

AVALÚO DE FINCA URBANA
INFORME DE AVALÚO
OFICINA 214 - DIRECCIÓN DE BIENES
PROPÓSITO DEL AVALÚO Administración de Bienes del Banco Nacional

NOMBRE SOLICITANTE (S)

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

Céd. Jurídica 4-000-001021

NOMBRE PROPIETARIO (S)

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

Céd. Jurídica 4-000-001021

100%

Nombre del exdeudor: Javier Solis Gutierrez (BT-10147-1). Cedula identidad #6-0242-0313

UBICACIÓN DEL BIEN

 Provincia: 06 - PUNTARENAS
 Cantón: 10 - CORREDORES
 Distrito: 04 - LAUREL
 Localidad: FINCA CAUCHO DE LAUREL

DIRECCIÓN EXACTA

Finca Cacho de Laurel, el Cuadrante de la Escuela 50 m Sur. Plus Code: F387+6VF Corredores, Provincia de Puntarenas

REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA

Inscripción de la Finca	P-0584961-1999	Según el Registro y el Plano
Plano de catastro N°	61004020662300	399.85 m ²
Identificador Predial		399.85 m ²
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0.00%	0.00 m ²
		Demásia NO

AVALÚO

VALOR DEL TERRENO	₡1,369,886.10
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0.00
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡1,369,886.10

 VALOR EN LETRAS: UN MILLON TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS COLONES
 10/100

Tiempo estimado para la venta del bien: 18 meses Ámbito máximo de mercado potencial General

Uso predominante del bien: Residencial Horizontal Especifique: Casa habitacion

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ₡0.00

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA

SÍ

OBSERVACIONES GENERALES

Se valora una propiedad que colinda al Este con calle publica de tierra, segun lo indicado en la informacion de registro folio real #6-206623--, terreno de topografía plana, los servicios públicos de electricidad, agua potable, alumbrado publico se ubican frente al terreno valorado, es un terreno con una casa de habitacion existente, se considera para demoler, actualmente ningun servicio esta conectado. El punto de amarre a esquina es congruente con lo indicado en el plano catastrado. Los linderos no estan bien delimitados, se recomienda delimitarlos.

 Nombre del Perito Iván Arroyo Campos

 Tipo de Profesional Ingeniero Civil Carnet IC-17832
 Código Perito SIACC 480 Emp.

Firma del Perito

Identificación N°

 Nombre de la empresa Iván Arroyo Campos Cód. Empresa 00000319
 Código Empresa Valuadora N°319 // Código Perito Valuador N° 480 // Código Inspector N° 629

