

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-60301011009100-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ACTUALIZACION DE AVALÚO PARA OFICINA BIENES ADJUDICADOS			
NOMBRE EXDEUDOR					
Duarte	Calvo	José Alfredo		Céd. Identidad 1-0411-1316	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
Banco	Nacional	de Costa Rica		Céd. Jurídica 4-000-001021	Proporción de Derechos 100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	06 - PUNTARENAS				
Cantón:	03 - BUENOS AIRES				
Distrito:	01 - BUENOS AIRES				
Localidad:	Buenos Aires				
DIRECCIÓN EXACTA					
Buenos Aires, Frente a las Torres del ICE, PLUS CODE 5M78+WQG Buenos Aires, Provincia de Puntarenas					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	P-0530644-1998		251,76 m2		
Identificador Predial	60301011009100		251,76 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				₡15 270 502,80	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				₡9 564 224,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				₡24 834 726,80	
VALOR EN LETRAS: VEINTICUATRO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS VEINTISEIS COLONES 80/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial Local		
Uso predominante del bien:		Residencial Horizontal	Especifique: Lote con vivienda		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		₡9 564 224,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SI					
OBSERVACIONES GENERALES					
<p>El presente avalúo corresponde a una actualización de valor de un bien adjudicado por el Banco.</p> <p>Dentro del predio se ubica una vivienda actualmente en desuso, la cual presenta algunas afectaciones. Entre las principales se destacan:</p> <ul style="list-style-type: none">•Ventanas con paños de vidrio quebrados.•Puerta del baño deteriorada por humedad en la parte inferior.•Ausencia de tapa y asiento en el servicio sanitario.•Cielos de internit con manchas de humedad, lo que sugiere la posible presencia de goteras.•Cubierta metálica con signos de oxidación.•Centro de carga sin tapa, y la barra de neutros utilizada también como barra de tierras, situación que no cumple con el Código Eléctrico vigente. <p>En términos generales, la vivienda presenta condiciones de mantenimiento regular.</p> <p>El terreno presenta buen estado de mantenimiento.</p> <p>Durante la inspección se determinó que el frente mide 13,5 metros, es decir, 1,5 metros más de lo indicado en el plano catastrado, lo cual podría indicar un posible exceso de cabida.</p> <p>Se recomienda realizar una delimitación topográfica del terreno para precisar el área real y determinar con exactitud el origen del posible exceso de cabida.</p>					
Nombre del Perito		Rosaira Solís Solís			
Tipo de Profesional		Ingeniera 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:		14 octubre 2025	Fecha informe:		14 octubre 2025
Números telefónicos para contacto		Movil 8330-4093 / Oficina 2770-3538			
Correo electrónico / Dirección WEB		ingrsolis@yahoo.com // ingrsolis63@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO				214-60301011009100-2025-U							
TABLA DE HOMOLOGACION DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		48 192,80		54 054,05		52 200,00		50 000,00		0,00	
Área	251,76	830,00	1,4824	518	1,2688	690	1,3947	600	1,3319	0	0,0000
Frente	12	20,56	0,8741	14	0,9622	14	0,9622	12,5	0,9898	0	0,0000
Regularidad	251,76	830	1,0000	518	1,0000	690	1,0000	600	1,0000	0	0,0000
Sobre nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	0,0000
Bajo Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	0,0000
Pendiente	0%	0%	1,0000	7%	1,0939	0%	1,0000	0%	1,0000	0%	0,0000
Tipo de Vía	3	3	1,0000	4	1,0687	4	1,0687	3	1,0000	0	0,0000
Servicios 1	1	1	1,0000	4	0,9139	1	1,0000	1	1,0000	0	0,0000
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	0	0,0000
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	0	0,0000
Negociación			0,9000		0,9000		0,8500		0,9000		0,8000
Factor de Homologación		1,1661		1,1740		1,2191		1,1865		0,0000	
Valores Homologados		56 199,75		63 458,40		63 637,12		59 325,94			
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE									
faltante cabida	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	€60 655 /m2	Valor ajustado	€60 655 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno							
Factor secciones	1,0000	Área	251,76 m2	€/ m2							
VALOR UNITARIO FINAL				€60 655,00 /m2							
VALOR TOTAL DEL TERRENO				€15 270 502,80							
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	Juan Villanueva Vargas				Lote vacío						
SUR	Alejo Elizondo Martínez				Lote con Hotel						
ESTE	Calle Pública				Calle asfaltada						
OESTE	Alejo Elizondo Martínez				Lote con Hotel						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE	NORTE						Altitud			
1	573 302	1 013 453						390			
2	573 295	1 013 442						390			
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	BUENOS AIRES, POR LA Y GRIEGA CAMINO A LA CLINICA, CALLE ASFALTADA, MEDIANERO, PLANO, ACCESO A SERVICIOS, 20,56 M, FRENTE. CUENTA CON 830 M2, VALOR ESTIMADO € 48 192,8 // M2, VENDE: BENJAMIN, TEL: 8849-9931	Oferta	8849-9931			14/10/2025					
		Coordenadas	Este	573 324	Norte	1 013 505					
2	BUENOS AIRES, AVENIDA 4, 200 M ESTE DE LA IGLESIA METODISTA, CALLE ASFALTADA, ACERA, CORDON Y CAÑO, MEDIANERO, SEMI PLANO, ACCESO A SERVICIOS, 14 M, FRENTE. CUENTA CON 518 M2, VALOR ESTIMADO € 54 054,05 // M2, VENDE: MAYRA, TEL: 8803-5198	Oferta	8803-5198			14/10/2025					
		Coordenadas	Este	573 305	Norte	1 013 961					
3	BUENOS AIRES DEL NORTEÑO 100 M NORTE Y 200 M OESTE, LOTE PLANO, MEDIANERO, CALLE ASFALTADA, SERVICIOS BASICOS, 14 M FRENTE, VENDE: MARTA, TEL: 8883-7333. CUENTA CON 690 M2, VALOR ESTIMADO €52 200 // M2	Oferta	8883-7333			30/4/2024					
		Coordenadas	Este	573 052	Norte	1 014 903					
4	BUENOS AIRES FRENTE AL NORTEÑO , LOTE PLANO, MEDIANERO, CALLE ASFALTADA, SERVICIOS BASICOS, 12,5 M FRENTE, VENDE: ALFREDO, TEL: 6250-2064. CUENTA CON 600 M2, VALOR ESTIMADO € 50 000 // M2	Oferta	6250-2064			14/10/2025					
		Coordenadas	Este	573 206	Norte	1 014 812					
5		Oferta	8860-8866			14/10/2025					
		Coordenadas	Este		Norte						

