

Fecha: 16/08/2022

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: La bonita de Rivas, del cruce entre Miravalles y Rivas 115 m sur 70 m este y 50 m norte
1-SJO 4-Rivas 19-Pérez Zeledón

Número de Avalúo: 5098104

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 229.650.595,9

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 11/08/2022

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

Observaciones Generales:

Terreno topografía fuertemente ondulada aproximadamente 25%-30%. Cuenta con servicios básicos de agua y electricidad. Acceso camino vecinal en lastre. La propiedad tiene una vivienda de dos niveles. Se recomienda mantenimiento de vivienda.

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.: 328-11904059361700-2022-R

Liquidez: Media

NAS No.: 5098104

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: Cobo Judicial COD. AGENCIA: 328 SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica CLIENTE: Emilia María Ureña Solís CORREO: hvargas@bncr.fi.cr TELÉFONO: 506-2212-2000 x6444 IDENTIFICACIÓN N°: 1-0523-0848	VALUADOR	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: Emilia María Ureña Solís IDENTIFICACIÓN N°: 1-0523-0848 PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 1 SJO CANTON: 19 Pérez Zeledón DISTRITO: 4 Rivas LOCALIDAD: LA BONITA DIRECCIÓN EXACTA: La bonita de Rivas, del cruce entre Miravalles y Rivas 115 m sur 70 m este y 50 m norte IDENTIFICADOR PREDIAL: 11904059361700 PLANO DE CATASTRO N°: SJ-1245871-2007 ÁREA REGISTRADA: 9.723,37 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Sur 1 USO PREDOMINANTE: Residencial OCUPADO POR: INQUILINA 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"/> Refinanciamento <input type="checkbox"/> Construcción <input checked="" type="checkbox"/> COBRO JUDICIAL USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): BANCO NACIONAL DE COSTA RICA 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 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 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: VIVIENDA UBICADA EN FINCA 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: 9.723,37 m² ÁREA M² ID. PREDIAL: 9.723,37 m² 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 checked="" type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Otro TIPO DEL DISTRITO: <input type="checkbox"/> Urbano <input checked="" type="checkbox"/> Suburbano <input checked="" 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 type="checkbox"/> 25 - 75% <input checked="" 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: Bueno ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No	
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO		COMENTARIOS: Terreno topografía fuertemente ondulada aproximadamente 25%-30%. Cuenta con servicios de agua y electricidad. Acceso camino vecinal en lastre. La propiedad tiene una vivienda de dos niveles con buen diseño arquitectónico.	
	TERRENO /FINCA	DIMENSIONES: 88,79 X 150 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 9.723,37 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: TOPOGRAFÍA: Ondulada PENDIENTE: Declive Pronunciado ZONIFICACIÓN: Residencial FUENTE: Tipología de la zona ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: Bueno POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Baja CUERPO DE AGUA CERCANO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Baja 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 type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cordón <input type="checkbox"/> Alumbado <input 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: Lastre mezclado grueso ANCHO DE VÍA: 8 m 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: < 55			
COMENTARIOS: Topografía fuertemente ondulada, acceso camino de lastre, cuenta con los servicios de agua y electricidad. La propiedad cuenta con una vivienda de dos niveles en buenas condiciones.			

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-11904059361700-2022-R

NAS No.: 5098104

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
3	536.351	1.040.026	854
1	536.385	1.040.037	853
ÁREA m²: 0		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 8.365	
COMENTARIOS:			

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2014 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 265 m² EDAD EFECTIVA: 8 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 83.5 años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 0 m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 0 años	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio CUBIERTA: Lámina hierro galvanizado canal rectangu ESTRUCTURA: Concreto reforzado y mampostería bloques ENTREPISO: Perfiles metálicos, losa de concreto y m TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC05 ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Bueno AVANCE DE OBRA: 100% PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70%	TECHOS: Estructura metálica RTG CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo Porcentaje de cobertura aproximadamente 2%. Vivienda en buenas condiciones. Buenos acabados en general. Diseño arquitectónico especial. Ventanales amplios en la sala. Terrazas en dormitorio en nivel 2 FACHADA/EXTERIOR: Vivienda de dos niveles, ventanería, terrazas. CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo Vivienda con buenos acabados y diseño arquitectónico apto para la zona. Amplios espacios en cocina y sala. Acabados especiales en ciertos aposentos de la vivienda. Baños con acabados de buena calidad.
---	--	---

