

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		046 - MIRAMAR		046-60102008060300-2022-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		cobro judicial			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA		Céd. Jurídica	4-000-0011021
NOMBRE PROPIETARIO (S)					100%
SEGURA	OBANDO	CARLOS EDUARDO		Céd. Identidad	6-0245-0984
NOMBRE EXDEUDOR (S)					
SEGURA	OBANDO	CARLOS EDUARDO		Céd. Identidad	6-0245-0984
Proporción de Derechos					
100%					
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	06 - PUNTARENAS				
Cantón:	01 - PUNTARENAS				
Distrito:	02 - PITAHAYA				
Localidad:	ARANJUES				
DIRECCIÓN EXACTA					
De Iglesia catolica de Aranjues, Pitahaya , Puntarenas , 27,50 m al sur					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca			Según el Plano	
Plano de catastro N°	P-792784-1988		259,99 m2		
Identificador Predial	60102008060300		259,99 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢4 773 676,39	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢26 329 786,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢31 103 462,39	
VALOR EN LETRAS: TREINTA Y UN MILLONES CIENTO TRES MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS COLONES					
39/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local
Uso predominante del bien:		Residencial Horizontal	Especifique:		cabina
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢26 329 786,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES					
POR SU UBICACIÓN EN LA ZONA					
Nombre del Perito					
MARTIN HERRERA UMAÑA					
Tipo de Profesional		ARQUITECTO	Carnet	A-6639	Firma del Perito
Código Perito SIACC		236	Emp.	personal	Identificación N°
Nombre de la empresa				Cód. Empresa	00000033
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		21 enero 2022	Fecha informe:		21 enero 2022
Números telefónicos para contacto					88245894
Correo electrónico / Dirección WEB					martinherrerau@hotmail.com

AVALÚO DEL TERRENO					046-60102008060300-2022-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		15 000,00		15 000,00		15 000,00		0,00		0,00	
Area	259,99	400,00	1,1528	400,00	1,1528	400,00	1,1528	1,0000		1,0000	
Nivel	1	1,00	1,0000	1,00	1,0000	0,00	1,0000	1,0000		1,0000	
Frente	1	1,00	1,0000	1,00	1,0000	1,00	1,0000	1,0000		1,0000	
Fondo	1	1,00	1,0000	1,00	1,0000	1,00	1,0000	1,0000		1,0000	
Regularidad	1	1,00	1,0000	1,00	1,0000	1,00	1,0000	1,0000		1,0000	
Pendiente	1	1,00	1,0000	1,00	1,0000	1,00	1,0000	1,0000		1,0000	
Ubicación	5	5,00	1,0000	5,00	1,0000	5,00	1,0000	1,0000		1,0000	
Ser 1	1	3,00	1,0000	3,00	1,0000	3,00	1,0000	1,0000		1,0000	
Ser 2	16	16,00	1,0618	16,00	1,0618	16,00	1,0618	1,0000		1,0000	
Tipo Via	3	4,00	1,0000	4,00	1,0000	4,00	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		1,2241		1,2241		1,2241		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		18 360,86		18 360,86		18 360,86					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
por ubicación	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	€18 361 /m2			Valor ajustado	€18 361 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,0000			Área	259,99 m2			€0 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL						€18 361,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€4 773 676,39					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	RODOLFO RAMIREZ					vivienda					
SUR	ANA MURILLO					vivienda					
ESTE	CALLE PUBLICA					lastre					
OESTE	DIST PRODUC AGROPEC ARANJUEZ S.A					lote					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	412 560					1 112 059					58
1.5	412 560					1 112 062					58
2	412 574					1 112 067					58
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	terreno a 700 m de lote a valorar con Erik Morice tres lotes a La venta				Oferta		84481677			20/1/2022	
					Coordenadas		Este		Norte		
2	terreno a 715 m de lote a valorar con Erik Morice				Oferta		84481677			20/1/2022	
					Coordenadas		Este		Norte		
3	terreno a 730 m de lote a valorar con Erik Morice				Oferta		84481677			20/1/2022	
					Coordenadas		Este		Norte		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				046-60102008060300-2022-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino vecinal		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre fino		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	8,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	SÍ		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
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	AYA	Edificios Comerciales	SÍ	Media Baja
Señal celular	SÍ	ICE	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	SÍ	Media
Medidores instalados	Electricidad y Agua			FRENTE	Actividad del lugar
HABITACIONAL					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	13,75 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	18,90 m		Pendiente %	0 A 3%	
Relación:	1,37454545		Tipo de vía:	4	
Servicios	S1	3	Ubicación:	Medianero	
	S2	16			
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:					SÍ
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:					Óptimo
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: 80,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO	23/12/2021				
servidumbre trasladada y demanda ejecutiva , hipoteca primer grado					
OBSERVACIONES					
La propiedad se ubica en la Pitahaya,Puntarenas, dé la Iglesia catolica , 27,30 m al sur ,propiedad a la derecha de la vía , lote de 259,99 m2 , planos sin vegetación , con cerramiento en tapia y parte de vivienda en colindancia de fondo y parte de laterales , presenta una construcción de distribución arquitectónica diferente ya que solo cuenta con un cochera para tres vehiculos , un dormitorio y servicio sanitario y baño separados, en buen estado de 121 m2 ,con piso en cerámica , paredes en block y cielo en tablilla plástica, con 4 años de longevidad, presenta buenos servicios públicos por su ubicación en la zona y según registro nacional demanda ejecutiva que no afecta el valor dado a la propiedad.solo existen referencias de lotes de grandes dimensiones por lo que las referencias se toman de lotificacion de 3 propiedadesd a 700 m de propiedad a valorar.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									046-60102008060300-2022-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	
cabina	62,00	265 000	16 430 000	50	4	B	0,9568	0,9748	15 324 044,00	46,6	247 162	
cochera	59,00	200 000	11 800 000	50	4	B	0,9568	0,9748	11 005 742,00	46,6	186 538	
TOTAL	121,00		28 230 000					26 329 786,00				
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			¢26 329 786,00									
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0,00									
VALOR TOTAL			¢26 329 786,00									
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN										ESTADO	O	ÓPTIMO
DEFINICIONES											MB	MUY BUENO
Área	Dimensión de la construcción			Estado	Estado físico del bien (Actual)						B	BUENO
	Medida en metros, m2, o unidades			Factor Depre.	Factor de Depreciación						I	INTERMEDIO
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado	Factor de Estado						R	REGULAR
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VNR	Valor Neto de Reposición						D	DEFICIENTE
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VUR	Vida Útil Remanente						M	MALO
Edad	Edad del bien (años de construido)								MM		MUY MALO	
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke							DM	DEMOLICIÓN

