

Fecha: 07/05/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: RIO LAGARTO, BARRIO LA LUCHA DEL RANCHO MONTE ALEGRE 65M NOROESTE, CONTIGUO A PULPERIA  
6-PUN 3-Guaycará 7-Golfito

Número de Avalúo: 5155124

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤12 meses

Valor Concluido: 14.588.433,75

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 06/05/2024

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

Observaciones Generales:

Terreno medianero ubicado en zona rural. Topografía plana y geometría regular. Frente a camino vecinal asfaltado. Vivienda en deficientes condiciones (necesita reparaciones importantes).

Servicios públicos de agua y electricidad frente a la propiedad. Se debe revisar con topografía la distancia de referencia con esquina de calle, ya que lo medido en sitio no coincide con plano catastrado.

Se observa parte de una construcción antigua del vecino del lindero norte construida en el terreno valorado.

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.: 214-60703014067800-2024-C

Liquidez: Alta

NAS No.: 5155124

|                                |   |  |   |  |  |  |                              |    |       |                             |  |  |                   |        |        |                    |         |  |  |          |  |                       |  |
|--------------------------------|---|--|---|--|--|--|------------------------------|----|-------|-----------------------------|--|--|-------------------|--------|--------|--------------------|---------|--|--|----------|--|-----------------------|--|
| <b>CLIENTE</b>                 | BANCO: Banco Nacional de Costa Rica<br>OFICINA: 214-Bienes Adjudicados      COD. AGENCIA: 214<br>SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA<br>CLIENTE: 8539-1 RODRIGO GUZMAN ROJAS<br>CORREO: acervantes@bncr.fi.cr<br>TELÉFONO: 506-2212-2000 x23430      IDENTIFICACIÓN N°: 6-0188-0832   |  | <b>VALUADOR</b>   | NOMBRE: Perito Externo - RICARDO LUCIANO RODRIGUEZ BOVIERI<br>EMPRESA: Perito Externo - RICARDO LUCIANO RODRIGUEZ BOVIERI<br>IDENTIFICACIÓN N°: 6-0351-0774<br>TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil<br>CORREO: ricardorb19@hotmail.com<br>TELÉFONO: 8842-1742/2773-3109      OTRO:  |  |  |                              |    |       |                             |  |  |                   |        |        |                    |         |  |  |          |  |                       |  |
|                                | NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA      IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021      PROPORCIÓN DERECHOS: 100%<br>PROVINCIA: 6 PUN      CANTÓN: 7 Golfito      DISTRITO: 3 Guaycará      LOCALIDAD: BARRIO LA LUCHA<br>DIRECCIÓN EXACTA: RIO LAGARTO, BARRIO LA LUCHA DEL RANCHO MONTE ALEGRE 65M NOROESTE, CONTIGUO A PULPERIA<br>IDENTIFICADOR PREDIAL: 60703014067800      PLANO DE CATASTRO N°: P-0990170-2005      ÁREA REGISTRADA: 351,75 m²<br>ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Sur 2      USO PREDOMINANTE: Residencial      OCUPADO POR: No ocupado      VIGENCIA CONTRATO:<br>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<br>PROPOSITO: <input checked="" type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico <input type="checkbox"/> Estimar el Valor de Mercado <input type="checkbox"/><br>OBJETO: <input type="checkbox"/> Crédito de Adquisición <input type="checkbox"/> Refinanciamiento <input type="checkbox"/> Construcción <input checked="" type="checkbox"/> BIENES ADJUDICADOS<br>USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): BANCO NACIONAL DE COSTA RICA<br>SOLICITADO POR: <input checked="" type="checkbox"/> Cliente de arriba <input type="checkbox"/> Otro<br>VALOR: <input checked="" type="checkbox"/> Actual <input type="checkbox"/> Retroactivo <input type="checkbox"/> Futuro<br><input type="checkbox"/> Actualización de un avalúo elaborado en:      con vencimiento en:      Avalúo No.:<br>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<br>CUOTA MANTENIMIENTO: <input type="checkbox"/> Mes <input type="checkbox"/> Año      NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica):<br>USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal      DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: VIVIENDA EN ZONA RURAL<br>ID. PREDIAL FINCA MATRIZ:      ID. PREDIAL FINCA FILIAL:      FINCA FILIAL N°:<br>ÁREA M² FINCA MATRIZ:      ÁREA M² FINCA FILIAL:      ÁREA M² PRIVATIVAS:      ÁREAS COMUNES:<br>ÁREA M² PLANO CATASTRO: 351,75 m²      ÁREA