

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	058 - PITAL	058-21006050082700-2022-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 365 m Norte y 60 m Oeste, por servidumbre de paso, al final 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-1602778-2012	1,466.00 m2	
Identificador Predial	21006050082700	1,466.00 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0.00%	0.00 m2	Demasía NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO			¢14,410,780.00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢0.00
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢14,410,780.00
VALOR EN LETRAS: CATORCE MILLONES CUATROCIENTOS DIEZ MIL SETECIENTOS OCHENTA 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 en verde
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
Código Perito SIACC	790	Emp.	
Nombre de la empresa	Grupo FGA S.A. Céd: 3-101-708496	Firma del Perito	Identificación N° 2-0450-0670
		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				058-21006050082700-2022-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	1466	1370	0.9779	483	0.6932	1114.64	0.9135	1489	1.0052		
Ancho Efectivo	26.06	23.05	1.0312	21	1.0555	28	0.9822	23.05	1.0312		
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	0.9566	0.9568	0.9999	0.7512	1.0839	0.7624	1.0786	0.9606	0.9986		
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		0.8571		0.6419		0.8044		0.8798		0.0000	
Valores Homologados		9,383.90		10,631.34		10,825.24		8,863.44			
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE									
Callejón Acceso	0.7000	Área afectada	47.34 m2	Uso restringido de esta área							
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€9,926 /m2	Valor ajustado	€9,830 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno							
Factor secciones	0.9903	Área	1,466.00 m2	€/ m2							
VALOR UNITARIO FINAL				€9,830.00 /m2							
VALOR TOTAL DEL TERRENO				€14,410,780.00							
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	Lote 27 servidumbre de aguas pluviales, medio lote 37			Lote (postes muertos con hilos de alambre y caña india)							
SUR	Lote 40			Lote (postes muertos con hilos de alambre)							
ESTE	Lote 37 y resto destinado a servidumbre de paso con un frente a ella de 3,07 metros			Lote con construcción y servidumbre de paso (postes muertos en vértices)							
OESTE	Lote 3 con servidumbre de aguas pluviales en medio			Lote (postes muertos con hilos de alambre)							
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05							PRECISIÓN 3.00 m				
VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud								
4	468,334	1,164,940	66								
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**

058-21006050082700-2022-U

VIAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Calle local	Caño	NO
Material	Lastre fino	Cuneta	NO
Ancho de vía	6.00 m	Cordón	NO
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA	
		Sistema Sanitario	Tanque séptico
		Alcantarillado pluvial	NO
		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 60 m
Agua Potable	SÍ Municipal	Edificios Comerciales	SÍ a 190 m
Señal celular	SÍ Varios	Recolección de basura	SÍ
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 425 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:	26.06 m	Nivel sobre calle:	0.00 m
Fondo:	54.70 m	Pendiente %	3
Relación:	2.099	Tipo de vía:	5
Servicios	S1 1	Ubicación:	Servidumbre
	S2 14		

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
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica
		Possibilidad de daños	Ninguno
		Riesgo deslizamiento	Ninguno

GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA	
La zona presenta un grado de urbanización estimado de:	60.20%

AFECTACIONES DEL BIEN	
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES
27-06-22	En el estudio registral se indican cinco gravámenes inscritos, uno sobre reservas y restricciones, otro es una demanda ejecutiva hipotecaria, otro servidumbres de líneas eléctricas y de paso, otro servidumbre 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 26,06 m y un frente de 3,07 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 1/2,099. 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

058-21006050082700-2022-U



Foto 1. Vía de acceso y servicios públicos



Foto 2. Frente de la propiedad



Foto 3. Vista del lote desde lindero oeste



Foto 4. Camino interno y lindero sur



Foto 5. Lindero sur



Foto 6. Perito en el campo

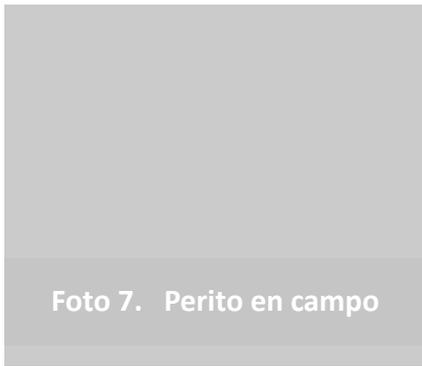


Foto 7. Perito en campo



Foto 8.



Foto 9.