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos Repello <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> INTERNOS Y EXTERNOS Empastado <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Enchape <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> CERAMICO EN PAREDES DE BAÑOS Mueble de cocina <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Concreto Cielos de madera y concre <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Dormitorios cielo madera y de concreto expuesto en cocina PISOS: PORCELANATO DE BUENA CALIDAD Y MADERA SISTEMA ELÉCTRICO: <input checked="" type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado 100% TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: AIRE ACONDICIONADO: RED AGUA CALIENTE: SI GAS LP: UBICACIÓN:	CLOSETS/ARMARIOS: <input type="checkbox"/> Óptimo <input checked="" 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: SI Diseño arquitectónico: <input checked="" type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo EMPOTRADOS/EXTRAS: <input checked="" type="checkbox"/> Estufa <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
---	---

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:													
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	Cuarto de pilas	Cochera	Bodega	Terrazas	ÁREA
PRINCIPAL	1	1	1	1		1			1		1		
SEGUNDO					3	2						2	
TERCERO													
subnivel -1										1			
TOTALES:		CUARTOS: 14	RECÁMARAS: 3	BAÑOS: 3	NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: 2			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. Vivienda de dos niveles con buenos acabados y buena distribución en planta. En nivel 1 está la cocina, sala con piso de madera, comedor, cuarto de pilas y baño. En subnivel cochera. En nivel 2 están los dormitorios, terrazas y baños. Pisos de porcelanato y madera de buena calidad, cielos de madera en buen estado. En algunos sectores cielos estructura expuesta metálica tipo artesón. Paredes de baños enchapadas. Ventanales amplios en la sala.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-11904059361700-2022-R

NAS No.: 5098104

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
SJO, Pérez Zeledón, Rivas La bonita de Rivas, del cruce entre Miravalles y Rivas 115 m sur 70 m este y 50 m norte		Terreno a 300 m del lote a valorar, frente a calle asfaltada, todos los servicios		La bonita 300 m de la escuela de la Bonita. Calle asfalto.		LA BONITA FRENTE MARISQUERIA ARRIBA DE LA PLAZA. CALLE LASTRE	
Tipo de Información		Oferta		Oferta		Oferta	
Superficie de Terreno		40 m X 65 m		15,2 m X 19 m		12 m X 33 m	
Fecha Consulta		16/08/2022		16/08/2022		16/08/2022	
Valor Terreno		65.000.000		8.500.000		15.364.000	
Números de Contacto		8941-0610		6481-1184		8752-7640	
Valor Unitario del Terreno		25.000		29.412		38.410	
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1
Dimensiones/Area de la Finca	9.723,37 m ²	2.600 m ²	,647	289 m ²	,3134	400 m ²	,3488
Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1
Servicios 2	11	16	,86	16	,86	16	,86
Tipo de vía	6	3	,8238	3	,8238	5	,9374
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %	30	5	,7257	0	,6807	8	,7542
Nivel respecto a calle	0	1	,97	0	1	0	1
Frente	88,8	40	1,2	15,2	1,5	12	1,59
Regularidad	0,75	0,95	,9426	0,95	,88	0,95	,8772
Negociación	1	0,95	,95	0,95	,95	0,95	,95
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,3467		,1895		,281	
VALORES HOMOLOGADOS		8.668,14		5.574,39		10.793,2	

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 81.141.523

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 8.345

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-11904059361700-2022-R

NAS No.: 5098104

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica				VALUADOR	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: Emilia María Ureña Solís					TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.			
	CORREO: hvargas@bncr.fi.cr					CORREO: ricardorb19@hotmail.com			
	TELÉFONO: 506-2212-2000 x6444		IDENTIFICACIÓN N°: 1-0523-0848			TELÉFONO: 8842-1742/2773-3109		OTRO:	

