

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECIÓN DE BIENES	214-61301008023100-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Administración de bienes.	
NOMBRE SOLICITANTE (S)		Céd. Jurídica 4-000-001021	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			
NOMBRE PROPIETARIO (S)		Proporción de Derechos	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021 100%	
Exdeudor: Carlos Alberto Jimenez Sibaja, BT7548-1, cedula 6-012-0283			
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	06 - PUNTARENAS		
Cantón:	13 - PUERTO JIMENEZ		
Distrito:	01 - PUERTO JIMENEZ		
Localidad:	LA PALMA CENTRO		
DIRECCIÓN EXACTA			
La Palma, 400 m Norte de la Guardia Asistencia Rural, PLUS CODE: JGXQ+CVQ Puerto Jiménez, Provincia de Puntarenas			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	P-049953-1992	786,69 m2	
Identificador Predial	61301008023100	786,69 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Demasia NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO	¢9 566 937,09		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢6 621 573,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN	¢16 188 510,09		
VALOR EN LETRAS: DIECISEIS MILLONES CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS DIEZ COLONES 09/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	General
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:	Terreno en verde
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢6 621 573,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTIA CREDITICIA SI			
OBSERVACIONES GENERALES	TERRENO DE REGULAR DESEHABILIDAD, DE TOPOGRAFIA PLANA, TERRENO CON UNA CASA DE HABITACION CONSTRUIDA, ACCESO POR CALLE DE LASTRE, SERVICIOS PUBLICOS DISPONIBLES FRENTE AL TERRENO VALORADO, AGUA POTABLE (NO INSTALADO), ELECTRICIDAD (INSTALADA), ALUMBRADO PUBLICO (INSTALADO) // EL TERRENO VALORADO ES DE FORMA RECTANGULAR, LA MEDIDA A ESQUINA REFERENCIA DEL PLANO CATASTRADO ES CONGRUENTE CON LA MEDIDA EN SITIO (A ESQUINA), LA UBICACION CONGRUENTES CON LO DESCRITO EN EL PLANO CATASTRADO // SE UBICA EN EL CUADRANTE DE LA PALMA CENTRO A 400 M DEL AREA COMERCIAL, LOS LINDEROS BIEN DELIMITADOS POR CERCA ALAMBRE PUAS Y MALLA GANADERA.		
Nombre del Perito	Ivan Arroyo Campos		
Tipo de Profesional	Ingeniero Civil	Carnet	IC-17832
Código Perito SIACC	480	Emp.	Identificación N°
Nombre de la empresa	Ivan Arroyo Campos		Cód. Empresa 00000319
Codigo Empresa Valuadora N°319 // Codigo Perito Valuador N° 480 // Codigo Inspector N° 629			
Nombre y firma representante legal de la empresa			
Fecha inspección:	3 septiembre 2025	Fecha informe:	4 septiembre 2025
Números telefónicos para contacto	8898-8829 / 2732-1749		
Correo electrónico / Dirección WEB	iarroyocampos@gmail.com		

