

Fecha: 03/02/2025

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: FRENTE AL SUPER MERCADO CHANCHI No. 2. PLUS CODE: R2CX+329 Paquera, Puntarenas Province
6-PUN 5-Paquera 1-Puntarenas

Número de Avalúo: 5175154

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 11.938.828

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 03/02/2025

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

Observaciones Generales:

LAS MENCIONADAS EN EL ESTUDIO REGISTRAL.

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS. CITAS: 464-00579-01-0004-001

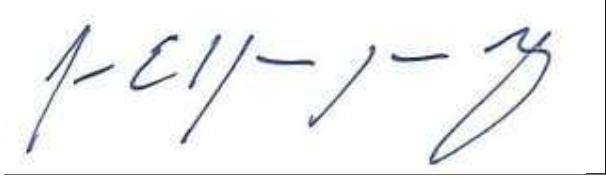
DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA. CITAS: 800-892415-01-0001-001

HIPOTECA. CITAS: 2016-373187-01-0005-001

NO SE OBSERVARON SERVIDUMBRES FISICAS QUE AFECTARAN EL INMUEBLE.

PRESENTA RUINAS CONSTRUCTIVAS QUE PARA FUTURO USO DEBEN DE SER DEMOLIDAS.

FIRMA:



Nombre: JOSE EFRAIN MAZARIEGOS ZAMORA

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 1-1235-0996

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre: _____

Tipo de Profesional: _____

Identificación #: _____

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-60105015717800-2025-U

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5175154

CLIENTE	<p>BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 328-Cobro Judicial COD. AGENCIA: 328 SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA CLIENTE: MINOR DE JESUS ENRIQUEZ GONZALEZ CORREO: MINOR.ENRRIQUEZ@ICLOUD.COM TELÉFONO: 506-2641-1105 IDENTIFICACIÓN N°: 6-0431-0272</p>				VALUDOR	<p>NOMBRE: JOSE EFRAIN MAZARIEGOS ZAMORA EMPRESA: Perito Externo - José Efrain Mazariegos Zamora IDENTIFICACIÓN N°: 1-1235-0996 TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil CORREO: jose@mazamcr.com TELÉFONO: 8837 3644 OTRO:</p>									
	<p>NOMBRE PROPIETARIO: JOSE GABRIEL CASTILLO RAMIREZ IDENTIFICACIÓN N°: 6-0382-0530 PROVINCIA: 6 PUN CANTON: 1 Puntarenas DISTRITO: 5 Paquera DIRECCIÓN EXACTA: FRENTE AL SUPER MERCADO CHANCHI No. 2. PLUS CODE: R2CX+329 Paquera, Puntarenas Province IDENTIFICADOR PREDIAL: 60105015717800 PLANO DE CATASTRO N°: P-1877021-2016 ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Guanacaste 2 USO PREDOMINANTE: Comercial LAS CARACTERISTICAS DESCRIPTAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No</p>					<p>PROPORCIÓN DERECHOS: 100% LOCALIDAD: BARRIO PRADERA No. 2 ÁREA REGISTRADA: 374 m² VIGENCIA CONTRATO:</p>									
	<p>INSCRIPCIÓN DE: La Finca PROPOSITO: <input type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico <input checked="" 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 CON CONSTRUCCIONES: <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: Comercio ID. PREDIAL FINCA MATRIZ: ID. PREDIAL FINCA FILIAL: FINCA FILIAL N°: ÁREA M² FINCA MATRIZ: ÁREA M² FINCA FILIAL: ÁREA M² PRIVATIVAS: ÁREAS COMUNES: ÁREA M² PLANO CATASTRO: 374 m² ÁREA M² ID. PREDIAL: 374 m² ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: No FACTOR DE COPROPRIEDAD: 0 ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:</p>														
