



**AVALÚO DEL TERRENO** 214-61002019126600-2022-U

**TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO**

Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		20,833.00		21,687.00		28,000.00		0.00		0.00	
Área (m2)	1,278.00	480	0.7239	800	0.8568	350	0.6522		1.0000		1.0000
Frente (m)	22.83	12	1.1744	20	1.0336	15	1.1107		1.0000		1.0000
Regularidad	0.90	0.95	0.9649	0.95	0.9823	0.9	0.9822		1.0000		1.0000
% de Pendiente	1	1	1.0000	1	1.0000	0	0.9873		1.0000		1.0000
Nivel (m)	0	0	1.0000	0	1.0000	1	0.9704		1.0000		1.0000
Tipo de vía	2	2	1.0000	2	1.0000	5	1.2139		1.0000		1.0000
Servicios 1	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000		1.0000		1.0000
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	12	1.1275		1.0000		1.0000
Ubicación	5	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000		1.0000		1.0000
Negociación	1	1	1.0000	0.9	0.9000	0.9	0.9000		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		0.8203		0.7829		0.8397		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		17,088.73		16,979.57		23,512.43					

**FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO**

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE		
zona protección quebrada	0.1000	Área afectada	342.45 m2	
	1.0000	Área afectada	0.00 m2	
	1.0000	Área afectada	0.00 m2	

**VALOR DEL TERRENO**

Valor conclusivo	€19,194 /m2	Valor ajustado	€14,564 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno	
Factor secciones	0.7588	Área	1,278.00 m2	€0 / m2	
<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>			<b>€14,564.00 /m2</b>		
<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO</b>			<b>€18,612,792.00</b>		

**LINDEROS ACTUALES**

<b>NORTE</b>	FINCA 6-29329	FINCA
<b>SUR</b>	CALLE PUBLICA	CALLE PUBLICA
<b>ESTE</b>	MARIA MORERA SANCHEZ	LOTE EN VERDE
<b>OESTE</b>	LADY ANA OROZCO GUTIERREZ	VIVIENDA

**COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05** **PRECISIÓN**

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	624,030	935,906	22
2	624,003	935,892	21

**DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES**

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos	Fecha Consulta
1	Se vende terreno cercano de 12 m de frente por 40 m de fondo, topografía plana, frente a calle asfaltada	Oferta	Juan María Montero, tel: 8839-7589	11/7/2022
		Coordenadas	Este	Norte
2	Se vende terreno cercano de 20 m de frente por 40 m de fondo, topografía plana, frente a calle asfaltada	Oferta	Maria Isabel, tel: 8779-8551	11/7/2022
		Coordenadas	Este	Norte
3	La Cañaza de La Cuesta- 475mts Oeste de la antigua arrocera de Caros Leiva	Oferta	Kenneth Alvarez tel 89671696	22/9/2021
		Coordenadas	Este	625628,43

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		214-61002019126600-2022-U	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>	
Tipo de ruta	Secundaria	Caño	NO
Material	Asfalto	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Ancho de vía	20.00 m	Cuneta	NO
Acera	NO	Alcantarillado pluvial	NO
		Cordón	NO
		<b>ACCESO A LA FINCA</b>	
			Calle pública
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>		<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	NO
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	NO
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 0 m
Agua Potable	SÍ AYA	Edificios Comerciales	SÍ a 30 m
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ a 0 m
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 30 m
Medidores instalados	Electricidad y Agua		
			Clase social
			Media
			Clase social zonas cercanas
			Media Baja
			Densidad poblacional
			Baja
			Actividad del lugar
			AGRICOLA (PALMA ACEITERA)
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>			
Frente principal:	22.83 m	Nivel sobre calle:	0.00 m
Fondo:	50.93 m	Pendiente %	1
Relación:	2.23083662	Tipo de vía:	2
Servicios	S1 1		
	S2 16	Ubicación:	Medianero
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:			NO
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):			Bueno
Cuerpo de agua cerca	Arroyo	Distancia	0.00 m
			Possibilidad de daños
			Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica
			Riesgo deslizamiento
			Ninguno
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 74.00%			
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>			
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>		
11/7/2022	RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS 312-02576-01-0901-004, PRACTICADO CITAS 800-751588-01-0001-001, DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA CITAS 800-751588-01-0001-001, HIPOTECA CITAS 2018-590520-01-0002-001 Y 2019-67855-01-0001-001.		
<b>OBSERVACIONES</b>			
El terreno cuenta con los servicios básicos de agua, electricidad y telefonía, topografía plana. Existe una quebrada dentro del terreno que lo atraviesa en sentido este a oeste. El terreno tiene una vivienda en malas condiciones. La situación de la quebrada demerita el área del terreno en 342 m2 según art 33 de la ley 7575 . La geometría del terreno es relativamente regular. No se observa un acceso adecuado al terreno por la situación de la quebrada. Se accesa por el terreno vecino lateral izquierdo. La propiedad tiene un frente hacia carretera asfaltada. La distancia de la quebrada a la vivienda es de 17 m.			

**AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES**

214-61002019126600-2022-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
Vivienda	44.00	280,000	12,320,000	50	10	M	0.8800	0.4740	5,138,936.00	20.9	116,794
			-						-		
			-						-		
			-						-		
<b>TOTAL</b>	<b>44.00</b>		12,320,000						<b>5,138,936.00</b>		

**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
			-						-		
			-						-		
			-						-		
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>		-						-		

**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
			-						-		
			-						-		
<b>TOTAL</b>			-						-		

**VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES**

CONSTRUCCIONES	¢5,138,936.00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	¢0.00
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>¢5,138,936.00</b>

**MÉTODO DE DEPRECIACIÓN**

**DEFINICIONES**

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



**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-61002019126600-2022-U



**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

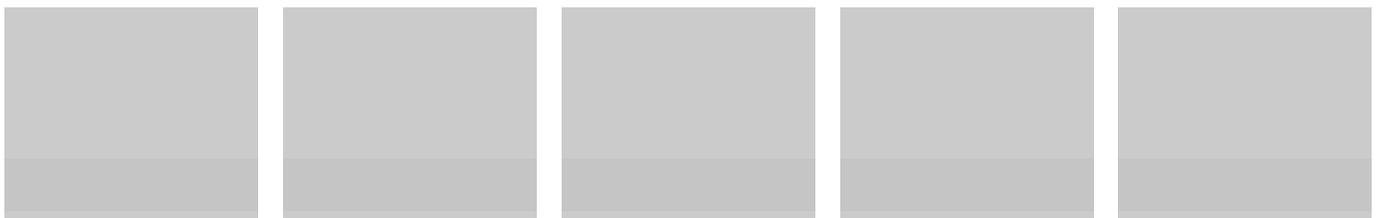


**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-61002019126600-2022-U



**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

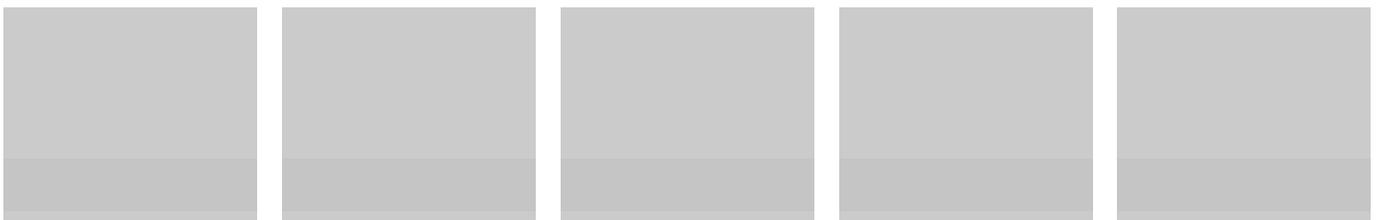


