

Fecha: 10/05/2023

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: DE LA PLAZA DE LA PALMA, 500M SUR Y 53.10M ESTE.  
6-PUN 1-Parrita 9-Parrita

Número de Avalúo: 5124563

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 41.550.750

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

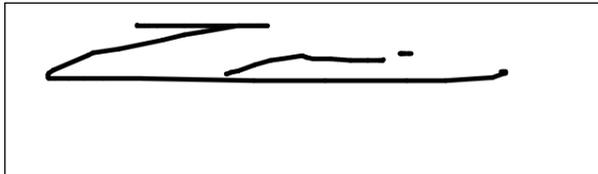
Fecha de Inspección: 09/05/2023

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

Observaciones Generales:

1. EL CUERPO DE AGUA MÁS CERCANO, CORRESPONDE A LA QUEBRADA PALMA, QUE ATRAVIESA EL LOTE EN SU SECCIÓN MÁS AL SUR.
2. SEGÚN EL MAPA DE AMENAZAS POTENCIALES DEL CANTÓN DE PARRITA (CNE), VISIBLE EN EL SNIT; TODO EL CENTRO URBANO DE PARRITA SE UBICA EN ZONA DE AMENAZA POTENCIAL DE INUNDACIÓN. DADO QUE TODOS LOS COMPARABLES EMPLEADOS, SE UNBICAN EN LA MISMA SITUACIÓN; NO SE APLICA NINGÚN FACTOR DE DEMÉRITO SOBRE EL VALOR DE MERCADO RESULTANTE (VALOR LLEVA IMPLÍCITO DE TRANSFERENCIA AL VALOR POR LA AMENAZA ANOTADA).
3. EN LA COLINDANCIA OESTE DEL LOTE SUJETO, SOBRE EL TERRENO COLINDANTE (FUERA DE LOS LINDEROS DEL TERRENO VALORADO); SE IDENTIFICA LA EXISTENCIA DE UN CANAL DE DESFOGUE PLUVIAL, CON UNA DIRECCIÓN NORTE - SUR, HACIA LA QUEBRADA PALMA. NO AFECTA EL VALOR DEL INMUEBLE.

FIRMA:



Nombre: ALEJANDRO CAMPOS BOGANTES

Tipo de Profesional: Topographer Eng.

Identificación #: 2-0546-0932

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre: .....

Tipo de Profesional: .....

Identificación #: .....