AVALÚO DEL TERRENO						214-61301008023100-2025-U				
TABLA DE HOMOLOGACION DEL TERRENO										
Características	SUJETO	COMPARABLES								
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5
VALOR €/m2		12 588,75		16 366,08		6 944,44		0,00		0,00
Área	786,69	1 250,69	1,1671	1833,06	1,3257	3600	1,6602	1,0000		1,0000
Ubicación	5	5	1,0000	3	0,9503	5	1,0000	1,0000		1,0000
Servicios 1	1	1	1,0304	2	1,0304	1	1,0304	1,0000		1,0000
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	1,0000		1,0000
Tipo de Vía	5	3	0,8788	5	1,0000	5	1,0000	1,0000		1,0000
Relacion frente fondo	0,2564946	0,35738255	0,8953	0,7817623	0,6897	0,25	1,0086	1,0000		1,0000
pendiente	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000
Nivel respecto calle	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000
Negociación	1	1	1,0000	0,9	0,9000	0,95	0,9500	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		0,9462		0,8058		1,6391		1,0000		1,0000
Valores Homologados		11 911,72		13 187,71		11 382,72				
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	€12 161 /m2		Valor ajustado		€12 161 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,0000		Área		786,69 m2		€0 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL					€12 161,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO					€9 566 937,09					
LINDEROS ACTUALES										
NORTE	FINCA 61301007245800					CASA HABITACION 61301007245800				
SUR	FINCA 61301007679300					CASA HABITACION 61301007679300				
ESTE	LOURDES RODRIGUEZ					CASA HABITACION				
OESTE	CALLE PUBLICA					CALLE PUBLICA				
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05 PRECISIÓN										
VÉRTICE	ESTE					NORTE				Altitud
1	559 403					956 317				31
2	559 397					956 329				31
4	559 452					956 335				31
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES										
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos		Fecha Consulta	
1	Avalúo realizado por Ing. Ivan Arroyo a una propiedad con similares características finca 6-146914-000				Base de Datos		Ivan Arroyo 8898-8829		4/9/2025	
					Coordenadas	Este	558 890	Norte	956 825	
2	Terreno a la venta en el cuadrante en La Palma Centro con similares características. Mediante metodo residual se llevo al valor de terreno €30,000,000 y construcciones €29,000,000, valor total de venta €59,000,000,00				Oferta		Robert Lizano 8840-9644		3/9/2025	
					Coordenadas	Este	559 457	Norte	956 098	
3	Terreno a la venta en La Palma por Colegio con similares características.				Oferta		Rogis Bermudez 8981-3553		4/9/2025	
					Coordenadas	Este	560 446	Norte	955 619	
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.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-61301008023100-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Secundaria		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre mezclado grueso		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	17,00 m		Alcantarillado pluvial	NO	
Acera	NO		Cordón	NO	
			ACCESO A LA FINCA		
			Calle pública		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ	Media Baja
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	ASADA	Edificios Comerciales	SÍ	Media Baja
Señal celular	SÍ	ICE	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	Media
Medidores instalados	Sólo Electricidad				Actividad del lugar
Habitacional, agrícola y comercial					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	14,81 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	57,74 m		Pendiente %	1	
Relación:	3,89871708		Tipo de vía:	5	
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, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres:					
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	No Aplica	Possibilidad 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: 71,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
2/9/2025	GRAVAMENES: NO SE OBSERVA QUE LOS GRAVAMENES INSCRITOS AFECTACION FISICA ESTA PROPIEDAD. Se adjunta estudio de registro.				
OBSERVACIONES					
La descripción del entorno es vasado en lo observado en sitio, en la inspección se verifico que los servicios públicos disponibles frente al terreno valorado son agua potable, telefono, alumbrado publico y electricidad, el valor final del terreno es según los servicios públicos disponibles frente al terreno valorado y el acceso a la calle. 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										214-61301008023100-2025-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	42,00	210 000	8 820 000	40	17	R	0,6972	0,8190	5 036 262,00	22,8	119 911
Corredor	21,00	89 250	1 874 250	30	17	R	0,5561	0,8190	853 629,00	13,7	40 649
Pila cerrada	18,00	89 250	1 606 500	30	17	R	0,5561	0,8190	731 682,00	13,7	40 649
			-						-		
			-						-		
TOTAL	81,00		12 300 750						6 621 573,00		
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			¢6 621 573,00								
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0,00								
VALOR TOTAL			¢6 621 573,00								
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN											
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:			Ross-Heidecke								
			ESTADO	O	ÓPTIMO						
				MB	MUY BUENO						
				B	BUENO						
				I	INTERMEDIO						
				R	REGULAR						
				D	DEFICIENTE						
			M	MALO							
			MM	MUY MALO							
			DM	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

214-61301008023100-2025-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 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: 10% Año de construcción: 2008

DETALLE DE ELEMENTOS
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC01

NÚMERO DE NIVELES: 1

Estructura Sistema prefabricado columnas y baldosas

Paredes Sistema prefabricado columnas y baldosas

Entrepiso No hay

Techos Estructura perfil metalico

Cubierta Lamina hondulada galvanizada

Cielos No hay

Pisos **Lujado**

Fachada Plana con acabado sencillo

Aposentos Dos cuartos, sala, cocina, comedor, 1 servicio completo, el area pilar esta cerrado y corredor abierto.