M² ID. PREDIAL: 351,75 m²      ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA:      DEMASIA: No<br>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<br>TIPO DEL DISTRITO: <input type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input checked="" type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro<br>TENDENCIA DISTRITO: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input type="checkbox"/> Disminuyendo <input type="checkbox"/> Otro<br>DENSIDAD: <input type="checkbox"/> Mayor a 75% <input type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input checked="" type="checkbox"/> Rural<br>NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media Baja<br>ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja<br>FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno      ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No<br>COMENTARIOS:<br>Terreno medianero ubicado en zona rural. Topografía plana y geometría regular. Frente a camino vecinal asfaltado. Vivienda en deficientes condiciones (necesita reparaciones importantes). Servicios públicos de agua y electricidad frente a la propiedad. Se debe revisar con topografía la distancia de referencia con esquina de calle, ya que lo medido in sitio no coincide con plano catastrado. Se observa parte de una construcción antigua del vecino del lindero norte construida en el terreno valorado. |   |  |  |  |                              |    |       |                             |  |  |                   |        |        |                    |         |  |  |          |  |                       |  |
| <b>DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO</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<br>TIPO DEL DISTRITO: <input type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input checked="" type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro<br>TENDENCIA DISTRITO: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input type="checkbox"/> Disminuyendo <input type="checkbox"/> Otro<br>DENSIDAD: <input type="checkbox"/> Mayor a 75% <input type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input checked="" type="checkbox"/> Rural<br>NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media Baja<br>ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja<br>FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno      ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No<br>COMENTARIOS:<br>Terreno medianero ubicado en zona rural. Topografía plana y geometría regular. Frente a camino vecinal asfaltado. Vivienda en deficientes condiciones (necesita reparaciones importantes). Servicios públicos de agua y electricidad frente a la propiedad. Se debe revisar con topografía la distancia de referencia con esquina de calle, ya que lo medido in sitio no coincide con plano catastrado. Se observa parte de una construcción antigua del vecino del lindero norte construida en el terreno valorado. |   | <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA</td> <td>De</td> <td>Hasta</td> </tr> <tr> <td>RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>RANGO DE PRECIOS:</td> <td>10.000</td> <td>15.000</td> </tr> <tr> <td>VISIÓN DEL MERCADO</td> <td>OFERTA:</td> <td><input type="checkbox"/> Alta      <input checked="" type="checkbox"/> Normal      <input type="checkbox"/> Baja</td> </tr> <tr> <td></td> <td>DEMANDA:</td> <td><input type="checkbox"/> Alta      <input checked="" type="checkbox"/> Normal      <input type="checkbox"/> Baja</td> </tr> <tr> <td>TENDENCIA DE PRECIOS:</td> <td></td> <td><input type="checkbox"/> Aumentando      <input checked="" type="checkbox"/> Estable      <input type="checkbox"/> Disminuyendo</td> </tr> </table> |  |  | PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA | De | Hasta | RANGO DE ANTIGÜEDAD (años): |  |  | RANGO DE PRECIOS: | 10.000 | 15.000 | VISIÓN DEL MERCADO | OFERTA: | <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja |  | DEMANDA: | <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja | TENDENCIA DE PRECIOS: |  |
|                                | PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA  | De   | Hasta   |  |  |  |                              |    |       |                             |  |  |                   |        |        |                    |         |  |  |          |  |                       |  |
| RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):    |   |  |   |  |  |  |                              |    |       |                             |  |  |                   |        |        |                    |         |  |  |          |  |                       |  |