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		046-60102008060300-2022-U																			
CONSTRUCCIONES																					
Tipo de construcción existente:	cabina		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:	Propietario	Nombre	Carlos Segura Obando																		
Vigencia del contrato de arrendamiento:																					
Área construcción principal:	121,00 m2	Porcentaje de cobertura:	46.54%																		
		Año de construcción:	2017																		
DETALLE DE ELEMENTOS																					
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		VC02	NÚMERO DE NIVELES: 1																		
Estructura	concreto	Sistema eléctrico: <table border="1"> <tr> <td>Entubado Conduit</td> <td>SI</td> <td>TOTAL</td> </tr> <tr> <td>Porcentaje</td> <td colspan="2">100%</td> </tr> <tr> <td>Caja breaker</td> <td>SI</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Interruptor</td> <td colspan="2">Cuchilla</td> </tr> <tr> <td>Estado General</td> <td colspan="2">Bueno</td> </tr> <tr> <td>Gas LP</td> <td></td> <td>Ubicación</td> </tr> </table>		Entubado Conduit	SI	TOTAL	Porcentaje	100%		Caja breaker	SI		Interruptor	Cuchilla		Estado General	Bueno		Gas LP		Ubicación
Entubado Conduit	SI			TOTAL																	
Porcentaje	100%																				
Caja breaker	SI																				
Interruptor	Cuchilla																				
Estado General	Bueno																				
Gas LP				Ubicación																	
Paredes	mamposteria																				
contrapiso	concreto																				
Techos	metal																				
Cubierta	hg																				
Cielos	tablilla plastica																				
Pisos	ceramica y sin enchapes baño																				
Fachada	mamposteria																				
Aposentos	cochera , dormitorio , baño , servicio																				
Baños	1 completo dividido en baño y servicio	Estado Físico y Mantenimiento: <table border="1"> <tr> <td>Paredes</td> <td>Bueno</td> <td>Cielos</td> <td>Bueno</td> </tr> <tr> <td>Pisos</td> <td>Bueno</td> <td>Cubierta</td> <td>Bueno</td> </tr> </table>		Paredes	Bueno	Cielos	Bueno	Pisos	Bueno	Cubierta	Bueno										
Paredes	Bueno			Cielos	Bueno																
Pisos	Bueno			Cubierta	Bueno																
Otros																					
Red de agua caliente																					
Tanque captación de agua																					
Apresiasión visual de desplome																					
Repellos	Leve	Paredes	Ninguno																		
Pisos	Ninguno	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:																		
1			Equivalente al: 0,0% del monto del crédito destinado a construcción																		
2																					
3																					
OBSERVACIONES																					
cabina de 121 m2, con cochera para tres carros,pilas ,un servicios, un baño, un dormitorios en buen estado de mantenimiento .																					

