

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				Céd. Jurídica 4-000-001021	
Proporción de Derechos					
				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 m2			
Identificador Predial	60502011156300	1 765,31 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	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: VEINTITRES MILLONES CIENTO VEINTISEIS MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y UNO COLONES					
VALOR EN LETRAS: 39/100					
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					
OBSERVACIONES GENERALES					
<p>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 aprovechable del lote (terrazza 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 in situ, 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 breaker. 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 al Carretera principal.</p>					
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		ingsolis@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				0,9500			
Factor de Homologación		0,5266				0,4381				0,4711				0,4551				0,3922			
Valores Homologados		5 062,83				10 951,61				9 422,38				7 702,72				6 667,81			
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						€6 369,00 /m2															
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€11 243 259,39															
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				Altitud									
1		565 560						984 362				29									
2		565 592						984 325				29									
3		565 641						984 356				44									
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES																					
N°		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 arrozera, 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 arrozera, 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 arrozera, 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, encharralado. 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 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 erado 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	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>			<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
Tipo de ruta	Primaria		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	50,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		<b>ACCESO A LA FINCA</b>		Calle privada
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>				<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	NO	Clase social
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	NO	Media Baja
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	AYA	Edificios Comerciales	SÍ	Media Baja
Señal celular	SÍ	Varios	Recolección de basura	NO	Densidad poblacional
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	SÍ	Media
Medidores instalados	Electricidad y Agua				Actividad del lugar
Residencial-Agrícola					
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>					
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	Ubicación:	Medianero	
	S2	16			
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
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
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 67,00%					
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>					
<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>					
FECHA ESTUDIO	Según estudio de registro el bien si presenta Gravámenes. En sitio no se observan afectaciones físicas que afecten al bien.				
10/1/2022					
<b>OBSERVACIONES</b>					
<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 uan 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 se acceso desde la CIA SUR, para poder llegar a la parte aprovechable del lote (terrazza construida), se debe pasar por el bien vecino Noroeste. Los vertices 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	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
VIVIENDA ORIGINAL	48,00	250 000	12 000 000	40	26	<b>D</b>	0,4638	0,6780	3 773 472,00	12,6	78 614
AMPLIACION LATERAL	32,00	240 000	7 680 000	40	14	<b>R</b>	0,7638	0,8190	4 804 256,00	25,0	150 133
AMPLIACION POSTERIOR	18,00	200 000	3 600 000	40	14	<b>D</b>	0,7638	0,6780	1 864 278,00	20,7	103 571
CORREDOR	12,00	125 000	1 500 000	40	26	<b>D</b>	0,4638	0,6780	471 684,00	12,6	39 307
COCHERA	36,00	50 000	1 800 000	30	14	<b>R</b>	0,6578	0,8190	969 732,00	16,2	26 937
<b>TOTAL</b>	<b>146,00</b>		26 580 000						<b>11 883 422,00</b>		
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
			-						-		
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>		-						-		
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
			-						-		
			-						-		
<b>TOTAL</b>			-						-		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES											
CONSTRUCCIONES			¢11 883 422,00								
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0,00								
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>¢11 883 422,00</b>								
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN											
								<b>ESTADO</b>	<b>O</b>	<b>ÓPTIMO</b>	
<b>Área</b>	Dimensión de la construcción Medida en metros, m2, o unidades		<b>Estado</b>	Estado físico del bien (Actual)					<b>B I R D M MM DM</b>	<b>B</b>	BUENO
			<b>Factor Depre.</b>	Factor de Depreciación						<b>I</b>	INTERMEDIO
<b>V. Unit.</b>	Valor Unitario Nuevo		<b>Factor Estado</b>	Factor de Estado						<b>R</b>	REGULAR
<b>VRN</b>	Valor de Reposición Nuevo		<b>VNR</b>	Valor Neto de Reposición						<b>D</b>	DEFICIENTE
<b>VUT</b>	Vida Útil Total estimada del bien		<b>VUR</b>	Vida Útil Remanente						<b>M</b>	MALO
<b>Edad</b>	Edad del bien (años de construido)						<b>MM</b>			MUY MALO	
Método de depreciación utilizado: <i>Ross-Heidecke</i>								<b>DM</b>	DEMOLICIÓN		