| RANGO DE PRECIOS:              | 10.000  | 15.000   |   |  |  |  |                              |    |       |                             |  |  |                   |        |        |                    |         |  |  |          |  |                       |  |
| VISIÓN DEL MERCADO             | OFERTA:   | <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja   |   |  |  |  |                              |    |       |                             |  |  |                   |        |        |                    |         |  |  |          |  |                       |  |
|                                | DEMANDA:  | <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja   |   |  |  |  |                              |    |       |                             |  |  |                   |        |        |                    |         |  |  |          |  |                       |  |
| TENDENCIA DE PRECIOS:          |   | <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo  |   |  |  |  |                              |    |       |                             |  |  |                   |        |        |                    |         |  |  |          |  |                       |  |
| <b>TERRENO /FINCA</b>          | DIMENSIONES: 12,83 X 27,87 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha.<br>ÁREA APLICABLE: 351,75      UNIDAD DE MEDIDA: m²<br>DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO:<br>TOPOGRAFÍA: Plana<br>PENDIENTE: No Aplica<br>ZONIFICACIÓN: Residencial<br>FUENTE: ZONA RURAL<br>ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No<br>ESTADO FÍSICO:<br>POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No<br>CUERPO DE AGUA CERCANO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No      Ninguno<br>DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No      Ninguno<br>EXISTEN GRAVÁMENES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No<br>COMENTARIOS:<br>Terreno medianero ubicado en zona rural. Topografía plana y geometría regular. Frente a camino vecinal asfaltado. Vivienda en deficientes condiciones (necesita reparaciones importantes). Servicios públicos de agua y electricidad frente a la propiedad. Se debe revisar con topografía la distancia de referencia con esquina de calle, ya que lo medido in sitio no coincide con plano catastrado. Se observa parte de una construcción antigua del vecino del lindero norte construida en el terreno valorado.   |  | 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<br><input type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta<br>AGUA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No<br>ADICIONALES: <input type="checkbox"/> Calle de Grava <input checked="" type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Córdón<br><input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado <input type="checkbox"/> TV por Cable<br>ELECTRICIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> SI Tiene <input type="checkbox"/> No Tiene<br>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<br>MATERIAL: Asfalto<br>ANCHO DE VÍA: 11,48<br>TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No      Distancia mayor a 1000 m<br>JARDINES/PARQUES: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No<br>EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m<br>TIPO DE ACCESO: Calle Pública      TIPO DE UBICACIÓN: Medianero<br>APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 - > 95 |  |  |  |                              |    |       |                             |  |  |                   |        |        |                    |         |  |  |          |  |                       |  |
|                                | COMENTARIOS:<br>Terreno medianero ubicado en zona rural. Topografía plana y geometría regular. Frente a camino vecinal asfaltado. Vivienda en deficientes condiciones (necesita reparaciones importantes). Servicios públicos de agua y electricidad frente a la propiedad. Se debe revisar con topografía la distancia de referencia con esquina de calle, ya que lo medido in sitio no coincide con plano catastrado. Se observa parte de una construcción antigua del vecino del lindero norte construida en el terreno valorado.  |  |   |  |  |  |                              |    |       |                             |  |  |                   |        |        |                    |         |  |  |          |  |                       |  |

