

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	DIRECCION DE RECURSOS MATERIALES		214-60901015439100-2019-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ADMINISTRACION DE BIENES			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021			
NOMBRE PROPIETARIO (S) Proporción de Derechos					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021		100%	
NOMBRE DEL EXDEUDOR (s)					
MARIN	SALAZAR	ROSITA	Céd. Identidad		100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	06 - PUNTARENAS				
Canton :	09- PARRITA				
Distrito:	01 - PARRITA				
Localidad:	PARRITA PLAYA BANDERA				
DIRECCIÓN EXACTA					
DEL EBAIS , DE PARRITA 600 M AL SUR , 600 M AL OESTE 400 M AL SUR , Y 410 M AL OESTE LOTE A LA IZQUIERDA DE LA VIA .					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	P-1166408-2007		2.574,54 m2		
Identificador Predial	60901015439100		2.574,54 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢40.265.805,60			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢0,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢40.265.805,60			
VALOR EN LETRAS:		CUARENTA MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCO COLONES 60/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:		24 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial		Nacional
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA				SÍ	
OBSERVACIONES GENERALES		por su ubicación en la zona			
Nombre del Perito MARTIN HERRERA UMAÑA					
Tipo de Profesional ARQUITECTO		Firma del Perito			
Número de registro	A- 6639	Emp. 3835	Identificación N°		1-06580328
Nombre de la empresa		PERSONAL			
Nombre y firma representate legal de la empresa					
Fecha inspección:		28 enero 2019	Fecha informe:		28 enero 2019
Números telefónicos para contacto		88245894			
Correo electrónico / Dirección WEB		martinherrerau@hotmail.com			

