

AVALÚO DE FINCA URBANA			INFORME DE AVALÚO			
OFICINA PROPOSITO DEL AVALÚO	214	DIRECCION DE RECURSOS MATERIALES ADMINISTRACION DE BIENES	214-60901015439100-2019-U			
			NOMBRE SOLICITANTE (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001021			
			NOMBRE PROPIETARIO (S)			
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 m ²		
Identificador Predial	60901015439100			2.574,54 m ²		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m ²	Demásia	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: 60/100	CUARENTA MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCO COLONES					
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 representante 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 ¢/m ²		21.000,00	13.000,00	21.000,00	0,00	0,00
Area	2575	1000,00	0,7319	2767	1,0240	1000
Nivel	1	1,00	1,0000	1	1,0000	1,0000
Frente	30	20,00	1,1067	34	0,9692	20
fondo	1	1,00	1,0000	1	1,0000	1,0000
Regularidad	1	1,00	1,0000	1	1,0000	1,0000
Pendiente	0	0,00	1,0000	0	1,0000	1,0000
Ubicación	5	5,00	1,0000	5	1,0000	5
Ser 1	1	1,00	1,0000	1	1,0000	1,0000
Ser 2	16	16,00	1,0000	16	1,0000	16
Tipo Via	3	3,00	1,0000	3	1,0000	3
		1,0000		1,0000		1,0000
		1,0000		1,0000		1,0000
Factor de Homologación		0,8100		0,9925		0,8100
Valores Homologados		17.009,27		12.902,10		17.009,27

FACTORES APlicados A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE		
		Área afectada	0,00 m ²	
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²	
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²	
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²	

VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo	€15.640 /m ²	Valor ajustado	€15.640 / m ²	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	1,0000	Área	2.574,54 m ²	€0 / m ²

VALOR UNITARIO FINAL
VALOR TOTAL DEL TERRENO

 €15.640,00 /m²

€40.265.805,60

LINDEROS ACTUALES

NORTE	calle publica con treinte 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
PRECISIÓN

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

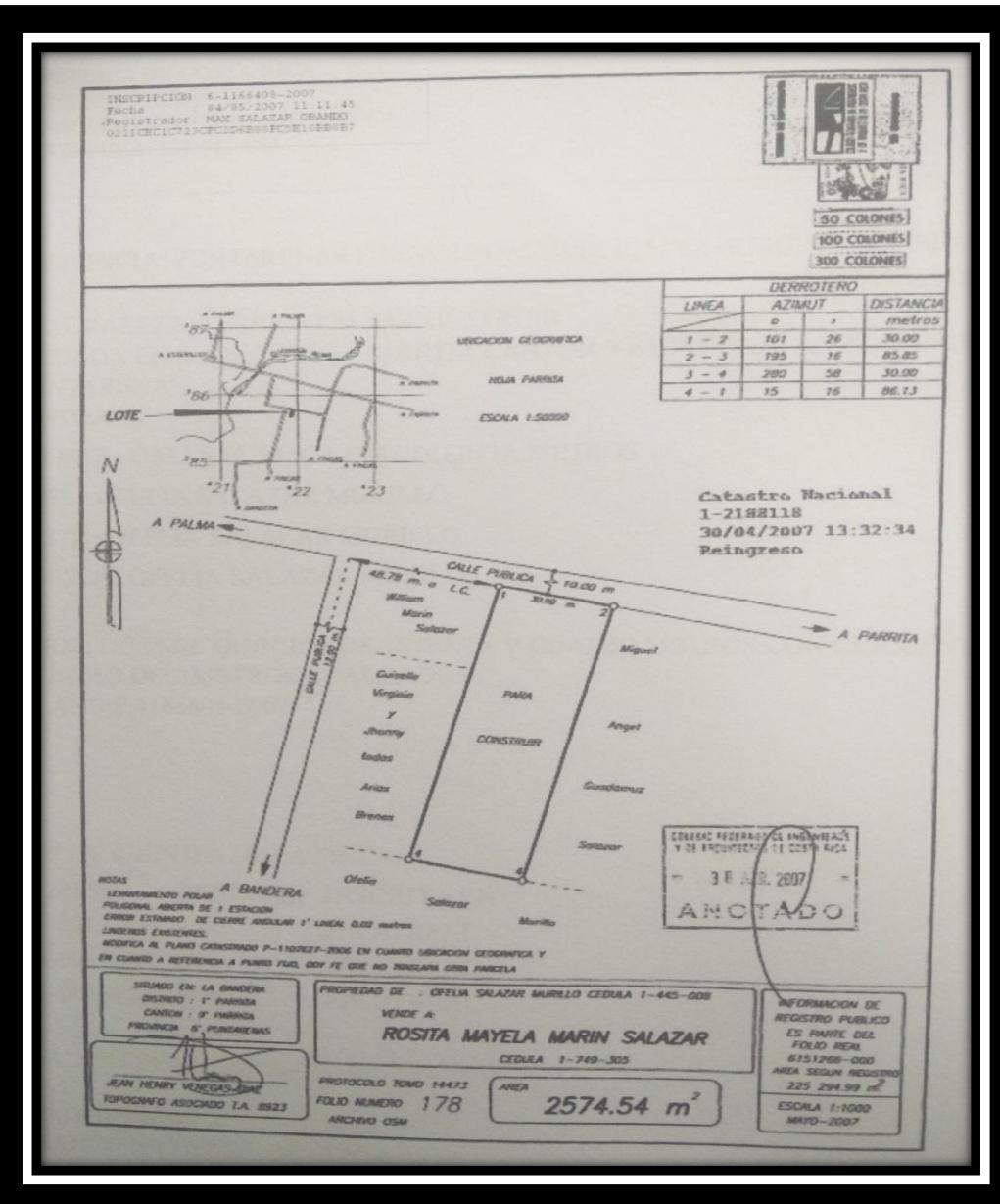
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos	Fecha Consulta
1	lote a la venta en misma zona a 500 m del lote valorado con Karina Montiel	Oferta	61103304	28/01/2019
		Coordenadas	Este Norte	
2	lote a la venta con Mitzy Guerrero lote de semejante tamaño y con característica de servicios	Oferta	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	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Terciaria	Caño	NO Sistema Sanitario
Material	Lastre fino	Cuneta	NO Alcantarillado pluvial NO
Ancho de vía	10,00 m	Cordón	NO
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA	
		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	SÍ ICE Clase social Media
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	SÍ 2 KM Clase social zonas cercanas Media
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ FRENTE Densidad poblacional Baja
Agua Potable	SÍ ASADA	Edificios Comerciales	SÍ A 1 KM Actividad del lugar
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	SÍ FRENTE habitacional turística
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ 500 M
Medidores instalados			
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
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		
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:	SÍ		
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, 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
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 51,00%			
AFFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
24/01/2019	reservas y restricciones , prohibiciones ref		
OBSERVACIONES			
<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