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.

Uso Interno

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-60301011009100-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Camino vecinal	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Asfalto	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	16,93 m	Cordón	NO		
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA			Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ	Clase social	Media
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	NO a 0 m	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 0 m	Densidad poblacional	Media
Agua Potable	SÍ AYA	Edificios Comerciales	SÍ a 300 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ a 0 m		
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 500 m	Residencial	
Medidores instalados	Electricidad y Agua				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	12,00 m	Nivel sobre calle:	0,00 m		
Fondo:	21,00 m	Pendiente %	0%		
Relación:	1,75	Tipo de vía:	3		
Servicios	S1 1	Ubicación:	Medianero		
	S2 16				
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):					
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	Posibilidad de daños		Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	Riesgo deslizamiento		Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 72,20%					
AFECCIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
14/10/2025	Según estudio de registro el bien presenta Gravámenes: Reservas y restricciones, citas: 407-11726-01-0801-001. En la inspección realizada en sitio no se observaron afectaciones físicas que comprometan la funcionalidad o el uso adecuado del bien en estudio.				
OBSERVACIONES					
<p>El predio enfrenta calle pública de asfalto y se ubica en una zona de uso mayormente residencial. Cuenta con disponibilidad de servicios públicos de agua potable (AYA) y electricidad (ICE), según lo observado en sitio. En el estudio Registral se indica que el bien se ubica en Zona Catastrada, según el Certificado Catastral obtenido en la plataforma SIRI, el terreno NO presenta Inconsistencias NI Modificaciones.</p> <p>Para la ejecución del presente trabajo no se utilizó equipo topográfico, realizándose la inspección mediante observación directa y mediciones aproximadas con herramientas manuales. Se corroboraron en sitio las medidas frontales, laterales y de fondo utilizando cinta métrica. El frente midió 13,5 metros, es decir, 1,5 metros más de lo indicado en el plano catastrado. Este posible que haya un exceso de cabida, no afecta la funcionalidad del bien, ya que las delimitaciones laterales y de fondo aparentan corresponder a las propiedades colindantes, y la vivienda se encuentra ubicada a una distancia adecuada de los linderos.</p> <p>El terreno se encuentra delimitado con malla ciclón en el lindero Norte, tapia de block y pared vecinal en el lindero Sur, pared vecinal en el lindero Oeste y malla ciclón al frente.</p> <p>La medida del punto de amarre, tomada con cinta métrica, fue de 13,5 metros.</p>					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-60301011009100-2025-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	64,00	280 000	17 920 000	40	22	R	0,5738	0,8190	8 421 376,00	18,8	131 584
CORREDOR	11,00	140 000	1 540 000	40	22	R	0,5738	0,8190	723 712,00	18,8	65 792
PILAS	6,00	140 000	840 000	30	22	R	0,3644	0,8190	250 692,00	9,0	41 782
			-						-		
TOTAL	81,00		20 300 000						9 395 780,00		