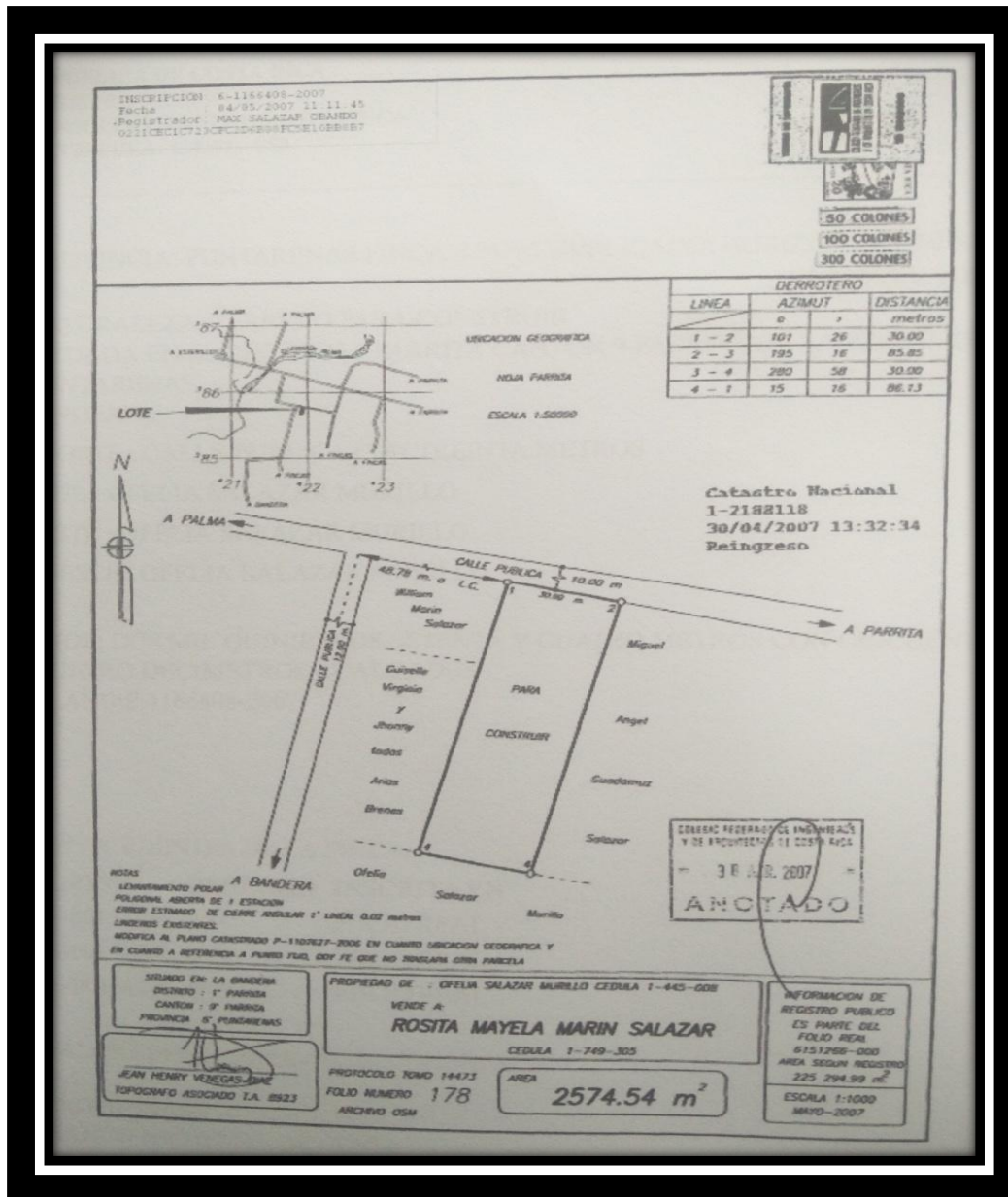
AVALÚO DEL TERRENO						214-60901015439100-2019-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		21.000,00		13.000,00		21.000,00		0,00		0,00	
Area	2575	1000,00	0,7319	2767	1,0240	1000	0,7319	1,0000		1,0000	
Nivel	1	1,00	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
Frente	30	20,00	1,1067	34	0,9692	20	1,1067	1,0000		1,0000	
fondo	1	1,00	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
Regularidad	1	1,00	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
Pendiente	0	0,00	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000	
Ubicación	5	5,00	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	1,0000		1,0000	
Ser 1	1	1,00	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
Ser 2	16	16,00	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	1,0000		1,0000	
Tipo Via	3	3,00	1,0000	3	1,0000	3	1,0000	1,0000		1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		0,8100		0,9925		0,8100		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		17.009,27		12.902,10		17.009,27					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
	1,0000		Área afectada		0,00 m2						
	1,0000		Área afectada		0,00 m2						
	1,0000		Área afectada		0,00 m2						
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€15.640 /m2			Valor ajustado	€15.640 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,0000			Área	2.574,54 m2			€0 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL						€15.640,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€40.265.805,60					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	calle publica con treinta metros de frente					calle en lastre					
SUR	Ofelia Slazar Murillo					lote baldio					
ESTE	Ofelia Slazar Murillo					viviendas					
OESTE	Miguel Guadamuz Salazr					lote baldio					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	458.683					1.052.770					14 m
2	458.697					1.052.828					14 m
3	458.672					1.052.839					14 m
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	lote a la venta en misma zona a 500 m del lote valorado con Karina Montiel				Oferta		61103304			28/01/2019	
					Coordenadas		Este		Norte		
2	lote a la venta con Mitzy Guerrero lote de semejante tamaño y con característica de servicios				Oferta		88493444			28/01/2019	
					Coordenadas		Este		Norte		
3	lote a la venta con Fabian Chavez en misma zona un 1km de lote valorado				Oferta		89825112			28/01/2019	
					Coordenadas		Este		Norte		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-60901015439100-2019-U	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>			<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
Tipo de ruta	Terciaria		Caño	NO	
Material	Lastre fino		Cuneta	NO	
Ancho de vía	10,00 m		Cordón	NO	
Acera	NO		<b>ACCESO A LA FINCA</b>		
			Calle pública		
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>				<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	ICE
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ	2 KM
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	FRENTE
Agua Potable	SÍ	ASADA	Edificios Comerciales	SÍ	A 1 KM
Señal celular	SÍ	ICE	Recolección de basura	SÍ	FRENTE
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	500 M
Medidores instalados			habitacional turística		
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>					
Frente principal:	30,00 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	85,85 m		Pendiente %	0 A 3 %	
Relación:	2,86166667		Tipo de vía:	4	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Medianero	
	S2	16			
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:			SÍ		
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres:			Óptimo		
Cuerpo de agua cerca		Distancia	0,00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente		Riesgo deslizamiento	Ninguno
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 51,00%					
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>					
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>				
24/01/2019	reservas y restricciones , prohibiciones ref				
<b>OBSERVACIONES</b>					
<p>La propiedad se ubica en Parrita , Puntarenas frente a calle que va a playa Bandera, del nuevo Hospital EBAIS de Parrita, 600 m al sur , 600 m al oeste , 400 m al sur 410 m al oeste , lote a mano izquierda de la vía , con un área de 2574,54 m2 , con un frente a vía de 30 m y un fondo de 85,85 m , planos con cerramientos en alambre de púas en tres de sus lados y sin cerramiento en su costado este solo postes en madera , sus colindantes son lotes baldíos en dos de sus colindantes viviendas en su colindante oeste y calle publica en lastre fino de 10 m de ancha en su frente norte , para el momento de la inspección se encuentra en charral no presenta ninguna infraestructura , ni aceras , caños , se toma fotografía de medidor de colindante este , ver en registro fotográfico , no posee servicios de agua potable y electricidad conectados en la propiedad a pesar de que el entorno si los posee , no se asume responsabilidad por posibles vicios ocultos ni por inundaciones en el lote ya que la visita se realiza en verano, no se ubican propiedades de las mismas características en zona inmediata, por lo que se toman referencias de zonas mediáticas. se recomienda cortar charral y dar mantenimiento en cuanto a cercas de cerramiento de la propiedad .</p>					

## ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60901015439100-2019-U

## PLANO CATASTRADO



## FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1	2	3	4	5



**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-60901015439100-2019-U

**ESTUDIO DE REGISTRO HOJA 1**

<https://www.mpdigital.com/shopping/consultaDocumentos.aspx>

**REPUBLICA DE COSTA RICA**  
**REGISTRO NACIONAL**  
**CONSULTA POR NUMERO DE FINCA**  
**MATRICULA: 154391-000**

---

**PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 154391 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000**  
**SEGREGACIONES: NO HAY**

**NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR**  
**SITUADA EN EL DISTRITO 1-PARRITA CANTON 9-PARRITA DE LA PROVINCIA DE**  
**PUNTARENAS**  
**LINDEROS:**  
**NORTE : CALLE PUBLICA CON TREINTA METROS**  
**SUR : OFELIA SALAZAR MURILLO**  
**ESTE : OFELIA SALAZAR MURILLO**  
**OESTE : OFELIA SALAZAR MURILLO**

**MIDE: DOS MIL QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO METROS CON CINCUENTA Y**  
**CUATRO DECIMETROS CUADRADOS**  
**PLANO:P-1166408-2007**

**ANTECEDENTES DE LA FINCA:**

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
6-00151266	000	FOLIO REAL
6-00154391	001	FOLIO REAL
6-00154391	002	FOLIO REAL

**VALOR FISCAL: 24,250,000.00 COLONES**

**PROPIETARIO:**  
**BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**  
**CEDULA JURIDICA 4-000-001021**  
**ESTIMACIÓN O PRECIO: DIECISEIS MILLONES CUATROCIENTOS QUINCE MIL**  
**SETECIENTOS CUARENTA Y DOS COLONES CON SETENTA Y DOS CENTIMOS**  
**DUEÑO DEL DOMINIO**  
**PRESENTACIÓN: 2017-00626721-01**  
**CAUSA ADQUISITIVA: REMATE**  
**FECHA DE INSCRIPCIÓN: 09 DE OCTUBRE DE 2017**

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY**

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

1	2	3	4	5

## ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60901015439100-2019-U

## ESTUDIO DE REGISTRO HOJA 2

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES  
CITAS: 320-15794-01-0901-001  
FINCA REFERENCIA 6031426 000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

