

AVALÚO DE FINCA URBANA			INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-60901011447000-2026-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Avaluo de vivienda			
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%
EXDEUDOR 9207-1				
GUIDO	VALLECILLO	ROBERTO JOSE	Céd. Identidad 155802948411	
UBICACIÓN DEL BIEN				
Provincia:	06 - PUNTARENAS			
Cantón:	09 - PARRITA			
Distrito:	01 - PARRITA			
Localidad:	La Loma			
DIRECCIÓN EXACTA				
80m Oeste y 70 metros Este de la Escuela Las Brisas.				
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA				
Inscripción de la Finca			Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	P-0620078-2000		329.36 m2	
Identificador Predial	60901011447000		329.36 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasía NO
AVALÚO				
VALOR DEL TERRENO				¢14 391 714.56
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢7 199 514.00
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢21 591 228.56
VALOR EN LETRAS:	VEINTIUN MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y UN MIL DOSCIENTOS VEINTIOCHO COLONES 56/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	15 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	Local	
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique	Casa de habitación	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢7 199 514.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA				SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	Se deben realizar trabajos topográficos para delimitar correctamente, dado que en campo no existe definición de linderos. Se deben realizar mejoras al sistema eléctrico en su totalidad.			
Nombre del Perito	Kenneth Ovares Sánchez			
Tipo de Profesional	Ing.Topógrafo	Carnet	IT-16556	Firma del Perito
Código Perito SIACC	672	Emp.	301	Identificación N°
Nombre de la empresa				Cód. Empresa
				00000301
Nombre y firma representante legal de la empresa				
Fecha inspección:	24 marzo 2026	Fecha informe:	24 marzo 2026	
Números telefónicos para contacto	8836-1049			
Correo electrónico / Dirección WEB	kennethovares@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO

214-60901011447000-2026-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

TC:

¢0.00/\$

Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢/m ²		46 118.10		50 000.00		54 018.00		0.00		0.00	
Área m ²	329	326	0.9966	273	0.9399	221	0.8766		1.0000		1.0000
Frente	13.61	10.85	1.0583	10	1.0801	7	1.1894		1.0000		1.0000
Servicios 1	2	4	0.9418	4	0.9418	4	0.9418		1.0000		1.0000
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000		1.0000		1.0000
Acceso	4	4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000		1.0000		1.0000
Pendiente	5	0	0.9379	0	0.9379	0	0.9379		1.0000		1.0000
Regularidad	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000		1.0000		1.0000
Nivel	1	1	0.9704	1	0.9704	0	0.9704		1.0000		1.0000
Ubi Residencial	5	5	1.0000	5	1.0000	3	0.9503		1.0000		1.0000
Factor de Homologación		0.9041		0.8702		0.8493		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		41 694.91		43 512.19		45 879.53					

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 **¢43 696 /m2** Valor ajustado **¢43 696 / m2** Valor unitario Mejoras al Terreno
 Factor secciones **1.0000** Área **329.36 m2** ¢0 / m2

VALOR UNITARIO FINAL **¢43 696.00 /m2**
VALOR TOTAL DEL TERRENO **¢14 391 714.56**

LINDEROS ACTUALES

	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
	Lote 99	Asociación de vecinos nueva Parrita Puntarenas	Calle Pública	Lote 97
	Terreno con construcciones	Tereno sin construcciones	Calle publica de asfalto	Terreno con construcciones

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05
PRECISIÓN 5.00 m

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
3	456 418	1 054 579	52
2	456 407	1 054 572	52

Plus Code: GJP3+R5M Parrita, Provincia de Puntarenas

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos	Fecha Consulta
1	Venta de lote, cerca del bien valorado	Oferta	8489-1414	12/1/2026
		Coordenadas	Este 460 125 Norte	1 053 475
2	Venta de lote, cerca del bien valorado	Oferta	8301-1000	12/1/2026
		Coordenadas	Este 461 203 Norte	1 053 362
3	Avalúo numero 079-60901020361900-2026-U	Base de Datos	Base de datos	12/1/2026
		Coordenadas	Este 458 888 Norte	1 054 095
4		Coordenadas	Este Norte	
5		Coordenadas	Este Norte	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-60901011447000-2026-U	
VIAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Calle local	Caño	NO
Material	Asfalto	Cuneta	SÍ
Ancho de vía	7.00 m	Cordón	NO
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA	
		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ Varios	Internet por Cable	SÍ
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	SÍ a 350 m
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 100 m
Agua Potable	SÍ AyA	Edificios Comerciales	SÍ a 350 m
Señal celular	SÍ Varios	Recolección de basura	SÍ a 100 m
TV por Cable	SÍ Edificios públicos / comunales		SÍ a 350 m
Medidores instalados	Sólo Electricidad		
		Clase social <u>Baja</u>	
		Clase social zonas cercanas <u>Baja</u>	
		Densidad poblacional <u>Alta</u>	
		Actividad del lugar	
		Residencial	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frente principal:	<u>13.61 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>1.00 m</u>
Fondo:	<u>21.31 m</u>	Pendiente %	<u>5</u>
Relación:	<u>1.5657605</u>	Tipo de vía:	<u>4</u>
Servicios	S1 <u>2</u>	Ubicación:	Medianero
	S2 <u>16</u>		
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:			<u>NO</u>
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):			
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia a construcción	0.00 m
Topografía	Ondulada	Pendiente	Descendente
		Posibilidad de daños	<u>Bajo</u>
		Riesgo deslizamiento	<u>Bajo</u>
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>81.00%</u>			
AFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
23/3/2026	SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 442-01112-01-0005-001		
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:			<u>NO</u>
OBSERVACIONES			
No se observaron afectaciones físicas en campo que alteren el valor del bien. No se midieron ángulos internos. La inspección no comprende la verificación de la información en el plano de catastro ni certificado catastral, los datos contenidos en los mismos se toman como ciertos. No se realizaron pruebas físicas de suelos o capacidad de soporte del mismo, ya que está fuera del alcance de este trabajo.			

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-60901011447000-2026-U		
CONSTRUCCIONES												
Forma de explotación	Área m ²	V. Unit. ¢ / m ²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m ²	
Casa	42.00	260 000	10 920 000	50	15	R	0.8050	0.8190	7 199 514.00	33.0	171 417	
			-									
			-									
			-									
TOTAL	42.00		10 920 000						7 199 514.00			
OBRAS COMPLEMENTARIAS												
Forma de explotación	Área m ²	V. Unit. ¢ / m ²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m ²	
			-						-			
			-						-			
TOTAL	-		-						-			
MEJORAS AL TERRENO												
Forma de explotación	Área m ²	V. Unit. ¢ / m ²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m ²	
			-						-			
			-						-			
TOTAL	-		-						-			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES												
CONSTRUCCIONES									¢7 199 514.00			
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0.00			
VALOR TOTAL									¢7 199 514.00			
METODO DE DEPRECIACION												
DEFINICIONES												
Área	Dimensión de la construcción		Estado	Estado físico del bien (Actual)								
V. Unit.	Medida en metros, m ² , o unidades		Factor Depre.	Factor de Depreciación								
VRN	Valor Unitario Nuevo		Factor Estado	Factor de Estado								
VUT	Valor de Reposición Nuevo		VNR	Valor Neto de Reposición								
Edad	Vida Útil Total estimada del bien		VUR	Vida Útil Remanente								
Edad del bien (años de construido)												
Método de depreciación utilizado: <i>Ross-Heidecke</i>												
										ESTADO	O	ÓPTIMO
											MB	MUY BUENO
											B	BUENO
											I	INTERMEDIO
											R	REGULAR
										D	DEFICIENTE	
										M	MALO	
										MM	MUY MALO	
										DM	DEMOLICIÓN	

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-60901011447000-2026-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: Casa de habitación Uso predominante: Residencial Horizontal
 Estado de la edificación: Existente Avance: 100% Presupuestc ¢
 Nombre del Profesional Responsable de la obra:
 Nombre del Desarrollador:
 Número de Contrato CFIA: No.de licencia (permiso) municipal de construcción:
 Documentos de construcción adicionales:
 Propiedad utilizada por: En desuso Nombre:
 Vigencia del contrato de arrendamiento:
 Área construcción principal: 42.00 m2 Porcentaje de cobertura: 12% Año de construcción: 2011

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		VC01	NÚMERO DE NIVELES:	1
Estructura	Concreto prefabricado	<p>Sistema eléctrico: Cableado entubado: <u> Sí Parcial </u> Interruptor: <u> Cuchilla </u> Tablero eléctrico (caja de breaker): <u> Sí </u> Estado General: <u> Regular </u> <i>*Inspección vía muestra*</i></p> <p>Sistema de evacuación pluvial: Canoas y bajantes: <u> No </u> Estado: <u> Regular </u> Otro sistema (indique): <u> </u></p> <p>Tanques de Gas: Gas LP: <u> </u> Ubicación: <u> </u> <i>En caso de encontrarse dentro, adjuntar fotografías de la ubicación y estado</i></p> <p>Estado Físico y de Mantenimiento General: Paredes <u> Regular </u> Cielos <u> </u> Pisos <u> Regular </u> Cubierta <u> Regular </u></p>		
Paredes	Concreto prefabricado			
Entrepiso	N/A			
Estruc. Techo	Perfiles metálicos			
Cubierta	Láminas de Hierro Galvanizado			
Cielos	No presenta			
Pisos	Lujado			
Fachada	Sencilla, casa de bien social.			
Parqueos	0			
Otros				
Red de agua caliente	No presenta			
Tanque captación de agua	No presenta			

Fisuras

Repellos Leve Pisos Leve

Apreciación visual de desplome

Paredes Leve Pisos Ninguno Cielos

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación: Avance:

DESCRIPCION

PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

Etapas	% avance acum.	% de giro	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro: Equivalente al: 0.0%
1				<p>Del monto destinado a construcción Los rubros de avance propuestos sirven como referencia para revisar el progreso del proyecto, pero el constructor puede sustituirlos por otras obras de valor equivalente, siempre respetando el orden lógico de construcción.</p>
2				
3				
4				
5				

OBSERVACIONES

No se realizaron pruebas físicas de suelos o capacidad de soporte del mismo, ya que está fuera del alcance de este trabajo. El sistema eléctrico fue inspeccionado hasta donde lo permite la visual. No se asume responsabilidad por vicios ocultos de las infraestructuras valuadas, no se realizaron pruebas físicas de ingeniería, por lo tanto no se asume responsabilidad por la capacidad de soporte de las mismas. No se inspeccionan las tuberías, dimensionamiento y calidad de los sistemas electromecánicos que están dentro de las paredes, cielos o debajo de pisos. No se asume responsabilidad por el correcto funcionamiento de sistemas y equipos instalados en la vivienda valuada. El bien no posee algunas ventanas. Se estimada la edad de la construcción.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60901011447000-2026-U



Entorno y vía



Lote



Frente



Vista posterior



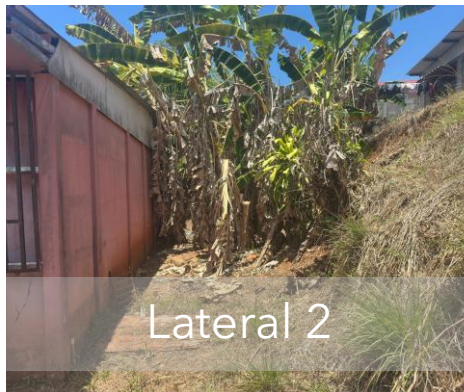
Fachada



Entrada



Lateral 1



Lateral 2



Cuarto de pilas

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60901011447000-2026-U



Sala-Comedor-Cocina



Cielos



Cuarto 1



Cuarto 2



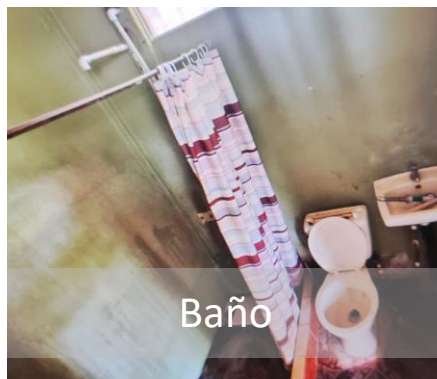
Sistema eléctrico



Sistema eléctrico



Pisos



Baño



Perito en sitio

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-60901011447000-2026-U

473-E-9-1-17

CATASTRO NACIONAL
75 348
ROLLO - IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 2000

REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL
El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:
P-620078-2000
28 MAR 2000 *William Henkel*
Fecha Firma Autorizada

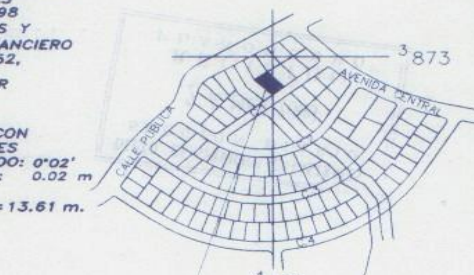


NOTAS: COLINDANTES
150-97-99 ASOCIACION DE VECINOS DE NUEVA PARRITA PUNTARENAS MODIFICA AL PLANO P464605-98 EXENTO DE PAGO DE DERECHOS Y TIMBRES, LEY DEL SISTEMA FINANCIERO PARA LA VIVIENDA. LEY N° 7052, ARTICULO N° 148
USO DE SUELO: PARA CONSTRUIR