**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-61002019126600-2022-U

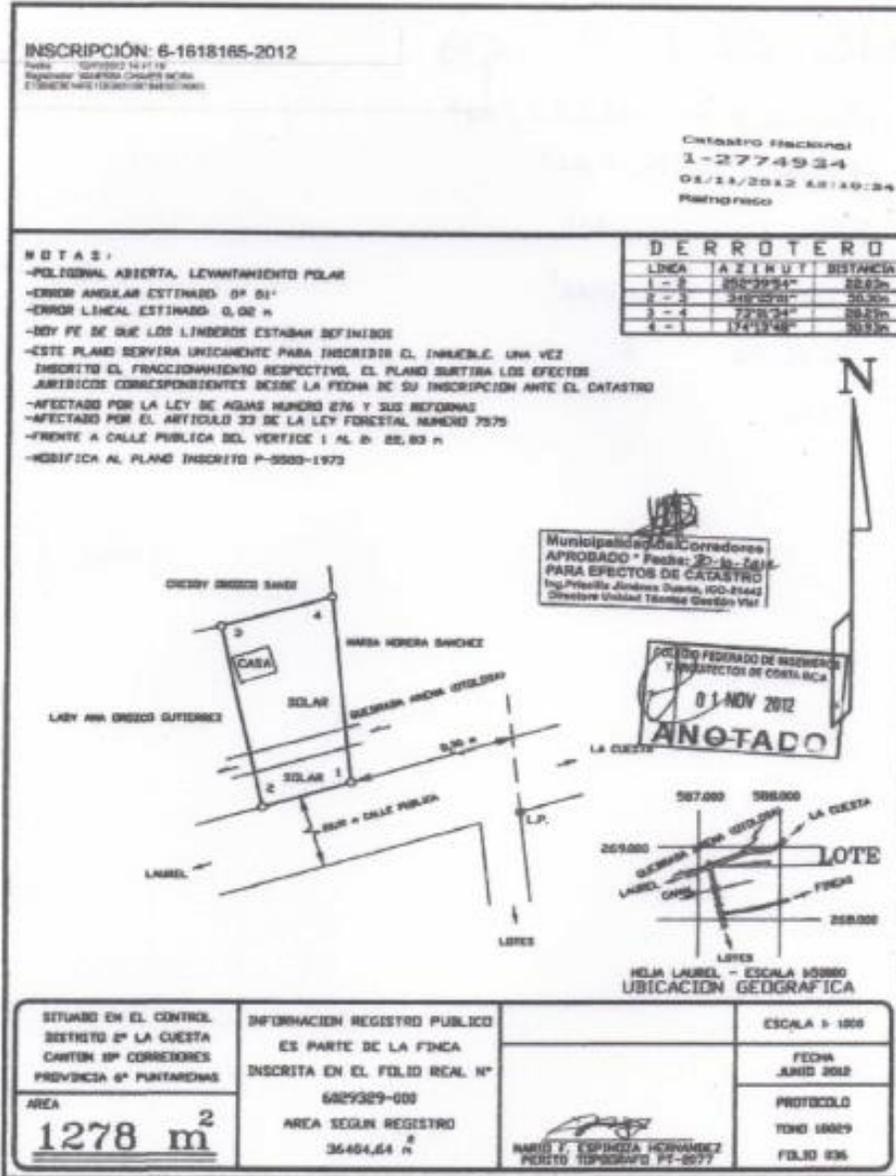


**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



**PLANO DE CATASTRO**

214-61002019126600-2022-U



**Anotaciones**

Código Provincia Número Año Observaciones Estado

**No tiene movimientos en Bienes Inmuebles**

El Registro Nacional advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.

La fecha de inscripción del plano se visualiza a todos los planos que fueron inscritos a partir del 28 de Junio del 2003, antes no se disponía de esa información.

DE ACUERDO AL ARTICULO 71 DEL REGLAMENTO A LA LEY DEL CATASTRO NACIONAL, ESTA CERTIFICACION NO INDICA SI EL PLANO ESTA CADUCO.

**ESTUDIO DE REGISTRO**

214-61002019126600-2022-U

11/7/22, 11:45

**REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 191266-000**

**PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 191266 DUPLICADO: HORIZONTAL:  
DERECHO: 000**

**SEGREGACIONES: NO HAY**

**NATURALEZA: TERRENO DE SOLAR CON UNA CASA  
SITUADA EN EL DISTRITO 2-LA CUESTA CANTON 10-CORREDORES DE LA  
PROVINCIA DE PUNTARENAS**