Baños 1 Baño y servicio sanitario

Otros

Red de agua caliente No hay

Tanque captación de agua No hay

Sistema eléctrico:

Entubado Conduit SI TOTAL

Porcentaje 100%

Caja breaker SI

Interruptor Cuchilla

Estado General Regular

Gas LP Ubicación

Estado Físico y Mantenimiento:

Paredes Regular Cielos

Pisos Regular Cubierta Regular

Fisuras

Repellos Leve

Pisos Leve

Paredes Leve

Apreciación visual de desplome

Pisos Ninguno Cielos Ninguno

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:	SÍ
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				

Equivalente al: 0,0%

del monto del crédito destinado a construcción

OBSERVACIONES

Se considera es una construcción con acabados sencillos, en desuso, se considera el valor de las construcciones es según su estado al cual a la hora de la inspección, esta inspección desconoce de vicios ocultos en la construcción. La madera tiene de la puerta de la casa que sale a la pila esta dañada (polilla), la madera requiere mantenimiento en general.

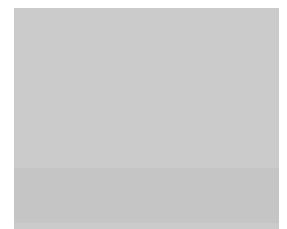
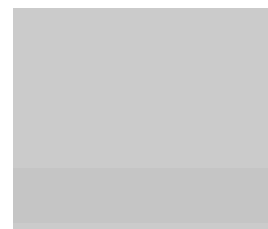
TERRENO CON UNA CASA DE HABITACION EXISTENTE, CON ACABADOS Y DESCRIPCIÓN SIMILAR A LAS TIPOLOGÍAS VC01, POR LO QUE SE TOMÓ COMO REFERENCIA EL VALOR PUBLICADO EN EL MANUAL DE VALORES Y TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS DE LA O.N.T DEL AÑO 2023, EL VALOR MOSTRADO CONTEMPLA LOS COSTOS DIRECTOS (MANO DE OBRA, MATERIALES, CARGAS SOCIALES) Y COSTOS INDIRECTOS ASOCIADOS A LA CONSTRUCCIÓN (PLANOS, TRAMITOLIGÍA, UTILIDAD Y ADMINISTRACIÓN DEL CONSTRUCTOR).

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-61301008023100-2025-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES







Area sala comedor



Area cuarto



Area cuarto



Caja brekers en cuarto



Area pila cerrada



Servicio y lavamanos



Servicio sanitario y area ducha

PLANO DE CATASTRO

214-61301008023100-2025-U

CATASTRO NACIONAL
SECCION DE MICROFILM

ROLLO	158
IMAGEN	160
FECHA	8 JUN 1992

de oficio

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-49953-92.