Nombre y firma representante legal de la empresa

Fecha inspección: 12 diciembre 2025 Fecha informe: 14 diciembre 2025

Números telefónicos para contacto 8898-8829 / 2732-1749

Correo electrónico / Dirección WEB iarroyocampos@gmail.com

AVALÚO DEL TERRENO					214-61004020662300-2025-U			
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO								
Características	SUJETO	COMPARABLES						
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor		
VALOR €/m ²		4,116.55	5,000.00	3,000.00	0.00	0.00		
Área	399.85	1,214.61	1.4483	350	0.9566	400		
Ubicación	6	5	0.8949	5	0.8949	6		
Servicios 1	1	1	1.0000	1	1.0000	1		
Servicios 2	14	14	1.0000	16	0.9418	14		
Tipo de Vía	9	5	0.7723	9	1.0000	9		
Relacion frente frontal	0.56264	1.162	0.7853	0.56	1.0016	0.56		
pendiente	1	0	1.0000	0	1.0000	0		
Nivel respecto calle	0	0	1.0000	0	1.0000	0		
			1.0000		1.0000			
			1.0000		1.0000			
			1.0000		1.0000			
			1.0000		1.0000			
Factor de Homologación		0.7860		0.8075		1.0017		
Valores Homologados		3,235.64		4,037.48		3,005.08		
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO								
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE						
	1.0000	Área afectada	0.00 m ²					
	1.0000	Área afectada	0.00 m ²					
	1.0000	Área afectada	0.00 m ²					
VALOR DEL TERRENO								
Valor conclusivo	€3,426 /m ²	Valor ajustado	€3,426 / m ²	Área	399.85 m ²	Valor unitario Mejoras al Terreno		
Factor secciones	1.0000					€0 / m ²		
VALOR UNITARIO FINAL								
VALOR TOTAL DEL TERRENO								
LINDEROS ACTUALES								
NORTE	JULIO VILCHES ARMUELLE		CASA DE HABITACION MAL ESTADO					
SUR	BANCO NACIONAL		CASA DE HABITACION MAL ESTADO					
ESTE	SERVIDUMBRE DE PASO		SERVIDUMBRE DE PASO 7 M					
OESTE	COOPETRABASUR RL.L.		TERRENO USO AGRICOLA					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05					PRECISIÓN			
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud			
1	617,244		936,209		33			
2	617,248		936,218		33			
3	617,221		936,228		33			
4	617,218		936,216		33			
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES								
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta			
1	Terreno a la venta en una zona con similares características al terreno valorado. Valor €5,000,000 propiedad de Coopealianza ID-7100967.	Oferta	Coopealianza R.L. Venta Bienes		13/12/2025			
		Coordenadas	Este	617,240	Norte	934,875		
2	Se consulto al valuador Giulio Altamura el valor de propiedades en esta zona, nos aporta informacion de valores en finca Caimito.	Base de Datos	Giulio 8492-6328		13/12/2025			
		Coordenadas	Este	617,272	Norte	936,199		
3	Compra real de propiedad colindante sobre lindero Norte, con las mismas caracteristicas al terreno valorado.	Transacción	No aporta nombre o contacto.		12/12/2025			
		Coordenadas	Este	617,248	Norte	936,218		
4								
		Coordenadas	Este		Norte			
5								
		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 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.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-61004020662300-2025-U
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino no clasificado	Cano	NO	Sistema Sanitario
Material	Tierra	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial
Ancho de vía	7.00 m	Cordón	NO	Tanque séptico
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA		
		Servidumbre		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	NO	Internet por Cable	SÍ	Frente
Alumbrado	SÍ Frente	Jardines y Parques	SÍ	Frente
Electricidad	SÍ Frente	Transporte Público	SÍ	a 2500 m
Agua Potable	SÍ Frente	Edificios Comerciales	SÍ	a 2500 m
Señal celular	SÍ Frente	Recolección de basura	SÍ	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ	a 50 m
Medidores instalados	Ninguno	Actividad del lugar		
		Habitacional y agricola.		
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS				
Frente principal:	15.00 m	Nivel sobre calle: 0.00 m		
Fondo:	26.66 m	Pendiente % 1		
Relación:	1.77733333	Tipo de vía: 9		
Servicios	S1 1 S2 14	Ubicación: Medianero		
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	No Aplica	Riesgo deslizamiento Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA				
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 46.20%				
AFECTACIONES DEL BIEN				
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
13/12/2025	NO TIENE GRAVAMENES, NO TIENE ANOTACIONES. En estudio realizado en plataforma SIRI, la propiedad no esta en Zona catastrada.			
OBSERVACIONES				
La descripción del entorno es basado en lo observado en sitio, en la inspección se verifico que los servicios públicos están disponibles frente al terreno valorado, y ningún servicio instalado en la propiedad, el valor final del terreno es según los servicios públicos disponibles frente al terreno valorado y el acceso al terreno valorado.				
Como valuador manifiesto que no tengo interés actual o futuro sobre el inmueble valuado, no tengo vínculos familiares o comerciales con el solicitante, ni interés personal en la aprobación o rechazo de la presente solicitud de crédito. A si indico que no realice pruebas físicas de ingeniería, razón por la cual no asumo responsabilidad sobre la firmeza estructural de la construcción, ni sobre el sistema eléctrico, ni sobre las características del suelo. Los montos indicados en el presente informe corresponden al valor de los inmuebles descritos, según su estado en la fecha que se realizó la inspección y la información descrita en este informe de avalúo se basa en los observado en sitio y documentación.				

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-61004020662300-2025-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
Casa	142.00	250,000	35,500,000	60	65	DM	-0.1285	0.0000	-	-	0
			-						-		
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL	142.00		35,500,000						-		
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											
CONSTRUCCIONES									¢0.00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0.00		
VALOR TOTAL									¢0.00		
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN											
DEFINICIONES											
Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m2, o unidades		Estado	Estado físico del bien (Actual) 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										

