

AVALÚO DE FINCA URBANA

INFORME DE AVALÚO

OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES	214-61004020662300-2025-U
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
Proporción de Derechos 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 Caucho 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	Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	P-0584961-1999	399.85 m2
Identificador Predial	61004020662300	399.85 m2
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0.00%	0.00 m2 Demasía 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 ningún 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. 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 representate 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 €/m2		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	1.0001		1.0000		1.0000
Ubicación	6	5	0.8949	5	0.8949	6	1.0000		1.0000		1.0000
Servicios 1	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000		1.0000		1.0000
Servicios 2	14	14	1.0000	16	0.9418	14	1.0000		1.0000		1.0000
Tipo de Vía	9	5	0.7723	9	1.0000	9	1.0000		1.0000		1.0000
Relacion frente for	0.56264	1.162	0.7853	0.56	1.0016	0.56	1.0016		1.0000		1.0000
pendiente	1	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000		1.0000		1.0000
Nivel respecto call	0	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000		1.0000		1.0000
			1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000
			1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000
			1.0000		1.0000		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		1.0000		1.0000	
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 m2									
	1.0000	Área afectada 0.00 m2									
	1.0000	Área afectada 0.00 m2									
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€3,426 /m2	Valor ajustado	€3,426 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno						
Factor secciones	1.0000	Área	399.85 m2		€/ m2						
VALOR UNITARIO FINAL					€3,426.00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO					€1,369,886.10						
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 características 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 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

DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-61004020662300-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Camino no clasificado	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Tierra	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	7.00 m	Cordón	NO		
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA			Servidumbre
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	NO	Internet por Cable	SÍ	Frente	Clase social
Alumbrado	SÍ Frente	Jardines y Parques	SÍ	Frente	Baja
Electricidad	SÍ Frente	Transporte Público	SÍ	a 2500 m	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ Frente	Edificios Comerciales	SÍ	a 2500 m	Baja
Señal celular	SÍ Frente	Recolección de basura	SÍ		Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ	a 50 m	Baja
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		
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Ninguno	
					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					
<p>La descripción del entorno es vasado 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.</p> <p>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.</p>					

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								ESTADO	O MB B I R D M MM DM	ÓPTIMO	
DEFINICIONES										MUY BUENO	
Área	Dimensión de la construcción		Estado	Estado físico del bien (Actual)						BUENO	
	Medida en metros, m2, o unidades		Factor Depre.	Factor de Depreciación						INTERMEDIO	
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo		Factor Estado	Factor de Estado						REGULAR	
VRN	Valor de Reposición Nuevo		VNR	Valor Neto de Reposición						DEFICIENTE	
VUT	Vida Útil Total estimada del bien		VUR	Vida Útil Remanente						MALO	
Edad	Edad del bien (años de construido)									MUY MALO	
Método de depreciación utilizado:			Ross-Heidecke							DEMOLICIÓN	

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.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-61004020662300-2025-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente: Casa habitacion		Uso predominante: Residencial	
Estado de la edificación: Existente		Avance: 100% Presupuesto: ¢	
Nombre del Profesional Responsable de la obra:			
Nombre del Desarrollador:		Número permiso construcción:	
Número de Contrato CFIA:			
Documentos de construcción adicionales:			
Propiedad utilizada por: En desuso		Nombre	
Vigencia del contrato de arrendamiento:		Se desconoce	
Área construcción principal: 142.00 m2		Porcentaje de cobertura: 21%	
		Año de construcción: 1960	
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VM01		NÚMERO DE NIVELES: 1	
Estructura Madera		Sistema eléctrico:	
Paredes Madera		Entubado Conduit <u>NO</u> <u>TOTAL</u>	
Entrepiso Madera		Porcentaje <u>100%</u>	
Techos Estructura madera		Caja breaker <u>NO</u>	
Cubierta Lamina hondulada		Interruptor <u></u>	
Cielos Madera en partes		Estado General <u>Malo</u>	
Pisos Madera y lujado		Gas LP <u></u> Ubicación <u></u>	
Fachada Con fachada y acabados muy sencillos		Estado Físico y Mantenimiento:	
Aposentos Cuatro cuartos, cocina, comedor area pilas, 1 servicio completo y corredor.		Paredes <u>Malo</u> Cielos <u>Malo</u>	
Baños 1 Baño y servicio sanitario completo.		Pisos <u>Regular</u> Cubierta <u>Malo</u>	
Otros			
Red de agua caliente No hay			
Tanque captación de agua No hay			
Fisuras		Apreciación visual de desplome	
Repellos <u>Importante</u>		Paredes <u>Importante</u>	
Pisos <u>Importante</u>		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 <u>SÍ</u>
1			construcción:
2			Equivalente al: <u>0.0%</u>
3			del monto del crédito destinado a construcción
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 inspeccion.			
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



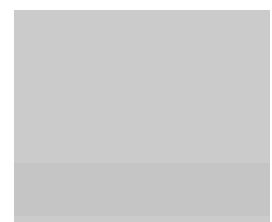
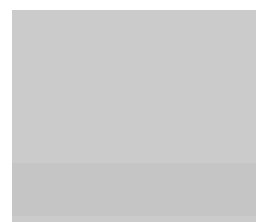
Ref. 1