Enfoque Físico

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

Fracción	Área m2	Valor		Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario						Ajustado		Parcial
1	9.723,37	8.345		1	1	1	1	8.345	100%	81.141.522,65
2				1	1	1	1	0	100%	0
3				1	1	1	1	0	100%	0
4				1	1	1	1	0	100%	0
5				1	1	1	1	0	100%	0
Totales									Valor del Terreno:	81.141.522,65

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
Totales										0	0
										Valor Mejoras al Terreno:	0
										Proporción del valor mejoras al terreno:	0

Valor de las Construcciones

Tipo de construcción	Área m2	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR (años)	Valor Unitario Final
	206	675.000	139.050.000	90	8	0,9516	0,9748	128.985.458	83,5	626.143
Terraza	23	300.000	6.900.000	55	8	0,9167	0,9748	6.165.840	49,1	268.080
Cochera	29	400.000	11.600.000	90	8	0,9516	0,9748	10.760.392	83,5	371.048
Bodega	7	400.000	2.800.000	90	8	0,9516	0,9748	2.597.336	83,5	371.048
Totales	265		160.350.000							148.509.026
									Valor de las Construcciones:	148.509.026

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

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

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

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

VALOR FÍSICO TOTAL:

229.650.548,65

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			Área	Valor		
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
										Totales:	0

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-11904059361700-2022-R

NAS No.: 5098104

ENFOQUE DE MERCADO

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
SJO, Pérez Zeledón, Rivas La bonita de Rivas, del cruce entre Miravalles y Rivas 115 m sur 70 m este y 50 m norte							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	265 m ²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	La bonita de Rivas, del cruce entre Mirava		1		1		1
Dimens./Superf. Terreno	X	X	1	X	1	X	1
Tipo de Propiedad			1		1		1
Diseño/Estilo			1		1		1
Edad/Conservación			1		1		1
Superficie Habitable			1		1		1
Número de Recámaras			1		1		1
Número de Baños			1		1		1
Estacionamientos			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE			1		1		1
VALORES HOMOLOGADOS			0		0		0

Conclusiones:

ÁREA: 265 m²

VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

VALOR UNITARIO APLICABLE:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-11904059361700-2022-R

NAS No.: 5098104

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:
Terreno topografía fuertemente ondulada aproximadamente 25%-30%. Cuenta con servicios básicos de agua y electricidad. Acceso camino vecinal en lastre. La propiedad tiene una vivienda de dos niveles. Se recomienda mantenimiento de vivienda.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

RESUMEN DE VALORES

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

VALOR DE TERRENO: 81.141.522,65

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 148.509.026

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 229.650.548,65

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 148.509.026

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: 229.650.595,9 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: La bonita de Rivas, del cruce entre Miravalles y Rivas 115 m sur 70 m este y 50 m norte

PROVINCIA: SJO **CANTON:** Pérez Zeledón **DISTRITO:** Rivas

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: 16/08/2022 **VALOR FINAL:** 229.650.595,9 **MONTO DE LA SOLICITUD:** 169.219.383

VALOR EN LETRAS: doscientos veintinueve millones seiscientos cincuenta mil quinientos noventa y cinco y noventa centavos

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

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

FIRMA: 

NOMBRE PERITO: Perito Externo - RICARDO LUCIANO RODRIGUEZ BOVIERI

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

REGISTRO #: IC-20082

CÓDIGO INSPECTOR: 787

COD. EMPRESA: 409

FECHA DEL INFORME: 16/08/2022

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 11/08/2022

IDENTIFICACIÓN N°: 6-0351-0774

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA: 