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60703014067800-2024-C

NAS No.: 5155124

| COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05 |         |         |         |
|---------------------------------|---------|---------|---------|
| VÉRTICE                         | ESTE    | NORTE   | ALTITUD |
| 1                               | 601.908 | 962.143 | 78      |
| 2                               | 601.878 | 962.130 | 78      |
| 3                               | 601.883 | 962.142 | 78      |

ÁREA m²: 351,75 VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:

|   |   |   |
|---|---|---|
| <b>AÑO DE CONSTRUCCIÓN:</b> 2008<br><b>ÁREA CONSTRUCCIÓN:</b> 77 m²<br><b>EDAD EFECTIVA:</b> 34 años<br><b>VIDA ÚTIL REMANENTE:</b> 19.5 años<br><b>ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias):</b> 18 m²<br><b>VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias):</b> 19.5 años | <b>TIPO DE CONSTRUCCIÓN:</b> Residencial fuera de condominio<br><b>CUBIERTA:</b> CUBIERTA HG ONDULADA<br><b>ESTRUCTURA:</b> MAMPOSTERÍA CONCRETO<br><b>ENTREPISO:</b> NO APLICA<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: ESTRUCTURA DE TECHOS Y CLAVADORES DE MADERA EN MAL ESTADO</b><br><b>CONDICIÓN:</b> <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Malo<br><b>ESTRUCTURA DE TECHOS Y CLAVADORES DE MADERA EN MAL ESTADO (PIEZAS DETERIORADAS, PODRIDAS Y DEFORMADAS) SE RECOMIENDA CAMBIAR TODA LA ESTRUCTURA DE TECHOS</b><br><b>FACHADA/EXTERIOR: PLANA CON CORREDOR</b><br><b>CONDICIÓN:</b> <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo<br><b>FACHADA EN REGULAR ESTADO. REPELLOS Y PINTUA EN MUY MAL ESTADO PRODUCTO DE LA HUMEDAD DEL SUELO (CAPILARIDAD)</b> |
|---|---|---|

|  |   |
|--|---|
| <b>ACABADOS INTERIORES:</b> Paredes Cielos<br>Repello <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> EN MAL ESTADO (HUMEDAD DEL SUELO)<br>Empastado <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/><br>Enchape <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> EN FACHADA EXTERIOR<br>VERJAS <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> EN VENTANAS<br>CIELOS <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> CIELOS ÚNICAMENTE EN ALEROS (FIBRO)<br><b>PISOS: CERÁMICO (PARCIALMENTE) EN REGULAR ESTADO</b><br><b>SISTEMA ELÉCTRICO:</b> <input type="checkbox"/> Si Entubado <input checked="" type="checkbox"/> No Entubado 50% - 75% MAL ESTADO Y TABLERO<br><b>TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA:</b> NO<br><b>AIRE ACONDICIONADO:</b> NO<br><b>RED AGUA CALIENTE:</b> NO<br><b>GAS LP:</b><br><b>UBICACIÓN:</b> | <b>CLOSETS/ARMARIOS:</b> <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input 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: PVC</b><br><b>Diseño arquitectónico:</b> <input type="checkbox"/> Óptimo <input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input 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. | Corredor fronta |  |      |  |
| PRINCIPAL   |         | 1    |         | 1      | 3         | 1           |          |           | 1               |  |      |  |
| SEGUNDO   |         |      |         |        |           |             |          |           |                 |  |      |  |
| TERCERO   |         |      |         |        |           |             |          |           |                 |  |      |  |
| <b>TOTALES: 95 CUARTOS: 7 RECÁMARAS: 3 BAÑOS: 1 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: ÁREA TOTAL</b> |         |      |         |        |           |             |          |           |                 |  |      |  |

**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 concreto en estado deficiente. La estructura de techos y clavadores es de madera y se observa en muy malas condiciones con piezas podridas y deformadas. Sistema eléctrico en malas condiciones, incompleto y tablero eléctrico con únicamente dos circuitos (deficiente). Repellos de paredes y pintura en mal estado producto de la humedad del subsuelo (capilaridad). No se observan puertas internas. Tapichel trasero en mal estado. Cielo raso únicamente en aleros (fibrocemento). Piso cerámico parcial en regulares condiciones. Losa sanitaria en mal estado. Altura de puertas de 2 m. Aceras perimetrales con cerámica. Verjas en ventanas. El cuarto de pilas posterior fue desmantelado, por tal motivo no se valoró.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60703014067800-2024-C

