

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES	214-60901005991600-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	avaluo de terreno sin contruccion ,bienes temporales		
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 EXDEUDOR (S)			
FONSECA	BLANCO	DIMAS GERARDO	Céd. Identidad 1-0446-0219 0%
Proporción de Derechos			
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	06 - PUNTARENAS		
Cantón:	09 - PARRITA		
Distrito:	01 - PARRITA		
Localidad:	VASCONIA		
DIRECCIÓN EXACTA			
DE LA PLAZA DE FUTBOL DE LA VASCONIA , 225 M AL SURESTE, 325 M AL NORESTE Y 80 M AL NOROESTE LOTE A MANO DERECHA DE LA SERVIDUMBRE. PLUS CONDE , JMGV+F4C PARRITA PROVINCIA DE PUNTARENAS .			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	P-790275-1988	1 560,00 m2	
Identificador Predial	60901005991600	1 560,00 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Demasía NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO			€3 121 560,00
VALOR TOTAL DEL BIEN			€3 121 560,00
VALOR EN LETRAS:	TRES MILLONES CIENTO VEINTIUN MIL QUINIENTOS SESENTA COLONES 00/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	Local
Uso predominante del bien:	Otro	Especifique:	lote baldío
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	€0,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	Se recomienda por indicaciones del banco, pero se debe de tomar en cuenta recomendaciones , con respecto a ubica		
Nombre del Perito	MARTIN HERRERA UMAÑA		
Tipo de Profesional	ARQUITECTO	Carnet	A-6639
Código Perito SIACC	236	Emp.	33
Nombre de la empresa	personal		Firma del Perito
Nombre y firma representate legal de la empresa		Identificación N°	1-06580328
Fecha inspección:	22 septiembre 2025	Fecha informe:	22 septiembre 2025
Números telefónicos para contacto			88245894
Correo electrónico / Dirección WEB	martinherrerau@hotmail.com		

AVALÚO DEL TERRENO						214-60901005991600-2025-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		19 125,00		7 636,00		22 043,00		0,00		0,00	
area	1560	2 000,00	1,0850	2767	1,2080	509	0,6910		1,0000		1,0000
ubicacion	8	5	0,9264	5	0,9264	5	0,9264		1,0000		1,0000
nivel	0	0%	1,0000	0%	1,0000	0	1,0000		1,0000		1,0000
frente calle	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000		1,0000		1,0000
servicios 1	1	4	0,9139	4	0,9139	4	0,9139		1,0000		1,0000
servicios 2	1	14	0,6771	14	0,6771	14	0,6771		1,0000		1,0000
vias	8	4	0,7723	4	0,7723	4	0,7723		1,0000		1,0000
inundaciones	3	1	0,3000	1	0,3000	1	0,3000		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		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
Factor de Homologación		0,1441		0,1604		0,0918		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		2 756,06		1 225,15		2 023,05					
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	€2 001 /m2	Valor ajustado		€2 001 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1,0000	Área		1 560,00 m2		€0 / m2					
VALOR UNITARIO FINAL						€2 001,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€3 121 560,00					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	LOTE				HACIENDA EL TECAL S.A						
SUR	LOTE				HACIENDA EL TECAL S.A						
ESTE	LOTE				HACIENDA EL TECAL S.A						
OESTE	SERVIDUMBRE				EN TIERRA EN CHARRAL CON PANTANO						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05								PRECISIÓN			
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud		
1	466 268				1 064 519				73		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	lote a la venta en zona mediatica con JENNIFER NAVA PEREZ	Oferta	83123456			19/9/2025					
		Coordenadas	Este		Norte						
2	lote a la venta en zona mediatica con MITSY GUERRERO A	Oferta	22823535			19/9/2025					
		Coordenadas	Este		Norte						
3	lote a la venta con MARCO MORA NARANJO	Oferta	60948381			19/9/2025					
		Coordenadas	Este		Norte						

