

## AVALÚO DE FINCA URBANA

## INFORME DE AVALÚO

OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES	214-60704007386400-2025-U
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Administración de Bienes del Banco Nacional	
NOMBRE SOLICITANTE (S)		
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021
NOMBRE PROPIETARIO (S)		
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021
Proporción de Derechos 100%		
Nombre del exdeudor: Eduardo Spath Estefan (BT 8810-1). Cedula identidad #8-0075-0164		
UBICACIÓN DEL BIEN		
Provincia:	06 - PUNTARENAS	
Cantón:	07 - GOLFITO	
Distrito:	04 - PAVON	
Localidad:	LA ESPERANZA	
DIRECCIÓN EXACTA		
La Esperanza, de la esquina NO del Salón Comunal ,235 m SO, hasta final de calle, después de puente, Plus Code: FW8W+X48 La Esperanza, Provincia de Puntarenas		
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA		
Inscripción de la Finca	Según el Plano	
Plano de catastro N°	P-0838161-1989	1,162.37 m2
Identificador Predial	60704007386400	1,162.37 m2
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0.00%	0.00 m2 Demasía NO
AVALÚO		
VALOR DEL TERRENO	¢15,130,570.29	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢25,803,620.00	
VALOR TOTAL DEL BIEN	¢40,934,190.29	
VALOR EN LETRAS:	CUARENTA MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL CIENTO NOVENTA COLONES 29/100	
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial General
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique: Casa habitacion
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢25,803,620.00	
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ		
OBSERVACIONES GENERALES	Se valora una propiedad que colinda al Noroeste con calle publica,sobre nivel de la calle, terreno de topografía plana, los servicios públicos de electricidad, agua potable, alumbrado publico se ubican frente al terreno valorado, es un terreno con una casa de habitacion existente con un mantenimiento deficiente requiere mantenimiento en sistemas funcionales de la construcción, se considera en un estado de conservación deficiente., actualmente ningún servicio esta conectado. El punto de amarre a esquina es congruente con lo indicado en el plano catastrado. Los linderos estan bien delimitados por cerca y tapia.	
Nombre del Perito	Iván Arroyo Campos	
Tipo de Profesional	Ingeniero Civil	Carnet IC-17832
Código Perito SIACC	480	Emp. Identificación N°
Nombre de la empresa	Iván Arroyo Campos	Cód. Empresa 00000319
Código Empresa Valuadora N°319 // Código Perito Valuador N° 480 // Código Inspector N° 629		
Nombre y firma representate legal de la empresa		
Fecha inspección:	25 noviembre 2025	Fecha informe: 26 noviembre 2025
Números telefónicos para contacto	8898-8829 / 2732-1749	
Correo electrónico / Dirección WEB	iarroyocampos@gmail.com	