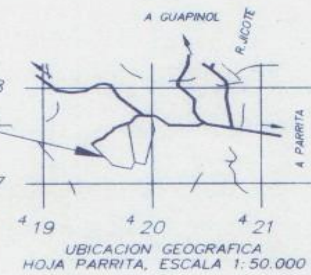
URBANIZACION LA LOMA
ESCALA 1 : 5.000

DERROTERO		
LINEA	ACIMUT	DIST.
	o ' "	m.
1 2	134 06	24.31
2 3	51 46	13.61
3 4	315 49	23.31
4 1	235 25	14.38

NOTAS:
LEVANTAMIENTO POLAR CON RADIALES A LOS VERTICES
ERROR ANGULAR ESTIMADO: 0'02'
ERROR LINEAL ESTIMADO: 0.02 m
FRENTE A CALLE PUBLICA=13.61 m.
DISTANCIA A L.P. 43.66 m.



Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial



SITUADO EN LA LOMA
DISTRITO: 1° PARRITA
CANTON: 9° PARRITA
PROVINCIA: 6° PUNTARENAS

PROPIEDAD DE:
ASOCIACION DE VECINOS DE NUEVA PARRITA PUNTARENAS
CEDULA JURIDICA: 3-002-200394

ESCALA: 1 : 1000
PROTOCOLO TOMO: 9268
FOLIO: 90-92

AREA: 329.36 m²

INFORMACION DEL REGISTRO PUBLICO
ES PARTE DE:
FOLIO REAL 6111101-000
AREA SEGUN REGISTRO 224569.19 m.²

Juan Mairena Aburto
JUAN MAIRENA ABURTO
TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 7382

FECHA: MAYO-1999
ARCHIVO: MAG-LM

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sísmo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

INFORME REGISTRAL

214-60901011447000-2026-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 114470--000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 114470 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR LOTE 98.
SITUADA EN EL DISTRITO 1-PARRITA CANTON 9-PARRITA DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : LOTE 99

SUR : ASOCIACION DE VECINOS DE NUEVA PARRITA PUNTARENAS

ESTE : CALLE PUBLICA

OESTE : LOTE 97

MIDE: TRESCIENTOS VEINTINUEVE METROS CON TREINTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:P-0620078-2000
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL:609010114470__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
6-00111101	000	FOLIO REAL
6-00114470	001	FOLIO REAL
6-00114470	002	FOLIO REAL
6-00114470	000	FOLIO REAL
6-00114470	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 13,488,082.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: SIETE MILLONES SEISCIENTOS MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00317647-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 15-MAY-2024

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

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 442-01112-01-0005-001
INICIA EL: 14-ABR-1997
FINCA REFERENCIA 6111101 000
AFECTA A FINCA: 6-00114470 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 23-03-2026 a las 18:52 horas

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

INFORME REGISTRAL

214-60901011447000-2026-U

SIRI Sistema de Información Catastral [Cerrar sesión](#)

Colindantes Afectaciones Plano

Datos

Provincia 6 - PUNTARENAS

Cantón 609 - PARRITA

Distrito 60901 - PARRITA

ID predio 60901011447000

Número finca 6-0114470-0-0

Área Plano 329.36 m²

Catastrado 329.36 m²

Área Según Registro

Cautelar

Tomo-Asiento

No tiene Trámites Administrativos asociados

606200782000

0

1 - Relación uno a uno

Plano 606200782000

ABRE 0

Relación 1 - Relación uno a uno

Inconsistencias

1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N
9 - N	10 - N	12 - N	

Modificaciones

1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	9 - N

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		MEDIA ALTA	
1	Informe de avalúo N°:	214-60901011447000-2026-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de Exdudor: 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Kenneth Ovares Sánchez	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: SI
5	Monto del avalúo	21 591 228.56	Avalúo anterior: 10 790 466.24
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Se deben realizar trabajos topograficos para delimitar correctamente, dado que en campo no existe definición de linderos. Se deben realizar mejoras al sistema eléctrico en su totalidad.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Kenneth Ovares Sánchez	Emp. N° 672
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	25/3/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)