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



Comparable 1



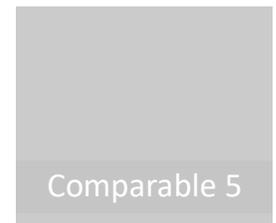
Comparable 2



Comparable 3



Comparable 4



Comparable 5

PLANO DE CATASTRO

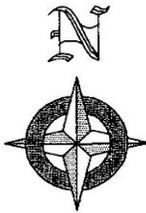
058-21006050082700-2022-U

INSCRIPCIÓN: 2-1602778-2012

Fecha: 07/08/2012 11:15:34
 Registrador: ANTONIO DOMESTICO CRIVEL
 33118C0F2BE5E543D198BD57F9D5937F

Catastro Nacional
 1-2762867
 04/09/2012 13:51:46

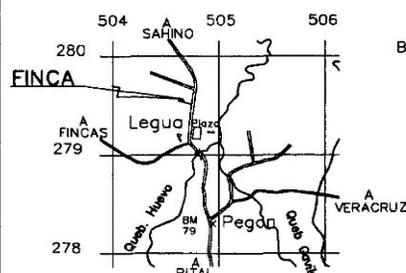
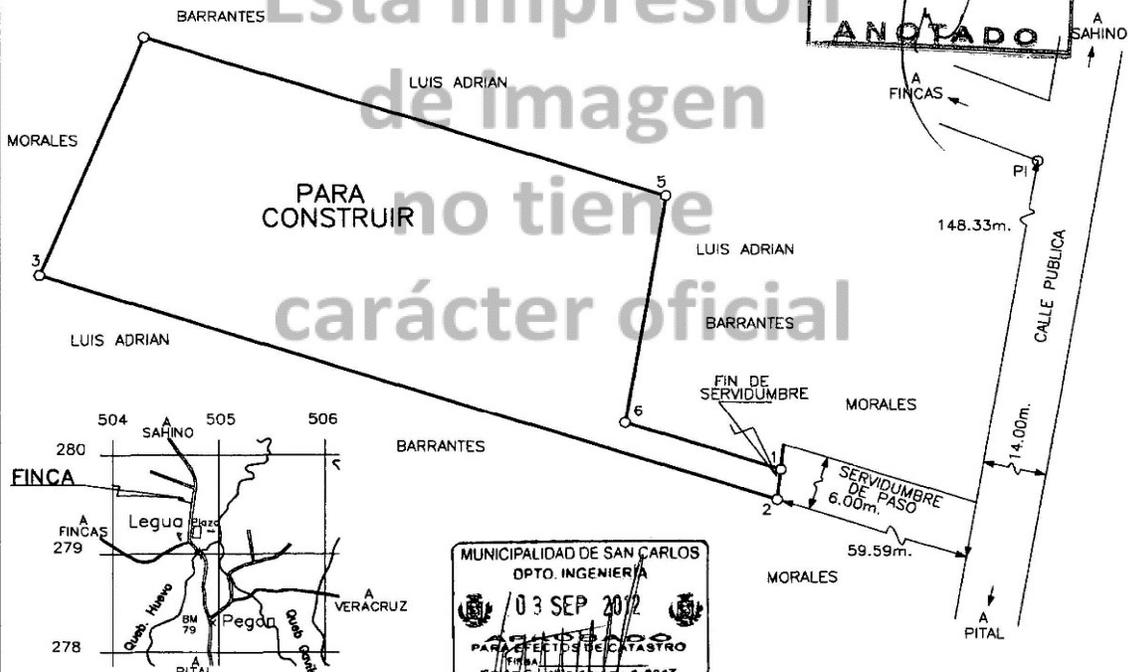
**ENTERO N°
13794582-5**



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.
 DISTANCIA FRENTE A SERVIDUMBRE DE PASO DEL VERTICE 1 AL 2 3.07m
 FINCA SIRVIENTE 2494724-000

DERROTERO				
LINEA	AZIMUT		DISTANCIA	
	°	'	m	cm
1 - 2	186	10	3	07
2 - 3	288	17	73	12
3 - 4	22	14	26	06
4 - 5	108	17	51	70
5 - 6	189	28	23	27
6 - 1	108	17	15	42



MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS
 OPTO. INGENIERIA
 03 SEP 2012
 PARA EFECTOS DE CATASTRO
 ESCRIBANO PUBLICO A-8047

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 m ²	AREA: 1466 m²
	PROTOCOLO TOMO 17995 FOLIO 004 ESCALA 1:500	FECHA: AGOSTO 2012	

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.