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-61004020662300-2025-U																											
CONSTRUCCIONES																													
Tipo de construcción existente: Casa habitación		Uso predominante: Residencial																											
Estado de la edificación: Existente		Avance: 100% 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:	Se desconoce																												
Área construcción principal:	142.00 m ²	Porcentaje de cobertura:	21%																										
DETALLE DE ELEMENTOS																													
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: <u>VM01</u>		NÚMERO DE NIVELES: <u>1</u>																											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Sistema eléctrico:</td> </tr> <tr> <td>Entubado</td> <td>Conduit</td> <td>NO</td> <td>TOTAL</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Porcentaje</td> <td colspan="2">100%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Caja breaker</td> <td colspan="2">NO</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Interruptor</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Estado General</td> <td colspan="2">Malo</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Gas LP</td> <td colspan="2">Ubicación _____</td> </tr> </table>				Sistema eléctrico:		Entubado	Conduit	NO	TOTAL	Porcentaje		100%		Caja breaker		NO		Interruptor				Estado General		Malo		Gas LP		Ubicación _____	
Sistema eléctrico:																													
Entubado	Conduit	NO	TOTAL																										
Porcentaje		100%																											
Caja breaker		NO																											
Interruptor																													
Estado General		Malo																											
Gas LP		Ubicación _____																											
Estructura	Madera																												
Paredes	Madera																												
Entrepiso	Madera																												
Techos	Estructura madera																												
Cubierta	Lamina hondulada																												
Cielos	Madera en partes																												
Pisos	Madera y lijado																												
Fachada	Con fachada y acabados muy sencillos																												
Aposentos	Cuatro cuartos, cocina, comedor area pilas, 1 servicio completo y corredor.																												
Baños	1 Baño y servicio sanitario completo.																												
Otros																													
Red de agua caliente	No hay																												
Tanque captación de agua	No hay																												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">Estado Físico y Mantenimiento:</td> </tr> <tr> <td>Paredes</td> <td>Malo</td> <td>Cielos</td> <td>Malo</td> </tr> <tr> <td>Pisos</td> <td>Regular</td> <td>Cubierta</td> <td>Malo</td> </tr> </table>				Estado Físico y Mantenimiento:				Paredes	Malo	Cielos	Malo	Pisos	Regular	Cubierta	Malo														
Estado Físico y Mantenimiento:																													
Paredes	Malo	Cielos	Malo																										
Pisos	Regular	Cubierta	Malo																										
Fisuras Repellos <u>Importante</u> Paredes <u>Importante</u> Pisos <u>Importante</u>		Apreciación visual de desplome Pisos <u>Importante</u> Cielos <u>Importante</u>																											
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: <u>SÍ</u>																										
1																													
2																													
3																													
4																													
5																													
6																													
7																													
OBSERVACIONES																													
TERRENO CON UNA CASA DE HABITACION EXISTENTE SIN USO, POR UBICACION Y CARACTERISTICAS SE CONSIDERA DE USO RESIDENCIAL, EL ACCESO ES POR SERVIDUMBRE DE PASO EN TIERRA, LOTE MEDIANERO, CON DISPONIBILIDAD SERVICIO DE AGUA POTABLE, ELECTRICIDAD, ALUMBRADO PUBLICO, UBICADOS EN LOS ALREDEDORES DEL TERRENO VALORADO, LOS MISMOS ESTAN SUSPENDIDOS EN EL TERRENO VALORADO AL MOMENTO DE LA INSPECCION. Se considera es una construcción que esta para DEMOLER al momento de la inspección.																													
TERRENO CON UNA CASA DE HABITACION EXISTENTE, CON ACABADOS Y DESCRIPCIÓN SIMILAR A LAS TIPOLOGÍAS VM01, POR LO QUE SE TOMÓ COMO REFERENCIA EL VALOR PUBLICADO EN EL MANUAL DE VALORES Y TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS DE LA O.N.T DEL AÑO 2023, EL VALOR MOSTRADO CONTEMPLA LOS COSTOS DIRECTOS (MANO DE OBRA, MATERIALES, CARGAS SOCIALES) Y COSTOS INDIRECTOS ASOCIADOS A LA CONSTRUCCIÓN (PLANOS, TRAMITOLIGÍA, UTILIDAD Y ADMINISTRACIÓN DEL CONSTRUCTOR).																													

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-61004020662300-2025-U



**Lindero Este frente calle
publica tierra y valuador.**



**Lindero Este frente calle de
tierra y fachada principal.**



Lindero Norte y valuador, vista
vert 3 al y 2



Lindero Oeste y fachada posterior casa



Fachada Posterior



Lindero Sur lindero no esta demarcado.