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-60901014221400-2023-U

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5124563

<b>CLIENTE</b>	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 328-Cobro Judicial      COD. AGENCIA: 328 SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA CLIENTE: AGUILAR ROJAS JOAQUINA CORREO: joaquinaagricola18@gmail.com TELÉFONO: 8554-8099      IDENTIFICACIÓN N°: 1-0454-0985	<b>VALUADOR</b>	NOMBRE: ALEJANDRO CAMPOS BOGANTES EMPRESA: Perito Externo - Alejandro José Campos Bogantes IDENTIFICACIÓN N°: 2-0546-0932 TIPO DE PROFESIONAL: Topographer Eng. CORREO: ingcampos@hotmail.com TELÉFONO: 8865-9115 / 2666-329      OTRO:
	NOMBRE PROPIETARIO: JOAQUINA AGUILAR ROJAS      IDENTIFICACIÓN N°: 1-0454-0985      PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 6 PUN      CANTÓN: 9 Parrita      DISTRITO: 1 Parrita      LOCALIDAD: La Palma DIRECCIÓN EXACTA: DE LA PLAZA DE LA PALMA, 500M SUR Y 53.10M ESTE. IDENTIFICADOR PREDIAL: 60901014221400      PLANO DE CATASTRO N°: P-2250068-2020      ÁREA REGISTRADA: 3.111 m <sup>2</sup> ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Pacífico      USO PREDOMINANTE: Residencial      OCUPADO POR: NO OCUPADO      VIGENCIA CONTRATO: LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No		
<b>PROPIEDAD</b>	INSCRIPCIÓN DE: La Finca      SEGÚN: El Plano Y El Registro PROPOSITO: <input checked="" type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico <input type="checkbox"/> Estimar el Valor de Mercado <input type="checkbox"/> OBJETO: <input type="checkbox"/> Crédito de Adquisición <input type="checkbox"/> Refinanciamiento <input type="checkbox"/> Construcción <input checked="" type="checkbox"/> COBRO JUDICIAL USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): SOLICITADO POR: <input checked="" type="checkbox"/> Cliente de arriba <input type="checkbox"/> Otro VALOR: <input checked="" type="checkbox"/> Actual <input type="checkbox"/> Retroactivo <input type="checkbox"/> Futuro <input type="checkbox"/> Actualización de un avalúo elaborado en:      con vencimiento en:      Avalúo No.: TIPO DE PROPIEDAD: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Rural      LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No      BIEN ESPECIALIZADO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No 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: ID. PREDIAL FINCA MATRIZ:      ID. PREDIAL FINCA FILIAL:      FINCA FILIAL N°: ÁREA M <sup>2</sup> FINCA MATRIZ:      ÁREA M <sup>2</sup> FINCA FILIAL:      ÁREA M <sup>2</sup> PRIVATIVAS:      ÁREAS COMUNES: ÁREA M <sup>2</sup> PLANO CATASTRO:      ÁREA M <sup>2</sup> ID. PREDIAL:      ÁREA M <sup>2</sup> ESC. CONSTITUTIVA:      DEMASIA: No FACTOR DE COPROPIEDAD: 0      ÁREA M <sup>2</sup> PROPORCIONAL DEL TERRENO:		
	<b>INFORMACIÓN ADICIONAL</b>	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 type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro TENDENCIA DISTRITO: <input checked="" type="checkbox"/> Aumentando <input type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input type="checkbox"/> Disminuyendo <input type="checkbox"/> Otro DENSIDAD: <input type="checkbox"/> Mayor a 75% <input checked="" type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input type="checkbox"/> Rural NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media <input type="checkbox"/> ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/> FACILIDADES DE MANO DE OBRA:      ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No	
<b>DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO</b>		COMENTARIOS: 1. ZONA AGROPECUARIA - TRNCISIÓN A RESIDENCIAL - RECREACIONAL. 2. ZONA SUB URBANA CON TODOS LOS SERVICIOS PÚBLICOS Y URBANOS. 3. CALLES ASFALTADAS (FRENTE AL INMUEBLE VALORADO, LA CALLE ES DE LASTRE). 4. EN LA ZONA HOMOGÉNEA, HAY UNA BAJA OFERTA DE BIENES CON LAS DIMENSIONES DEL LOTE SUJETO. LA OFERTA, MAYORITARIAMENTE ES DE LOTES PEQUEÑOS.	
	<b>TERRENO /FINCA</b>	DIMENSIONES:      X <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 3.111      UNIDAD DE MEDIDA: m <sup>2</sup> DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: TOPOGRAFÍA: Plana PENDIENTE: Desendente ZONIFICACIÓN: FUENTE: ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No      Ninguno CUERPO DE AGUA CERCANO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No      Alta DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No      Ninguno 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 checked="" type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cordón <input checked="" type="checkbox"/> Alumbrao <input checked="" type="checkbox"/> TV por Cable <input type="checkbox"/> ELECTRICIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> SI Tiene <input type="checkbox"/> No Tiene <input type="checkbox"/> TIPO DE RUTA: <input type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/> Terciaria <input checked="" type="checkbox"/> Camino Vecinal <input type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Lastre fino ANCHO DE VÍA: 14 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:			
COMENTARIOS: 1. LOTE SUB URBANO SIN CONSTRUCCIONES, ACCESO POR CALLE PÚBLICA DE LASTRE. 2. INMUEBLE CUENTA CON TODOS LOS SERVICIOS PÚBLICOS Y URBANOS DE LA ZONA. 3. EL CUERPO DE AGUA MÁS CERCANO, CORRESPONDE A LA QUEBRADA PALMA, QUE ATRAVIESA EL LOTE EN SU SECCIÓN MÁS AL SUR. 4. SEGÚN EL MAPA DE AMENAZAS POTENCIALES DEL CANTÓN DE PARRITA (CNE), VISIBLE EN EL SNIT: TODO EL CENTRO URBANO DE PARRITA SE UBICA EN ZONA DE AMENAZA POTENCIAL DE INUNDACIÓN. DADO QUE TODOS LOS COMPARABLES EMPLEADOS, SE UNBICAN EN LA MISMA SITUACIÓN; NO SE APLICA NINGÚN FACTOR DE DEMÉRITO SOBRE EL VALOR DE MERCADO RESULTANTE (VALOR LLEVA IMPLÍCITO DE TRANSFERENCIA AL VALOR POR LA AMENAZA ANOTADA).			

