

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		058 - PITAL		058-21006050079300-2022-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Cobro Judicial			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica		4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
Barrantes	Morales	Luis Adrián	Céd. Identidad	2-0352-0248	100%
NOMBRE DEL DEUDOR (ES)					
Barrantes	Morales	Luis Adrián	Céd. Identidad	2-0352-0248	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	10 - SAN CARLOS				
Distrito:	06 - PITAL				
Localidad:	La Legua				
DIRECCIÓN EXACTA					
De la Escuela Pública de La Legua 515 m Norte, 91 m Oeste y 38 m Sur, por servidumbre de paso, costado Este de la vía de acceso.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	A-1607324-2012		2,140.00 m2		
Identificador Predial	21006050079300		2,140.00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢20,529,020.00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0.00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢20,529,020.00	
VALOR EN LETRAS: VEINTE MILLONES QUINIENTOS VEINTINUEVE MIL VEINTE COLONES 00/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local	
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:		Lote baldío	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢0.00				
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA				SÍ	
OBSERVACIONES GENERALES					
Nombre del Perito	Luis Diego Ramírez Cortes				
Tipo de Profesional	Ing. Topógrafo	Carnet	IT-9018	Firma del Perito	
Código Perito SIACC	790	Emp.		Identificación N° 2-0450-0670	
Nombre de la empresa	Grupo FGA S.A.	Céd:	3-101-708496	Cód. Empresa	00000311
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:	27 junio 2022	Fecha informe:	28 junio 2022		
Números telefónicos para contacto	8338-8650				
Correo electrónico / Dirección WEB	grupofga.cr@gmail.com				

AVALÚO DEL TERRENO						058-21006050079300-2022-U															
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO																					
Características	SUJETO	COMPARABLES																			
		1		Factor		2		Factor		3		Factor		4		Factor		5		Factor	
VALOR €/m2		10,948.91				16,563.15				13,457.26				10,073.88							
Área	2140	1370	0.8631	483	0.6119	1114.64	0.8063	1489	0.8872												
Ancho Efectivo	42.4	23.05	1.1646	21	1.1920	28	1.1093	23.05	1.1646												
Nivel	0	0	1.0000	-0.4	1.0202	0.7	1.0212	0	1.0000												
Pendiente	3	3	1.0000	3	1.0000	5	1.0260	3	1.0000												
Ubicación	8	8	1.0000	5	0.9264	5	0.9264	8	1.0000												
Servicios 1	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000												
Servicios 2	14	14	1.0000	16	0.9418	16	0.9418	14	1.0000												
Tipo de vía	5	5	1.0000	4	0.9374	4	0.9374	5	1.0000												
Regularidad	0.8719	0.9568	0.9695	0.7512	1.0509	0.7624	1.0458	0.9606	0.9682												
Negociación		Oferta	0.8500	Oferta	0.9700	Oferta	0.9700	Oferta	0.8500	Oferta											
Relación zonas			1.0000		1.0000		1.0000		1.0000												
Representación																					
Factor de Homologación		0.8283		0.6204		0.7775		0.8503		0.0000											
Valores Homologados		9,069.33		10,275.43		10,463.16		8,566.02													
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO																					
DESCRIPCIÓN	FACTOR			DETALLE																	
	1.0000			Área afectada			0.00 m2														
VALOR DEL TERRENO																					
Valor conclusivo	€9,593 /m2			Valor ajustado			€9,593 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno											
Factor secciones	1.0000			Área			2,140.00 m2			€0 / m2											
VALOR UNITARIO FINAL						€9,593.00 /m2															
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€20,529,020.00															
LINDEROS ACTUALES																					
NORTE	Luis Adrián Barrantes Morales (Lote 5)					Lote (postes muertos en vértices)															
SUR	Luis Adrián Barrantes Morales (Lote 26)					Lote (postes muertos en vértices)															
ESTE	Luis Adrián Barrantes Morales (Lotes 15 y 16)					Lote con construcción (postes muertos en vértices)															
OESTE	Servidumbre de paso y lote 3					Lote y servidumbre de paso (Postes muertos en vértices)															
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												PRECISIÓN		4.00 m							
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud										
2	468,365					1,165,024					67										
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES																					
Nº	Descripción					Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta										
1.	Lote baldío, ubicado en La Legua, en servidumbre, área 1 370 m2 , ancho efectivo: 23,05 m, acceso por servidumbre de paso de lastre, a nivel de vía, topografía casi plana (pendiente 3%), forma ligeramente irregular, uso del suelo residencial, dispone de los servicios públicos de electricidad, alumbrado y agua potable y carece de los servicios urbanos. Oferta: €15 millones					Oferta		Nergin Araya. Teléfono: 7291-2320			27-06-22										
						Coordenadas		Este	468,374	Norte	1,164,966										
2.	Lote baldío ubicado en La Legua, medianero, área 483 m2, ancho efectivo: 21 m, acceso por calle pública de asfalto, topografía casi plana (pendiente 3%), forma irregular, uso del suelo residencial, dispone de todos los servicios públicos, carece de los servicios urbanos. Oferta: €8 millones					Oferta		Mario Barrantes. Teléfono: 8817-5445			27-06-22										
						Coordenadas		Este	468,457	Norte	1,165,039										
2.	Lote con construcción (sin valor), ubicado en La Legua, medianero, área 1114,64 m2 , ancho efectivo: 28 m, acceso por calle pública de asfalto, topografía ligeramente ondulada (pendiente 5%), forma irregular, uso del suelo residencial, dispone de todos los servicios públicos y carece de los servicios urbanos. La construcción es una casa que no toma en cuenta en la oferta debido al estado de la casa. Oferta: €15 millones					Oferta		Margarita Alvarado. Teléfono: 8844-7345 / 8312-3637			27-06-22										
						Coordenadas		Este	468,714	Norte	1,166,830										
4.	Lote baldío, ubicado en La Legua, en servidumbre, área 1 489 m2 , ancho efectivo: 23,05 m, acceso por servidumbre de paso de lastre, a nivel de vía, topografía casi plana (pendiente 3%), forma ligeramente irregular, uso del suelo residencial, dispone de los servicios públicos de electricidad, alumbrado y agua potable y carece de los servicios urbanos. Oferta: €15 millones					Oferta		Nergin Araya. Teléfono: 7291-2320			27-06-22										
						Coordenadas		Este	468,366	Norte	1,164,942										