ESTUDIO DE REGISTRO 1/2

058-21006050082700-2022-U

24/8/22, 15:01

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 500827--000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 500827 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR LOTE 38
SITUADA EN EL DISTRITO 6-PITAL CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE
ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : LOTE 27 CON SERVIDUMBRE DE AGUAS PLUVIALES EN MEDIO Y LOTE 37

SUR : LOTE 40

ESTE : LOTE 37 Y RESTO DESTINADO A SERVIDUMBRE DE PASO CON UN FRENTE A ELLA
DE 3.07 METROS

OESTE : LOTE 3 CON SERVIDUMBRE DE AGUAS PLUVIALES EN MEDIO

MIDE: MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS
PLANO:A-1602778-2012

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00494724	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 10,000,000.00 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: 2-00500827 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA

CITAS: 800-701129-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 21-003766-1202-CJ

ESTUDIO DE REGISTRO 2/2

058-21006050082700-2022-U

24/8/22, 15:01

AFECTA A FINCA: 2-00500827 -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: 2-00500827 -000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2012-339637-01-0097-001
AFECTA A FINCA: 2-00500827 -000
INICIA EL: 30 DE OCTUBRE DE 2012
LONGITUD: 59.95 METROS
ANCHO: 6.00 METROS
RUMBO: ESTE A OESTE
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

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

2 500822-000	2 494724-000
2 500823-000	
2 500824-000	
2 500825-000	
2 500826-000	
2 500827-000	
2 500880-000	

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
CITAS: 2013-329619-01-0001-001
AFECTA A FINCA: 2-00500827 -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: DIEZ MILLONES DE COLONES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: 10.000.000.00
ACREEDOR

24/06/22, 15:01

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 24-06-2022 a las 15:00 horas

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

MEMORIA DE CALCULO

058-21006050082700-2022-U

Homologación de Terrenos: Zonas Urbanas

Datos del Lote a Valorar

Area (m ²)	Ancho Efectivo	Amrc (m ²)	Uso del Inmueble	Sobrenivel	Bajo Nivel	Pendiente	Tipo de Vía	Servicios 1	Servicios 2	Ubicación	Tipo de cambio 27-06-2022
1,466.00 m ²	26.06 m	1,532.51 m ²	Residencial	0.00 m	0.00 m	3%	5	1	14	8	€695.55

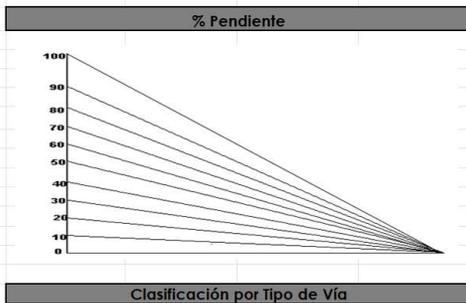
Comparables

Referencia	Area (m ²)	Ancho Efectivo	Amrc (m ²)	Uso del Inmueble	Sobrenivel	Bajo Nivel	Pendiente	Tipo de Vía	Servicios 1	Servicios 2	Ubicación	Valor Unitario
Referencia N°1	1,370.00 m ²	23.05 m	1,431.86 m ²	Residencial	0.00 m	0.00 m	3%	5	1	14	8	€ 9,306.57 /m ²
Referencia N°2	483.00 m ²	21.00 m	642.97 m ²	Residencial	0.00 m	0.40 m	3%	4	1	16	5	€ 16,066.25 /m ²
Referencia N°3	1,114.64 m ²	28.00 m	1,462.01 m ²	Residencial	0.70 m	0.00 m	5%	4	1	16	5	€ 13,053.54 /m ²
Referencia N°4	1,489.00 m ²	23.05 m	1,550.07 m ²	Residencial	0.00 m	0.00 m	3%	5	1	14	8	€ 8,562.79 /m ²
Referencia N°5												

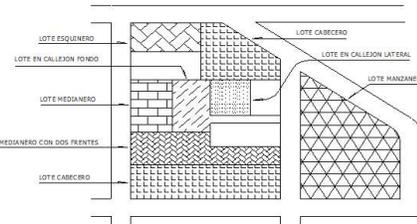
Resumen de método comparativo

Referencia	Factor Área	Factor 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	Factor Ubicación	Índice de Factores	Valor Unitario Lote Homologado
Referencia N°1	0.9779	1.0312	0.9999	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0082	€ 9,382.90 /m ²
Referencia N°2	0.6932	1.0555	1.0839	1.0000	1.0202	1.0000	0.9374	1.0000	0.9418	0.9264	0.6616	€ 10,629.45 /m ²
Referencia N°3	0.9135	0.9822	1.0786	1.0212	1.0000	1.0260	0.9374	1.0000	0.9418	0.9264	0.8292	€ 10,824.00 /m ²
Referencia N°4	1.0052	1.0312	0.9986	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0350	€ 8,862.50 /m ²
Referencia N°5												

Promedio	€ 9,924.70 /m ²
Desviación Estandar	€ 953.45 /m ²
Índice de variación	10%



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



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

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.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez	Media Alta		
1 Informe de avalúo N°:	058-21006050082700-2022-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:	SI
5 Monto del avalúo	14,410,780.00	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)	