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-60901005991600-2025-U	
VIAS DE COMUNICACIÓN			
Tipo de ruta	Camino no clasificado		
Material	Tierra		
Ancho de vía	4,00 m		
Acera	NO		
ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Cordón	NO		
ACCESO A LA FINCA			
		Servidumbre	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	SÍ A 800
Electricidad	NO	Transporte Público	SÍ a 800
Agua Potable	NO	Edificios Comerciales	SÍ a 800
Señal celular	NO	Recolección de basura	NO
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 800 m
Medidores instalados	Ninguno	finca	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frete principal:	40,00 m	Nivel sobre calle:	0,00 m
Fondo:	39,00 m	Pendiente %	0
Relación:	0,975	Tipo de vía:	8
Servicios	S1 1	Ubicación:	Servidumbre
	S2 1		
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:			NO
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):			Óptimo
Cuerpo de agua cerca	Lago	Distancia	200,00 m
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica
		Possibilidad de daños	Alto
		Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 6,00%			
AFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
13/5/2025	a el valor dado al bien lote de uso forestal unicamente lo que si resta valor a la propiedad asi mis		
OBSERVACIONES			
<p>lote ubicado en La Vaconia en lotificación Desarrollo forestal Hacienda el Tecal , lote numero 73-74, esta lotificación se lleva acabo dentro de una finca la cual se segregan lotes con calle publica y ramales en servidumbre y no se le da mantenimiento a estas vías de acceso, por lo que el charral ha tomados estas calles , y provoca una muy difícil identificación de la ubicación del lote ya que ninguno posee cerramiento adecuado, y no existe punto de amarre , por lo que se recomienda dar limpieza a las calles de acceso y al lote, así mismo se recomienda por medio de topógrafo el señalamiento exacto de su ubicación y su cercado , además según vecinos de la zona esta propiedad presenta inundaciones periódicas por lo que no se recomienda como garantía hipotecaria. con referencia al acceso desde calle publica no existe portones solo alambre de pues por lo que se recomienda eliminar estos alambres y abrir el acceso para el libre transito , este acceso es solo peatonal ya que en el ingreso a calle publica el puente existente colapso .</p>			

ANEXO FOTOGRAFICO

214-60901005991600-2025-U



frente lote



valuador al fondo vista de costado de lote



calle en servidumbre de 4 metros de difícil acceso



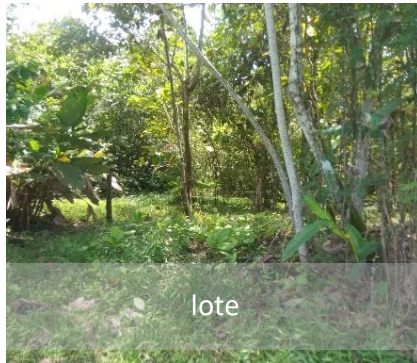
lote en charral



lote



fondo lote



lote

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



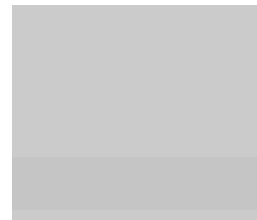
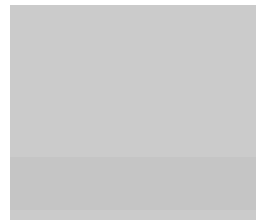
comparable 1APC