NAS No.: 5155124

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

| BIEN VALUADO  |                       | COMPARABLE NO. 1                         |         | COMPARABLE NO. 2                                 |         | COMPARABLE NO. 3 |         |
|---|-----------------------|--|---------|--|---------|------------------|---------|
| Descripción:  |                       | Descripción                              | Ajustes | Descripción                                      | Ajustes | Descripción      | Ajustes |
| PUN, Goffilo, Guaycará<br>RIO LAGARTO, BARRIO LA LUCHA DEL RANCHO MONTE ALEGRE 65M<br>NOROESTE, CONTIGUO A PULPERIA |                       | SE VENDE LOTE EN VIQUILLA 2 DE RIO CLARO |         | Viquilla 2 - De la iglesia Evangélica 300m Este. |         |                  |         |
| Tipo de Información   |                       | OFERTA                                   |         | OFERTA   |         |                  |         |
| Superficie de Terreno   |                       | 25 m X 14 m                              |         | 15 m X 14 m                                      |         | X                |         |
| Fecha Consulta  |                       | 07/05/2024                               |         | 07/05/2024                                       |         |                  |         |
| Valor Terreno   |                       | 3.500.000                                |         | 2.800.000  |         |                  |         |
| Números de Contacto   |                       | 8345-1221                                |         | 8487-3158  |         |                  |         |
| Valor Unitario del Terreno  |                       | 9.777                                    |         | 13.000   |         |                  |         |
| Ubicación   | 5                     | 5  | 1       | 5  | 1       |                  | 1       |
| Dimensiones/Area de la Finca  | 351,75 m <sup>2</sup> | 358 m <sup>2</sup>                       | 1,006   | 229 m <sup>2</sup>                               | ,868    |                  | 1       |
| Servicios 1   | 1                     | 1  | 1       | 1  | 1       |                  | 1       |
| Servicios 2   | 16                    | 11                                       | 1,1618  | 14   | 1,062   |                  | 1       |
| Tipo de vía   | 4                     | 5  | 1,0667  | 5  | 1,0667  |                  | 1       |
| Relación Frente/Fondo   |                       |  | 1       |  | 1       |                  | 1       |
| Pendiente %   | 1                     | 1  | 1       | 0  | ,9873   |                  | 1       |
| Nivel respecto a calle  | 0                     | 0  | 1       |  | 1       |                  | 1       |
| Frente  | 12,83                 | 25                                       | ,8464   | 15   | ,9617   |                  | 1       |
| Regularidad   | 1                     | 0,9                                      | 1,05    | 0,85   | 1,085   |                  | 1       |
| Negociación   | 1                     | 0,98                                     | ,98     | 0,98   | ,98     |                  | 1       |
|   |                       |  | 1       |  | 1       |                  | 1       |
|   |                       |  | 1       |  | 1       |                  | 1       |
|   |                       |  | 1       |  | 1       |                  | 1       |
| AJUSTES/FACTOR RESULTANTE   |                       | 1,0858                                   |         | ,9927  |         | 1                |         |
| VALORES HOMOLOGADOS   |                       | 10.616,18                                |         | 12.905,49  |         | 0                |         |

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 4.136.932

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 11.761

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

**FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL**

Informe de Avalúo No.: 214-60703014067800-2024-C

NAS No.: 5155124

|                |  |                 |   |
|----------------|--|-----------------|---|
| <b>CLIENTE</b> | BANCO: Banco Nacional de Costa Rica                                | <b>VALUADOR</b> | NOMBRE: Perito Externo - RICARDO LUCIANO RODRIGUEZ BOVIERI  |
|                | OFICINA: 214-Bienes Adjudicados      COD. AGENCIA: 214             |                 | EMPRESA: Perito Externo - RICARDO LUCIANO RODRIGUEZ BOVIERI |
|                | SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA                          |                 | IDENTIFICACIÓN N°: 6-0351-0774                              |
|                | CLIENTE: 8539-1 RODRIGO GUZMAN ROJAS                               |                 | TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.                             |
|                | CORREO: acervantes@bncr.fi.cr                                      |                 | CORREO: ricardorb19@hotmail.com                             |
|                | TELÉFONO: 506-2212-2000 x23430      IDENTIFICACIÓN N°: 6-0188-0832 |                 | 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              | 351,75  | 11.761   |  | 1                   | 1 | 1 | 1 | 11.761         | 100%               | 4.136.931,75 |
| 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: | 4.136.931,75 |