OBRAS COMPLEMENTARIAS											
Forma de explotación	Long m	V. Unit. ¢ / m	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
Cierre frontal Malla ciclón	12,00	20 000	240 000	25	10	B	0,7200	0,9748	168 444,00	17,5	14 037
			-						-		
TOTAL	12,00		240 000						168 444,00		

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			-						-		

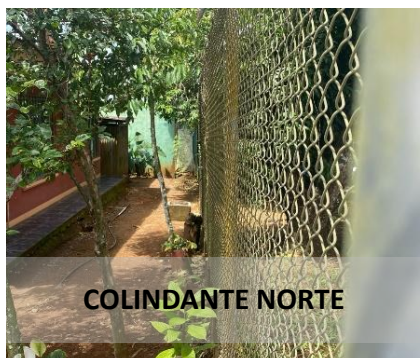
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	
CONSTRUCCIONES	¢9 395 780,00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	¢168 444,00
VALOR TOTAL	¢9 564 224,00

MÉTODO DE DEPRECIACIÓN					ESTADO	O MB B I R D M MM DM	ÓPTIMO MUY BUENO BUENO INTERMEDIO REGULAR DEFICIENTE MALO MUY MALO DEMOLICIÓN
DEFINICIONES							
Área	Dimensión de la construcción	Estado	Estado físico del bien (Actual)				
	Medida en metros, m2, o unidades	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: <i>Ross-Heidecke</i>							

