

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)			Proporción de Derechos			
Banco	Nacional	de Costa Rica		Céd. Jurídica 4-000-001021	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 m ²		
Identificador Predial	60301011009100			251,76 m ²		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%		0,00 m ²	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 GARANTIA CREDITICIA SI						
El presente avalúo corresponde a una actualización de valor de un bien adjudicado por el Banco.						
Dentro del predio se ubica una vivienda actualmente en desuso, la cual presenta algunas afectaciones. Entre las principales se destacan:						
<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. 						
En términos generales, la vivienda presenta condiciones de mantenimiento regular.						
El terreno presenta buen estado de mantenimiento.						
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.						
Se recomienda realizar una delimitación topográfica del terreno para precisar el área real y determinar con exactitud el origen del posible exceso de cabida.						
Nombre del Perito	Rossaira 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							
Area	251,76	830,00	1,4824	518	1,2688	690	1,3947	600	1,3319					
Frente	12	20,56	0,8741	14	0,9622	14	0,9622	12,5	0,9898					
Regularidad	251,76	830	1,0000	518	1,0000	690	1,0000	600	1,0000					
Sobre nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000					
Bajo Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000					
Pendiente	0%	0%	1,0000	7%	1,0939	0%	1,0000	0%	1,0000					
Tipo de Vía	3	3	1,0000	4	1,0687	4	1,0687	3	1,0000					
Servicios 1	1	1	1,0000	4	0,9139	1	1,0000	1	1,0000					
Servicios 2	16	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					
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	Area afectada	0,00 m2											
	1,0000	Area 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		€0 / m2									
VALOR UNITARIO FINAL														
VALOR TOTAL DEL TERRENO														
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	PRECISIÓN												
1	573 302								Altitud					
2	573 295													
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 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		214-60301011009100-2025-U		
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino vecinal	Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial
Ancho de vía	16,93 m	Cordón	NO	Tanque séptico
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA		
		Calle pública		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	NO a 0 m	Media
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 0 m	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ AYA	Edificios Comerciales	SÍ a 300 m	Media
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ a 0 m	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 500 m	Actividad del lugar
Medidores instalados	Electricidad y Agua	Residencial		
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 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	Posibilidad de daños	
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Ninguno
RIESGOS POTENCIALES				
La zona presenta un grado de urbanización estimado de:	72,20%			
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA				
AFFECTACIONES DEL BIEN				
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
14/10/2025	Según estudio de registro el bien presenta Grávámenes: 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				
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.				
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.				
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.				
La medida del punto de amarre, tomada con cinta métrica, fue de 13,5 metros.				

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-60301011009100-2025-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										
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 ¢ / m ²										
Cierre frontal	12,00	20 000	240 000	25	10	B	0,7200	0,9748	168 444,00	17,5	14 037										
Malla ciclón			-						-												
TOTAL	12,00		240 000						168 444,00												
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											¢9 395 780,00										
OBRAS COMPLEMENTARIAS											¢168 444,00										
VALOR TOTAL											¢9 564 224,00										
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN																					
DEFINICIONES																					
Área	Dimensión de la construcción			Estado	Estado físico del bien (Actual)																
	Medida en metros, m ² , o unidades				Factor Depre.																
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado	Factor de Estado																
	VRN				VNR																
VUT	Valor de Reposición Nuevo			VUR	Valor Neto de Reposición																
	Vida Útil Total estimada del bien				Vida Útil Remanente																
Edad	Edad del bien (años de construido)																				
	Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke																
ESTADO																					
O																					
MB																					
B																					
I																					
R																					
D																					
M																					
MM																					
DM																					