Acceso a la propiedad desde calle de lastre

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



Ref. 1



Ref. 2



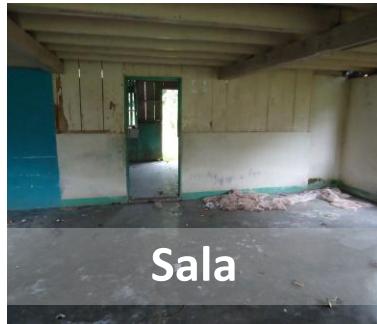
Ref. 3



Sala



Pila y poso



Sala



Cuarto II Nivel



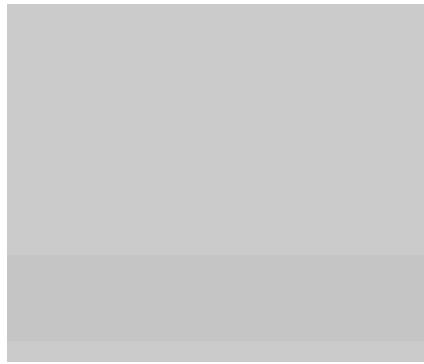
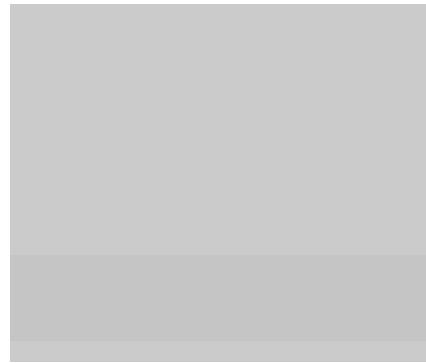
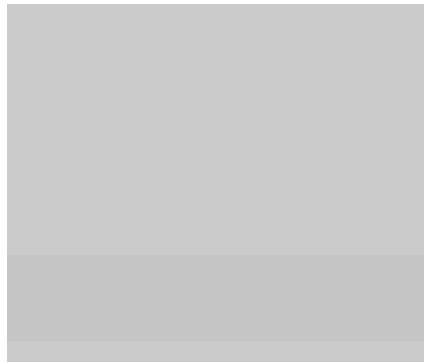
Fregadero



Cuarto



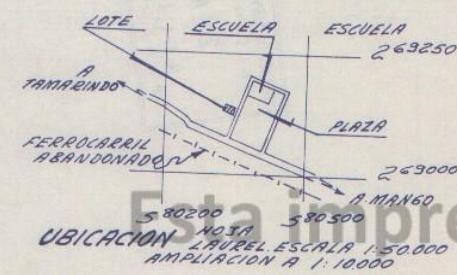
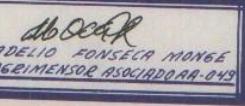
Cuarto