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				058-21006050079300-2022-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Lastre fino		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	6.00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Servidumbre
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	NO		Internet por Cable	NO	
Alumbrado	SÍ	Coopelesca	Jardines y Parques	NO	
Electricidad	SÍ	Coopelesca	Transporte Público	SÍ a 130 m	
Agua Potable	SÍ	Municipal	Edificios Comerciales	SÍ a 130 m	
Señal celular	SÍ	Varios	Recolección de basura	SÍ	
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ	a 644 m	
Medidores instalados	Ninguno				
Clase social Media					
Clase social zonas cercanas Media					
Densidad poblacional Baja					
Actividad del lugar					
Residencial-agrícola					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	42.40 m		Nivel sobre calle:	0.00 m	
Fondo:	50.35 m		Pendiente %	3	
Relación:	1.188		Tipo de vía:	5	
Servicios	S1	1			
	S2	14	Ubicación:	Servidumbre	
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):					
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0.00 m		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: 62.80%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
27-06-22	En el estudio registral se indican seis gravámenes inscritos, uno sobre reservas y restricciones, otro es una demanda ejecutiva hipotecaria, tres son servidumbres de líneas eléctricas y de paso, de aguas pluviales y de paso, por último una hipoteca. En campo no se observa la existencia de limitaciones u otras servidumbres que afecten la capacidad para ser considerado como garantía crediticia.				
OBSERVACIONES					
Se trata de una propiedad de fácil acceso, ubicada en La Legua, Pital, en una zona de uso del suelo residencial-agrícola, de clase media y densidad poblacional baja. La propiedad a valorar es un lote en servidumbre, que presenta una forma irregular, con un ancho efectivo de 42,40 m y un frente de 22,12 m a servidumbre de paso de lastre (según el plano catastro), topografía casi plana, (pendiente 3 %). Se encuentra a nivel de la vía. Con una relación frente - fondo de 1/1,188. Tiene acceso a los servicios públicos de agua potable, electricidad y alumbrado, carece de los servicios urbanos . El punto de amarre coincide con el indicado en el plano de catastro.					
De acuerdo al mapa de amenazas naturales potenciales de CNE, la propiedad no se localiza cerca de ninguna amenaza natural.					
Los montos indicados en el presente informe corresponden al valor de los inmuebles descritos según su estado en la fecha indicada.					
Para definir el valor del terreno se empleó el enfoque de valoración vía mercado, mediante el análisis y comparación de propiedades en la zona, empleando el método de factores comparativos.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