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 |
|----------------------|---------|----------------|------------|------------|-------------|------------|-------------|-----------|------------------------------|----------------------|
| VIVIENDA             | 77      | 250.000        | 19.250.000 | 40         | 16          | 0,72       | 0,678       | 9.397.080 | 19,5                         | 122.040              |
| CORREDOR             | 18      | 120.000        | 2.160.000  | 40         | 16          | 0,72       | 0,678       | 1.054.422 | 19,5                         | 58.579               |
|                      |         |                |            |            |             |            |             |           |                              |                      |
|                      |         |                |            |            |             |            |             |           |                              |                      |
|                      |         |                |            |            |             |            |             |           |                              |                      |
|                      |         |                |            |            |             |            |             |           |                              |                      |
|                      |         |                |            |            |             |            |             |           |                              |                      |
|                      |         |                |            |            |             |            |             |           |                              |                      |
|                      |         |                |            |            |             |            |             |           |                              |                      |
| <b>Totales</b>       |         |                |            |            |             |            |             |           | Valor de las Construcciones: | 10.451.502           |

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:**

14.588.433,75

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     |
| <b>Totales:</b>      |              |                       |         |                |         |          |                         |         |       | 0            |       |



FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60703014067800-2024-C

NAS No.: 5155124

**LIMITACIONES Y SALVEDADES**

**OBSERVATIONS:**  
 Terreno medianero ubicado en zona rural. Topografía plana y geometría regular. Frente a camino vecinal asfaltado. Vivienda en deficientes condiciones (necesita reparaciones importantes). Servicios públicos de agua y electricidad frente a la propiedad. Se debe revisar con topografía la distancia de referencia con esquina de calle, ya que lo medido en sitio no coincide con plano catastrado. Se observa parte de una construcción antigua del vecino del lindero norte construida en el terreno valorado.

**TIEMPO DE EXPOSICIÓN**

**TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN:** ≤12 meses

**AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL:** General

**RESUMEN DE VALORES**

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

VALOR DE TERRENO: 4.136.931,75

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 10.451.502

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 14.588.433,75

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 10.451.502

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: 14.588.433,75  Tal Como Está  Como Terminado

**CONCLUSIÓN DE VALOR**

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: RIO LAGARTO, BARRIO LA LUCHA DEL RANCHO MONTE ALEGRE 65M NOROESTE, CONTIGUO A PULPERIA

PROVINCIA: PUN CANTON: Golfito DISTRITO: Guaycará

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:

VALOR FINAL: 14.588.433,75 MONTO DE LA SOLICITUD: 12.588.894,6

VALOR EN LETRAS: catorce millones quinientos ochenta y ocho mil cuatrocientos treinta 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: 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: 07/05/2024

