

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	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: JOSE EFRAIN MAZARIEGOS ZAMORA	
	OFICINA: 328-Cobro Judicial COD. AGENCIA: 328			EMPRESA: Perito Externo - José Efraín Mazariegos Zamora	
SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		IDENTIFICACIÓN N°: 1-1235-0996		TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil	
CLIENTE: MINOR DE JESUS ENRIQUEZ GONZALEZ		CORREO: jose@mazamcr.com		TELÉFONO: 8837 3644 OTRO:	
CORREO: MINOR ENRIQUEZ@ICLOUD.COM		TELÉFONO: 506-2641-1105 IDENTIFICACIÓN N°: 6-0431-0272			
PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: JOSE GABRIEL CASTILLO RAMIREZ IDENTIFICACIÓN N°: 6-0382-0530		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%		
	PROVINCIA: 6 PUN CANTON: 1 Puntarenas		DISTRITO: 5 Paquera		LOCALIDAD: BARRIO PRADERA No. 2
	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		ÁREA REGISTRADA: 374 m²
ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Guanacaste 2		USO PREDOMINANTE: Comercial		OCUPADO POR: 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					
INFORMACIÓN ADICIONAL	INSCRIPCIÓN DE: La Finca		SEGÚN: El Plano Y El Registro		
	PROPÓSITO:	<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
	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		DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: LOTE SIN CONSTRUCCIONES			
ID. PREDIAL FINCA MATRIZ:		ID. PREDIAL FINCA FILIAL:		FINCA FILIAL N°:	
ÁREA M² FINCA MATRIZ:		ÁREA M² FINCA FILIAL:		ÁREA M² PRIVATIVAS:	
ÁREA M² PLANO CATASTRO: 374 m²		ÁREA M² ID. PREDIAL: 374 m²		ÁREAS COMUNES:	
ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA:		DEMASIA: No			
FACTOR DE COPROPIEDAD: 0		ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:			
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO	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			PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	
	TIPO DEL DISTRITO: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro			De	
	TENDENCIA DISTRITO: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input type="checkbox"/> Disminuyendo <input type="checkbox"/> Otro			Hasta	
	DENSIDAD: <input type="checkbox"/> Mayor a 75% <input checked="" type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input type="checkbox"/> Rural			RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):	
	NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media Baja			RANGO DE PRECIOS:	
	ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/>			VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> Baja	
	FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Regular			DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja	
	ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No			TENDENCIA DE PRECIOS: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo	
	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.				
TERRENO / FINCA	DIMENSIONES: X m ha.		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		
	ÁREA APLICABLE: 374 UNIDAD DE MEDIDA: m²		<input checked="" type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta		
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO:		AGUA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No		
	TOPOGRAFÍA: Plana		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		
	PENDIENTE: No Aplica		<input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado <input checked="" type="checkbox"/> TV por Cable		
	ZONIFICACIÓN:		ELECTRICIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> SI Tiene <input type="checkbox"/> No Tiene		
	FUENTE:		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		
	ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No		MATERIAL: Adoquín		
	ESTADO FÍSICO: Óptimo		ANCHO DE VÍA: 11 M		
	POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno		TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Distancia menor a 1000 m		
CUERPO DE AGUA CERCANO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno		JARDINES/PARQUES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No			
DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno		EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m			
EXISTEN GRAVÁMENES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No		TIPO DE ACCESO: Calle Pública			
COMENTARIOS:		TIPO DE UBICACIÓN: Esquinero			
SE OBSERVA LA PRESENCIA DE RUINAS CONSTRUCTIVAS DENTRO DEL INMUEBLE. APARENTEMENTE DENTRO DEL INMUEBLE HUBO PRESENCIA DE UN LOCAL COMERCIAL.		APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: < 55			

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

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

NAS No.: 5175154

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VERTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	395.529,4	1.085.998,6	22

AREA m²: 0

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
GOOGLE PLUS CODE: R2CX+329 Paquera, Puntarenas Province

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN:

AREA CONSTRUCCIÓN: m²

EDAD EFECTIVA: años

VIDA ÚTIL REMANENTE: años

AREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) m²

VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN:

CUBIERTA:

ESTRUCTURA:

ENTREPISO:

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA:

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

AVANCE DE OBRA:

PORCENTAJE COBERTURA:

TECHOS:

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

FACHADA/EXTERIOR:

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos

Repello

Empastado

Enchape

Paredes

Cielos

PISOS:

SISTEMA ELÉCTRICO: ☐ Si Entubado ☐ No Entubado

TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA:

AIRE ACONDICIONADO:

RED AGUA CALIENTE:

GAS LP:

UBICACIÓN:

CLOSETS/ARMARIOS: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

AISLAMIENTO: ☐ Techo ☐ Paredes ☐ Sótano ☐ Entretecho

LÍNEAS DE PLOMERÍA:

Diseño arquitectónico: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

EMPOTRADOS/EXTRAS: ☐ Estufa ☐ Horno ☐ Lavadora de Platos ☐ Garburator

☐ Extractor de Aire ☐ Sistema de Seguridad ☐ Chimenea ☐ Tragaluz ☐ Solario

☐ Ventiladores ☐ Aire Central ☐ Filtro Aire ☐ Sauna

☐ Bañera de Hidromasaje ☐ Puerta Automática de Cochera ☐ Piscina

☐

CONDICIÓN INTERIOR: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

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, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA. PRESENTA RUINAS CONSTRUCTIVAS. NO SON CONSIDERADAS DENTRO DEL PRESENTE INFORME.

Página 2 de 10

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-60105015717800-2025-U NAS No.: 5175154

Informe de Avalúo No.: 328-60105015717800-2025-U NAS No.: 5175154

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

ENFOQUE COMPARATIVO 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		Avaluo 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 m²	538 m²	1,1275	200 m²	,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

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

NAS No.: 5175154

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

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

Fraccion	Area m2	Valor	Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario					Ajustado		Parcial
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

Forma de	Área m2	Valor	V.R.	VUT	Edad	Estado	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR	Valor Unitario
Explotación		Unitario	Nuevo	(años)	(años)	de Conserv.				(años)	Final
Totales	0		0							Valor Mejoras al Terreno:	0
										Proporción del valor mejoras al terreno:	0

Tipo de construcción	Área m2	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR (años)	Valor Unitario Final
Totales	0		0	Valor de las Construcciones:						0

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	

Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	Valor Unitario Final
Totales			0	Valor de los Elementos Adicionales:					0


VALOR FÍSICO TOTAL:	11.938.828
---------------------	------------

[illegible]

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

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

NAS No.: 5175154

LIMITACIONES Y SALVEDADES	OBSERVATIONS: 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.	
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: 11.938.828 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 11.938.828 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: 11.938.828 <input checked="" type="checkbox"/> Tal Como Está <input type="checkbox"/> Como Terminado	
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	CONCLUSIÓN DE VALOR DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: FRENTE AL SUPER MERCADO CHANCHI No. 2. PLUS CODE: R2CX+329 Paquera, Puntarenas Province PROVINCIA: PUN CANTON: Puntarenas DISTRITO: Paquera 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: 11.938.828 MONTO DE LA SOLICITUD: 12.229.209 VALOR EN LETRAS: once millones novecientos treinta y ocho mil ochocientos veintiocho SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si, Condicionado	
	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> FIRMA:  </div> <div> CO-FIRMANTE (si aplica) FIRMA: <div style="border: 1px solid black; height: 80px; width: 360px;"></div> </div> </div>	
	NOMBRE PERITO: JOSE EFRAIN MAZARIEGOS ZAMORA TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA REGISTRO #: 19216 CÓDIGO INSPECTOR: 773 COD. EMPRESA: 00000355 FECHA DEL INFORME: 03/02/2025 PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No FECHA DE INSPECCIÓN: 03/02/2025 IDENTIFICACIÓN N°: 1-1235-0996	
	NOMBRE CO-FIRMANTE: TIPO DE PROFESIONAL: TIPO DE PERITO: REGISTRO #: CÓDIGO INSPECTOR: FECHA DEL INFORME: PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No FECHA DE INSPECCIÓN: IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)	
	ANEXOS: <div style="display: flex; flex-wrap: wrap;"> <div style="width: 50%;"> <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 </div> </div>	



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción:

Foto 4



Descripción:

Foto 2



Descripción:

Foto 5



Descripción:

Foto 3



Descripción:

Foto 6



Descripción:

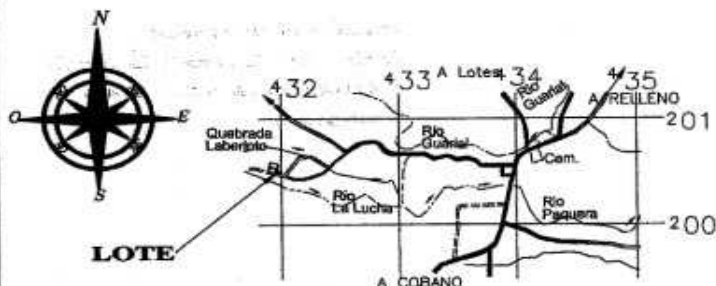
Plano Catastro

INSCRIPCIÓN: 6-1877021-2016

Fecha: 06/02/2016 14:42:33
Registrador: MAX SALAZAR OBANDO
080018CF032695BDEE8883BDCF8FACD