ANEXO FOTOGRÁFICO

046-60102008060300-2022-U



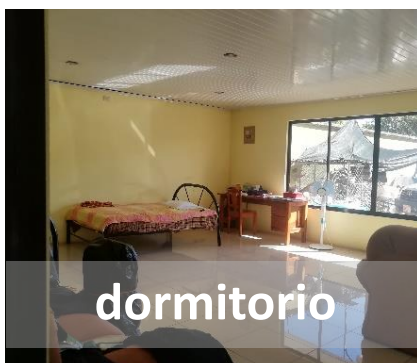
frente cabina



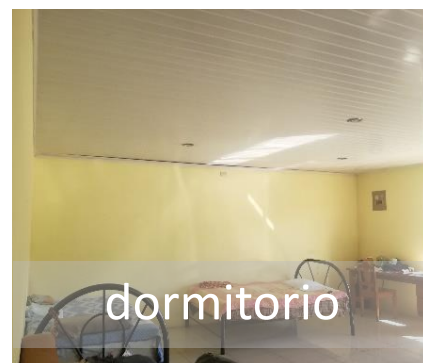
frente y valuador



pilas



dormitorio

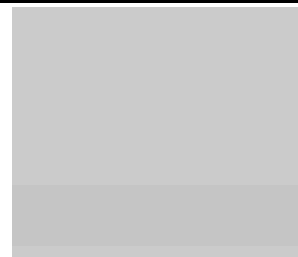


dormitorio



caja

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

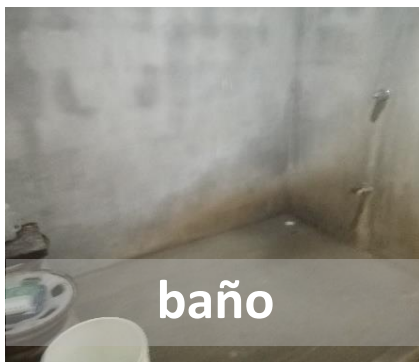


ANEXO FOTOGRÁFICO

046-60102008060300-2022-U



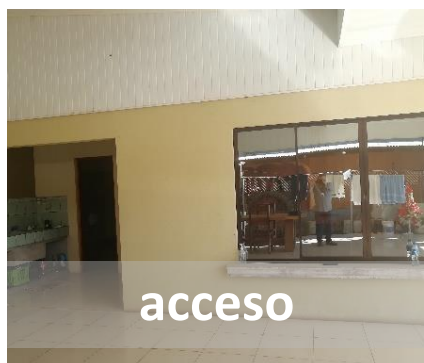
sanitario



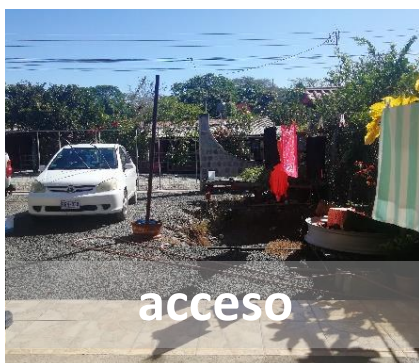
baño



cochera



acceso



acceso

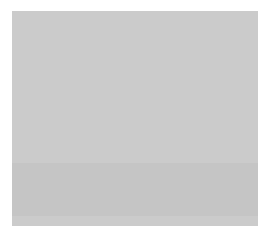
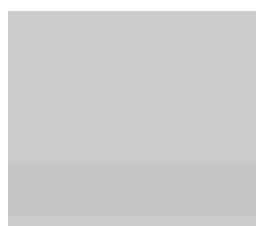
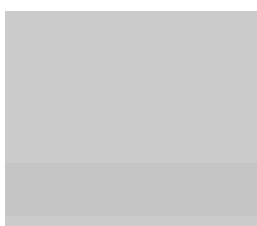
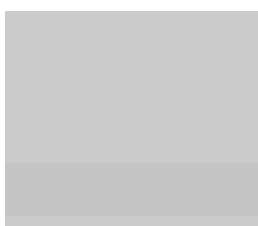
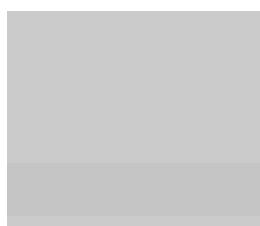