03 JUN 1992
Fecha

Carlo Fonseca
Firma Autorizada

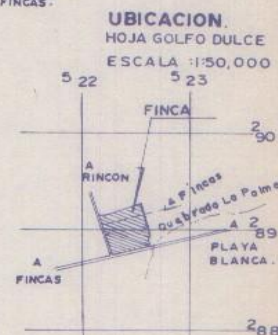
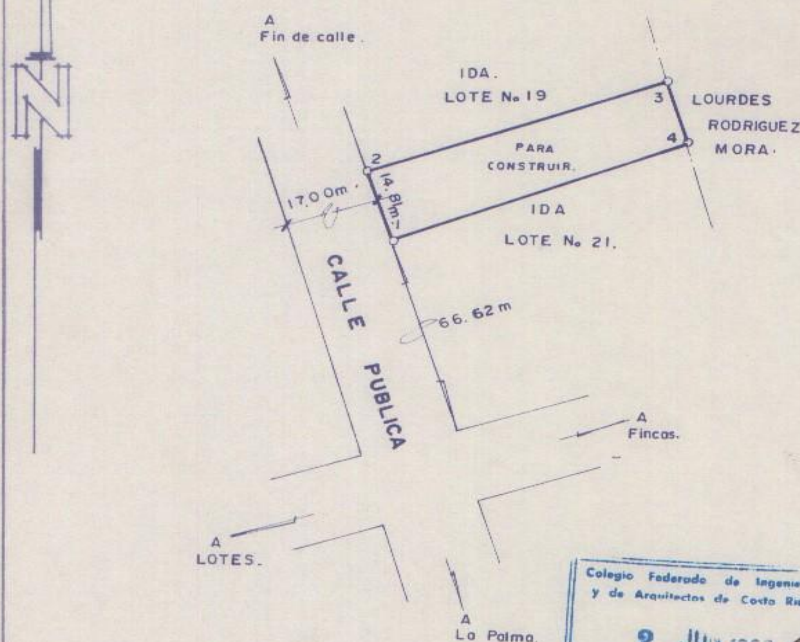


LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL CERRADA DE FINCA MADRE -
ERROR LINEAL 1/1899.19. ERROR ANGULAR 0°03'

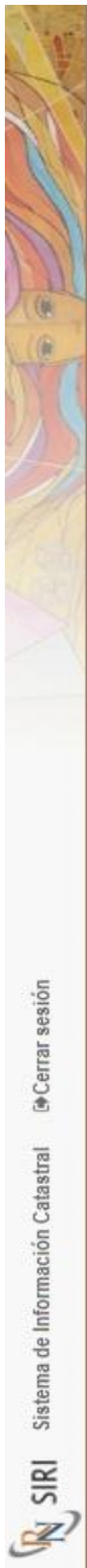
EXENTO DEL PAGO DE DERECHOS Y TIMBRES SEGUN LEY 6735 ARTICULO 7.