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

ENTERO 205817467



UBICACION GEOGRAFICA
BOA TAMBOR
ESCALA 1:50,000

DERROTERO		
LINEA	AZIMUT	DISTANCIA
1-2	17°25'02"	25.00m
2-3	283°07'00"	15.00m
3-4	197°35'06"	23.39m
4-5	157°28'21"	1.97m
5-1	103°08'54"	13.73m

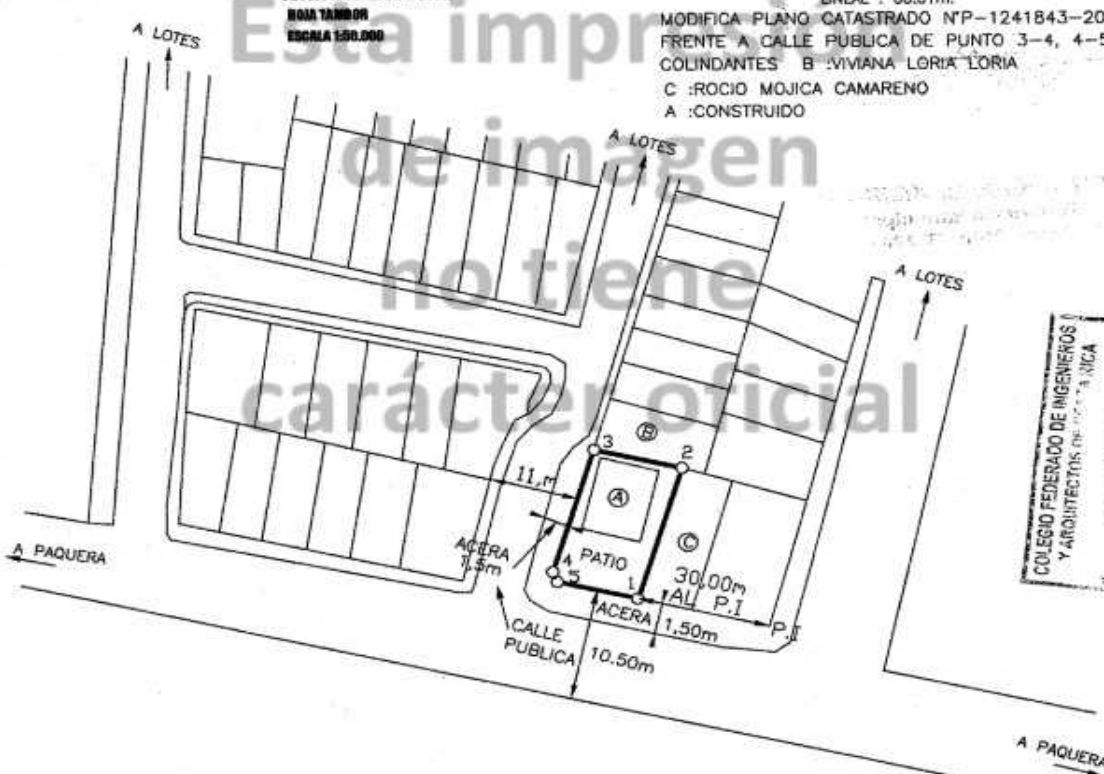
NOTAS :

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

ANGULAR : 00°.01'

LINEAL : 00.01m.

MODIFICA PLANO CATASTRADO N°P-1241843-2007
FRENTE A CALLE PUBLICA 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 CANTON: 1 PUNTARENAS PROVINCIA: 6 PUNTARENAS AREA 374m²	INFORMACION DE REGISTRO PUBLICO FINCA COMPLETA FOLIO REAL NUMERO 6157178-001 DUENO DE LA NUDA PROPIEDAD AREA 374.54m ²	Archivo: NUEVOS ENE 2016	ESCALA 1: 1000
		PROFESIONAL RESPONSABLE TAYLOR GARCIA ENRIQUEZ TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 7303	FECHA noviembre / 2015 PROTOCOLO TOMO 19344 FOLIO: 82

Estudio de Registro

3/2/25, 9:51 p.m.

about:blank

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

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 1-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

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

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

about:blank

1/4

3/2/25, 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

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

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

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
CITAS: 800-892415-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 24-000090-1207-CJ

14

about:blank

2/4

3/2/25, 9:51 p.m.

about:blank

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

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

3/2/25, 9:51 p.m.

about:blank

RESPONDE POR: DIECISIETE MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD
ACREEDOR
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

Intermed

Respuesta

Compro

4/4

about:blank

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.