acceso



cochera y pilas

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

046-60102008060300-2022-U

721-P-1-2-2

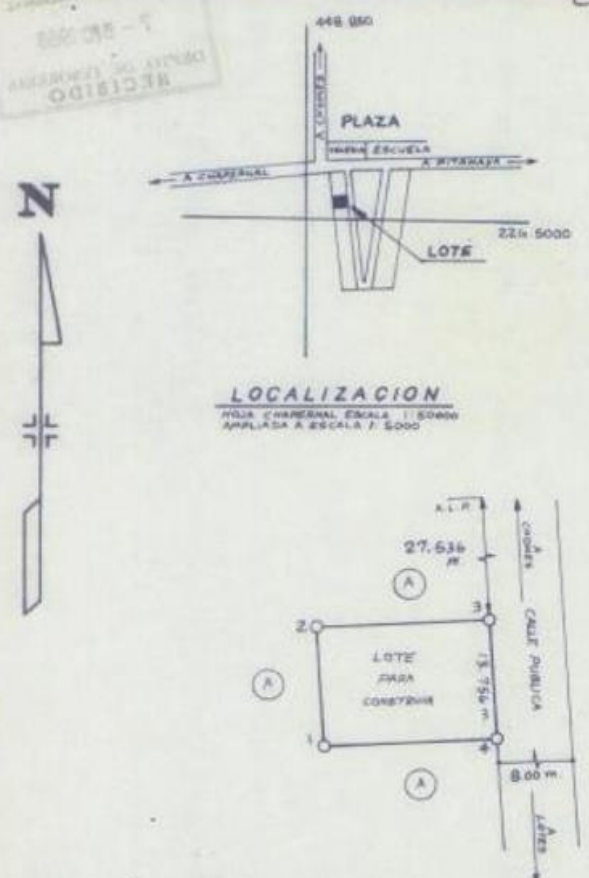
SECCION DE MICROFILM
 ROLLO 230
 IMAGEN 235
 FECHA 14 DIC. 1988

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-792784-88
 1-2 DIC. 1988



LOCALIZACION

HOJA CARRERAAL ESCALA 1:5000
AMPLIADA A ESCALA 1:500



LINEA	AZIMUT	DIST.
1 2	356° 25'	13.756
2 3	84° 26'	18.908
3 4	176° 25'	13.756
4 1	264° 25'	18.908

NOTA
 NO HUBO MODIFICACION DE LINDEROS.
 POLIGONO ABERTO
 EXCESO ESTIMADO
 ANGULO: 00°00'
 LINEAL: 00.00 M.
 DUEÑO DE LA CALLE QUE INDICA COMO ACCESO EXISTE EN LA REALIDAD.

Colegio Fideicomiso de Inmobiliaria y de Arquitectos de Costa Rica
 7 DIC 1988
 Aprobado

COLIBANTE (A) COMPAÑIA SANADERA ROBERTO MORICE SOCIEDAD ANONIMA

PROPIEDAD DE		CEDULA JURIDICA: 3-M-07/99		SITUADO EN ARANJUEZ		ES PARTE DE	
COMPAÑIA SANADERA ROBERTO MORICE SOCIEDAD ANONIMA				DISTRITO 2° PITAHAYA		FOLIO DEB. TOMO MATRICULA	
				CANTON 1° PUNTARENAS		FOLIO NUMERO	
				PROVINCIA 06 PUNTARENAS		NUMERO 600760-000	
GUSTAVO LUIS VALVERDE TOPEGAZO ASOCIADO T.A. 3088		AREA 259.99 m ²		ARCHIVO No.		FECHA	
PROTOCOLO TOMO 5381		FOLIO 52				NOVIEMBRE 88	
		ESCALA 1:500					

ESTUDIO DE REGISTRO

046-60102008060300-2022-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 80603---000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 80603 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR LOTE 3
SITUADA EN EL DISTRITO 2-PITAHAYA CANTON 1-PUNTARENAS DE LA PROVINCIA DE
PUNTARENAS

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : RODOLFO RAMIREZ

SUR : ANA MABEL MURILLO

ESTE : CALLE EN MEDIO Y OTROS EN PARTE

OESTE : DIST.PRODUC.AGROPEC.ARANJUEZ S.A.