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				214-60502011156300-2022-U																																				
<b>CONSTRUCCIONES</b>																																								
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:		Número permiso construcción:																																						
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																																				
<b>DETALLE DE ELEMENTOS</b>																																								
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC-01		NÚMERO DE NIVELES: 1																																						
Estructura	Aparentemente, Placa corrida		<b>Sistema eléctrico:</b>																																					
Paredes	Prefabricado pared lisa parte principal, divisiones internas livianas fibrolit, anexo lateral derecho en mampostería, anexo posterior en zócalo de block y fibrolit		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Entubado Conduit</td> <td>SI</td> <td>TOTAL</td> </tr> <tr> <td>Porcentaje</td> <td colspan="2">100%</td> </tr> <tr> <td>Caja breaker</td> <td>SI</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Interruptor</td> <td colspan="2">Cuchilla</td> </tr> <tr> <td>Estado General</td> <td colspan="2">Bueno</td> </tr> <tr> <td colspan="3"> </td> </tr> <tr> <td>Gas LP</td> <td colspan="2">Ubicación</td> </tr> <tr> <td colspan="3"> </td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;"><b>Estado Físico y Mantenimiento:</b></td> </tr> <tr> <td>Paredes</td> <td>Regular</td> <td>Cielos</td> <td>Regular</td> </tr> <tr> <td>Pisos</td> <td>Regular</td> <td>Cubierta</td> <td>Deficiente</td> </tr> </table>			Entubado Conduit	SI	TOTAL	Porcentaje	100%		Caja breaker	SI		Interruptor	Cuchilla		Estado General	Bueno					Gas LP	Ubicación					<b>Estado Físico y Mantenimiento:</b>			Paredes	Regular	Cielos	Regular	Pisos	Regular	Cubierta	Deficiente
Entubado Conduit	SI	TOTAL																																						
Porcentaje	100%																																							
Caja breaker	SI																																							
Interruptor	Cuchilla																																							
Estado General	Bueno																																							
Gas LP	Ubicación																																							
<b>Estado Físico y Mantenimiento:</b>																																								
Paredes	Regular	Cielos	Regular																																					
Pisos	Regular	Cubierta	Deficiente																																					
Entrepiso	No hay																																							
Techos	Tapicheles livianos, estructura de techo metálica																																							
Cubierta	Canoas y bajantes en PVC solo un lateral, cubierta lámina HG ondulado																																							
Cielos	Intermit solo en vivienda original																																							
Pisos	<b>Cerámica</b>																																							
Fachada	Fachada sencilla, ventanería en madera vidrio fijo celosía con verja solo en un dormitorio																																							
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																																							
<b>Fisuras</b>		<b>Apreciación visual de desplome</b>																																						
Repellos	Importante	Paredes	Ninguno	Pisos	Ninguno																																			
Pisos	Leve			Cielos	Ninguno																																			
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>																																								
Estado de la edificación:		Avance:																																						
<b>DESCRIPCIÓN</b>																																								
<b>PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN</b>																																								
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado		Se recomienda un primer giro para construcción:																																				
1				Equivalente al: 0,0% del monto del crédito destinado a construcción																																				
2																																								
3																																								
4																																								
5																																								
<b>OBSERVACIONES</b>																																								
Vivienda unifamiliar, fachada sencilla, acabados medios, distribución sencilla, ceilos en intermit y pisos cerámicos. Se obsevan 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 ENTRNO SURESTE**

**VISTA FRONTAL DE LA PROPIEDAD**

**ACCESO INTERNO OESTE Y ACCESO INTERNO ESTE POR PROPIEDAD VECINA NO**

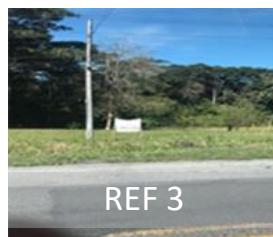
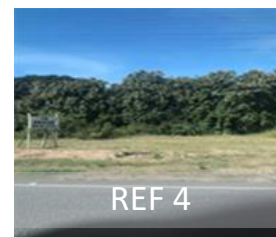
**CONSTANCIA VISITA PERITO**