comparable 2

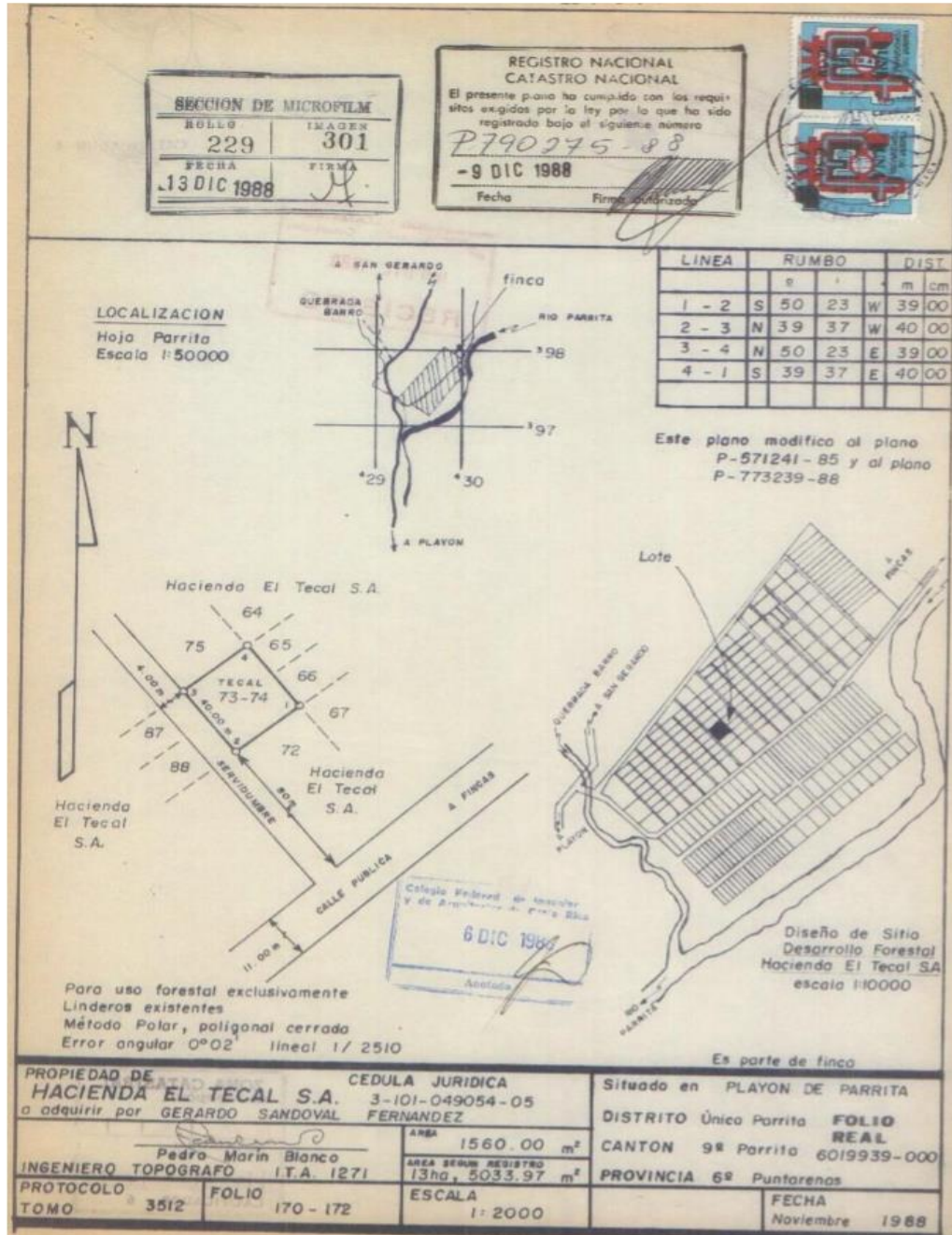


comparable 3a
Lote de 2000m²



PLANO DE CATASTRO

214-60901005991600-2025-U



ESTUDIO DE REGISTRO

214-60901005991600-2025-U

20/8/25, 11:20

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 59916---000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 59916 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: PARA USO FORESTAL EXCLUSIVAMENTE
SITUADA EN EL DISTRITO 1-PARRITA CANTON 9-PARRITA DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : HACIENDA EL TECAL S A
SUR : HACIENDA EL TECAL S A
ESTE : HACIENDA EL TECAL S A
OESTE : SERVIDUMBRE DE PASO Y OTRO

MIDE: MIL QUINIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS
PLANO:P-0790275-1988
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL:609010059916__

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE
LA PROVINCIA DE PUNTARENAS NUMERO 59916 Y ADEMAS PROVIENE DE 19939/000

VALOR FISCAL: 3,322,800.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CUATROCIENTOS CUARENTA MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2019-00412306-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 12-FEB-2020

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 372-02964-01-0904-001
FINCA REFERENCIA: 00019939/000
AFECTA A FINCA: 6-00059916 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

about:blank

1/2

ESTUDIO DE REGISTRO

214-60901005991600-2025-U

20/8/25, 11:20

about:blank

CITAS: 372-02964-01-0905-001

FINCA REFERENCIA: 00019939/000

AFECTA A FINCA: 6-00059916 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 20-08-2025 a las 11:20 horas

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

about:blank

2/2

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Baja	
1	Informe de avalúo N°:	214-60901005991600-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA D	Número de cédula: 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	MARTIN HERRERA UMAÑA	Empresa: personal
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	3 121 560,00	Monto solicitado: 918 796,58
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Se recomienda por indicaciones del banco, pero se debe de tomar en cuenta recomendaciones , con respecto a ubicación de la propiedad por parte de un topógrafo su limpieza y cerramiento y las inundaciones periódicas por parte del Río Parrita y el lote no posee servicios públicos básicos.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	MARTIN HERRERA UMAÑA	Emp. N° 236
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	23/9/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)

CERTIFICACION CATASTRAL

214-60901005991600-2025-U



Datos	Colindantes	Afecciones	Plan
Provincia	6 - PUNTARENAS		
Cantón	609 - PARRITA		
Distrito	60901 - PARRITA		
ID predio	60901005991600		
Número finca	6-0059916-0-0		
Área Plano Catastrado	1560 m ²		
Área Según Registro	1560.0 m ²		
Cautelar	<p style="text-align: center;">Tomo-Asiento</p> <p>No tiene Trámites Administra</p>		
Plano	607902751988		
ABRE	0		
Relación	1 - Relacion uno a uno		
Inconsistencias			