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD:  Si  No

FECHA DE INSPECCIÓN: 06/05/2024

IDENTIFICACIÓN N°: 6-0351-0774

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 LATERAL IZQUIERDA

Foto 4



Descripción: DORMITORIO FRONTAL

Foto 2



Descripción: CORREDOR FRONTAL

Foto 5



Descripción: DORMITORIO

Foto 3



Descripción: COCINA

Foto 6



Descripción: FACHADA LATERAL DERECHA

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: FACHADA POSTERIOR DONDE ESTABA EL CUARTO DE PILAS

Foto 10



Descripción: FACHADA POSTERIOR Y ANTIGUO CUARTO DE PILAS

Foto 8



Descripción: FACHADA LATERAL DERECHA

Foto 11



Descripción: VISTA INTERNA DE LA VIVIENDA

Foto 9



Descripción: MEDIDOR ELÉCTRICO

Foto 12



Descripción: PATIO POSTERIOR

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: FACHADA PRINCIPAL

Foto 16



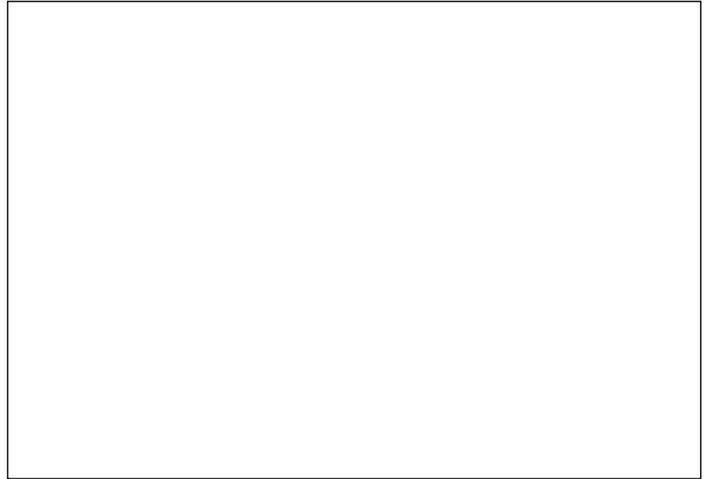
Descripción: FOTO DE REFERENCIA #2 (COMPARABLE)

Foto 14



Descripción: VISTA DE LA CALLE

Foto 17



Descripción:

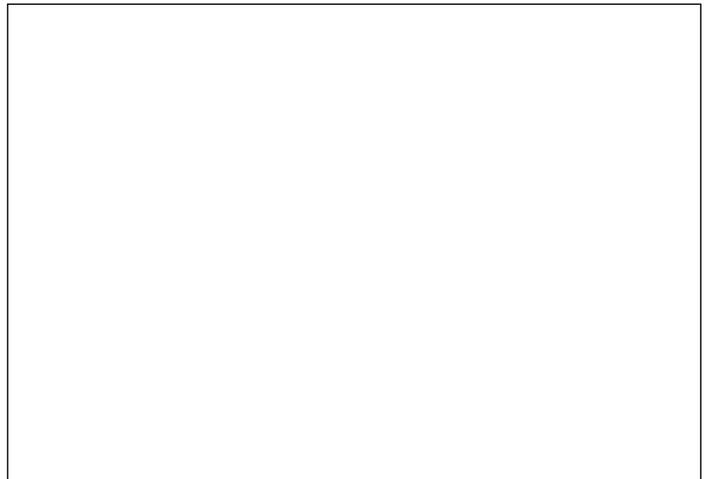
Foto 15



**Lote**  
**¢3.500.000**

Descripción: REFERENCIA #1 (COMPARABLE)

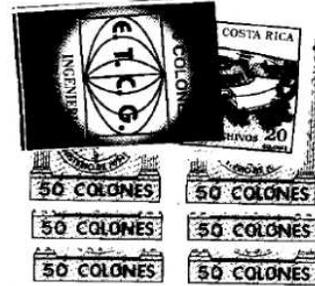
Foto 18



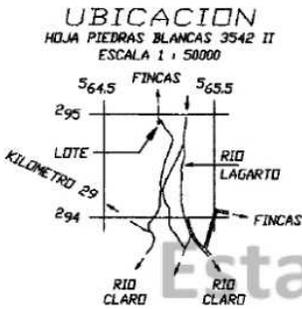
Descripción:

Plano Catastro

INSCRIPCIÓN: 6-990170-2005  
 Fecha : 25/04/2005 17:11:56  
 Registrador: JORGE DUARTE ACEVEDO  
 5E59677EA547E6EAAC555CE62C5A1C48