PLANO DE CATASTRO

214-61004020662300-2025-U

57-2-10-4-2

CATASTRO NACIONAL 183 366 ROLLO IMAGEN SECCION MICROFILM AÑO 1999	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-584 961-99 Fecha 14 SEP 1999 <i>Firma Autorizada</i>																									
NOTAS: SE INSCRIBE ESTE PLANO SIN PERJUICIO DE LOS DERECHOS DEL ESTADO PARA TODOS LOS EFECTOS DE LAS LIMITACIONES QUE LAS LEYES DE AGUAS Y CAMINOS Y ZONA MARITIMO-TERRESTRE ESTABLEZCAN. LINDEROS EXISTENTES LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA. ERROR ANGULAR NO SE DA POR METODO USADO. ERROR LINEAL ESTIMADO 0.01M.		DERROTERO <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">LINEA</th> <th style="width: 15%;">ACIMUT.</th> <th style="width: 15%;">DISTANCIA</th> <th style="width: 10%;"></th> </tr> <tr> <th>0</th> <th>1</th> <th>m</th> <th>cm</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 - 2</td> <td>21 22</td> <td>15</td> <td>00</td> </tr> <tr> <td>2 - 3</td> <td>290 32</td> <td>26</td> <td>66</td> </tr> <tr> <td>3 - 4</td> <td>201 22</td> <td>15</td> <td>00</td> </tr> <tr> <td>4 - 1</td> <td>110 32</td> <td>26</td> <td>66</td> </tr> </tbody> </table>	LINEA	ACIMUT.	DISTANCIA		0	1	m	cm	1 - 2	21 22	15	00	2 - 3	290 32	26	66	3 - 4	201 22	15	00	4 - 1	110 32	26	66
LINEA	ACIMUT.	DISTANCIA																								
0	1	m	cm																							
1 - 2	21 22	15	00																							
2 - 3	290 32	26	66																							
3 - 4	201 22	15	00																							
4 - 1	110 32	26	66																							
 <p style="text-align: center;"> UBICACION NOSA LAUREL ESCALA 1:50.000 AMPLIACION A 1:10.000 </p>		NOTA: EN PADRON DE CEDULAS JURIDICAS SE INDICA COOPERATIVA DE PRODUCCION AGROPECUARIA Y DE SERVICIOS MULTIPLES DE TRABADORES BANANEROS DEL SUR. COOPETRABASUR. CEDULA JURIDICA No. 3-004-045192																								
 <p style="text-align: center;"> NOTA: FRENTE A CALLE PUBLICA DE VERTICE 1 AL 2: 15.00M </p> <p style="text-align: center;"> NOTA: DOY FE QUE LA INFORMACION QUE CONSIGNO EN EL CROQUIS ES A LA REALIDAD Y NO COMO LO INDICA LA HOJA CARTOGRAFICA. </p>																										
PLANO DEL TERRENO <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%; padding: 5px;"> PROPIEDAD DE: COOPERATIVA PRODUCCION AGROPECUARIA SERVICIOS MULTIPLES BANANEROS SUR P.L. CEDULA JURIDICA No. 3-004-045192 PARA TRASPASAR A: CEDULA DE RESIDENCIA No. 290-58451-25065 JOSE BAYARDO SOLIS SOLIS Y MARIA ISABEL NUÑEZ GUTIERREZ CEDULA No. 6-115-776 </td> <td style="width: 33%; padding: 5px;"> SITUADO EN CAIMITO. DISTRITO 4º LAUREL. CANTON 10º CORREDORES. PROVINCIA 6º PUNTARENAS </td> <td style="width: 33%; padding: 5px;"> INFORMACION REGISTRO PUBLICO ES PARTE DE TOMO FOLIO REAL FOLIO 6039438-000 NUMERO ASIENTO AREA 272ha. 4837.00m² </td> </tr> </table>			PROPIEDAD DE: COOPERATIVA PRODUCCION AGROPECUARIA SERVICIOS MULTIPLES BANANEROS SUR P.L. CEDULA JURIDICA No. 3-004-045192 PARA TRASPASAR A: CEDULA DE RESIDENCIA No. 290-58451-25065 JOSE BAYARDO SOLIS SOLIS Y MARIA ISABEL NUÑEZ GUTIERREZ CEDULA No. 6-115-776	SITUADO EN CAIMITO. DISTRITO 4º LAUREL. CANTON 10º CORREDORES. PROVINCIA 6º PUNTARENAS	INFORMACION REGISTRO PUBLICO ES PARTE DE TOMO FOLIO REAL FOLIO 6039438-000 NUMERO ASIENTO AREA 272ha. 4837.00m ²																					
PROPIEDAD DE: COOPERATIVA PRODUCCION AGROPECUARIA SERVICIOS MULTIPLES BANANEROS SUR P.L. CEDULA JURIDICA No. 3-004-045192 PARA TRASPASAR A: CEDULA DE RESIDENCIA No. 290-58451-25065 JOSE BAYARDO SOLIS SOLIS Y MARIA ISABEL NUÑEZ GUTIERREZ CEDULA No. 6-115-776	SITUADO EN CAIMITO. DISTRITO 4º LAUREL. CANTON 10º CORREDORES. PROVINCIA 6º PUNTARENAS	INFORMACION REGISTRO PUBLICO ES PARTE DE TOMO FOLIO REAL FOLIO 6039438-000 NUMERO ASIENTO AREA 272ha. 4837.00m ²																								
AREA 399.85m ²	ESCALA 1: 500	FECHA AG0510 1993	PROTOCOLO TOMO 10565 FOLIO 32-34-36																							
ARCHIVO L = 15 P = 9																										

ESTUDIO DE REGISTRO

214-61004020662300-2025-U

13/12/25, 3:35 p.m.

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 206623---000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 206623 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE CON UNA CASA

SITUADA EN EL DISTRITO 4-LAUREL CANTON 10-CORREDORES DE LA PROVINCIA DE
PUNTARENAS

LINDEROS:

NORTE : JULIO CESAR VILCHES ARMUELLES

SUR : JULIO CESAR MOLINA RUIZ

ESTE : CALLE PUBLICA CON 7 METROS

OESTE : COOPETRABASUR R.L.