**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



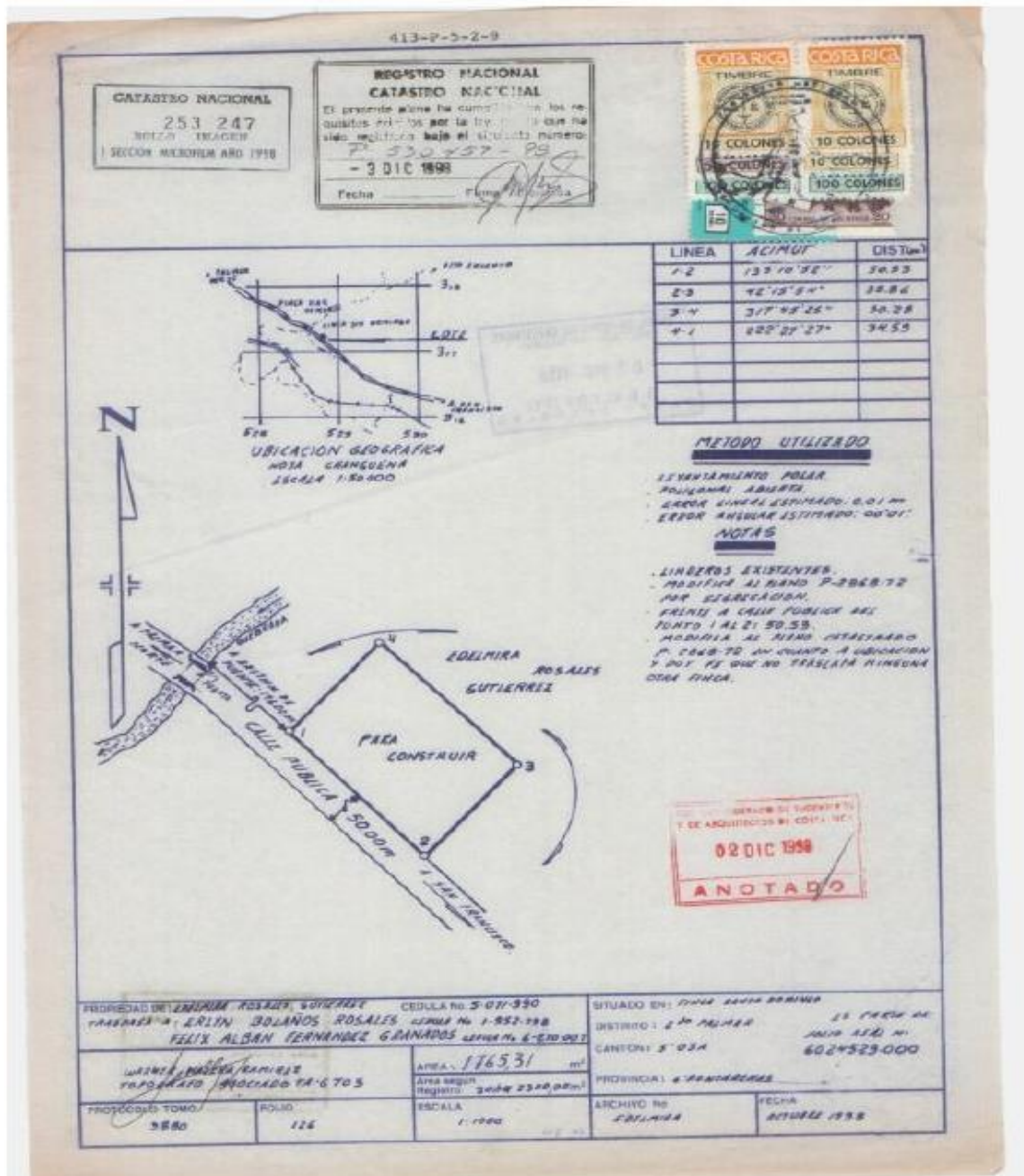
## REPELLOS DESPRENDIDOS, CABLES EXPUESTOS



**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:	Número de Plano
Provincia Inscripción:	6 - PUNTARENAS
Número Inscripción:	530457
Año Inscripción:	1998

Consultar

## Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	6 - PUNTARENAS	Número Inscripción:	530457
Año Inscripción:	1998	Area 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-matricula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
6 - PUNTARENAS	24529	000			

## Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matricula	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:**

<b>FINCA</b>	<b>DERECHO</b>	<b>INSCRITA EN</b>
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			
<b>Calificación de la Liquidez</b>		<b>Media</b>	
1	Informe de avalúo N°:	214-60502011156300-2022-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	Banco Nacional de Costa Rica	Número de Exdeudor 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	<p>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 aprobechable del lote (terrazza 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 con afectados por comején, ventanería con celosás 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 la estas afectaciones, principalmente la de la falta de acceso desde al Carretera principal.</p>		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