DOY FE QUE LA CALLE QUE INDICO COMO ACCESO EXISTE EN LA REALIDAD

LINEA	AZIMUTH	DISTANCIA
1 - 2	342°29'	14 81
2 - 3	72°06'	57 7 4
3 - 4	164°14'	12 55
4 - 1	249°50'	57 4 2



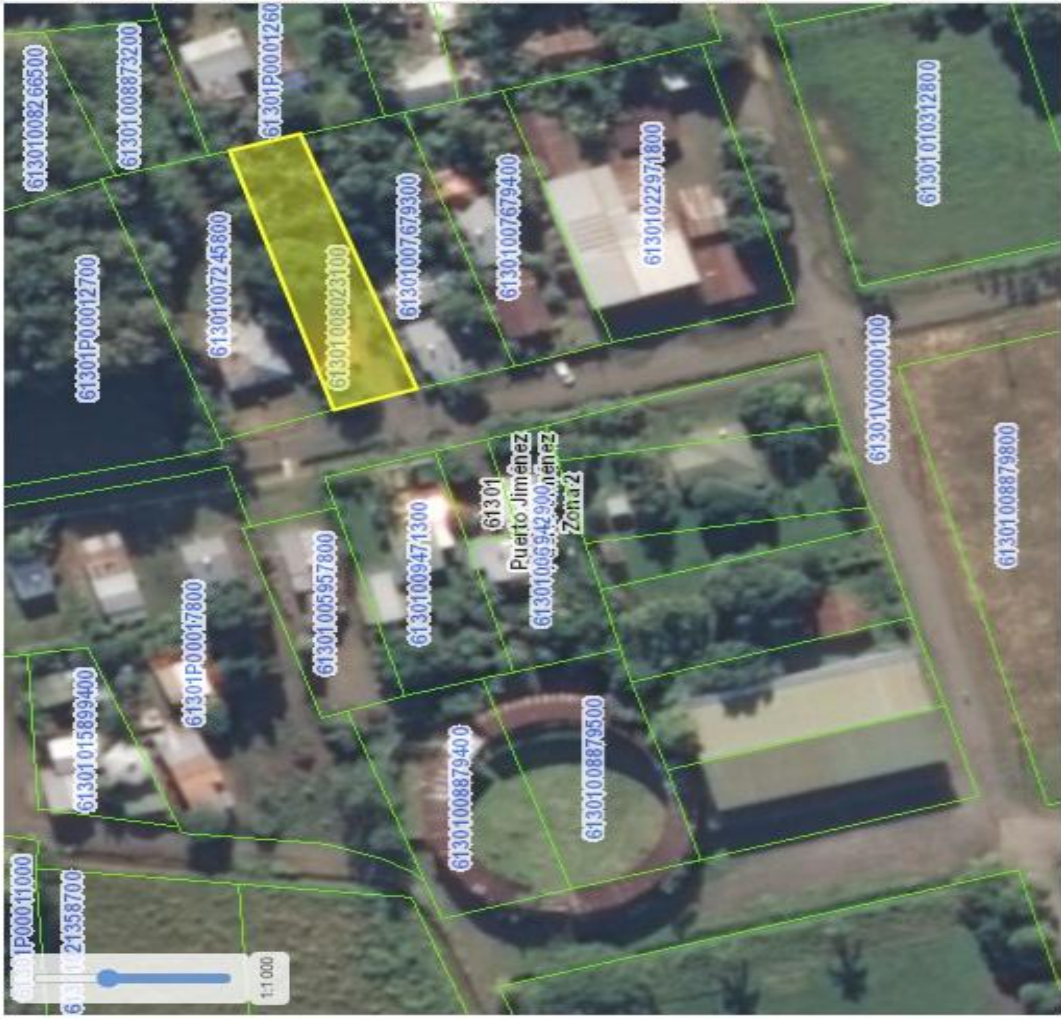
INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUCTURA RURAL SECCION DE TOPOGRAFIA	PARCELA N° 20 PROPIEDAD DE Instituto de Desarrollo Agrario CEDULA JURIDICA 4-000-042143-11	
	SITA EN	LA PALMA. ESCALA 1:1000
	DISTRITO	2° JIMENEZ. FECHA ABRIL DE 1989.
	CANTON	7° GOLFITO AREA
PROYECTO C.P. LA PALMA. (OSA FORESTAL). PROTOCOLO TOMO 5366 FOLIO 118-120-136 al 140		PROVINCIA 6° PUNTARENAS. 786.69 m²
ES PARTE FOLIO REAL 60 39334-000		LEVANTO <i>Carlo Fonseca</i>
AREA SEGUN REGISTRO 40697ha9615.39m²		ADELIO FONSECA MONGE, AGRIMENSOR ASOCIADO - A.A.049



Sistema de Información Catastral

Cerrar sesión

Buscar predio ▶ Listado de predios ▶ Ver predio



Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano				
Provincia	6 - PUNTARENAS						
Cantón	613 - PUERTO JIMENEZ						
Distrito	61301 - PUERTO JIMENEZ						
ID predio	61301008023100						
Número finca	6-0080231-0-0						
Área Plano	786.69 m²						
Catastrado	786.69 m²						
Área Según Registro							
Cautelar							
<table><tr><th>Tomo-Asiento</th><th>Tipo</th></tr><tr><td colspan="2">No tiene Trámites Administrativos asociados</td></tr></table>				Tomo-Asiento	Tipo	No tiene Trámites Administrativos asociados	
Tomo-Asiento	Tipo						
No tiene Trámites Administrativos asociados							
Plano	600499531992						
ABRE	1						
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					
Activar Windows							
Vea Configuración para activar Windows.							
Modificaciones							
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N				
5 - N	6 - N	7 - N	9 - N				

Activar Windows

Vea configuración para activar Windows.