MIDE: TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE METROS CON OCHENTA Y CINCO DECIMETROS
CUADRADOS

PLANO:P-0584961-1999

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
6-00039438 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 1,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: UN MILLON COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2025-00447908-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 17-JUN-2025

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

Emitido el 13-12-2025 a las 15:34 horas

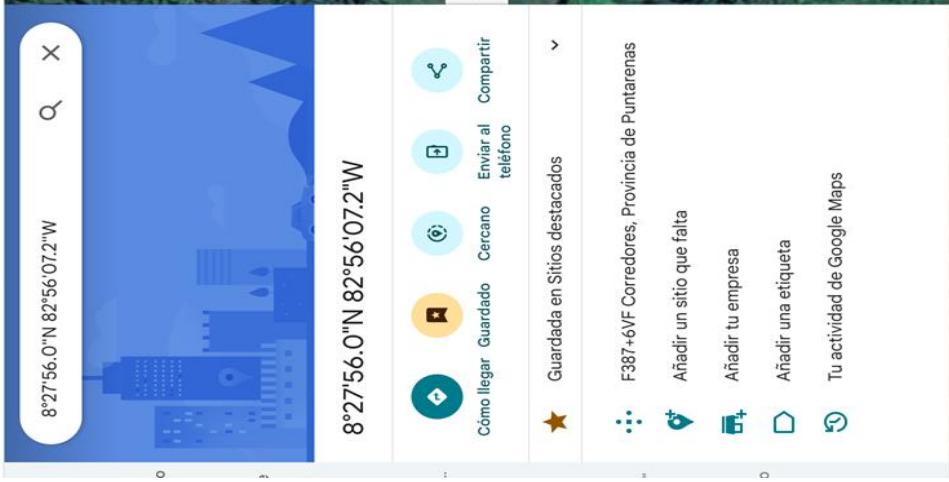
[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)

about:blank

1/1

VISTA ZONA CATASTRAL DE SIRI

214-61004020662300-2025-U



MEMORIA DE CALCULO

214-61004020662300-2025-U

Para la determinación del valor por metro cuadrado del terreno se utiliza el método comparativo, el cual consiste en

La homologación se obtiene por medio de coeficientes correctivos, cuya correcta determinación es la base para una buena

El valor del terreno se determina multiplicando el valor por metro cuadrado del lote tipo por el área total del lote (en caso de

Formulas

A continuación se detallan las formulas empleadas para el cálculo de los factores participantes en el proceso de homologación: Unidad

Factor	Fórmula
Factor de Extensión	$FE = \left(\frac{\sqrt[3]{Alt}}{\sqrt[3]{Alv}} \right) = \left(\frac{Alt^3}{Alv^3} \right)^{\frac{1}{3}}$
Factor Nivel	$FN = e^{k_1 * Nlv - k_2 * Nlt}$
Factor Frente	$FFrente = \sqrt[3]{\frac{flv}{Flt}} = \left(\frac{flv}{Flt} \right)^{\frac{1}{3}}$
Factor Forma	$FRorma = \frac{A_{total}}{A \text{ mayo rectangulo circunscribir}}$ $FForma = \sqrt[3]{\frac{Alv}{Alt}}$
Factor Pendiente	$FP = e^{\frac{Plv - Ptv}{78}}$
Factor de Ubicación	$FU = e^{((Ulv - 5) * k)}$
Factor Servicios 1	$FS_1 = e^{((S_1 lv - S_1 lt) * 0.03)}$
Factor Servicios 2	$FS_2 = e^{((S_2 lv - S_2 lt) * 0.03)}$
Factor Tipo de Vía	$FTV = e^{((Vlt - Vlv) * 0.0646)}$
Factor exceso de fondo	$FFondo = \sqrt[3]{\frac{flt}{Flv}}$

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES

Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-61004020662300-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de Exdueedor 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Iván Arroyo Campos	Empresa: Iván Arroyo Campos
4	Avalúo para:	Bienes_temporales	Aplica revisión de fondo: SI
5	Monto del avalúo	1,369,886.10	Avalúo anterior: 2,700,187.05
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Se valora una propiedad que colinda al Este con calle publica de tierra, segun lo indicado en la informacion de registro folio real #6-206623--, terreno de topografía plana, los servicios públicos de electricidad, agua potable, alumbrado publico se ubican frente al terreno valorado, es un terreno con una casa de habitacion existente, se considera para demoler, actualmente ningun servicio esta conectado. El punto de amarre a esquina es congruente con lo indicado en el plano catastrado. Los linderos no estan bien delimitados, se recomienda delimitarlos.	ACEPTAR	
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Ivan Arroyo Campos	Emp. N° 603180674
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	14/12/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)