**LINDEROS:**

**NORTE : FINCA 6-29329**

**SUR : CALLE PUBLICA**

**ESTE : MARIA MORERA SANCHEZ**

**OESTE : LADY ANA OROZCO GUTIERREZ**

**MIDE: MIL DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS  
PLANO:P-1618165-2012**

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

**FINCA DERECHO INSCRITA EN  
6-00029329 000 FOLIO REAL**

**VALOR FISCAL: 17,000,000.00 COLONES**

**PROPIETARIO:**

**YOJAN OROZCO GUTIERREZ**

**CEDULA IDENTIDAD 6-0319-0626**

**ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ**

**ESTIMACIÓN O PRECIO: NUEVE MILLONES COLONES**

**DUÑO DEL DOMINIO**

**PRESENTACIÓN: 2018-00590520-01**

**CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA**

**FECHA DE INSCRIPCIÓN: 24-OCT-2018**

11/7/22, 11:45

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

**RESERVAS Y RESTRICCIONES**

**CITAS: 312-02576-01-0901-004**

**FINCA REFERENCIA 600029329 000**

**AFECTA A FINCA: 6-00191266 -000**

**CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY**

**ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY**

**PRACTICADO**

**CITAS: 800-721724-01-0001-001**

**NUMERO DE EXPEDIENTE 21-003579-1207-CJ**

**AFECTA A FINCA: 6-00191266 -000**

**INICIA EL: 10 DE NOVIEMBRE DE 2021**

**FINALIZA EL: 10 DE NOVIEMBRE DE 2031**

**CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY**

**ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY**

**DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA**

**CITAS: 800-751588-01-0001-001**

**NUMERO DE EXPEDIENTE 21-002661-1201-CJ**

**AFECTA A FINCA: 6-00191266 -000**

**INICIA EL: 11 DE MAYO DE 2022**

**FINALIZA EL: 11 DE MAYO DE 2032**

**CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY**

**ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY**

**HIPOTECA**

**CITAS: 2018-590520-01-0002-001**

**AFECTA A FINCA: 6-00191266 -000**

**MONTO: DIEZ MILLONES DE COLONES**

**INTERESES: TASA BASICA PASIVA DEL BANCO CENTRAL DE COSTA RICA.  
VER DOCUMENTO**

**INICIA: 21 DE SEPTIEMBRE DE 2018**

**VENCE: 21 DE SEPTIEMBRE DE 2033**

**FORMA DE PAGO: MEDIANTE CUOTAS MENSUALES AJUSTABLES Y**

**CONSECUTIVAS DE 103.219.03 CENTIMOS CADA UNA A PARTIR DEL 21 DE**

**ESTUDIO DE REGISTRO**

214-61002019126600-2022-U

11/07/22, 11:45

**SETIEMBRE DEL 2018**  
**RESPONDE POR: DIEZ MILLONES DE COLONES**  
**GRADO: PRIMER GRADO**  
**BASE DE REMATE: CAPITAL+INTERES**  
**ACREEDOR**  
**BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**  
**CEDULA JURIDICA 4-000-001021**  
**DEUDOR**  
**YOJAN OROZCO GUTIERREZ**  
**CEDULA IDENTIDAD 6-0319-0626**  
**ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ**  
**CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY**  
**ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY**

**HIPOTECA**

**CITAS: 2019-67855-01-0001-001**  
**AFECTA A FINCA: 6-00191266 -000**  
**MONTO: SIETE MILLONES COLONES**  
**INTERESES: INTERES CORRIENTE ANUAL, VARIABLE, AJUSTABLE**  
**PERIODICAMENTE SOBRE LOS SALDOS DE CAPITAL ADEUDADO, POR MES**  
**ADELANTADO, TASA FIJADA SEGUN FORMULA Y FORMA PACTADA**  
**INICIA: 21 DE ENERO DE 2019**  
**VENCE: 21 DE ENERO DE 2029**  
**FORMA DE PAGO: HIPOTECA A DIEZ AÑOS, MEDIANTE EL PAGO DE CUOTAS**  
**MENSALES, AJUSTABLES Y CONSECUTIVAS, POR MES ANTICIPADO, POR**  
**LA SUMA DE SETENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO**  
**COLONES CON OCHENTA Y NUEVE CENTIMOS CADA UNA**  
**RENUNCIAS: REQUERIMIENTOS DE PAGO**  
**RESPONDE POR: SIETE MILLONES COLONES**  
**GRADO: SEGUNDO GRADO**  
**BASE DE REMATE: CAPITAL/ADEUDAD**  
**ACREEDOR**  
**BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**  
**CEDULA JURIDICA 4-000-001021**  
**DEUDOR**  
**YOJAN OROZCO GUTIERREZ**  
**CEDULA IDENTIDAD 6-0319-0626**

11/07/22, 11:45

**ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ**  
**CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY**  
**ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY**

Emitido el 11-07-2022 a las 11:47 horas

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

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		<b>Media Alta</b>	
1	Informe de avalúo N°:	214-61002019126600-2022-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del deudor	YOJAN OROZCO GUTIERREZ	Número de cédula: 6-0319-0626
3	Nombre del Perito que valoró:	Ing. Ricardo Rodríguez Bovieri	Empresa: Ing. Ricardo Rodríguez Bovieri
4	Avalúo para:	Cobro_judicial	Aplica revisión de fondo: SI
5	Monto del avalúo	23,751,728.00	Avalúo anterior: 15,940,000.00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	El terreno cuenta con los servicios básicos de agua, electricidad y telefonía, topografía plana. Se observa una quebrada que atraviesa el lote en sentido este a oeste. Vivienda en malas condiciones. Lote ubicado frente a carretera asfaltada.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	ING RICARDO RODRIGUEZ BOVIERI	Emp. N° 787
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	11/7/2022	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)