	<p>ACTIVIDAD DEL LUGAR: <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Otro TIPO DEL DISTRITO: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro TENDENCIA DISTRITO: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input type="checkbox"/> Disminuyendo <input type="checkbox"/> Otro DENSIDAD: <input type="checkbox"/> Mayor a 75% <input checked="" type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input type="checkbox"/> Rural NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media Baja <input type="checkbox"/> ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/> FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Regular ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No</p>					<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td rowspan="3" style="width: 25%; vertical-align: top; padding: 5px;"> <p>PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA RANGO DE ANTIGÜEDAD (años): RANGO DE PRECIOS: VISIÓN DEL MERCADO DEMANDA: TENDENCIA DE PRECIOS:</p> </td> <td style="width: 75%; vertical-align: top; padding: 5px;"> <p>De Hasta Alta Normal <input checked="" type="checkbox"/> Baja Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo</p> </td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> </tr> </table>				<p>PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA RANGO DE ANTIGÜEDAD (años): RANGO DE PRECIOS: VISIÓN DEL MERCADO DEMANDA: TENDENCIA DE PRECIOS:</p>	<p>De Hasta Alta Normal <input checked="" type="checkbox"/> Baja Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo</p>				
	<p>PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA RANGO DE ANTIGÜEDAD (años): RANGO DE PRECIOS: VISIÓN DEL MERCADO DEMANDA: TENDENCIA DE PRECIOS:</p>	<p>De Hasta Alta Normal <input checked="" type="checkbox"/> Baja Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo</p>													
<p>COMENTARIOS: EL ENTORNO SE CARACTERIZA POR LA PRESENCIA DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES A ORILLAS DE LA VIA PUBLICA CON ACCESO A TODOS LOS SERVICIOS PUBLICOS BASICOS. PRESENTA CALLES ADOQUINADAS Y CON SISTEMA DE EVACUACION DE AGUAS PLUVIALES DE BUENA CALIDAD. SU PRINCIPAL ATRIBUTO ES LA CERCANIA CON EL CENTRO DE PAQUERA EL CUAL ES EL CENTRO ACTIVO MAS CERCANO DONDE SE PUEDEN LOCALIZAR TODAS LAS FACILIDADES COMUNALES. TIENE FACIL ACCESO A LA RUTA SECUNDARIA 160 QUE COMUNICA A PLAYA NARANJO CON PAQUERA.</p>															
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO	<p>DIMENSIONES: X m ha. AREA APPLICABLE: 374 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: TOPOGRAFIA: Plana PENDIENTE: No Aplica ZONIFICACIÓN: FUENTE: ARBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: Óptimo POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno CUERPO DE AGUA CERCANO: <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno DESLIZAMIENTO: EXISTEN GRAVÁMENES: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No</p>				<p>SERVICIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input checked="" type="checkbox"/> Alcantarillado <input type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input checked="" 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 type="checkbox"/> Calle de Grava <input checked="" type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input checked="" type="checkbox"/> Recolección Basura <input checked="" type="checkbox"/> Acera <input checked="" type="checkbox"/> Cordón <input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado <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 checked="" type="checkbox"/> Terciaria <input type="checkbox"/> Camino Vecinal <input type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Adoquin ANCHO DE VÍA: 11 M TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No Distancia menor a 1000 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: Esquinal APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: < 55</p>										
	<p>COMENTARIOS: SE OBSERVA LA PRESENCIA DE RUINAS CONSTRUCTIVAS DENTRO DEL INMUEBLE. APARENTEMENTE DENTRO DEL INMUEBLE HUBO PRESENCIA DE UN LOCAL COMERCIAL.</p>														