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-60901014221400-2023-U

NAS No.: 5124563

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	458.653	1.053.725	28
2	458.667	1.053.722	25
ÁREA m²: 0		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0	

COMENTARIOS:  
1. PUNTOS TOMADOS EN SITIO, CN NAVEGADOR MARCA GARMIN.

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 0 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m² EDAD EFECTIVA: 0 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 0 m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 0 años	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Otros CUBIERTA: ESTRUCTURA: ENTREPISO: TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: AVANCE DE OBRA: PORCENTAJE COBERTURA: Lote en Verde	TECHOS: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo <hr/> FACHADA/EXTERIOR: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
---	---	--

ACABADOS INTERIORES: <table style="width:100%; border: none;"> <tr> <td style="border: none;">Paredes</td> <td style="border: none;">Cielos</td> <td style="border: none;"></td> </tr> <tr> <td style="border: none;">Repello <input type="checkbox"/></td> <td style="border: none;"><input type="checkbox"/></td> <td style="border: none;"></td> </tr> <tr> <td style="border: none;">Empastado <input type="checkbox"/></td> <td style="border: none;"><input type="checkbox"/></td> <td style="border: none;"></td> </tr> <tr> <td style="border: none;">Enchape <input type="checkbox"/></td> <td style="border: none;"><input type="checkbox"/></td> <td style="border: none;"></td> </tr> <tr> <td style="border: none;"><input type="checkbox"/></td> <td style="border: none;"><input type="checkbox"/></td> <td style="border: none;"></td> </tr> <tr> <td style="border: none;"><input type="checkbox"/></td> <td style="border: none;"><input type="checkbox"/></td> <td style="border: none;"></td> </tr> </table> PISOS: SISTEMA ELÉCTRICO: <input type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: AIRE ACONDICIONADO: RED AGUA CALIENTE: GAS LP: UBICACIÓN:	Paredes	Cielos		Repello <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Empastado <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Enchape <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		CLOSETS/ARMARIOS: <input type="checkbox"/> Óptimo <input 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: Diseño arquitectónico: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo EMPOTRADOS/EXTRAS: <input type="checkbox"/> Estufa <input type="checkbox"/> Horno <input type="checkbox"/> Lavadora de Platos <input type="checkbox"/> Garburator <input type="checkbox"/> Extractor de Aire <input type="checkbox"/> Sistema de Seguridad <input type="checkbox"/> Chimenea <input type="checkbox"/> Tragaluz <input type="checkbox"/> Solario <input type="checkbox"/> Ventiladores <input type="checkbox"/> Aire Central <input type="checkbox"/> Filtro Aire <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Bañera de Hidromasaje <input type="checkbox"/> Puerta Automática de Cochera <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> CONDICIÓN INTERIOR: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
Paredes	Cielos																		
Repello <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																		
Empastado <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																		
Enchape <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																		

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:											ÁREA	
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.				
PRINCIPAL												
SEGUNDO												
TERCERO												

TOTALES:	CUARTOS: 0	RECÁMARAS: 0	BAÑOS: 0	NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO:	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.  
1. LOTE EN VERDE.

**FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL**

Informe de Avalúo No.: 328-60901014221400-2023-U

NAS No.: 5124563

**ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO**

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
PUN, Parrita, Parrita DE LA PLAZA DE LA PALMA, 500M SUR Y 53.10M ESTE.		PUN, Parrita, Parrita DE LA PLAZA DE LA PALMA, 44M ESTE Y 274M NORTE.		PUN, Parrita, Parrita, Angeles.		PUN, Parrita, Parrita DE LA PLAZA DE LA PALMA, 44M ESTE Y 250M NORTE.	
Tipo de Información		OFERTA		OFERTA		OFERTA	
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		10/05/2023		10/05/2023		10/05/2023	
Valor Terreno		66.365.600		97.520.400		10.000.000	
Números de Contacto		8744-1795		8912-6325		8877-6609	
Valor Unitario del Terreno		37.924,6		21.671,2		28.653,3	
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1
Dimensiones/Area de la Finca	3.111 m <sup>2</sup>	1.750 m <sup>2</sup>	,827	4.500 m <sup>2</sup>	1,13	349 m <sup>2</sup>	,486
Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	4	3	,936	3	,936	3	,936
Relación Frente/Fondo	8,05	1	,9	1	,9	1	,9
Pendiente %	5	3	,975	3	,975	3	,975
Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1	0	1
Frente a Calle	20	20	1	50	,795	11	1,161
Negociación (%)	0	10	,9	10	,9	0	1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
<b>AJUSTES/FACTOR RESULTANTE</b>		,6113		,6641		,4634	
<b>VALORES HOMOLOGADOS</b>		23.184,19		14.391,1		13.279,02	

**Conclusiones:**

1. TODOS VALORES DE OFERTA, LLEVAN IMPLICITA; LA TRANSFERENCIA AL VALOR, POR LA AMENAZA POTENCIAL DE INUNDACIÓN, SEALADA EN LOS MAPAS DE LA CNE, VISIBLES EN SIRI / SNIT.

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 58.331.250

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 18.750

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

**FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL**

Informe de Avalúo No.: 328-60901014221400-2023-U

NAS No.: 5124563

**ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO**

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 4		COMPARABLE NO. 5		COMPARABLE NO. 6	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
		PUN, Parrita, Parrita, Ángeles.		PUN, Parrita, Parrita, calle a Playa Bandera.		PUN, Parrita, Parrita DE LA PLAZA DE LA PALMA.	
Tipo de Información		OFERTA		OFERTA		OFERTA	
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		10/05/2023		10/05/2023		10/05/2023	
Valor Terreno		315.857.740		54.178.000		16.253.400	
Números de Contacto		8373-3009		8673-2687		7109-8157	
Valor Unitario del Terreno		29.797,9		27.089		56.046,21	
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1
Dimensiones/Area de la Finca	3.111 m <sup>2</sup>	10.600 m <sup>2</sup>	1,499	2.000 m <sup>2</sup>	,864	290 m <sup>2</sup>	,457
Servicios 1	1	1	1	1	1	4	,914
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	4	3	,936	3	,936	3	,936
Relación Frente/Fondo	8,05	1	,9	1	,9	1	,9
Pendiente %	5	3	,975	3	,975	3	,975
Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1	0	1
Frente a Calle	20	101	,667	20	1	11	1,161
Negociación (%)	0	10	,9	10	,9	0	1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
<b>AJUSTES/FACTOR RESULTANTE</b>		,7391		,6387		,3983	
<b>VALORES HOMOLOGADOS</b>		22.023,11		17.301,04		22.323,58	
Conclusiones:							

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

**FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL**

Informe de Avalúo No.: 328-60901014221400-2023-U

NAS No.: 5124563

<b>CLIENTE</b>	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	<b>VALUADOR</b>	NOMBRE: ALEJANDRO CAMPOS BOGANTES
	OFICINA: 328-Cobro Judicial      COD. AGENCIA: 328		EMPRESA: Perito Externo - Alejandro José Campos Bogantes
	SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		IDENTIFICACIÓN N°: 2-0546-0932
	CLIENTE: AGUILAR ROJAS JOAQUINA		TIPO DE PROFESIONAL: Topographer Eng.
	CORREO: joaquinaagricola18@gmail.com		CORREO: ingcampos@hotmail.com
TELÉFONO: 8554-8099      IDENTIFICACIÓN N°: 1-0454-0985	TELÉFONO: 8865-9115 / 2666-329      OTRO:		