058-21006050079300-2022-U



Foto 1. Vía de acceso y servicios públicos



Foto 2. Frente de la propiedad



Foto 3. Frente de la propiedad en isométrico



Foto 4. Lindero Norte



Foto 5. Prevista de agua



Foto 6. Vista interna



Foto 7. Perito en campo



Foto 8.



Foto 9.

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



Comparable 1



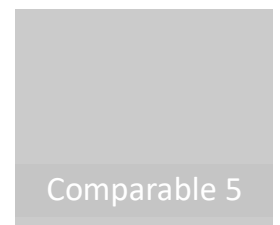
Comparable 2



Comparable 3



Comparable 4



Comparable 5

PLANO DE CATASTRO

058-21006050079300-2022-U

INSCRIPCIÓN: 2-1607324-2012

Fecha: 27/09/2012 07:04:05
Registrador: SUSANA ARAUJO RODRIGUEZ
6F3E1FF9A97BBF8053359F89102521A1

Catastro Nacional
1-2767571
19/09/2012 11:45:01

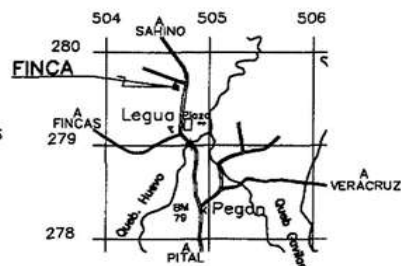
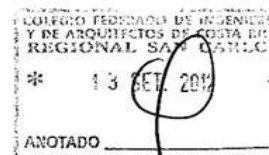
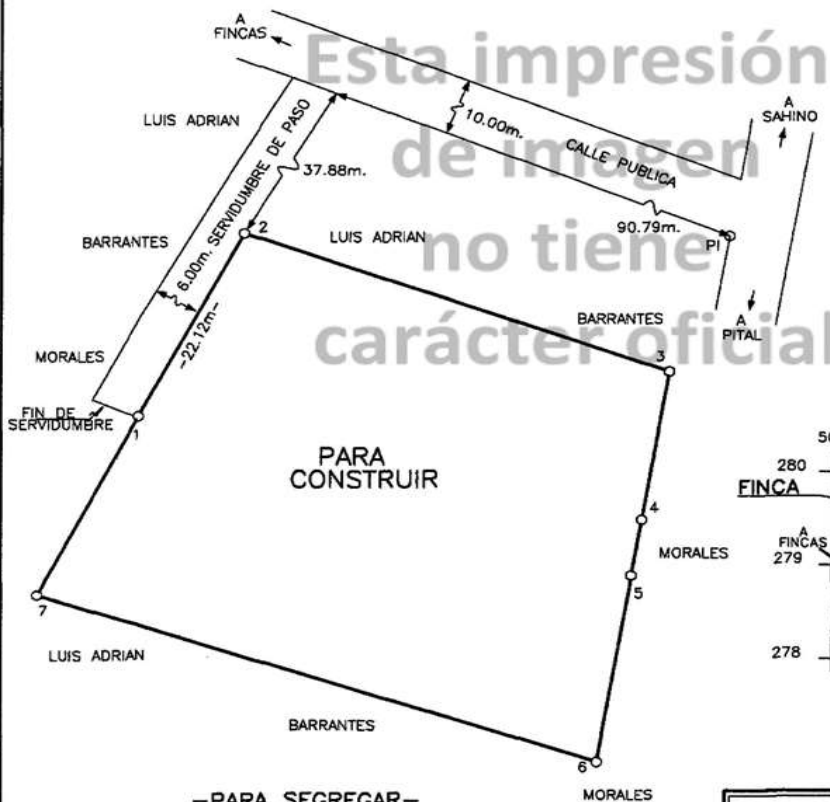
ENTERO N°
13794422-5