MIDE: DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE METROS CON NOVENTA Y
NUEVE DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:P-0792784-1988

IDENTIFICADOR PREDIAL:601020080603__

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO
MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS NUMERO 80603 Y

ADEMAS PROVIENE DE 007650-000

VALOR FISCAL: 28,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

CARLOS EDUARDO SEGURA OBANDO

CEDULA IDENTIDAD 6-0245-0984

ESTADO CIVIL: DIVORCIADO

ESTIMACIÓN O PRECIO: MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2012-00276527-01

CAUSA ADQUISITIVA: DIVORCIO

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 29-AGO-2012

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 401-15163-01-0902-001

FINCA REFERENCIA: 00007650 000

AFECTA A FINCA: 6-00080603 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO

CITAS: 800-616870-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 20-002791-1207-CJ

ESTUDIO DE REGISTRO

046-60102008060300-2022-U

AFECTA A FINCA: 6-00080603 -000
INICIA EL: 04 DE JUNIO DE 2020
FINALIZA EL: 04 DE JUNIO DE 2030
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
CITAS: 800-623307-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-008360-1207-CJ
AFECTA A FINCA: 6-00080603 -000
INICIA EL: 01 DE JULIO DE 2020
FINALIZA EL: 01 DE JULIO DE 2030
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
CITAS: 2018-582460-01-0003-001
AFECTA A FINCA: 6-00080603 -000
MONTO: VEINTIOCHO MILLONES COLONES
INTERESES: CORRIENTES INICIALMENTE IGUALES A TBP
INICIA: 31 DE AGOSTO DE 2018
VENCE: 31 DE AGOSTO DE 2033
FORMA DE PAGO: MEDIANTE EL PAGO DE CUOTAS MENSUALES
INICIALMENTE DE 236.279,91 COLONES CADA UNA
RESPONDE POR: VEINTIOCHO MILLONES COLONES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD
ACREEDOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEUDOR
CARLOS EDUARDO SEGURA OBANDO
CEDULA IDENTIDAD 6-0245-0984
ESTADO CIVIL: DIVORCIADO
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 19-01-2022 a las 16:10 horas

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

VARIABLE	LOTE VALORAR	COMPARABLE 1		COMPARABLE 2		COMPARABLE 3				
		Valor Total	6000000		6000000		6000000			
		Tipo de Valor	1		1		1			
1 Area	259,99		400	1,153	400	1,153	400	1,153		
2 Nivel	1		1	1,0000	1	1,0000	0	1,0000		
3 Frente	1		1	1,000	1	1,000	1	1,000		
4 Fondo	1		1	1,000	1	1,000	1	1,000		
5 Regularidad	1		1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000		
6 Pendiente	1		1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000		
7 Ubicación	5		5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000		
8 Ser 1	3		3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000		
9 Ser 2	16		14	1,0618	14	1,0618	14	1,0618		
10 Tipo Via	4		4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000		
			15000,00		15000,00		15000			
1 FACTOR DE AREA										
	Zona Urbana									
	Comparable		400		400		400			
	Lote Valorar		259,99		259,99		259,99	1	< 30000 m2	β
	Comparable	β	0,33		0,33		0,33	2	$\geq 30000 \text{ m}^2 \leq 10000$	0,33
	Lote Valorar	α	0,33		0,33		0,33	3	$\geq 100000 \text{ m}^2$	0,36
		Fa	1,153		1,153		1,153		0,27	0,27
2 FACTOR DE NIVEL										
	Zona Urbana									
	Lote Valorar		1		1		1	k1 k2		
	Comparable		1		1		0	-0,05	Bajo nivel	
	Lote valorar	K1	0		0		0	-0,03	Sobre Nivel	
	Comparable	K2	0		0		0	0	A nivel	
		Fn	1,0000		1,0000		1,0000			
3 FACTOR DE FRENTE										
	Zona Urbana								Frente Mayo	45
	Lote a Valorar		1		1		1		y	
	Comparable		1		1		1	1	$\leq 30 \text{ m}$	0,2500
	Frente mayor		20		22		45	2	$> 30 \text{ m} \leq 200 \text{ m}$	0,2450
	y		0,25		0,25		0,245	3	$> 200 \text{ m} \leq 480 \text{ m}$	0,2146
		Ff	1,000		1,000		1,000	4	$> 480 \text{ m}$	0,1700
4 FACTOR DE FONDO										
	Comparable		1,0		1,0		1,0			
	Lote a Valorar		1,000		1,000		1,000			
		Ffo	1,000		1,000		1,000			
5 FACTOR DE REGULARIDAD										
	Zona Urbana								Rango Area	$\rho\eta$
	Lote Valorar		1,00		1,00		1,00	1	< 500	0,5000
	Comparable		1,00		1,00		1,00	2	$\geq 500 < 1500$	0,3300
	Lote valorar	ρ	0,25		0,25		0,25	3	$\geq 1500 < 50000$	0,2500
	Lote tipo	η	0,25		0,25		0,25	4	$\geq 50000 < 200000$	0,1500
		Fr	1,0000		1,0000		1,0000	5	≥ 200000	0,1000
6 FACTOR DE PENDIENTE										
	Zona Urbana									
	Comparable		1		1		1			
	Lote Valorar		1		1		1			
			0		0		0			
		Fp	1,0000		1,0000		1,0000			
7 FACTOR DE UBICACIÓN										
	Zona Urbana									
	Lote Valorar		5		5		5	k		
	Comparable		5		5		5	-0,111	Comercial	
	K		-0,0255		-0,0255		-0,0255	-0,0255	Residencial	
		Fu	1,0000		1,0000		1,0000			
8 FACTOR DE SERVICIOS S1										
	Lote Valorar		3		3		3			
	Comparable		3		3		3			
			0		0		0			
		F s1	1,0000		1,0000		1,0000			
9 FACTOR DE SERVICIOS S2										
	Lote Valorar		16		16		16			
	Comparable		14		14		14			
			0,06		0,06		0,06			
		Fs2	1,0618		1,0618		1,0618			
10 FACTOR TIPO DE VIA										
	Zona Urbana									
	Lote Valorar		4		4		4			
	Comparable		4		4		4			
			0		0		0			
		Fv	1,0000		1,0000		1,0000			

TIPO DE VALOR	
Comprador =1	
Valuador =1	
Venta Razonable	$\geq 0.90 \leq 1$
Venta Negaciable	$\geq 0.80 \leq 0.90$
Venta Especulativa	$\geq 0.60 \leq 0.80$

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	046-60102008060300-2022-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula: 4-000-0011021
3	Nombre del Perito que valoró:	MARTIN HERRERA UMAÑA	Empresa: personal
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Sí
5	Monto del avalúo	31 103 462,39	Monto solicitado: 27.712.665,45
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	POR SU UBICACIÓN EN LA ZONA		
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Martin herrera Umaña	Emp. N° 236
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	21/1/2022	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)

CERTIFICADO CATASTRAL

046-60102008060300-2022-U

NO SE APORTO

CERTIFICADO CATASTRAL

046-60102008060300-2022-U



LISTADO DE COORDENADAS PROYECCIÓN CRTM05	
Coordenada X (m)	Coordenada Y (m)
463766.6764	1052951.9816
463759.7576	1052926.5052
463759.3668	1052925.0714
463740.9154	1052930.0459

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.

DATOS GENERALES INFOMATIVOS

	463739.6993	1052930.3918
ABRE: Áreas Bajo Régimen Especial	463743.8657	1052945.2184
0 No se ubica en ABRE	463745.9437	1052951.7258
	463747.5058	1052956.5968
INCONSISTENCIAS	463748.0875	1052957.5198
0 No tiene.	463766.6764	1052951.9816

MODIFICACIONES: CORRESPONDE A DISCREPANCIAS EN LA INFORMACIÓN

0 No tiene.

CÓDIGOS ESPECIALES IDENTIFICADOR PREDIAL

	* Primer caracter de Número de Finca
V	Predio de Vías Ejemplo: 30302V000000200
H	Predio de Hidrografía Ejemplo: 30302H00001400
P	Predio conformado por consecutivo predial Ejemplo: 10704P00005200
N	Predio del Estado Ejemplo: 10101N00000100

Teléfono (+506) 2202-0800 • Apartado Postal 523-2010 San José - Costa Rica • www.mpdigital.com