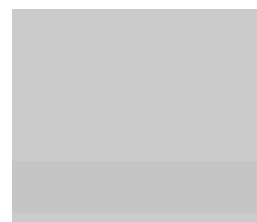
DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				214-60301011009100-2025-U																			
CONSTRUCCIONES																							
Tipo de construcción existente: Vivienda		Uso predominante: Residencial																					
Estado de la edificación: Existente		Avance: 0%		Presupuesto: ¢																			
Nombre del Profesional Responsable de la obra:																							
Nombre del Desarrollador:																							
Número de Contrato CFIA:			Número permiso construcción:																				
Documentos de construcción adicionales:																							
Propiedad utilizada por: En desuso		Nombre																					
Vigencia del contrato de arrendamiento:																							
Área construcción principal: 81,00 m2		Porcentaje de cobertura: 32%		Año de construcción: 2003																			
DETALLE DE ELEMENTOS																							
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC01		NÚMERO DE NIVELES: 1																					
Estructura	Aparentemente placas corridas, Mampostería integral		Sistema eléctrico:																				
Paredes	Mampostería externas, livianas internas a doble forro, baño mampostería		<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" style="text-align: center;">100%</td> </tr> <tr> <td>Caja breaker</td> <td>SI</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Interruptor</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">Diyuntores</td> </tr> <tr> <td>Estado General</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">Regular</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Gas LP _____ Ubicación _____</td> </tr> </table>			Entubado Conduit	SI	TOTAL	Porcentaje	100%		Caja breaker	SI		Interruptor	Diyuntores		Estado General	Regular		Gas LP _____ Ubicación _____		
Entubado Conduit	SI	TOTAL																					
Porcentaje	100%																						
Caja breaker	SI																						
Interruptor	Diyuntores																						
Estado General	Regular																						
Gas LP _____ Ubicación _____																							
Entrepiso	No hay																						
Techos	Estructura de Metal, tapicheles fibrolit																						
Cubierta	Lámina HG ondulada																						
Cielos	Internit, cormiza madera																						
Pisos	Cerámico, rodapié de madera																						
Fachada	Tradicional, sencilla, con corredor frontal, marcos de ventanas aluminio vidrio celosía, verjas en ventanas.		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="4">Estado Físico y Mantenimiento:</th> </tr> <tr> <td>Paredes</td> <td>Regular</td> <td>Cielos</td> <td>Regular</td> </tr> <tr> <td>Pisos</td> <td>Bueno</td> <td>Cubierta</td> <td>Regular</td> </tr> </table>			Estado Físico y Mantenimiento:				Paredes	Regular	Cielos	Regular	Pisos	Bueno	Cubierta	Regular						
Estado Físico y Mantenimiento:																							
Paredes	Regular	Cielos				Regular																	
Pisos	Bueno	Cubierta	Regular																				
Aposentos	Corredor frontal, sala, cocina, dos dormitorios, un baño común, pilas anexo posterior.																						
Baños	Losa sanitaria color estandar, enchape en paredes hasta 1,80 m en cerámica																						
Otros																							
Red de agua caliente	No hay																						
Tanque captación de agua	No hay																						
Fisuras																							
Repellos	Leve	Paredes	Ninguno	Apreciación visual de desplome																			
Pisos	Ninguno	Pisos	Ninguno	Cielos	Ninguno																		
OBRAS COMPLEMENTARIAS																							
Estado de la edificación: Existente		Avance:																					
DESCRIPCIÓN																							
Cerramiento frontal con malla ciclón, portón peatonal y vehicular																							
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN																							
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado		Se recomienda un primer giro para construcción:																			
1				Equivalente al: _____																			
2				del monto del crédito destinado a construcción																			
3																							
4																							
5																							
6																							
7																							
OBSERVACIONES																							
<p>Algunas características constructivas y de acabado de la vivienda son las siguientes: presenta puertas internas de plywood de doble forro con llavines de bola, mueble de cocina en losa colada y enchapada con puertas de madera, verjas en ventanas y puerta principal de madera ornamental con contrapuerta de verjas.</p> <p>Cuenta con un anexo posterior destinado a pilas, con piso lujado, sin cielo raso, y zócalo de block con verja.</p> <p>La vivienda carece de sistema pluvial, ya que no dispone de canoas, bajantes, cajas de registro ni tubería enterrada de desfogue hacia la calle.</p> <p>Se observan algunas afectaciones físicas en la edificación, entre las que destacan:</p> <p>Ventanas con paños de vidrio quebrados.</p> <p>Puerta del baño afectada por humedad en la parte inferior.</p> <p>Ausencia de tapa y asiento en el servicio sanitario.</p> <p>Cuadros de cielo raso de internit con manchas de humedad, lo que sugiere la posible presencia de goteras.</p> <p>Cubierta metálica con signos de oxidación.</p> <p>Centro de carga sin tapa, y la barra de neutros parece utilizarse también como barra de tierras, lo cual no cumple con las prácticas recomendadas de seguridad eléctrica.</p> <p>En general, la vivienda presenta condiciones de mantenimiento regular.</p>																							

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60301011009100-2025-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



Uso

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.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60301011009100-2025-U



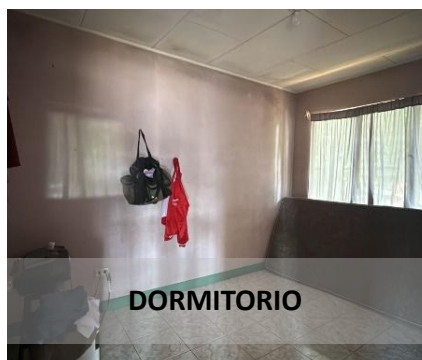
SALA



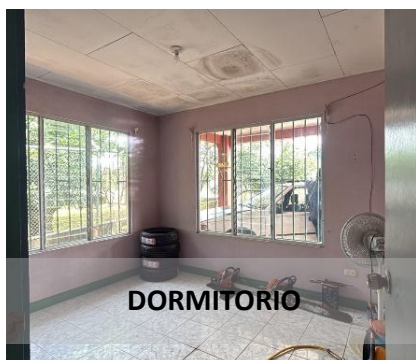
COCINA



CAJA DE BREAKER



DORMITORIO



DORMITORIO



PILAS



BAÑO



BAÑO



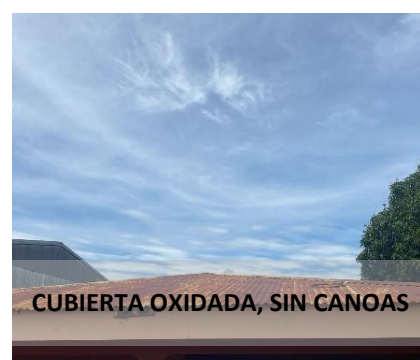
VISTA LATERAL DE LA VIVIENDA



VIDRIO FRACTURADO



HUMEDAD EN CIELOS



CUBIERTA OXIDADA, SIN CANOAS

UBICACIÓN/ PUNTO DE AMARRE

214-60301011009100-2025-U



PLANO DE CATASTRO

214-60301011009100-2025-U

329-P-3-1-11

CATASTRO NACIONAL
248 267
ROLLO IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 1998