NOTAS:

LEVANTAMIENTO POLAR. POLIGONAL ABIERTA
 ERROR ANGULAR ESTIMADO 00°01'
 ERROR LINEAL ESTIMADO 0.01m
 DOY FE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES
 ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE,
 UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO, EL PLANO
 SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA
 FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO.
 MODIFICA AL PLANO CATASTRADO N° A-1568064-2012.
 FINCA SIRVIENTE 2494724-000

DERROTERO

LINEA	AZIMUT	DISTANCIA	
		m	cm
1 - 2	27	24	12
2 - 3	109	48	70
3 - 4	189	28	09
4 - 5	189	28	07
5 - 6	189	28	24
6 - 7	288	17	00
7 - 1	27	09	47


UBICACION
 HOJA TRES AMIGOS
 ESCALA 1:50000

-PARA SEGREGAR-


 GUSTAVO RODRIGUEZ RODRIGUEZ
 TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 11764

SITUADO EN: LA LEGUA
 DISTRITO: 06 PITAL
 CANTON: 10 SAN CARLOS
 PROVINCIA: 02 ALAJUELA

ES PARTE DE LA FINCA INSCRITA AL
 FOLIO REAL NUMERO
 2494724-000

AREA SEGUN REGISTRO:
 27956 m²

AREA:
 2140 m²

PROTOCOLO TOMO 17995 FOLIO 002

ESCALA 1:500

FECHA: AGOSTO 2012

ESTUDIO DE REGISTRO 1/2

058-21006050079300-2022-U

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 500793---000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 500793 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR LOTE 4

SITUADA EN EL DISTRITO 6-PITAL CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA

LINDEROS:

NORTE : LOTE 5

SUR : LOTE 26

ESTE : LOTE 15 CON SERVIDUMBRE DE AGUAS PLUVIALES EN MEDIO Y LOTE 16

OESTE : LOTE 3 Y RESTO DESTINADO A SERVIDUMBRE DE PASO CON UN FRENTE A ELLA DE 22.12 METROS

MIDE: DOS MIL CIENTO CUARENTA METROS CUADRADOS

PLANO:A-1607324-2012

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00494724	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 15,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

LUIS ADRIAN BARRANTES MORALES

CEDULA IDENTIDAD 2-0352-0248

ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ

ESTIMACIÓN O PRECIO: DIEZ MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2012-00339637-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 11-DIC-2012

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 324-04428-01-0905-001

FINCA REFERENCIA 2138064 000

AFECTA A FINCA: 2-00500793 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA

CITAS: 800-701127-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 21-003766-1202-CJ

AFECTA A FINCA: 2-00500793 -000

INICIA EL: 27 DE JULIO DE 2021

FINALIZA EL: 27 DE JULIO DE 2031

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PASO

CITAS: 2012-318843-01-0001-001

FINCA REFERENCIA 200494724 000

AFECTA A FINCA: 2-00500793 -000

CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 2012-339637-01-0070-001

AFECTA A FINCA: 2-00500793 -000

ESTUDIO DE REGISTRO 2/2

058-21006050079300-2022-U

INICIA EL: 30 DE OCTUBRE DE 2012
LONGITUD: 60.00 METROS
ANCHO: 6.00 METROS
RUMBO: NORTE A SUR
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

2 500780-000	2 494724-000
2 500793-000	
2 500794-000	
2 500795-000	
2 500875-000	
2 500877-000	
2 500878-000	

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE AGUAS PLUVIALES
CITAS: 2012-339637-01-0105-001
AFECTA A FINCA: 2-00500793 -000
INICIA EL: 30 DE OCTUBRE DE 2012
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

2 500793-000	2 494724-000
2 500794-000	2 500793-000
2 500797-000	2 500794-000
2 500801-000	2 500797-000
2 500802-000	
2 500803-000	
2 500804-000	
2 500805-000	
2 500806-000	
2 500807-000	
2 500808-000	

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE AGUAS PLUVIALES
CITAS: 2012-339637-01-0105-001
AFECTA A FINCA: 2-00500793 -000
INICIA EL: 30 DE OCTUBRE DE 2012
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