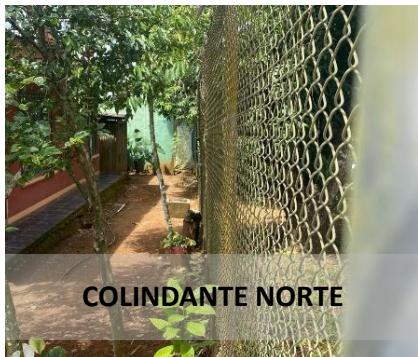
DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-60301011009100-2025-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente: Vivienda		Uso predominante: Residencial	
Estado de la edificación: Existente		Avance: 0% Presupuesto: ¢	
Nombre del Profesional Responsable de la obra:			
Nombre del Desarrollador:			
Número 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 m ²		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		
Paredes	Mampostería externas, livianas internas a doble forro, baño mampostería		
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.		
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
Pisos	Ninguno	Pisos	Ninguno
Apreciación visual de desplome			
Cielos	Regular	Cielos	Regular
Pisos	Bueno	Cubierta	Regular
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: Equivalente al: del monto del crédito destinado a construcción
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
OBSERVACIONES			
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.			
Cuenta con un anexo posterior destinado a pilas, con piso lujado, sin cielo raso, y zócalo de block con verja.			
La vivienda carece de sistema pluvial, ya que no dispone de canoas, bajantes, cajas de registro ni tubería enterrada de desfogue hacia la calle.			
Se observan algunas afectaciones físicas en la edificación, entre las que destacan:			
Ventanas con paños de vidrio quebrados.			
Puerta del baño afectada por humedad en la parte inferior.			
Ausencia de tapa y asiento en el servicio sanitario.			
Cuadros de cielo raso 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 parece utilizarse también como barra de tierras, lo cual no cumple con las prácticas recomendadas de seguridad eléctrica.			
En general, la vivienda presenta condiciones de mantenimiento regular.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60301011009100-2025-U


ACCESO Y ENTORNO NORTE

ACCESO Y ENTORNO SUR

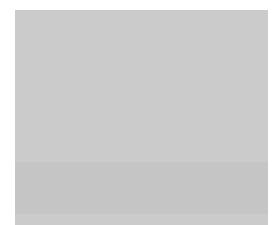
VISTA FRONTAL DE LA PROPIEDAD

COLINDANTE NORTE

COLINDANTE OESTE

COLINDANTE SUR

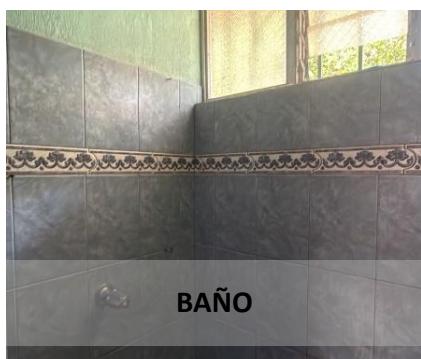
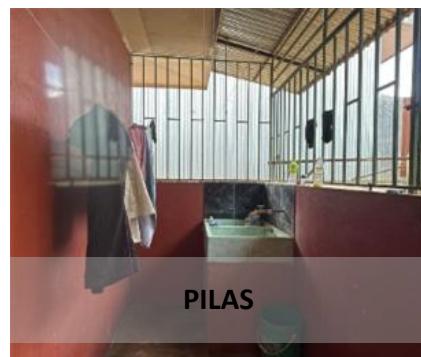
CONSTANCIA VISITA PERITO

VISTA POSTERIOR DE LA VIVIENDA

VISTA FRONTAL DE LA VIVIENDA
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES


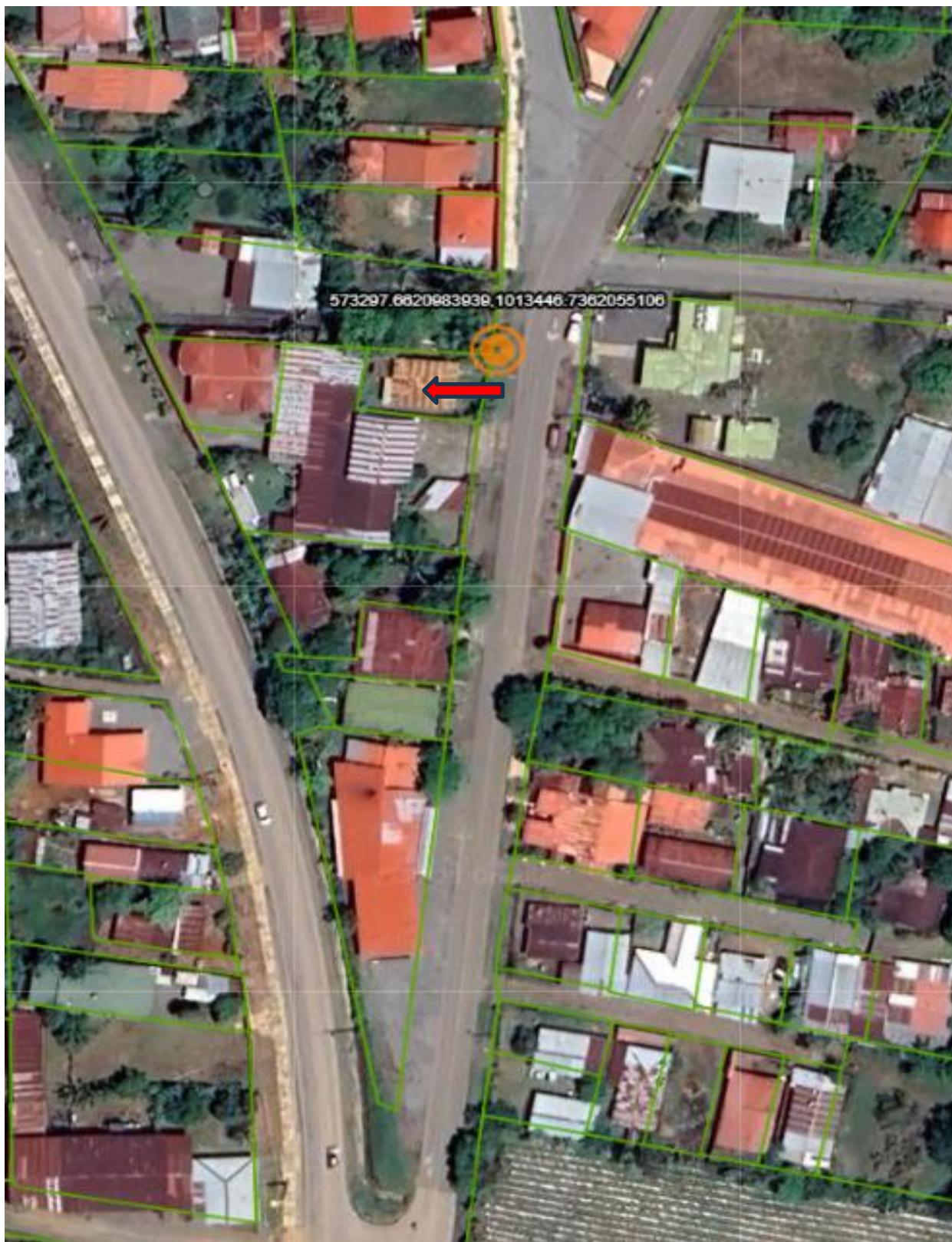
ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60301011009100-2025-U



UBICACIÓN/ PUNTO DE AMARRE

214-60301011009100-2025-U



PLANO DE CATASTRO

214-60301011009100-2025-U

329-P-3-1-117

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:

P 530644-98
26 NOV 1998 *Willy Varela*

Fecha Firma Autorizada

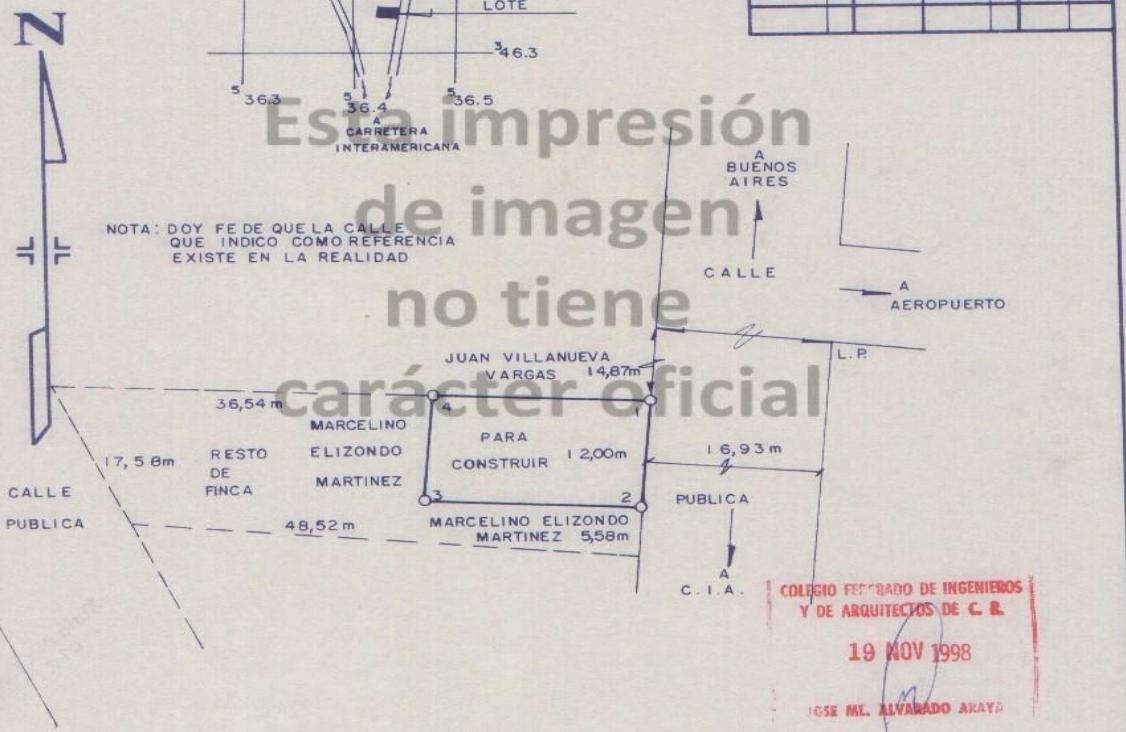


LINDEROS EXISTENTES
LEVANTAMIENTO POLAR
POLIGONAL ABIERTA
ERROR LINEAL ESTIMADO 0,01m
ERROR ANGULAR ESTIMADO 0,01' A

UBICACION
HOJA BUENOS AIRES
ESCALA 1:5000
BUENOS AIRES



LINEA	ACIMUT	DIST.	
		o	m cm
1 - 2	185 03	12	00
2 - 3	272 33	21	00
3 - 4	05 03	12	00
4 - 1	92 33	21	00



MODIFICA AL CATASTRADO P-32168-92

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

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

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 están 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								
		<input type="button" value=" <"/> <input type="button" value="<<"/> <input type="button" value=">>"/> <input type="button" value=" >"/>						
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

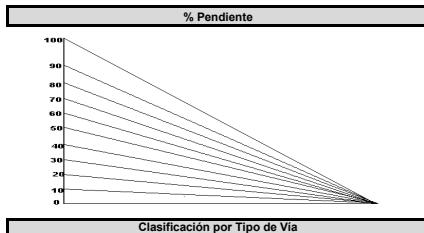
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	9 - N

Homologación

Datos del Lote a Valorar

Area (m ²)	Frente	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

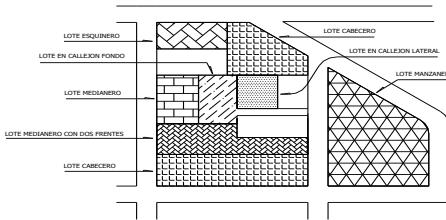
Comparables



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	Telefono y Alumbrado
	7	Electricidad y Alumbrado
	8	Alumbrado y agua potable
	9	Telefono y Electricidad
	10	Telefono 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	Telefono, 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



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 y 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 ferrea, cuando son la única vía de acceso a estos inmuebles.

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 Exdudor: 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	El presente avalúo corresponde a una actualización de valor de un bien adjudicado por el Banco. Dentro del predio se ubica una vivienda actualmente en desuso, la cual presenta algunas afectaciones. Entre las principales se destacan: <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. En términos generales, la vivienda presenta condiciones de mantenimiento regular. El terreno presenta buen estado de mantenimiento. 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. Se recomienda realizar una delimitación topográfica del terreno para precisar el área real y determinar con exactitud el origen del posible exceso de cabida.			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)