CONDICIONES REF:2668-555-001  
CITAS: 320-15794-01-0902-001  
FINCA REFERENCIA 6031426 000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PROHIBICIONES REF:2668-555-001  
CITAS: 320-15794-01-0903-001  
FINCA REFERENCIA 6031426 000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al  
24-Enero-2019 a las 15.08.18 horas  
Emitido el 24-01-2019 a las 15:08 horas

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

## FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1	2	3	4	5



**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-60901015439100-2019-U



valuador



frente lote



frente lote



calle acceso lastre



frente lote



frente lote



lote



lote



lote



medidor lote colindante este






lote



lote

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

1	2	3	4	5
				

VARIABLE DE VALORARCOMPARABLE 1 COMPARABLE 2 COMPARABLE 3

	Valo	21.000		13.000		21.000		0,95
								0,55
1 Area	2575	1000	0,732	2767	1,024	1000	0,732	0,7
2 Nivel	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	
3 Frente	30	20	1,107	34	0,969	20	1,107	
4 Fondo	1	1	1,000	1	1,000	1	1,000	
5 Regularidad	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	
6 Pendiente	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	
7 Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	
8 Ser 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	
9 Ser 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	
10 Tipo Vía	3	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000	

19,95 2,58 15

### 1 FACTOR DE AREA

Zona Urbana

Com	1000	2767	1000	$\beta$	$\alpha$
Lote	2575	2575	2575	1 < 30000	0,33 0,33
Compar. $\beta$	0,33	0,33	0,33	2 $\geq$ 30000	0,36 0,36
Lote Val $\alpha$	0,33	0,33	0,33	3 $\geq$ 10000	0,27 0,27
<b>Fa</b>	<b>0,732</b>	<b>1,024</b>	<b>0,732</b>	<b>1</b>	

### 2 FACTOR DE NIVEL

Zona Urbana

Lote	1	1	1	k1 k2
Com	1	1	1	-0 Bajo nivel
Lote val K1	0	0	0	-0 Sobre Nivel
Compar. K2	0	0	0	0 A nivel
	0	0	0	
<b>Fn</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1</b>

### 3 FACTOR DE FRENTE

Zona Urbana

Lote	30	30	30	$y$
Com	20	34	20	1 $\leq$ 30 m 0,2500
Fren	15,85	15,85	15,85	2 > 30 m 0,2537
$y$	0,25	0,25	0,25	3 > 200 m 0,2150
				4 > 480 m 0,1700
<b>Ff</b>	<b>1,107</b>	<b>0,969</b>	<b>1,107</b>	<b>1</b>



#### 4 FACTOR DE FONDO

Com	1,0	1,0	1,0
Lote	1,000	1,000	1,000
<b>Ffo</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>

1

#### 5 FACTOR DE REGULARIDAD

Zona Urbana				Rango Área		ρη
Lote	1,00	1,00	1,00	1	< 500	0,5000
Com	1,00	1,00	1,00	2	≥ 500 <	0,3300
Lote val ρ	0,50	0,50	0,50	3	≥ 1500	0,2500
Lote tip ρ η	0,50	0,50	0,50	4	≥ 5000	0,1500
				5	≥ 2000	0,1000
<b>Fr</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>			<b>1</b>

1

#### 6 FACTOR DE PENDIENTE

Zona Urbana			
Com	0	0	0
Lote	0	0	0
	0	0	0
<b>Fp</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>

1

#### 7 FACTOR DE UBICACIÓN

Zona Urbana				
Lote	5	5	5	k
Com	5	5	5	-0 Comercial
K	-0,0255	-0,0255	-0,0255	-0 Residencial
	0	0	0	
<b>Fu</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1</b>

1

#### 8 FACTOR DE SERVICIOS S1

Lote	1	1	1
Com	1	1	1
	0	0	0

F s1	1,0000	1,0000	1,0000	1
------	--------	--------	--------	---

9 FACTOR DE SERVICIOS S2

Lote	16	16	16
Com	16	16	16
	0	0	0

Fs2	1,0000	1,0000	1,0000	1
-----	--------	--------	--------	---

10 FACTOR TIPO DE VIA

Zona Urbana

Lote	3	3	3
Com	3	3	3
	0	0	0

Fv	1,0000	1,0000	1,0000	1
----	--------	--------	--------	---