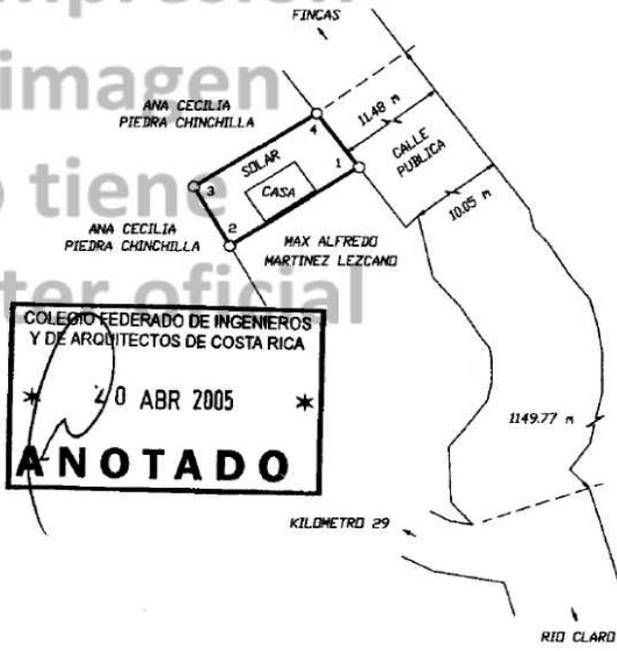


| LÍNEA | AZIMUT   | DISTANCIA |
|-------|----------|-----------|
| 1-2   | 236° 52' | 27.87m.   |
| 2-3   | 330° 29' | 13.20m.   |
| 3-4   | 57° 40'  | 26.29m.   |
| 4-1   | 143° 31' | 12.83m.   |



Catastro Nacional  
 1-2003326  
 20/04/2005 11:11:53

Esta impresión  
de imagen  
no tiene  
carácter oficial



- NOTAS:**
- Doy fe de que los linderos estaban definidos
  - ERROR ANGULAR ESTIMADO: 0° 01'
  - ERROR LINEAL ESTIMADO: 0.02 m
  - FRENTE A CALLE: 12.83 m
  - LEVANTAMIENTO POLAR DESDE UNA ESTACION
  - MODIFICA PLANO P-824455-2002

|   |                     |  |  |
|---|---------------------|--|--|
| PROPIEDAD DE<br><b>ELPIDIO DIAZ MACOTELO</b>                  | CEDULA<br>5-181-270 | AREA<br><b>351.75 m<sup>2</sup></b>  | INFORMACION REGISTRO PUBLICO<br>ES PARTE DE LA FINCA<br>INSCRITA EN EL FOLIO REAL<br>6033309-000 |
| TRASPASA A<br><b>HERMAN CHAVES PIEDRA</b>                     | CEDULA<br>6-271-369 | PROTOCOLO<br>TOMO 13336<br>FOLIO 166   | AREA 131138.87 m <sup>2</sup>  |
|   | ESCALA<br>1 : 1000  | SITUADO EN BARRIO LA LUCHA<br>DISTRITO 3° GUAYCARA<br>CANTON 7° GOLFITO<br>PROVINCIA 6° PUNTARENAS | ARCHIVO<br>0209335-4   |
| MARIO FERNANDO ESPINOZA HERNANDEZ<br>PERITO TOPOGRAFO PT-2077 | FECHA<br>ABRIL 2005 |  |  |

Estudio de Registro

7/5/24, 13:32

about:blank

**REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 140678-000**

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 140678 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO QUE ES SOLAR CON UNA CASA  
SITUADA EN EL DISTRITO 3-GUAYCARA CANTON 7-GOLFITO DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS  
LINDEROS:

NORTE : ANA CECILIA PIEDRA CHINCHILLA

SUR : MAX ALFREDO MARTINEZ LEZCANO

ESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE DOCE METROS Y OCHENTA Y TRES CENTIMETROS

OESTE : ANA CECILIA PIEDRA CHINCHILLA

MIDE: TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN METROS CON SETENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS  
PLANO:P-0990170-2005

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

**FINCA DERECHO INSCRITA EN**  
6-00033309 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 17,400,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: QUINCE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS COLONES  
CON SESENTA CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2022-00534019-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 17-AGO-2022

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

CONDICIONES REF:2765-433-001

CITAS: 323-06662-01-0900-001

FINCA REFERENCIA 6033309 000

AFECTA A FINCA: 6-00140678 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 323-06662-01-0901-039

FINCA REFERENCIA 6033309 000

AFECTA A FINCA: 6-00140678 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 07-05-2024 a las 13:31 horas

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

about:blank

1/1