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-60105015717800-2025-U

NAS No.: 5175154

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05									
COORDENADAS	VÉRTICE	ESTE		NORTE			ALTITUD		
	1	395.529,4		1.085.998,6			22		
ÁREA m ² : 0				VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0					
COMENTARIOS: GOOGLE PLUS CODE: R2CX+329 Paquera, Puntarenas Province									
AÑO DE CONSTRUCCIÓN:			TIPO DE CONSTRUCCIÓN:			TECHOS:			
ÁREA CONSTRUCCIÓN: m ²			CUBIERTA:			CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo			
EDAD EFECTIVA: años			ESTRUCTURA:			FACHADA/EXTERIOR:			
VIDA ÚTIL REMANENTE: años			ENTREPISO:			CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo			
ÁREA CONSTRUCCIÓN: m ² (Cons. Accesorias)			TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA:			
VIDA ÚTIL REMANENTE: años (Cons. Accesorias)			ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:			
AVANCE DE OBRA:			PORCENTAJE COBERTURA:			
ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos									
Repello <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			CLOSETS/ARMARIOS: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo						
Empastado <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			AISLAMIENTO: <input type="checkbox"/> Techo <input type="checkbox"/> Paredes <input type="checkbox"/> Sótano <input type="checkbox"/> Entretecho						
Enchape <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			LÍNEAS DE PLOMERÍA:						
..... <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			Diseño arquitectónico: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo						
..... <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			EMPOTRADOS/EXTRAS: <input type="checkbox"/> Estufa <input type="checkbox"/> Horno <input type="checkbox"/> Lavadora de Platos <input type="checkbox"/> Garburator						
..... <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			<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"/> <input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/> Ventiladores <input type="checkbox"/> Aire Central <input type="checkbox"/> Filtro Aire <input type="checkbox"/> Sauna						
..... <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/> Bañera de Hidromasaje <input type="checkbox"/> Puerta Automática de Cochera <input type="checkbox"/> Piscina						
..... <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>								
..... <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			CONDICIÓN INTERIOR: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo						
CONSTRUCCIONES									
UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:									
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	ÁREA
PRINCIPAL									
SEGUNDO									
TERCERO									
TOTALES:		CUARTOS: 0		RECÁMARAS: 0		BAÑOS: 0		NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO:	
								ÁREA TOTAL	
COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS O DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA. PRESENTA RUINAS CONSTRUCTIVAS. NO SON CONSIDERADAS DENTRO DEL PRESENTE INFORME.									

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-60105015717800-2025-U

NAS No.: 5175154

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3							
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes						
PUN, Puntarenas, Paquera FRENTE AL SUPER MERCADO CHANCHI No. 2. PLUS CODE: R2CX+329 Paquera, Puntarenas Province		Avaluio No. 90-60105025871400-2024-U realizado en zona homogénea cerca de Paquera.		Mapa de valores Zona Homogénea. 601-05-U04 - La Pradera 2									
Tipo de Información		BASE DE DATOS		BASE DE DATOS									
Superficie de Terreno		X		X		X							
Fecha Consulta		03/02/2025		03/02/2025									
Valor Terreno													
Números de Contacto		88373644		88373644									
Valor Unitario del Terreno		18.690		18.000									
Ubicación	ESQUINERO	MEDIANERO	1,0513	MEDIANERO	1,0513	1							
Dimensiones/Area de la Finca	374 m ²	538 m ²	1,1275	200 m ²	,8134	1							
Servicios 1	4	1	1,0942	4	1	1							
Servicios 2	16	16	1	16	1	1							
Tipo de vía	3	4	1,0667	4	1,0667	1							
Relación Frente/Fondo	1	1	1	1	1	1							
Pendiente %	0	0	1	0	1	1							
Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1	1							
Frente	15.7	4	1,4075	10	1,1194	1							
Localización	1	0,9	,9	1,1	1,1	1							
Comercial	1,1	1	1,1	1	1,1	1							
Regularidad	1	0,75	1,1547	1	1	1							
			1		1	1							
			1		1	1							
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		2.2261		1,2355		1							
VALORES HOMOLOGADOS		41.604,88		22.239,05		0							
Conclusiones:													
VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 11.938.828													
VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 31.922													

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Ayalgo No.: 328-60105015717800-2025-U

NAS No.: 5175154

<p>CLIENTE</p> <p>BANCO: Banco Nacional de Costa Rica</p> <p>OFICINA: 328-Cobro Judicial COD. AGENCIA: 328</p> <p>SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA</p> <p>CLIENTE: MINOR DE JESUS ENRIQUEZ GONZALEZ</p> <p>CORREO: MINOR.ENRRIQUEZ@ICLOUD.COM</p> <p>TELÉFONO: 506-2641-1105 IDENTIFICACIÓN N°: 6-0431-0272</p>	<p>VALIDADOR</p> <p>NOMBRE: JOSE EFRAIN MAZARIEGOS ZAMORA</p> <p>EMPRESA: Perito Externo - José Efrain Mazariegos Zamora</p> <p>IDENTIFICACION N°: 1-1235-0996</p> <p>TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.</p> <p>CORREO: jose@mazamcr.com</p> <p>TELÉFONO: 8837 3644 OTRO:</p>
---	---