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:
530644-98
26 NOV 1998
Fecha _____ Firma Autorizada _____



LINDEROS EXISTENTES
LEVANTAMIENTO POLAR
POLIGONAL ABIERTA
ERROR LINEAL ESTIMADO 0.01m
ERROR ANGULAR ESTIMADO 0.01°

UBICACION

HOJA BUENOS AIRES
ESCALA 1:5000
BUENOS AIRES



MODIFICA AL CATASTRADO P-32168-92

PROPIEDAD DE		CEDULA No 6-060-736		SITUADO EN BUENOS AIRES	
ALEJO MARCELINO ELIZONDO MARTINEZ		AREA 251,76 m ²		ES PARTE DE	
ORLANDO MONTERO MORA AGRI-MENSUR ASOCIADO AA-030		Area según Registro: 872,37m m ²		FOLIO REAL	
PROTOCOLO TOMO 9947		FOLIO 108		CANTON 3º BUENOS AIRES 6083422-000	
ESCALA 1:500		ARCHIVO No		PROVINCIA 6º PUNTARENAS	
				FECHA NOVIEMBRE 1998	

Plano Catastrado de la Finca Folio Real 6-110091-000

ESTUDIO DE REGISTRO

214-60301011009100-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 110091—000

PROVINCIA: PUNTARENAS **FINCA:** 110091 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 1-BUENOS AIRES CANTON 3-BUENOS AIRES DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : JUAN VILLANUEVA VARGAS

SUR : ALEJO ELIZONDO MARTINEZ

ESTE : CALLE PUBLICA

OESTE : ALEJO ELIZONDO MARTINEZ

MIDE: DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN METROS CON SETENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:P-0530644-1998
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL:603010110091__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
6-00083422 000		FOLIO REAL
6-00110091 000		FOLIO REAL
6-00110091 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 22,931,640.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: DOCE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO COLONES CON NOVENTA CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2025-00189609-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 10-MAR-2025

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 407-11726-01-0801-001
FINCA REFERENCIA 00030074 000
AFECTA A FINCA: 6-00110091 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 14-10-2025 a las 13:57 horas

Plano Catastrado de la Finca Folio Real 6-110091-000

ESTUDIO DE CATASTRO

214-60301011009100-2025-U

Consulta de Plano



Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por: Número de Plano

Provincia Inscripción: 6 - PUNTARENAS

Número Inscripción: 530644

Año Inscripción: 1998

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	6 - PUNTARENAS	Número Inscripción:	530644
Año Inscripción:	1998	Área Plano:	251.76
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	346500.0
Coordenada Este:	536500.0	CRTM Norte:	1013263.0
CRTM Este:	573324.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
6 - PUNTARENAS 3 - BUENOS AIRES	1 - BUENOS AIRES	

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
600600736	ALEJO MARCELINO ELIZONDO	MARTINEZ	

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
6 - PUNTARENAS	83422	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
6 - PUNTARENAS	110091	0		

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
6 - PUNTARENAS	32168	1992

Anotaciones: Inexistente(s)

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

Estudio de Catastro del Plano P-0530644-1998

CERTIFICADO CATASTRAL

214-60301011009100-2025-U



Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano				
Provincia	6 - PUNTARENAS						
Cantón	603 - BUENOS AIRES						
Distrito	60301 - BUENOS AIRES						
ID predio	60301011009100						
Número finca	6-0110091-0-0						
Área Plano	251.76 m ²						
Catastrado							
Área Según Registro	251.76 m ²						
Cautelar	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tomo-Asiento</th> <th>Tipo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">No tiene Trámites Administrativos asociados</td> </tr> </tbody> </table>			Tomo-Asiento	Tipo	No tiene Trámites Administrativos asociados	
Tomo-Asiento	Tipo						
No tiene Trámites Administrativos asociados							
Plano	605306441998						
ABRE	0						
Relación	1 - Relacion 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