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: FACHADA POSTERIOR

Foto 4



Descripción: VISTA DEL JARDÍN

Foto 2



Descripción: FACHADA LATERAL DERECHA

Foto 5



Descripción: VISTA EXTERNA DE LA FINCA

Foto 3



Descripción: FACHADA LATERAL IZQUIERDA

Foto 6



Descripción: PATIO TRASERO

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: CALLE PRIVADA DE ACCESO

Foto 10



Descripción: FACHADA PRINCIPAL

Foto 8



Descripción: MEDIDOR DE AGUA POTABLE

Foto 11



Descripción: FOTO DEL VALUADOR

Foto 9



Descripción: CAMINO VECINAL

Foto 12



Descripción: VISTA DE LA SALA

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: COMEDOR

Foto 16



Descripción: DORMITORIO PRINCIPAL

Foto 14



Descripción: CUARTO DE PILAS

Foto 17



Descripción: BAÑO EN SEGUNDO NIVEL

Foto 15



Descripción: ESCALERAS A SEGUNDO NIVEL

Foto 18



Descripción: DORMITORIO SECUNDARIO

Fotos Adicionales 19-24

Foto 19



Descripción: TERRAZA EN NIVEL 2

Foto 22



Descripción: ESCALERA Y CUARTO DE PILA

Foto 20



Descripción: TERRAZA DE DORMITORIO PRINCIPAL

Foto 23



Descripción: COCINA

Foto 21



Descripción: COCHERA

Foto 24



Descripción: SALA

Plano Catastro

INSCRIPCIÓN: 1-1245871-2007
 Fecha: 27/09/2007 14:32:23
 Registrador: ALCIDES ALBERTO MENDEZ VINDAS
 668A16DB035EB22A4FD0B46D0B12E295

Catastro Nacional
 1-2230004
 24/08/2007 09:50:11
 Reingreso

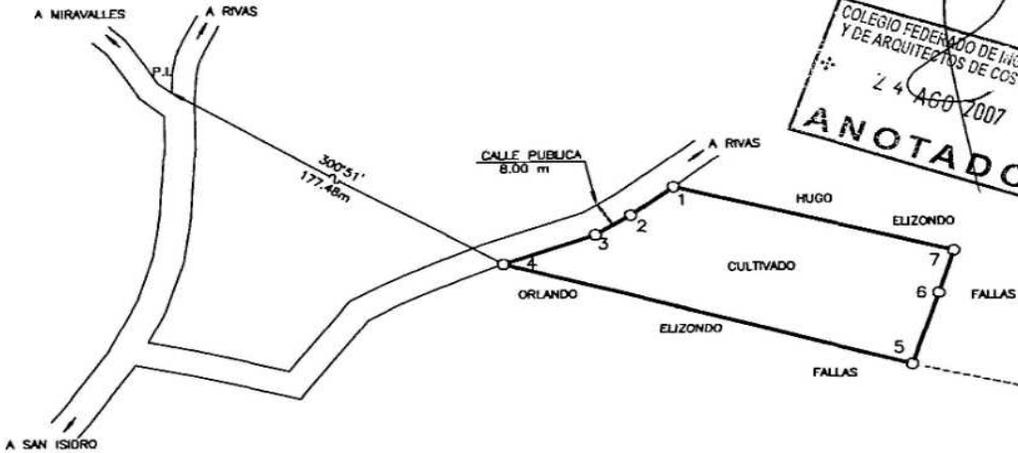


UBICACION
 HOJA SAN ISIDRO ESCALA 1: 50000

LINEA	A C I M U T	DIST.(m)
1-2	232° 42'	24.72
2-3	237° 55'	19.11
3-4	250° 50'	44.97
4-5	105° 59'	195.74
5-6	018° 05'	38.97
6-7	017° 36'	23.21
7-1	285° 02'	133.53

Catastro Nacional
 1-2230004
 25/09/2007 09:48:04
 Reingreso

NOTAS
 LEVANTAMIENTO POLAR . POLIGONAL ABIERTA
 ERROR ANGULAR ESTIMADO 00'00"
 ERROR LINEAL ESTIMADO 00.00m.
 LINDEROS EXISTENTES
 MODIFICA AL PLANO CATASTRADO NUMERO SJ-211007-1994
 FRENTE A CALLE 88.80m



PROPIEDAD DE : MARGARITA RODRIGUEZ MARTINEZ		CEDULA No. 6-158-297	SITUADO EN : LA BONITA	INFORMACION REGISTRO PUBLICO ES PARTE
 CARLOS EDUARDO CHACON PORRAS-TOPOGRAFO ASOCIADO TA-8863		AREA : 9723.37 m²	DISTRITO : 4° RIVAS	FOLIO REAL NUMERO 1 425066-000
PROTOCOLO TOMO : 15131	FOLIO : 04	ESCALA : 1: 2500	CANTON : 19° PEREZ ZELEDON	Area Según Registro : 21133.91 m ²
			PROVINCIA : 1° SAN JOSE	FECHA : JULIO 2007
			ARCHIVO N°: LIBRETA No.113 FOLIO 60 RIVAS/MARGARITA	

Estudio de Registro

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 593617--000**

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 593617 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO:
000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 4-RIVAS CANTON 19-PEREZ ZELEDON DE LA
PROVINCIA DE SAN JOSÉ

LINDEROS:

NORTE : EDGAR FRANCISCO RAMIREZ VILLALOBOS

SUR : CARLOS CASTRO VALAVERDE Y TALARI

ESTE : HUGO ELIZONDO FALLAS

OESTE : CALLE PUBLICA SEMILASTREADA DE 88,80 METROS DE FRENTE

MIDE: NUEVE MIL SETECIENTOS VEINTITRES METROS CON TREINTA Y SIETE
DECIMETROS CUADRADOS

PLANO: SJ-1245871-2007

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN

1-00425066 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 181,300,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

EMILIA UREÑA SOLIS

CEDULA IDENTIDAD 1-0523-0848

ESTADO CIVIL: DIVORCIADO

ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y CUATRO MILLONES COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 0573-00094794-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 06-JUN-2008

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 390-19127-01-0908-001

FINCA REFERENCIA 1390813 000

AFECTA A FINCA: 1-00593617 -000

Anexo Texto

Topografía ondulada, acceso camino de lastre, cuenta con los servicios de agua y electricidad.
 Vivienda de dos niveles con buenos acabados y óptima distribución en planta.
 En nivel 1 está la cocina, sala con piso de madera, comedor, cuarto de pilas y baño. En subnivel cochera.
 En nivel 2 están los dormitorios, terrazas y baños. Pisos de porcelanato y madera de buena calidad, cielos de madera en buen estado.
 En algunos sectores cielos estructura expuesta metálica tipo artesón. Paredes de baños enchapadas. Ventanales amplios en la sala.
 En paredes repello fino y pintura.

Anexo Imagen 1

Descripción:

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
 CITAS: 390-19127-01-0909-001
 FINCA REFERENCIA 1390813 000
 AFECTA A FINCA: 1-00593617 -000
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
 CITAS: 800-746326-01-0001-001
 NUMERO DE EXPEDIENTE 22-000846-1200-CJ
 AFECTA A FINCA: 1-00593617 -000
 INICIA EL: 06 DE ABRIL DE 2022
 FINALIZA EL: 06 DE ABRIL DE 2032
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
 CITAS: 2015-163685-01-0003-001
 AFECTA A FINCA: 1-00593617 -000
 MONTO: CIENTO OCHENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS MIL COLONES
 INTERESES: LOS QUE RIJAN PARA CADA TIPO DE PRESTAMO
 INICIA: 18 DE JUNIO DE 2015
 VENCE: 18 DE JUNIO DE 2045
 FORMA DE PAGO: HIPOTECA ABIERTA
 RENUNCIAS: DOMICILIO Y REQUERIMIENTOS DE PAGO
 RESPONDE POR: CIENTO OCHENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS MIL COLONES
 GRADO: PRIMER GRADO
 BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD
 ACREEDOR
 BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
 CEDULA JURIDICA 4-000-001021
 DEUDOR
 EMILIA UREÑA SOLIS
 CEDULA IDENTIDAD 1-0523-0848
 ESTADO CIVIL: DIVORCIADO

Anexo Imagen 2

Descripción:

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 16-08-2022 a las 16:05 horas

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