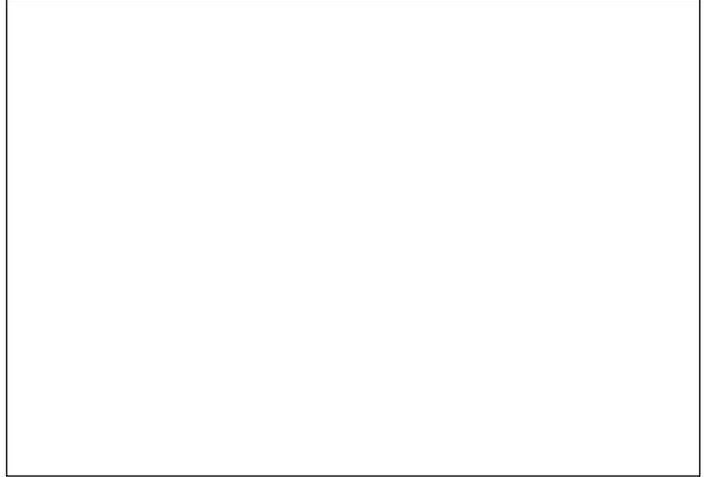
Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: COMPARABLE REFERENCIA #1

Foto 16



Descripción:

Foto 14



Descripción: COMPARABLE REFERENCIA #2

Foto 17



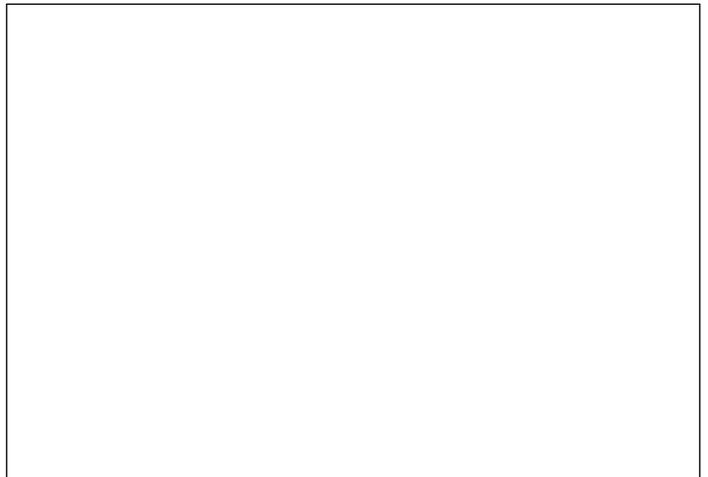
Descripción:

Foto 15



Descripción: COMPARABLE REFERENCIA #3

Foto 18



Descripción:

Plano Catastro



Estudio de Registro

**REPUBLICA DE COSTA RICA**  
**REGISTRO NACIONAL**  
**CONSULTA POR NUMERO DE FINCA**  
**MATRICULA: 111870—000**

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 111870 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
 SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON 1 CASA  
 SITUADA EN EL DISTRITO 1-BUENOS AIRES CANTON 3-BUENOS AIRES DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS

**FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA**

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA

SUR : ELVIA ROSA PIEDRA VASQUEZ

ESTE : GREIS CASCANTE ALVARADO Y ANA MARIA SANCHEZ

OESTE : ALVARO MORA BERMUDEZ Y ELICINIO MONTES PORRAS

MIDE: DOSCIENTOS SETENTA METROS CON SESENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:P-0519080-1998

IDENTIFICADOR PREDIAL:603010111870\_\_

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

**FINCA DERECHO INSCRITA EN**  
 6-00019131 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 18,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

YINIA ALICIA PORTUGUEZ ROJAS

CEDULA IDENTIDAD 6-0346-0334

ESTADO CIVIL: SOLTERO

ESTIMACIÓN O PRECIO: DIECIOCHO MILLONES COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2021-00667843-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 20-OCT-2021

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 304-14659-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 6019131 000

AFECTA A FINCA: 6-00111870 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

Anexo Imagen 1

Descripción:

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

**PRACTICADO**

CITAS: 800-880993-01-0001-001  
 NUMERO DE EXPEDIENTE 24-001905-1200-CJ  
 AFECTA A FINCA: 6-00111870 -000  
 INICIA EL: 09 DE JULIO DE 2024  
 FINALIZA EL: 09 DE JULIO DE 2034  
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
 ACTOR  
 BANCO NACIONAL  
 CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
 DEMANDADO  
 YINIA ALICIA PORTUGUEZ ROJAS  
 CEDULA IDENTIDAD 6-0346-0334  
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

**HIPOTECA**

CITAS: 2021-667843-01-0002-001  
 INICIA EL: 11-OCT-2021  
 FINALIZA EL: 11-OCT-2051  
 AFECTA A FINCA: 6-00111870 -000  
 MONTO: QUINCE MILLONES SEISCIENTOS MIL COLONES  
 INTERESES: INTERESES CORRIENTES ANUALES, VARIABLES, AJUSTABLES PERIÓDICAMENTE SOBRE LOS SALDOS DE CAPITAL ADEUDADO PAGADEROS POR MES EN FORMA VENCIDA, DEL MES UNO AL VEINTICUATRO DE TASA BÁSICA PASIVA DEL BANCO CENTRAL DE COSTA RICA MAS 2.35 PUNTOS PORCENTUALES.  
 INICIA: 11 DE OCTUBRE DE 2021  
 VENCE: 11 DE OCTUBRE DE 2051  
 FORMA DE PAGO: TRESCIENTAS SESENTA CUOTAS MENSUALES AJUSTABLES Y CONSECUTIVAS, PAGADERAS EN FORMA VENCIDA, QUE COMPRENEN AMORTIZACIÓN E INTERESES Y EL SALDO AL VENCIMIENTO, INICIALMENTE DE OCHENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS SETENTA Y CINCO COLONES CON CERO OCHO CÉNTIMOS  
 RENUNCIAS: DOMICILIO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO  
 RESPONDE POR: QUINCE MILLONES SEISCIENTOS MIL COLONES  
 GRADO: PRIMER GRADO  
 BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD  
 ACREEDOR  
 BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
 CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
 DEUDOR  
 YINIA ALICIA PORTUGUEZ ROJAS  
 CEDULA IDENTIDAD 6-0346-0334  
 ESTADO CIVIL: SOLTERO  
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY