

AVALÚO DE FINCA URBANA			INFORME DE AVALÚO			
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES	214-60502011156300-2022-U			
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Bienes Adjudicados				
NOMBRE SOLICITANTE (S)						
Banco Nacional de Costa Rica			Céd. Jurídica 4-000-001021			
NOMBRE PROPIETARIO (S)						
Banco Nacional de Costa Rica			Proporción de Derechos Céd. Jurídica 4-000-001021 100%			
NOMBRE DEL EX DEUDOR (S)						
Fernández	Granados	Felix Alban	Documento Único 7934-1			
UBICACIÓN DEL BIEN						
Provincia:	06 - PUNTARENAS					
Cantón:	05 - OSA					
Distrito:	02 - PALMAR					
Localidad:	Finca Santo Domingo					
DIRECCIÓN EXACTA						
Contiguo a la Calera Tinoco o bien la cuarta Calera en via a Rio Claro.						
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA						
Inscripción de la Finca	Según el Plano					
Plano de catastro N°	P-0530457-1998			1 765,31 m ²		
Identificador Predial	60502011156300			1 765,31 m ²		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m ²	Demásia	NO	
AVALÚO						
VALOR DEL TERRENO	₡11 243 259,39					
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡11 883 422,00					
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡23 126 681,39					
VALOR EN LETRAS: 39/100 VEINTITRES MILLONES CIENTO VEINTISEIS MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y UNO COLONES						
Tiempo estimado para la venta del bien:	24	meses	Ámbito máximo de mercado potencial	Extraordinario		
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal		Especifique:	Residencial		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡11 883 422,00					
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA						
SÍ						
ESTE AVALÚO ES UNA ACTUALIZACIÓN DE VALOR, BIEN ADQUIRIDO POR EL BANCO. El terreno se ubica en un sector rural de uso residencial y agropecuario. Los servicios socioeconómicos básicos están muy distantes, a +/- 3,5 km, y el centro de Palmar se ubica a 11 km. El lote presenta una topografía ondulada con pendiente ascendente de 30%. En la parte posterior existe una terraza donde se ubicó la vivienda, según el GPS la diferencia de altura entre la CIA Sur y la terraza son 15 m. EL PREDIO NO TIENE ACCESO DIRECTO DESDE LA CIA SUR a la parte aprobable del lote (terraza construida), se debe pasar por el bien vecino Noroeste, se afectó todo el predio en la valoración por esta condición. El predio no está debidamente delimitado en sitio, se recomienda delimitar con topografía. En cuanto a la Vivienda se observa desprendimiento de repellos, marcos de puertas afectados por comején, ventanería con celosías quebradas, cielos desprendidos en la cocina, piso cerámico en corredor reventado, cubierta de techo en mal estado en la mayoría de la edificación, también problemas en el sistema eléctrico y caja de braeker. El área de pilas está muy mal construida y en mal estado. La vivienda en general se aprecia en deterioro progresivo por falta de uso y vandalismo. Se debe prevenir a un futuro comprador sobre las afectaciones, principalmente la de la falta de acceso desde la Carretera principal.						
Observaciones Generales						
Nombre del Perito	Rosaira Solís Solís					
Tipo de Profesional	Ing. Civil	Carnet	IC-5719	Firma del Perito		
Código Perito SIACC	714	Emp.		Identificación N°	9-0078-0767	
Nombre de la empresa						Cód. Empresa 00000298
Nombre y firma representante legal de la empresa						
Fecha inspección:	16 marzo 2022		Fecha informe:	18 marzo 2022		
Números telefónicos para contacto	Movil 8330-4093 / Oficina 2770-3538					
Correo electrónico / Dirección WEB	ingrsolis@yahoo.com					