2 500793-000	2 494724-000
2 500794-000	2 500793-000
2 500797-000	2 500794-000
2 500801-000	2 500797-000
2 500802-000	
2 500803-000	
2 500804-000	
2 500805-000	
2 500806-000	
2 500807-000	
2 500808-000	

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
CITAS: 2013-329619-01-0001-001
AFECTA A FINCA: 2-00500793 -000
MONTO: VEINTICINCO MILLONES COLONES
INTERESES: LOS INTERESES CORRIENTES SERAN LOS QUE RIJAN PARA CADA TIPO DE CREDITO DERIVADO AL MOMENTO DE LA FORMALIZACION, SEGUN LA TASA APROBADA POR LA DIRECCION DE FINANZAS DE LA INSTITUCION ACREEDORA
INICIA: 16 DE DICIEMBRE DE 2013
VENCE: 16 DE DICIEMBRE DE 2043
FORMA DE PAGO: HIPOTECA ABIERTA, EN 30 AÑOS, EL REINTEGRO SE REALIZARA DE ACUERDO A LA FORMA PACTADA CON EL CLIENTE, LA ACTIVIDAD A FINANCIAR Y EL PLAN DE INVERSION, YA SEA MENSUAL, BIMESTRAL, TRIMESTRAL, SEMESTRAL O ANUAL, DE IGUAL MANERA EL PLAZO.
RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO
RESPONDE POR: QUINCE MILLONES COLONES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: 15.000.000.00
ACREEDOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEUDOR
LUIS ADRIAN BARRANTES MORALES
CEDULA IDENTIDAD 2-0352-0248
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 27-06-2022 a las 20:46 horas

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

MEMORIA DE CALCULO

058-21006050079300-2022-U

Homologación de Terrenos: Zonas Urbanas
Datos del Lote a Valorar

Area (m²)	Ancho Efectivo	Amrc (m²)	Uso del Inmueble	Sobrenive I	Bajo Nivel	Pendiente	Tipo de Vía	Servicios 1	Servicios 2	Ubicación	Tipo de cambio 27-06-2022
2 140,00 m²	42,40 m	2 454,41 m²	Residencial	0,00 m	0,00 m	3%	5	1	14	8	€ 695,55

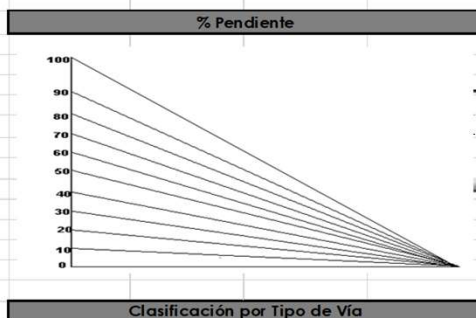
Comparables

	Area (m²)	Ancho Efectivo	Amrc (m²)	Uso del Inmueble	Sobrenive I	Bajo Nivel	Pendiente	Tipo de Vía	Servicios 1	Servicios 2	Ubicación	Valor Unitario
Referencia N°1	1 370,00 m²	23,05 m	1 431,86 m²	Residencial	0,00 m	0,00 m	3%	5	1	14	8	€ 9 306,57 /m²
Referencia N°2	483,00 m²	21,00 m	642,97 m²	Residencial	0,00 m	0,40 m	3%	4	1	16	5	€ 16 066,25 /m²
Referencia N°3	1 114,64 m²	28,00 m	1 462,01 m²	Residencial	0,70 m	0,00 m	5%	4	1	16	5	€ 13 053,54 /m²
Referencia N°4	1 489,00 m²	23,05 m	1 550,07 m²	Residencial	0,00 m	0,00 m	3%	5	1	14	8	€ 8 562,79 /m²
Referencia N°5												