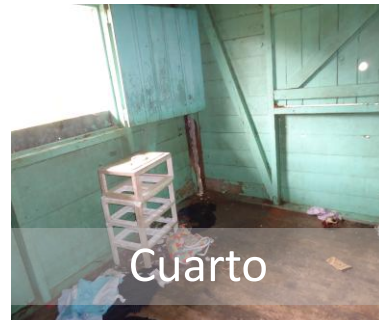


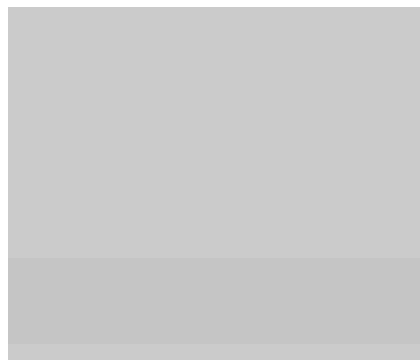
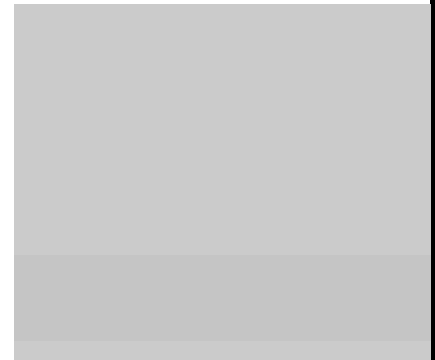
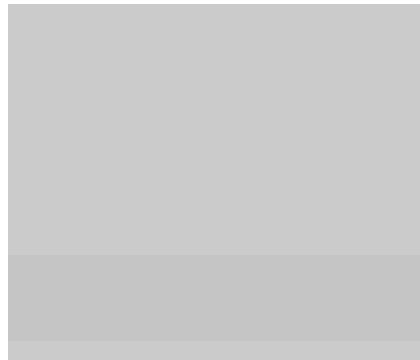
Ref. 2



Ref. 3







PLANO DE CATASTRO

214-61004020662300-2025-U

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** Firma Autorizada: *[Firma]*

57-2-10-4-2

REPUBLICA DE COSTA RICA
10 TIMBRES DE ARCHIVOS 10
5 COLONES
50 COLONES

TIMBRE TOPOGRAFICO
10 COLONES
COSTA RICA
TIMBRE
100 COLONES

NOTAS: SE INSCRIBE ESTE PLANO SIN PERJUICIO DE LOS DE-
RECHOS DEL ESTADO PARA TODOS LOS EFECTOS DE
LAS LIMITACIONES QUE LAS LEYES DE AGUAS Y
CAMINOS Y ZONA MARITIMO-TERRESTRE ESTABLE-
CEN.
LINDEROS EXISTENTES LEVANTAMIENTO POLAR PO-
LIDOMAL ABIERTA. ERROR ANGULAR NO SE DA POR
METODO USADO. ERROR LINEAL ESTIMADO 00.01m.

UBICACION: LAUREL, ESCALA 1:50,000
AMPLIACION A 1:10,000

DERROTERO			
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

NOTA: EN PADRON DE CEDULAS JURIDICAS SE INDICA COOPERATIVA DE PRODUCCION AGROPECUARIA Y DE SERVICIOS MULTIPLES DE TRABAJADORES BANANEROS DEL SUR, COPE-TRABASUR, CEDULA JURIDICA No. 3-004-045192

NOTA: FRETE A CALLE PUBLICA DE VERTICE 1 AL 2: 15.00M

NOTA: DOY FE QUE LA INFORMACION QUE CONSIGNO EN EL CROQUIS ES A LA REALIDAD Y NO COMO LO INDICA LA HOJA CARTOGRAFICA.

PLANO DEL TERRENO
PROPIEDAD DE: COOPERATIVA PRODUCCION AGROPECUARIA SERVICIOS MULTIPLES BANANEROS SUR R.L. CEDULA JURIDICA No. 3-004-045192
PARA TRASPASAR A: CEDULA DE RESIDENCIA No. 240-58451-25045
JOSE BAYARDO SOLIS SOLIS
Y **MARIA ISABEL NUÑEZ GUTIERREZ**
CEDULA No. 6-115-976

SITUADO EN: CAIMITO.
DISTRITO: 4° LAUREL.
CANTON: 10° CORREDORES.
PROVINCIA: 6° PUNTARENAS

AREA: 339.85m²
ESCALA: 1: 500
FECHA: AGOSTO 1999

PROTOCOLO: TOMO 10565 FOLIO 32-34-36
ARCHIVO: L: 15 P: 3

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



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	$FRorma = \frac{A_{total}}{A_{mayor\ rectangulo\ circunscribir}}$ $FForma = \sqrt[3]{\frac{Alv}{Alt}}$
Factor Pendiente	$FP = e^{\frac{Plt - Plv}{78}}$
Factor de Ubicación	$FU = e^{((Ulv - 5) * k)}$
Factor Servicios 1	$FS_1 = e^{((S_1lv - S_1lt) * 0.03)}$
Factor Servicios 2	$FS_2 = e^{((S_2lv - S_2lt) * 0.03)}$
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 Exdudor	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 ningún 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.		
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)

ACEPTAR