AVALÚO DEL TERRENO					214-60502011156300-2022-U										
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO															
Características	SUJETO	COMPARABLES													
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor									
VALOR €/m2		9 615,00	25 000,00	20 000,00	16 924,56	17 000,00									
Área	1765,31	2 600,00	1,1363	510 0,6638	1000 0,8290	1034 0,8382	355 0,5890								
Frente	50,53	50	1,0026	11 1,4640	20 1,2608	24 1,2046	10,61 1,4773								
Regularidad	1765,31	2600	1,0000	510 1,0000	1000 1,0000	1034 1,0000	355 1,0000								
Sobre nivel	15	0	0,6376	0 0,6376	0 0,6376	0 0,6376	0 0,6376								
Bajo nivel	0	1	1,0513	0,5 1,0253	0,5 1,0253	0,5 1,0253	0,5 1,0253								
Pendiente	30%	5%	0,7258	5% 0,7258	5% 0,7258	5% 0,7258	5% 0,7258								
Tipo de vía	2	2	1,0000	2 1,0000	2 1,0000	2 1,0000	2 1,0000								
Servicios 1	1	1	1,0000	1 1,0000	1 1,0000	1 1,0000	1 1,0000								
Servicios 2	16	16	1,0000	16 1,0000	16 1,0000	16 1,0000	16 1,0000								
Ubicación	5	5	1,0000	5 1,0000	5 1,0000	5 1,0000	5 1,0000								
Negociación			0,9500		0,9500		0,9500		0,9500						
Factor de Homologación		0,5266		0,4381		0,4711		0,4551							
Valores Homologados		5 062,83		10 951,61		9 422,38		7 702,72							
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO															
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE													
SIN ACCESO	0,8000	Área afectada	1 765,31 m2	No tiene acceso directo sobre la CIA											
	1,0000	Área afectada	0,00 m2												
	1,0000	Área afectada	0,00 m2												
VALOR DEL TERRENO															
Valor conclusivo	€7 961 /m2	Valor ajustado	€6 369 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno											
Factor secciones	0,8000	Área	1 765,31 m2	€0 / m2											
VALOR UNITARIO FINAL															
VALOR TOTAL DEL TERRENO															
LINDEROS ACTUALES															
NORTE	Edelmira Rosales Gutiérrez			Lote vacío											
SUR	Calle pública			Calle asfaltada											
ESTE	Edelmira Rosales Gutiérrez			Lote vacío											
OESTE	Edelmira Rosales Gutiérrez			Lote vacío											
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05															
VÉRTICE	ESTE			NORTE			PRECISIÓN								
1	565 560			984 362			29								
2	565 592			984 325			29								
3	565 641			984 356			44								
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES															
Nº	Descripción			Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta							
1	Palmar Sur, frente a la estación de Servicio La Palma, lote medianero, plano, bajo nivel de calle, 50 m frente, servicios básicos, frente a Carretera Interamericana. Cuenta con 2600 m2. Valor de estimado €9.615,00/ m2. Vende: Carlos Marin tel: 8941-0610			Oferta	8941-0610			16/3/2022							
				Coordenadas	Este	561 016	Norte	987 650							
2	Palmar Sur, La Palma, 300 Oeste m de la antigua arrocera, lote plano, frente Carretera Interamericana, 11 m frente, servicios básicos, bajo nivel de calle 0,5 m, medianero. Cuenta con 510 m2. Valor de estimado €25.000,00/ m2. Vende: Luis, tel: 8302-4576			Oferta	8302-4576			27/1/2022							
				Coordenadas	Este	560 027	Norte	988 278							
3	Palmar Sur, La Palma, al frente de la antigua arrocera, lote plano, medianero, frente a Carretera Interamericana Sur, 20 m frente, 50 cm bajo nivel de calle, servicios básicos. Cuenta con 1000 m2. Valor de estimado €20.000,00/ m2. Vende: Hugo Trejos, tel: 8503-1313			Oferta	8503-1313			27/1/2022							
				Coordenadas	Este	560 200	Norte	988 038							
4	Palmar Sur, La Palma, 100 m Oeste de la antigua arrocera, lote plano, frente a Carretera Interamericana Sur, 24 m frente, servicios básicos, 50 cm bajo nivel de calle, medianero. Cuenta con 1034 m2. Valor de estimado €16.924,56/ m2. Vende: Henry tel: 8840-2301			Oferta	8840-2301			26/1/2022							
				Coordenadas	Este	560 193	Norte	988 086							
5	Palmar Sur, 100 m Norte de la entrada a Urbanización Las Palmitas, lote medianero, calle de lastre, 10,61 m frente, servicios básicos, humedo, encharulado. Cuenta con 355 m2. Valor de estimado €17.000,00/ m2. Vende: BP (Alex) tel: 8318-0402. Bien adquirido			Oferta	8318-0402			27/1/2022							
				Coordenadas	Este	560 096	Norte	988 336							

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 descripta, 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 sísmicamente 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.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-60502011156300-2022-U		
VIAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Primaria	Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial
Ancho de vía	50,00 m	Cordón	NO	Tanque séptico
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA		
		Calle privada		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	NO	Datos Socioeconómicos
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	NO	Clase social Media Baja
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 150 m	Clase social zonas cercanas Media Baja
Agua Potable	SÍ AYA	Edificios Comerciales	SÍ a 3500 m	Densidad poblacional Media
Señal celular	SÍ Varios	Recolección de basura	NO	Actividad del lugar
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 3500 m	Residencial-Agrícola
Medidores instalados	Electricidad y Agua			
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS				
Frente principal:	50,53 m	Nivel sobre calle:	15,00 m	
Fondo:	35,22 m	Pendiente %	30%	
Relación:	0,70	Tipo de vía:	2	
Servicios	S1 1 S2 16	Ubicación:	Medianero	
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):				
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0,00 m	Posibilidad de daños Ninguno
Topografía	Ondulada	Pendiente	Ascendente	Riesgo deslizamiento Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA				
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 67,00%				
AFFECTACIONES DEL BIEN				
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
10/1/2022	Según estudio de registro el bien si presenta Grávamenes. En sitio no se observan afectaciones físicas que afecten al bien.			
OBSERVACIONES				
<p>El terreno se ubica en un sector rural de uso residencial y agropecuario. Los servicios socioeconómicos básicos están muy distantes a +/- 3,5 km, y el centro de Palmar se ubica a 11 km. El lote presenta una topografía ondulada con pendiente ascendente de 30%, en la parte posterior existe una terraza donde se ubicó la vivienda, según el GPS la diferencia de altura entre la Carretera Interamericana Sur y la terraza son 15 m. Existe un inconveniente por el cual se afecta todo el predio en la valoración y es la falta de acceso desde la CIA SUR, para poder llegar a la parte aprovechable del lote (terraza construida), se debe pasar por el bien vecino Noroeste. Los vértices 1 y 2 son tomados desde la CIA SUR. La parte frontal del predio está con cobertura vegetal alta, no es accesible ni a pie. El predio no está debidamente delimitado en sitio. Los comparables se ubican sobre CIA SUR alrededor de 5 km del bien en estudio (cerca del predio no hay ofertas de lotes). Aunque el bien enfrenta calle pública, para efectos de acceso a la finca se indica por calle privada, ya que se debe pasar por acceso vecinal privado.</p>				

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES

214-60502011156300-2022-U

CONSTRUCCIONES

Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	CONSTRUCCIONES		VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2	
						Estado	Factor Depre.				
VIVIENDA ORIGINAL	48,00	250 000	12 000 000	40	26	D	0,4638	0,6780	3 773 472,00	12,6	78 614
AMPLIACION LATERAL	32,00	240 000	7 680 000	40	14	R	0,7638	0,8190	4 804 256,00	25,0	150 133
AMPLIACION POSTERIOR	18,00	200 000	3 600 000	40	14	D	0,7638	0,6780	1 864 278,00	20,7	103 571
CORREDOR	12,00	125 000	1 500 000	40	26	D	0,4638	0,6780	471 684,00	12,6	39 307
COCHERA	36,00	50 000	1 800 000	30	14	R	0,6578	0,8190	969 732,00	16,2	26 937
TOTAL	146,00		26 580 000						11 883 422,00		

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
TOTAL	-		-						-		

MEJORAS AL TERRENO

Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
			-						-		
			-						-		
TOTAL			-						-		

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	
CONSTRUCCIONES	¢11 883 422,00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	¢0,00
VALOR TOTAL	¢11 883 422,00

MÉTODO DE DEPRECIACIÓN

Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m ² , o unidades	Estado	Estado físico del bien (Actual)
		Factor Depre.	Factor de Depreciación
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo	Factor Estado	Factor de Estado
VRN	Valor de Reposición Nuevo	VNR	Valor Neto de Reposición
VUT	Vida Útil Total estimada del bien	VUR	Vida Útil Remanente
Edad	Edad del bien (años de construido)		
Método de depreciación utilizado:		Ross-Heidecke	

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 sísmicamente 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 una relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-60502011156300-2022-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: Vivienda Uso predominante: Residencial

Estado de la edificación: Existente Avance: 0% Presupuesto: ¢

Nombre del Profesional Responsable de la obra:

Nombre del Desarrollador:

Número de Contrato CFIA:

Documentos de construcción adicionales:

Propiedad utilizada por: En desuso Nombre: Vivienda en desuso

Vigencia del contrato de arrendamiento:

Área construcción principal: 146,00 m² Porcentaje de cobertura: 8% Año de construcción: 1996

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:

VC-01

NÚMERO DE NIVELES:

1

Estructura Aparentemente, Placa corrida

Sistema eléctrico:

Paredes Prefabricado pared lisa parte principal, divisiones internas livianas fibrolit, anexo lateral derecho en mampostería, anexo posterior en zócalo de block y fibrolit

Entubado Conduit SI TOTAL

Porcentaje 100%

Caja breaker SI

Interruptor Cuchilla

Estado General Bueno

Entrepiso No hay

Techos Tapicheles livianos, estructura de techo metálica

Cubierta Canoas y bajantes en PVC solo un lateral, cubierta lámina HG ondulado

Cielos Internit solo en vivienda original

Pisos Cerámica

Fachada Fachada sencilla, ventanería en madera vidrio fijo celosía con verja solo en un dormitorio

Gas LP Ubicación

Aposentos Sala, comedor, cocina, 3 dormitorios, 1 baño común, área posterior, corredor y cochera. Pilas en aleros muy mal estado

Baños Paredes de baño enchapadas, losa sanitaria color estandar

Otros Puertas ornamentales sencillas, losa colada y enchapada en fregadero con puertas de aluminio.

Red de agua caliente No hay

Tanque captación de agua No hay

Estado Físico y Mantenimiento:

Paredes Regular Cielos Regular

Pisos Regular Cubierta Deficiente

Fisuras

Apreciación visual de desplome

Repellos Importante

Paredes Ninguno

Pisos Ninguno

Cielos Ninguno

Pisos Leve

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación:

Avance:

DESCRIPCIÓN

PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

Etapas

% de avance

Detalle de avance esperado

Se recomienda un primer giro para construcción:

Equivalente al: 0,0%

del monto del crédito destinado a construcción

1

2

3

4

5

OBSERVACIONES

Vivienda unifamiliar, fachada sencilla, acabados medios, distribución sencilla, cielos en internit y pisos cerámicos. Se observan ampliaciones lateral derecha y posterior. Ampliación lado derecho en mampostería: cocina-sin cielo, dormitorio. Ampliación parte posterior en zócalo block pared liviana, pisos cerámico, sin cielos. En la parte izquierda hay una cochera abierta, con piso de retazos de cerámica, estructura de metal, cubierta HG ondulado, columnas tipo L del prefabricado. Las pilas se ubican en la parte posterior derecha con zócalo de block/malla, muy mal construido y mal estado. La vivienda en general se aprecia en deterioro por falta de uso y vandalismo.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60502011156300-2022-U



ACCESO Y ENTORNO NORESTE



ACCESO Y ENTORNO SURESTE



VISTA FRONTAL DE LA PROPIEDAD



ACCESO INTERNO OESTE Y ACCESO INTERNO ESTE POR PROPIEDAD VECINA NO



CONSTANCIA VISITA PERITO



LINDERO NORESTE



LINDERO SURESTE



LINDERO NOROESTE

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



REF 1



REF 2



REF 3



REF 4



REF 5

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60502011156300-2022-U



VISTA HACIA LA CIA SUR DESDE LA TERRAZA

VISTAS INTERNAS DEL PREDIO


OTRAS VISTAS INTERNAS DE LA PROPIEDAD


COCHERA

VISTAS EXTERNAS DE LA VIVIENDA


COCINA

CAJA DE BREAKER

SALA

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60502011156300-2022-U



DORMITORIOS



BAÑO

AMPLICION POSTERIOR

PILAS



REPELLOS DESPRENDIDOS, CABLES EXPUESTOS

PLANO DE CATASTRO

214-60502011156300-2022-U

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-507424-2022

Plano(s) Catastrado(s)

PLANO: 6-530457-1998

Plano catastro finca 6-111563- 000

ESTUDIO DE CATASTRO

214-60502011156300-2022-U

Consulta de Plano



Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:	<input type="text" value="Número de Plano"/>
Provincia Inscripción:	<input type="text" value="6 - PUNTARENAS"/>
Número Inscripción:	<input type="text" value="530457"/>
Año Inscripción:	<input type="text" value="1998"/>

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	6 - PUNTARENAS	Número Inscripción:	530457
Año Inscripción:	1998	Área Plano:	1,765.31
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	317500.0
Coordenada Este:	528500.0	CRTM Norte:	984264.0
CRTM Este:	565353.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
6 - PUNTARENAS	5 - OSA	2 - PALMAR

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
109520798	ERLYN	BOLAÑOS	ROSALES
602700007	FELIX ALBAN	FERNANDEZ	GRANADOS
500710990	EDELMIRA	ROSALES	GUTIERREZ

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
6 - PUNTARENAS	24529	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
6 - PUNTARENAS	111563	0		

Plano(s) Hijo(s): Inexistente(s)

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
6 - PUNTARENAS	2868	1972

Anotaciones: Inexistente(s)

El Registro Inmobiliario advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.

Estudio de Catastro del Plano P-0530457-1998

ESTUDIO DE REGISTRO

214-60502011156300-2022-U

10/1/22 11:44

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 111563---000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 111563 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 2-PALMAR CANTON 5-OSA DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
LINDEROS:

NORTE : EDELMIRA ROSALES GUTIERREZ, TERRENO VALDIO

SUR : CARRETERA INTERAMERICANA CON 50.53 METROS DE FRENTE

ESTE : EDELMIRA ROSALES GUTIERREZ, TERRENO VALDIO

OESTE : EDELMIRA ROSALES GUTIERREZ, TERRENO VALDIO

NORESTE : EDELMIRA ROSALES GUTIERREZ

NOROESTE : EDELMIRA ROSALES GUTIERREZ

SURESTE : EDELMIRA ROSALES GUTIERREZ

SUROESTE : CARRETERA INTERAMERICANA CON 50,53 METROS LINEALES DE FRENTE

MIDE: MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO METROS CON TREINTA Y UN DECIMETROS
CUADRADOS

PLANO:P-0530457-1998

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
6-00024529	000	FOLIO REAL
6-00111563	001	FOLIO REAL
6-00111563	002	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 49,607,196.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTISEIS MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y UN MIL QUINIENTOS
CINCO COLONES CON CINCUENTA Y CUATRO CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2021-00815136-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 03-ENE-2022

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

ESTUDIO DE REGISTRO

214-60502011156300-2022-U

10/1/22 11:44

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 305-08700-01-0901-006

FINCA REFERENCIA 6024529 000

AFECTA A FINCA: 6-00111563 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 10-01-2022 a las 11:43 horas

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

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES

Calificación de la Liquidez		Media		
1	Informe de avalúo N°:	214-60502011156300-2022-U	Tipo: Urbano	
2	Nombre del Exdeudor	Banco Nacional de Costa Rica	Número de Exdededor 7934-1 ced: 6-0270-0007	
3	Nombre del Perito que valoró:	Rosaira Solís Solís	Empresa: 298	
4	Avalúo para:	Bienes_temporales	Aplica revisión de fondo: NO	
5	Monto del avalúo	23 126 681,39	Avalúo anterior: 29 883 950,52	
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	ESTE AVALÚO ES UNA ACTULIZACION DE VALOR, BIEN ADQUIRIDO POR EL BANCO. El terreno se ubica en un sector rural de uso residencial y agropecuario. Los servicios socioeconómicos básicos están muy distantes, a +/- 3,5 km, y el centro de Palmar se ubica a 11 km. El lote presenta una topografía ondulada con pendiente ascendente de 30%. En la parte posterior existe una terraza donde se ubicó la vivienda, según el GPS la diferencia de altura entre la CIA Sur y la terraza son 15 m. EL PREDIO NO TIENE ACCESO DIRECTO DESDE LA CIA SUR a la parte aprovechable del lote (terraza construida), se debe pasar por el bien vecino Noroeste, se afectó todo el predio en la valoración por esta condición. El predio no está debidamente delimitado en sitio, se recomienda delimitar con topografía. En cuanto a la Vivienda se observa desprendimiento de repelllos, marcos de puertas con afectados por comején, ventanería con celosías quebradas, cielos desprendidos en la cocina, piso cerámico en corredor reventado, cubierta de techo en mal estado en la mayoría de la edificación, también problemas en el sistema eléctrico y caja de braeker. El área de pilas está muy mal construida y en mal estado. La vivienda en general se aprecia en deterioro progresivo por falta de uso y vandalismo. Se debe prevenir a un futuro comprador sobre las estas afectaciones, principalmente la de la falta de acceso desde al Carretera principal.	ACEPTAR		
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	ROSAIRA SOLIS SOLIS	Emp. N° 714	
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	18/3/2022	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	