**Enfoque Físico**

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

Fracción	Área m2	Valor Unitario	Factores de Ajustes				Valor Unitario Ajustado	Indiviso	Valor Parcial
			Ley7575						
1	2.207	18.750	1	1	1	1	18.750	100%	41.381.250
2	904	18.750	,01	1	1	1	187,5	100%	169.500
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:	41.550.750

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>										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	
<b>Totales</b>										0	
										Valor de las Construcciones:	0

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>								0	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	
<b>Totales</b>								0	0	
								Valor de los Elementos Adicionales:		0

**VALOR FÍSICO TOTAL:**

41.550.750

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

N° Informe de Avalúo	Finca Filial	Identificador Predial	Plano Catastro		Registro	Coefficiente	Terreno		Construcción	Total
			Número/unidad	Área m²	Área m²	Copropiedad	Área	Valor	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.: 328-60901014221400-2023-U

NAS No.: 5124563

**LIMITACIONES Y SALVEDADES**

**OBSERVATIONS:**

1. EL CUERPO DE AGUA MÁS CERCANO, CORRESPONDE A LA QUEBRADA PALMA, QUE ATRAVIESA EL LOTE EN SU SECCIÓN MÁS AL SUR.
2. SEGÚN EL MAPA DE AMENAZAS POTENCIALES DEL CANTÓN DE PARRITA (CNE), VISIBLE EN EL SNIT; TODO EL CENTRO URBANO DE PARRITA SE UBICA EN ZONA DE AMENAZA POTENCIAL DE INUNDACIÓN. DADO QUE TODOS LOS COMPARABLES EMPLEADOS, SE UNBICAN EN LA MISMA SITUACIÓN; NO SE APLICA NINGÚN FACTOR DE DEMÉRITO SOBRE EL VALOR DE MERCADO RESULTANTE (VALOR LLEVA IMPLÍCITO DE TRANSFERENCIA AL VALOR POR LA AMENAZA ANOTADA).
3. EN LA COLINDANCIA OESTE DEL LOTE SUJETO, SOBRE EL TERRENO COLINDANTE (FUERA DE LOS LINDEROS DEL TERRENO VALORADO); SE IDENTIFICA LA EXISTENCIA DE UN CANAL DE DESFOGUE PLUVIAL, CON UNA DIRECCIÓN NORTE - SUR, HACIA LA QUEBRADA PALMA. NO AFECTA EL VALOR DEL INMUEBLE.

**TIEMPO DE EXPOSICIÓN**

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

**RESUMEN DE VALORES**

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

VALOR DE TERRENO: 41.550.750

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 41.550.750

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 0

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: 41.550.750  Tal Como Está  Como Terminado

**CONCLUSIÓN DE VALOR**

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: DE LA PLAZA DE LA PALMA, 500M SUR Y 53.10M ESTE.

PROVINCIA: PUN CANTON: Parrita DISTRITO: Parrita

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: 10/05/2023 VALOR FINAL: 41.550.750 MONTO DE LA SOLICITUD: 30.731.962,35

VALOR EN LETRAS: cuarenta y uno millones quinientos cincuenta mil setecientos cincuenta

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

**CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN**

**FIRMA:** 

**CO-FIRMANTE (si aplica)**

**FIRMA:** 

NOMBRE PERITO: ALEJANDRO CAMPOS BOGANTES NOMBRE CO-FIRMANTE:

TIPO DE PROFESIONAL: Topographer Eng. TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA TIPO DE PROFESIONAL: TIPO DE PERITO:

REGISTRO #: IT-14887 REGISTRO #:

CÓDIGO INSPECTOR: 656 CÓDIGO INSPECTOR:

COD. EMPRESA: 276

FECHA DEL INFORME: 10/05/2023 FECHA DEL INFORME:

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

FECHA DE INSPECCIÓN: 09/05/2023 FECHA DE INSPECCIÓN:

IDENTIFICACIÓN N°: 2-0546-0932 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



Fachada Principal



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: CALLE DE ACCEO VISTA AL OESTE

Foto 4



Descripción: DISGOAL DERECHA

Foto 2



Descripción: CLLE DE ACCESO AL LOTE

Foto 5



Descripción: VISTA INTERNA

Foto 3



Descripción: VISTA DE LA CALLE AL ESTE

Foto 6



Descripción: VISTA INTERNA

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: LINDERO ESTE

Foto 10



Descripción: VISTA INTERNA

Foto 8



Descripción: VISTA INTERNA

Foto 11



Descripción: LINDERO OESTE

Foto 9



Descripción: VISTA INTERNA

Foto 12



Descripción: CANAL DE DESFOGUE PLUVIA, SOBRE TERRENO COLINDANTE AL OESTE.



## Estudio de Registro

**REPUBLICA DE COSTA RICA**  
**REGISTRO NACIONAL**  
**CONSULTA POR NUMERO DE FINCA**  
**MATRICULA: 142214--000**

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 142214 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

**FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA**

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA CON 19 METROS 90 CENTIMETROS

SUR : QUEBRADA PALMA

ESTE : WILBERTH SALAZAR MARIN

OESTE : JUAN HONZALEZ CHAVARRIA

MIDE: TRES MIL CIENTO ONCE METROS CUADRADOS

PLANO:P-2250068-2020

IDENTIFICADOR PREDIAL:609010142214\_\_

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
6-00130012	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 31,200,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

JOAQUINA AGUILAR ROJAS

CEDULA IDENTIDAD 1-0454-0985

ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTINUEVE MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2021-00346174-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 03-JUN-2021

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 358-08508-01-0937-001

FINCA REFERENCIA 6052804 000

AFECTA A FINCA: 6-00142214 -000

CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Anexo Imagen 1

Descripción:  
ESTUDIO DE REGISTRO 02

SERVIDUMBRE TRASLADADA  
CITAS: 395-03669-01-0020-001  
FINCA REFERENCIA 6052804 000  
AFECTA A FINCA: 6-00142214 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA  
CITAS: 800-783950-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 22-004846-1207-CJ  
MONTO: TREINTA Y DOS MILLONES DIECISIETE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE COLONES CON CINCUENTA Y SIETE CENTIMOS  
AFECTA A FINCA: 6-00142214 -000  
INICIA EL: 14 DE NOVIEMBRE DE 2022  
FINALIZA EL: 14 DE NOVIEMBRE DE 2032  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ACTOR  
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
MONTO: 32,017,487.57  
DEMANDADO  
JOAQUINA AGUILAR ROJAS  
CEDULA IDENTIDAD 1-0454-0985  
MONTO: 32,017,487.57  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA  
CITAS: 2021-346174-01-0004-001  
AFECTA A FINCA: 6-00142214 -000  
MONTO: TREINTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS MIL COLONES  
INTERESES: DEL MES 1 AL MES 36 TASA FIJA DE 8.25 PUNTOS PORCENTUALES Y EL RESTO DEL PLAZO TASA BASICA PASIVA DEL BCCR MAS 4.50 PUNTOS PORCENTUALES  
INICIA: 18 DE MAYO DE 2021  
VENCE: 18 DE MAYO DE 2051  
FORMA DE PAGO: CUOTAS MENSUALES DE 234.395.18 COLONES  
RENUNCIAS: TRAMITE DE JUICIO EJECUTIVO  
RESPONDE POR: TREINTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS MIL COLONES  
GRADO: PRIMER GRADO  
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD  
ACREEDOR  
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
DEUDOR  
JOAQUINA AGUILAR ROJAS  
CEDULA IDENTIDAD 1-0454-0985