Enfoque Físico

Valor del Terreno en Estudio / Área Cultivada / Área Enmuntada Inculta ó Construida

Fracción	Área m2	Valor	Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor	
			Unitario			Ajustado				
1	374	31.922	1	1	1	1	31.922	100%	11.938.828	
2			1	1	1	1	0	100%	0	
3			1	1	1	1	0	100%	0	
4			1	1	1	1	0	100%	0	
5			1	1	1	1	0	100%	0	
Totales								Valor del Terreno:	11.938.828	

Totales

Valor del Terreno: 11.938.828

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Valor de las Construcciones

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominiums)

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

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

VALOR FÍSICO TOTAL:

11.938.828

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-60105015717800-2025-U

NAS No.: 5175154

LIMITACIONES Y SALVEDADES	<p>OBSERVATIONS: LAS MENCIONADAS EN EL ESTUDIO REGISTRAL.</p> <p>RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS. CITAS: 464-00579-01-0004-001 DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA. CITAS: 800-892415-01-0001-001 HIPOTECA. CITAS: 2016-373187-01-0005-001</p> <p>NO SE OBSERVARON SERVIDUMBRES FISICAS QUE AFECTARAN EL INMUEBLE.</p> <p>PRESENTA RUINAS CONSTRUCTIVAS QUE PARA FUTURO USO DEBEN DE SER DEMOLIDAS.</p>																					
TIEMPO DE EXPOSICIÓN	TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses	AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General																				
RESUMEN DE VALORES	<p>LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:</p> <p>VALOR DE TERRENO: 11.938.828</p> <p>VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0</p> <p>VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 11.938.828</p> <p>MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 0</p> <p>VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO:</p> <p>VALOR DE VENTA FORZADA:</p> <p>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:</p> <p>VALOR FINAL: 11.938.828 <input checked="" type="checkbox"/> Tal Como Está <input type="checkbox"/> Como Terminado</p>																					
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	<p>CONCLUSIÓN DE VALOR</p> <p>DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: FRENTE AL SUPER MERCADO CHANCHI No. 2, PLUS CODE: R2CX+329 Paquera, Puntarenas Province</p> <p>PROVINCIA: PUN CANTÓN: Puntarenas DISTRITO: Paquera</p> <p>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</p> <p>A LA FECHA:</p> <p>VALOR FINAL: 11.938.828 MONTO DE LA SOLICITUD: 12.229.209</p> <p>VALOR EN LETRAS: once millones novecientos treinta y ocho mil ochocientos veintiocho</p> <p>SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si, Condicionado</p> <p>FIRMA: </p> <p>NOMBRE PERITO: JOSE EFRAIN MAZARIEGOS ZAMORA</p> <p>TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA</p> <p>REGISTRO #: 19216</p> <p>CÓDIGO INSPECTOR: 773</p> <p>COD. EMPRESA: 00000355</p> <p>FECHA DEL INFORME: 03/02/2025</p> <p>PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No</p> <p>FECHA DE INSPECCIÓN: 03/02/2025</p> <p>IDENTIFICACIÓN N°: 1-1235-0996</p> <p>ANEXOS:</p> <table border="0"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Enfoque de Costos</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 1-6</td> <td><input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 19-24</td> <td><input type="checkbox"/> Mapa de Ubicación</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Anexo Imagen 1</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Enfoque de Mercado(4-6)</td> <td><input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 7-12</td> <td><input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 25 -30</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Plano Catastro</td> <td><input type="checkbox"/> Anexo Imagen 2</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Enf. Mercado Terreno (4-6)</td> <td><input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 13-18</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Estudio de Registro</td> <td><input type="checkbox"/> Anexo Texto</td> <td><input type="checkbox"/> Anexo Imagen 3</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Certificado Catastral 1</td> <td><input type="checkbox"/> Certificado Catastral 2</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		<input checked="" type="checkbox"/> Enfoque de Costos	<input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 1-6	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 19-24	<input type="checkbox"/> Mapa de Ubicación	<input checked="" type="checkbox"/> Anexo Imagen 1	<input type="checkbox"/> Enfoque de Mercado(4-6)	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 7-12	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 25 -30	<input checked="" type="checkbox"/> Plano Catastro	<input type="checkbox"/> Anexo Imagen 2	<input type="checkbox"/> Enf. Mercado Terreno (4-6)	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 13-18	<input checked="" type="checkbox"/> Estudio de Registro	<input type="checkbox"/> Anexo Texto	<input type="checkbox"/> Anexo Imagen 3	<input type="checkbox"/> Certificado Catastral 1	<input type="checkbox"/> Certificado Catastral 2			
<input checked="" type="checkbox"/> Enfoque de Costos	<input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 1-6	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 19-24	<input type="checkbox"/> Mapa de Ubicación	<input checked="" type="checkbox"/> Anexo Imagen 1																		
<input type="checkbox"/> Enfoque de Mercado(4-6)	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 7-12	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 25 -30	<input checked="" type="checkbox"/> Plano Catastro	<input type="checkbox"/> Anexo Imagen 2																		
<input type="checkbox"/> Enf. Mercado Terreno (4-6)	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 13-18	<input checked="" type="checkbox"/> Estudio de Registro	<input type="checkbox"/> Anexo Texto	<input type="checkbox"/> Anexo Imagen 3																		
<input type="checkbox"/> Certificado Catastral 1	<input type="checkbox"/> Certificado Catastral 2																					
<p>FIRMA: </p> <p>NOMBRE CO-FIRMANTE:</p> <p>TIPO DE PROFESIONAL:</p> <p>REGISTRO #:</p> <p>CÓDIGO INSPECTOR:</p> <p>FECHA DEL INFORME:</p> <p>PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No</p> <p>FECHA DE INSPECCIÓN:</p> <p>IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)</p>																						