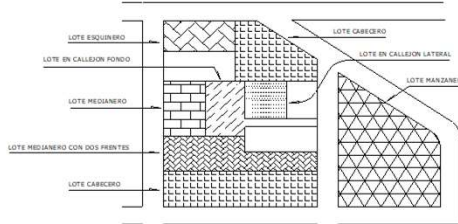
Resumen de método comparativo

	Factor Área	Ancho Efectivo	Factor Regularidad	Factor de Sobrenivel	Factor de Bajo Nivel	Factor Pendiente	Factor de Tipo de Vía	Factor de Servicios 1	Factor de Servicios 2	Ubicación	Índice de Factores	Valor Unitario Lote Homologado
Referencia N°1	0,8631	1,1646	0,9695	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9745	€ 9 069,25 /m²
Referencia N°2	0,6119	1,1920	1,0509	1,0000	1,0202	1,0000	0,9374	1,0000	0,9418	0,9264	0,6395	€ 10 274,35 /m²
Referencia N°3	0,8063	1,1093	1,0458	1,0212	1,0000	1,0260	0,9374	1,0000	0,9418	0,9264	0,8015	€ 10 462,40 /m²
Referencia N°4	0,8872	1,1646	0,9682	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0003	€ 8 565,35 /m²
Referencia N°5												

Promedio	€ 9 592,85 /m²
Desviación Estandar	€ 922,05 /m²
Índice de variación	10%


INSERTAR EN REGISTRO

Ubicación del lote	Descripción
1	Lote Manzanero
2	Lote Cabecero
3	Lote Esquinero
4	Medianero con dos frentes
5	Medianero
6	Callesón lateral
7	Callesón fondo
8	Lote en servidumbre



Clasificación	Descripción
1	Es la vía que se ubica en el sector más valioso y de mayor desarrollo comercial, y podría no tener las mejores características (materiales, estado, ancho, entre otros)
2	Se ubican en zonas comerciales de menor desarrollo, zonas industriales que deben soportar un tránsito denso, y en algunas zonas residenciales de clasificación alta. Guarda similitud con la anterior en cuanto a sus características.
3	Este tipo de vía se localiza en zonas de transición comercial - residencial, residencial e industrial. Sus características son de menor condición a la anterior.
4	Se localizan en sectores residenciales, industriales y en algunas zonas agropecuarias. Algunas servidumbres se clasifican en esta categoría por sus características. Permiten la circulación de todo tipo de vehículos.
5	Son las vías que se localizan en sectores residenciales, industriales y agropecuarios. De lastre, material arenoso y/o lastre mezclado con material más grueso, permiten la circulación a todo tipo de vehículos. En esta categoría se incluyen las alamedas cualquiera que sea su acabado.
6	De material ligeramente grueso, arenoso, o de tierra, se ubican por lo general en zonas agropecuarias y permiten la circulación de vehículos durante todo el año.
7	De material grueso, de tierra o arcilloso, se ubican por lo general en zonas agropecuarias y permiten la circulación de vehículos solo durante la época seca.
8	Son las vías que permiten únicamente el paso de carretas, bestias y peatones. Se incluye en esta categoría la playa cuando es la única vía de acceso a estos inmuebles.
9	Son las vías angostas que sirven de servidumbres de paso.
10	Son los ríos, canales, esteros o mar (tipo fluvial), cuando es la única vía de acceso.
11	Es la vía férrea, cuando son la única vía de acceso a estos inmuebles.

Servicios 1	Descripción
1	Sin acera ni cordón de caño
2	Sin acera y con cordón de caño
3	Con acera y sin cordón de caño
4	Con acera y con cordón de caño

Servicios 2	Descripción
1	Sin servicios básicos
2	Solo alumbrado público
3	Solo teléfono
4	Solo electricidad
5	Solo agua potable
6	Teléfono y Alumbrado
7	Electricidad y Alumbrado
8	Alumbrado y agua potable
9	Teléfono y Electricidad
10	Teléfono y agua potable
11	Electricidad y Agua potable
12	Alumbrado, teléfono y electricidad
13	Alumbrado, teléfono y agua potable
14	Alumbrado, electricidad y agua potable
15	Teléfono, electricidad y agua potable
16	Todos

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	058-21006050079300-2022-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del deudor	Banco Nacional de Costa Rica	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Luis Diego Ramírez Cortes	Empresa: Grupo FGA S.A. Céd: 3-101-70849
4	Avalúo para:	Cobro judicial	Aplica revisión de fondo: NO
5	Monto del avalúo	20,529,020.00	Avalúo anterior: 23,500,000.00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	0		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Luis Diego Ramírez Cortes	Emp. N° 790
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	28-06-22	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)