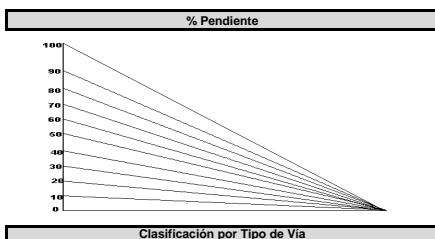
Homologación

Datos del Lote a Valorar

Área (m ²)	Frente	Ampli (m ²)	Uso del Inmueble	Sobrenivel	Bajo Nivel	Pendiente	Tipo de Vía	Servicios 1	Servicios 2	Ubicación
1765,31 m ²	50,53 m	1765,31 m ²	Residencial	15,00 m	0,00 m	30%	2	1	16	5

Comparables

Area (m ²)	Frente (m)	Amrc (m ²)	Uso del Inmueble	Sobrenivel	Bajo Nivel	Pendiente	Tipo de Vía	Servicios 1	Servicios 2	Ubicación	Valor Unitario
2 600,00 m ²	50,00 m	2 600,00 m ²	Residencial	0,00 m	1,00 m	5%	2	1	16	5	¢ 9 615,00 /m ²
510,00 m ²	11,00 m	510,00 m ²	Residencial	0,00 m	0,50 m	5%	2	1	16	5	¢ 25 000,00 /m ²
1 000,00 m ²	20,00 m	1 000,00 m ²	Residencial	0,00 m	0,50 m	5%	2	1	16	5	¢ 20 000,00 /m ²
1 034,00 m ²	24,00 m	1 034,00 m ²	Residencial	0,00 m	0,50 m	5%	2	1	16	5	¢ 16 924,56 /m ²
355,00 m ²	10,61 m	355,00 m ²	Residencial	0,00 m	0,50 m	5%	2	1	16	5	¢ 17 000,00 /m ²



Servicios 1	1	Sin acera ni cordón de caño
	2	Sin acera y con cordón de caño
	3	Con acera y sin cordón de caño
	4	Con acera y con cordón de caño

Servicios 2	1	Sin servicios básicos
	2	Solo alumbrado público
	3	Solo teléfono
	4	Solo electricidad
	5	Solo agua potable
	6	Teléfono y Alumbrado
	7	Electricidad y Alumbrado
	8	Alumbrado y agua potable
	9	
	10	Teléfono y Electricidad
	11	Electricidad y Agua potable
	12	Alumbrado, teléfono y electricidad
	13	Alumbrado, teléfono y agua potable
	14	Alumbrado, electricidad y agua potable
	15	Teléfono, electricidad y agua potable
	16	Todos

Clasificación	Descripción
1	Es la vía que se ubica en el sector más valioso y de mayor desarrollo comercial, y podría no tener las mejores características (materiales, estado, ancho, entre otros).
2	Se ubican en zonas comerciales de menor desarrollo, zonas industriales que deben soportar un tránsito denso, y en algunas zonas residenciales de clasificación alta. Guarda similitud con la anterior en cuanto a sus características.
3	Este tipo de vía se localiza en zonas de transición comercial – residencial, residencial e industrial. Sus características son de menor condición a la anterior.
4	Se localizan en sectores residenciales, industriales y en algunas zonas agropecuarias. Algunas servidumbres se clasifican en esta categoría por sus características. Permiten la circulación de todo tipo de vehículos.
5	Son las vías que se localizan en sectores residenciales, industriales y agropecuarios. De lastre, material arenoso y/o lastre mezclado con material más grueso, permiten la circulación a todo tipo de vehículos. En esta categoría se incluyen las alamedas <i>cualesquiera que sea su acabado</i> .
6	De material ligeramente grueso, arenoso, o de tierra, se ubican por lo general en zonas agropecuarias y permiten la circulación de vehículos durante todo el año.
7	De material grueso, de tierra o arcilloso, se ubican por lo general en zonas agropecuarias y permiten la circulación de vehículos solo durante la época seca.
8	Son las vías que permiten únicamente el paso de carretas, bestias y peatones. Se incluye en esta categoría la playa cuando es la única vía de acceso a estos inmuebles.
9	Son las vías angostas que sirven de servidumbres de paso.
10	Son los ríos, canales, esteros o mar (tipo fluvial), cuando es la única vía de acceso.
11	Es la vía férrea, cuando son la única vía de acceso a estos inmuebles.

Ubicación del lote	1	Lote Manzanero
	2	Lote Cabecero
	3	Lote Esquino
	4	Mediante con dos frentes
	5	Mediante
	6	Callejón lateral
	7	Callejón fondo
	8	Lote en servidumbre