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-60105015717800-2025-U

NAS No.: 5175154



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-60105015717800-2025-U

NAS No.: 5175154

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción:

Foto 4



Descripción:

Foto 2



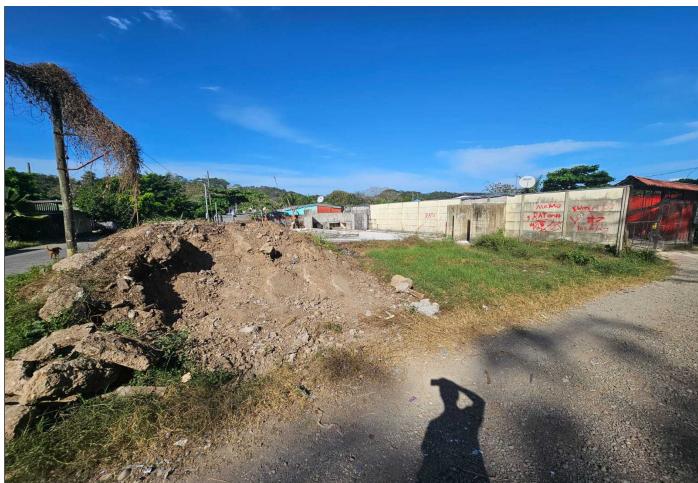
Descripción:

Foto 5



Descripción:

Foto 3



Descripción:

Foto 6



Descripción:

Plano Catastro

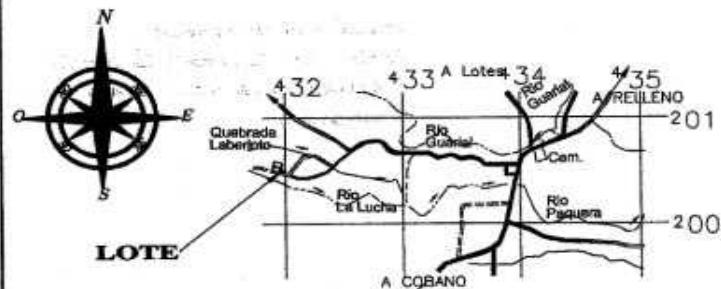
INSCRIPCIÓN: 6-1877021-2016

Fecha: 08/02/2016 14:42:33
Registrador: MAX SALAZAR OBANDO
08061BCP-0032595BDE98863BDCF8ACD