ESTUDIO DE REGISTRO

214-61301008023100-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 80231-000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 80231 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR,LOTE VEINTE,HOY CON UNA VIVIENDA
SITUADA EN EL DISTRITO 1-PUERTO JIMÉNEZ CANTON 13-PUERTO JIMÉNEZ DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
LINDEROS:

NORTE : MARVIN FERNANDEZ

SUR : LOTE 21

ESTE : LOURDES RODRIGUEZ

OESTE : CALLE PUBLICA

MIDE: SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS CON SESENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:P-0049953-1992

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
NUMERO 80231 Y ADEMAS PROVIENE DE 039334-000

VALOR FISCAL: 15,106,416.57 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: QUINCE MILLONES CIENTO SEIS MIL CUATROCIENTOS DIECISEIS COLONES CON CINCUENTA Y SIETE CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2021-00676477-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 22-OCT-2021

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 401-01580-01-0847-001

AFECTA A FINCA: 6-00080231-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

CITAS: 401-01580-01-0859-001

CONDICIONES

AFECTA A FINCA: 6-00080231-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

LIMITACIONES DEL IDA LEY 2825 ART.67

CITAS: 2012-73155-01-0003-001

AFECTA A FINCA: 6-00080231-000

INICIA EL: 21 DE FEBRERO DE 2012

FINALIZA EL: 21 DE FEBRERO DE 2027

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY FORESTAL

CITAS: 2012-73155-01-0004-001

AFECTA A FINCA: 6-00080231 -000

INICIA EL: 21 DE FEBRERO DE 2012

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS

CITAS: 2012-73155-01-0005-001

AFECTA A FINCA: 6-00080231 -000

INICIA EL: 21 DE FEBRERO DE 2012

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

USO DE SUELOS LEY 7779

CITAS: 2012-73155-01-0007-001

AFECTA A FINCA: 6-00080231 -000

INICIA EL: 21 DE FEBRERO DE 2012

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 02-09-2025 a las 14:43 horas

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

Facturación Electrón... Gmail YouTube Maps

Todos los favoritos

Estaciones de transport...>

Cosas que hacer

Hoteles

Restaurantes

8°38'54.9"N 83°27'37.0"W

8°38'54.9"N 83°27'37.0"W

Indicacione Guardado Cerca Enviar al teléfono Compartir

Guardado en Lugares destacados

JGXQ+CVQ Puerto Jiménez, Provincia de Puntarenas

Agregar un lugar

Agrega tu empresa

Agregar una etiqueta

Tu actividad en Maps

Google

Capas

Restaurante y hospedaje el paso del sur

Escuela pública de La Palma

Salón Comunal

Mini Super Karina

Acuario Windows

Ve a configuración para activar Windows

TERRENO VALORADO

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

Formulas

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

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	$FRorma = \frac{A_{total}}{A_{mayo\ rectangulo\ circunscribir}}$ $FForma = \sqrt[3]{\frac{Alv}{Alt}}$
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°:	214-61301008023100-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula: 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Ivan Arroyo Campos	Empresa: Ivan Arroyo Campos
4	Avalúo para:	Origenación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	16 188 510,09	Monto solicitado: 14 297 404,01
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	TERRENO DE REGULAR DESEHABILIDAD, DE TOPOGRAFIA PLANA, TERRENO CON UNA CASA DE HABITACION CONSTRUIDA, ACCESO POR CALLE DE LASTRE, SERVICIOS PUBLICOS DISPONIBLES FRENTE AL TERRENO VALORADO, AGUA POTABLE (NO INSTALADO), ELECTRICIDAD (INSTALADA), ALUMBRADO PUBLICO (INSTALADO) // EL TERRENO VALORADO ES DE FORMA RECTANGULAR, LA MEDIDA A ESQUINA REFERENCIA DEL PLANO CATASTRADO ES CONGRUENTE CON LA MEDIDA EN SITIO (A ESQUINA), LA UBICACION CONGRUENTES CON LO DESCRITO EN EL PLANO CATASTRADO // SE UBICA EN EL CUADRANTE DE LA PALMA CENTRO A 400 M DEL AREA COMERCIAL, LOS LINDEROS BIEN DELIMITADOS POR CERCA ALAMBRE PUAS Y MALLA GANADERA.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Ivan Arroyo Campos	Emp. N° 6-0318-0674
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	4/9/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)