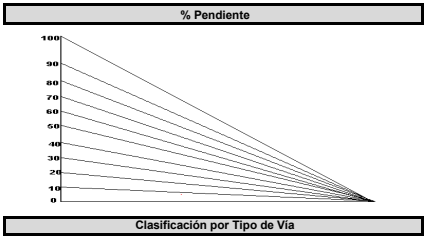
Homologación

Datos del Lote a Valorar

Area (m ²)	Fronte	Amrc (m ²)	Uso del Inmueble	Sobrenivel	Bajo Nivel	Pendiente	Tipo de Vía	Servicios 1	Servicios 2	Ubicación
251,76 m ²	12,00 m	251,76 m ²	Residencial	0,00 m	0,00 m	0%	3	1	16	5

Comparables

	Area (m ²)	Fronte (m)	Amrc (m ²)	Uso del Inmueble	Sobrenivel	Bajo Nivel	Pendiente	Tipo de Vía	Servicios 1	Servicios 2	Ubicación	Valor Unitario
Referencia N°1	830,00 m ²	20,56 m	830,00 m ²	Residencial	0,00 m	0,00 m	0%	3	1	16	5	₡ 48 192,80 /m ²
Referencia N°2	518,00 m ²	14,00 m	518,00 m ²	Residencial	0,00 m	0,00 m	7%	4	4	16	5	₡ 54 054,05 /m ²
Referencia N°3	690,00 m ²	14,00 m	690,00 m ²	Residencial	0,00 m	0,00 m	0%	4	1	16	5	₡ 52 200,00 /m ²
Referencia N°4	600,00 m ²	12,50 m	600,00 m ²	Comercial	0,00 m	0,00 m	0%	3	1	16	5	₡ 50 000,00 /m ²

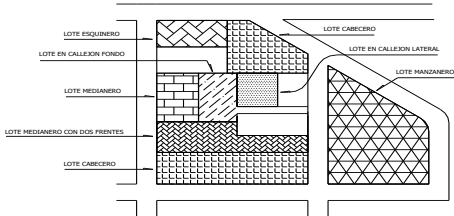


Clasificación	Descripción
1	Es la vía que se ubica en el sector más valioso y de mayor desarrollo comercial, y podría no tener las mejores características (materiales, estado, ancho, entre otros)
2	Se ubican en zonas comerciales de menor desarrollo, zonas industriales que deben soportar un tránsito denso,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

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 Fronte	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	Indice de Factores	Valor Unitario Lote Homologado
Referencia N°1	1,482	0,874	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,2957	₡ 62 443,40 /m ²
Referencia N°2	1,269	0,962	1,000	1,000	1,000	1,094	1,069	0,914	1,000	1,000	1,3044	₡ 70 508,10 /m ²
Referencia N°3	1,395	0,962	1,000	1,000	1,000	1,000	1,069	1,000	1,000	1,000	1,4342	₡ 74 865,25 /m ²
Referencia N°4	1,332	0,990	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,3183	₡ 65 915,00 /m ²

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	₡ 68 432,95 /m ²

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media	
1	Informe de avalúo N°:	214-60301011009100-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	Duarte Calvo José Alfredo	Número de Exdeudor: 1-0411-1316
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	24 834 726,80	Avalúo anterior: 18 000 000,00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	<p>El presente avalúo corresponde a una actualización de valor de un bien adjudicado por el Banco.</p> <p>Dentro del predio se ubica una vivienda actualmente en desuso, la cual presenta algunas afectaciones. Entre las principales se destacan:</p> <ul style="list-style-type: none"> •Ventanas con paños de vidrio quebrados. •Puerta del baño deteriorada por humedad en la parte inferior. •Ausencia de tapa y asiento en el servicio sanitario. •Cielos de intermit con manchas de humedad, lo que sugiere la posible presencia de goteras. •Cubierta metálica con signos de oxidación. •Centro de carga sin tapa, y la barra de neutros utilizada también como barra de tierras, situación que no cumple con el Código Eléctrico vigente. <p>En términos generales, la vivienda presenta condiciones de mantenimiento regular.</p> <p>El terreno presenta buen estado de mantenimiento.</p> <p>Durante la inspección se determinó que el frente mide 13,5 metros, es decir, 1,5 metros más de lo indicado en el plano catastrado, lo cual podría indicar un posible exceso de cabida.</p> <p>Se recomienda realizar una delimitación topográfica del terreno para precisar el área real y determinar con exactitud el origen del posible exceso de cabida.</p>		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	ROSAIRA SOLIS SOLIS	Emp. N° 714
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	15/10/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)