ENTERO 205817467

Catastro Nacional
2015-106335-C
03/02/2016 12:11:49

Página 1 de 1



DERROTERO		
LINEA	AZIMUT	DISTANCIA
1-2	17°25'02"	25.00m
2-3	283°07'00"	15.00m
3-4	197°35'06"	23.38m
4-5	157°28'21"	1.97m
5-1	103°08'54"	13.73m

NOTAS :

LINDEROS EXISTENTES.
POLIGONAL ABIERTA.
LEVANTAMIENTO POLAR.
ERRORES ESTIMADOS.

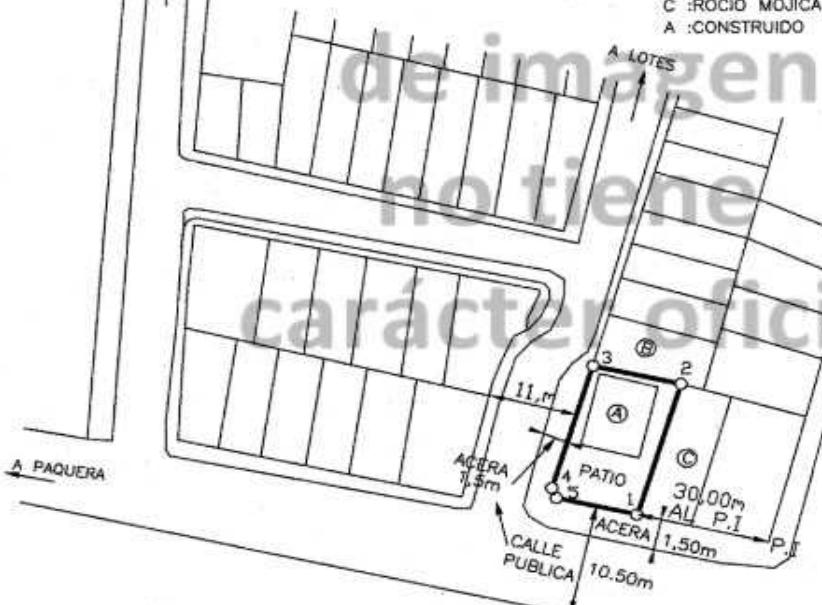
ANGULAR : 00°.01'

LINEAL : 00.01m.

MODIFICA PLANO CATASTRAL N°P-1241843-2007

FRENTE A CALLE PÚBLICA DE PUNTO 3-4, 4-5, 5-1 39.09 m.
COLINDANTES B : VIVIANA LORIA LORIA
C : ROCIO MOJICA CAMARENO

A : CONSTRUIDO



SITUADO EN: PRADERA II
DISTRITO: 5° PAQUERA
CANTÓN: 1° PUNTARENAS
PROVINCIA: 6° PUNTARENAS

AREA
374m²

INFORMACION DE REGISTRO PÚBLICO
FINCA COMPLETA FOLIO REAL
NUMERO 6157178-001
DUEÑO DE LA NUDA PROPIEDAD
AREA 374.54m²

Archivo: NUEVOS ENE 2016

PROFESIONAL RESPONSABLE

TAYLOR GARCIA ENRIQUEZ
TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 7303

ESCALA 1: 1000

FECHA
noviembre / 2015PROTOCOLO
TOMO 19344
FOLIO: 82

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-60105015717800-2025-U

NAS No.: 5175154

Estudio de Registro

3/225, 9:51 p.m.