FOTOGRAFIAS DE COMPARABLES

1	2	3	4	5

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60901015439100-2019-U

ESTUDIO DE REGISTRO HOJA 1

<https://www.rnpdigital.com/shopping/consultarDocumentos.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

FOTOGRAFIAS 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](#)**FOTOGRAFIAS 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

FOTOGRAFIAS DE COMPARABLES

1	2	3	4	5

VARIABLE DE VALORAR COMPARABLE 1 COMPARABLE 2 COMPARABLE 3

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

19,95 2,58 15

1 FACTOR DE AREA

Zona Urbana

Com	1000	2767	1000	β	α
Lote	2575	2575	2575	1 < 3000€	0,33 0,33
Compar. β	0,33	0,33	0,33	2 ≥ 3000€	0,36 0,36
Lote Val α	0,33	0,33	0,33	3 ≥ 1000€	0,27 0,27
Fa	0,732	1,024	0,732	1	

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	
Fn	1,0000	1,0000	1,0000	1

3 FACTOR DE FRENTE

Zona Urbana

Lote	30	30	30	γ
Com	20	34	20	1 ≤ 30 m 0,2500
Fren	15,85	15,85	15,85	2 > 30 m 0,2537
γ	0,25	0,25	0,25	3 > 200 m 0,2150
				4 > 480 m 0,1700
Ff	1,107	0,969	1,107	1

4 FACTOR DE FONDO

Com	1,0	1,0	1,0	
Lote	1,000	1,000	1,000	
Ffo	1,000	1,000	1,000	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 p	0,50	0,50	0,50	3 ≥ 1500	0,2500
Lote tip c η	0,50	0,50	0,50	4 ≥ 5000	0,1500
				5 ≥ 20000	0,1000
Fr	1,0000	1,0000	1,0000		1

6 FACTOR DE PENDIENTE

Zona Urbana				
Com	0	0	0	
Lote	0	0	0	
	0	0	0	
Fp	1,0000	1,0000	1,0000	1

7 FACTOR DE UBICACIÓN

Zona Urbana				k
Lote	5	5	5	
Com	5	5	5	-0 Comercial
K	-0,0255	-0,0255	-0,0255	-0 Recidencial
	0	0	0	
Fu	1,0000	1,0000	1,0000	1

8 FACTOR DE SERVICIOS S1

Lote	1	1	1
Com	1	1	1
	0	0	0

Fs1	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
-----------	---------------	---------------	---------------	----------