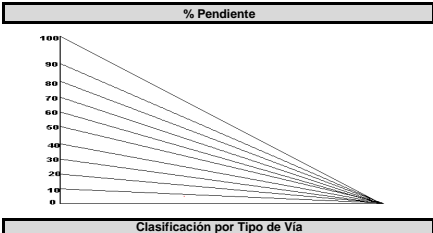
### Datos del Lote a Valorar

Area (m <sup>2</sup> )	Frente	Amrc (m <sup>2</sup> )	Uso del Inmueble	Sobrenivel	Bajo Nivel	Pendiente	Tipo de Vía	Servicios 1	Servicios 2	Ubicación
1 765.31 m <sup>2</sup>	50.53 m	1 765.31 m <sup>2</sup>	Residencial	15.00 m	0.00 m	30%	2	1	16	5

## Comparables

1.000

	Area (m²)	Frete (m)	Amrc (m²)	Uso del Inmueble	Sobrenivel	Bajo Nivel	Pendiente	Tipo de Vía	Servicios 1	Servicios 2	Ubicación	Valor Unitario
Referencia N°1	2 600,00 m²	50,00 m	2 600,00 m²	Residencial	0,00 m	1,00 m	5%	2	1	16	5	€ 9 615,00 /m²
Referencia N°2	510,00 m²	11,00 m	510,00 m²	Residencial	0,00 m	0,50 m	5%	2	1	16	5	€ 25 000,00 /m²
Referencia N°3	1 000,00 m²	20,00 m	1 000,00 m²	Residencial	0,00 m	0,50 m	5%	2	1	16	5	€ 20 000,00 /m²
Referencia N°4	1 034,00 m²	24,00 m	1 034,00 m²	Residencial	0,00 m	0,50 m	5%	2	1	16	5	€ 16 924,56 /m²
Referencia N°5	355,00 m²	10,61 m	355,00 m²	Residencial	0,00 m	0,50 m	5%	2	1	16	5	€ 17 000,00 /m²

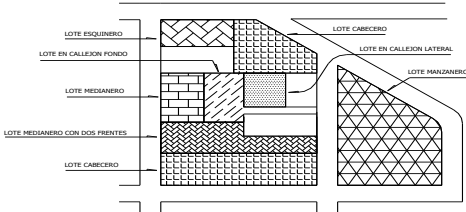


Clasificación	Descripción
1	Es la vía que se ubica en el sector más valioso y de mayor desarrollo comercial, y podría no tener las mejores características (materiales, estado, ancho, entre otros).
2	Se ubican en zonas comerciales de menor desarrollo, zonas industriales que deben soportar un tránsito 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 cualquiera que sea su acabado.
6	De material 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.

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	Teléfono y Electricidad
	10	Teléfono y agua potable
	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

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



	Factor Área	Factor Frente	Factor Regularidad	Factor de Sobrenivel	Factor de Bajo Nivel	Factor Pendiente	Factor de Tipo de Vía	Factor de Servicios 1	Factor de Servicios 2	Ubicación	Índice de Factores	Valor Unitario Lote Homologado
Referencia N°1	1,136	1,003	1,000	0,638	1,051	0,726	1,000	1,000	1,000	1,000	0,5542	€ 5 328,65 /m²
Referencia N°2	0,664	1,464	1,000	0,638	1,025	0,726	1,000	1,000	1,000	1,000	0,4611	€ 11 527,50 /m²
Referencia N°3	0,829	1,261	1,000	0,638	1,025	0,726	1,000	1,000	1,000	1,000	0,4959	€ 9 918,00 /m²
Referencia N°4	0,838	1,205	1,000	0,638	1,025	0,726	1,000	1,000	1,000	1,000	0,4790	€ 8 106,85 /m²
Referencia N°5	0,589	1,477	1,000	0,638	1,025	0,726	1,000	1,000	1,000	1,000	0,4128	€ 7 017,60 /m²

Observaciones adicionales del valor determinado	No se aplica el Valor de Negociación en esta hoja de Homologación, el mismo se aplica en la Hoja de Terreno a cada uno de los comparables.	Promedio	€ 8 379,70 /m²