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 157178-000

3/225, 9:51 p.m.

about:blank

FINCA DERECHO INSCRITA EN
6-00157178 001 FOLIO REAL
6-00157178 002 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 20,000,000.00 COLONES

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 157178 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA EDIFICACION DE USO COMERCIAL
SITUADA EN EL DISTRITO 5-PAQUERA CANTON I-PUNTARENAS DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
LINDEROS:
NORTE : MARIA ESTHER Y ROCIO, AMBAS MOJICA CAMARENO
SUR : CALLE PUBLICA
ESTE : MARIA ESTHER Y ROCIO, AMBAS MOJICA CAMARENO
OESTE : MARIA ESTHER Y ROCIO, AMBAS MOJICA CAMARENO
MIDE: TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS
PLANO:P-1877021-2016

PROPIETARIO:
JOSE GABRIEL CASTILLO RAMIREZ
CEDULA IDENTIDAD 6-0382-0530
ESTADO CIVIL: SOLTERO
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTE MILLONES DE COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2023-00659545-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 06-OCT-2023

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS
CITAS: 464-00579-01-0004-001
INICIA EL: 02-SEP-1998
FINCA REFERENCIA 6109556 000
AFECTA A FINCA: 6-00157178 -000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

FINCA DERECHO INSCRITA EN
6-00109556 000 FOLIO REAL
6-00157178 000 FOLIO REAL
6-00157178 000 FOLIO REAL
6-00157178 000 FOLIO REAL

1/4

24

3/225, 9:51 p.m.
MONTO: DOCE MILLONES DOSCIENTOS VEINTINUEVE MIL DOSCIENTOS NUEVE COLONES CON
SETENTA Y OCHO CENTIMOS
AFECTA A FINCA: 6-00157178 -000
INICIA EL: 20 DE SEPTIEMBRE DE 2024
FINALIZA EL: 20 DE SEPTIEMBRE DE 2034
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ACTOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
MONTO: 12,229,209.78
DEMANDADO
JOSE GABRIEL CASTILLO RAMIREZ
CEDULA IDENTIDAD 6-0382-0530
MONTO: 12,229,209.78
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

3/225, 9:51 p.m.
RESPONDE POR: DIECISIETE MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD
ACREDOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEUDOR
MINOR DE JESUS ENRIQUEZ GONZALEZ
CEDULA IDENTIDAD 6-0431-0272
ESTADO CIVIL: SOLTERO
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 03-02-2025 a las 21:48 horas

[Imprimir](#) [Seguir](#) [Compartir](#)

HIPOTECA
CITAS: 2016-373187-01-0005-001
INICIA EL: 30-MAY-2016
FINALIZA EL: 30-MAY-2046
AFECTA A FINCA: 6-00157178 -000
MONTO: DIECISIETE MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES
INTERESES: CORRIENTES SERAN LOS QUE RIJAN PARA CADA TIPO DE PRESTAMO AL MOMENTO DE
SU FORMALIZACION SEGUN LA TASA ESTABLECIDA POR EL BANCO
INICIA: 30 DE MAYO DE 2016
VENCE: 30 DE MAYO DE 2046
FORMA DE PAGO: 30 AÑOS
RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO

3/4

about:blank

4/4

Anexo Imagen 1

Descripción:

OBSERVACIONES Y CONSIDERACIONES

El responsable de este reporte de valuación certifica con su firma, de su conocimiento y creencia lo siguiente:

1. Las declaraciones contenidas en este informe son verdaderas y correctas.
2. Los análisis, opiniones, y conclusiones en este reporte son limitadas solamente por las suposiciones mencionadas en el mismo, así como por nuestras opiniones imparciales y personales.
3. No se tiene ningún tipo de interés presente ni futuro sobre la propiedad que se valora.
4. La información contenida en el presente avalúo es producto de la investigación, mediciones en sitio, criterio técnico, fotografías e información brindada por el solicitante durante y después de la visita al inmueble.
5. La inspección no comprende la verificación de la información contenida en el plano catastrado, ni del levantamiento en sitio aportado por el solicitante. Los datos consignados en dichos planos se asumen como ciertos.
6. No se asume responsabilidad respecto a la calidad, ni capacidad soportante de los suelos, o de las construcciones, ni a los vicios ocultos de los mismos.
7. No se corroboró el buen funcionamiento de los equipos mecánicos y eléctricos.
8. El sistema eléctrico fue inspeccionado de acuerdo a lo que permite lo visual.
9. Las Observaciones y Consideraciones siempre deben de ir adjuntas al presente reporte de valuación.