AVALÚO DEL TERRENO						214-60704007386400-2025-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características	SUJETO	COMPARABLES										
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor	
VALOR €/m2		22,500.00		19,230.77		9,671.18		0.00		0.00		
Área	1162.37	1,000.00	0.9511	1300	1.0380	1034	0.9617	1.0000		1.0000		
Ubicación	5	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000	1.0000		1.0000		
Servicios 1	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000		1.0000		
Servicios 2	14	16	0.9418	16	0.9418	14	1.0000	1.0000		1.0000		
Tipo de Vía	5	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000	1.0000		1.0000		
Relacion frente for	0.51409	0.55	0.9777	0.85	0.8457	0.33	1.1592	1.0000		1.0000		
pendiente	1	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	1.0000		1.0000		
Nivel respecto call	0	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	1.0000		1.0000		
Negociación	1	0.8	0.8000	0.8	0.8000	0.98	0.9800	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		0.7006		0.6614		1.0926		1.0000		1.0000		
Valores Homologados		15,764.35		12,718.99		10,566.72						
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	€13,017 /m2			Valor ajustado			€13,017 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno		
Factor secciones	1.0000			Área			1,162.37 m2			€0 / m2		
VALOR UNITARIO FINAL						€13,017.00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€15,130,570.29						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	CALLE PUBLICA					CALLE PUBLICA						
SUR	CALLE PUBLICA					CALLE PUBLICA						
ESTE	60704006851700 LUIS GABRIEL CALVO CESPEDES					CASA DE HABITACION						
OESTE	60704006851800 MIRIAM PEREZ Y WILLIAM TORRES					CASA DE HABITACION						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
1	604,095					936,396					28	
3	604,075					936,382					28	
4	604,382					936,345					29	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Terreno a la venta en una zona con similares características al terreno valorado. Valor \$45,000 sin construcción.				Oferta		Areliz Zuñiga 8368-0686			25/11/2025		
					Coordenadas		Este	602,477	Norte	937,887		
2	Terreno a la venta en una zona con similares características al terreno valorado. Valor €40,000,000 con una casa según lo descrito por la propietaria se optiene el valor de terreno mediante metodo residual quedando en €25.000.000 valor del terreno.				Oferta		Marlen Cambronerio 8833-2772			25/11/2025		
					Coordenadas		Este	600,852	Norte	937,908		
3	Terreno a la venta en una zona con similares características al terreno valorado. Valor \$20,000 sin construcción.				Transacción		Areliz Zuñiga 8368-0686			25/11/2025		
					Coordenadas		Este	600,981	Norte	937,995		
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												

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.

Uso Interno

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-60704007386400-2025-U	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>			
Tipo de ruta	Camino no clasificado	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Lastre mezclado grueso	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	14.00 m	Cordón	NO		
Acera	NO	<b>ACCESO A LA FINCA</b>		Calle pública	
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>				<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	NO	Internet por Cable	SÍ	Frente	Clase social
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ	a 200 m	Media
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ	a 250 m	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ	a 250 m	Media
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ		Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ	a 200 m	Media
Medidores instalados	Ninguno			Actividad del lugar	
				Habitacional, agrícola y comercial	
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>					
Frente principal:	24.44 m	Nivel sobre calle:	0.00 m		
Fondo:	47.54 m	Pendiente %	1		
Relación:	1.94517185	Tipo de vía:	5		
Servicios	S1		1		
	S2		14		
		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):				Regular	
Cuerpo de agua cerca	Arroyo	Distancia	20.00 m	Posibilidad de daños	Bajo
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: 66.00%					
<b>AFECCIONES DEL BIEN</b>					
<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>					
24/11/2025	LOS GRAVAMENES DESCRITOS NO AFECTAN AL BIEN PARA SER TOMADO EN GARANTIA CREDITICIO. En estudio realizado en plataforma SIRI, la propiedad no presenta inconsistencias o modificaciones, se anexa estudio.				
<b>OBSERVACIONES</b>					
La descripción del entorno es vasado en lo observado en sitio, en la inspección se verifico que los servicios públicos están disponibles frente al terreno valorado, y ningún servicio instalado en la propiedad, el valor final del terreno es según los servicios públicos disponibles frente al terreno valorado y el acceso al terreno valorado.					
El paso de agua (YURRO) se ubica a 10 m del vértice #1 del plano catastrado y a una distancia de 20 m de la construcción existente, se considera la fuente de agua no presenta riesgo para la vivienda valorada en este informe de avalúo. Para aceptar este bien en garantía se recomienda reparar el sistema eléctrico y dejarlo entubado, funcionando en su totalidad, se observe (cables expuestos en partes y falta de terminales eléctricos en partes).					
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									214-60704007386400-2025-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	140.00	320,000	44,800,000	55	24	D	0.6866	0.6780	20,855,100.00	25.6	148,965
Corredor	40.00	260,000	10,400,000	50	21	D	0.7018	0.6780	4,948,520.00	23.8	123,713
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL	180.00		55,200,000					25,803,620.00			
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			¢25,803,620.00								
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0.00								
VALOR TOTAL			¢25,803,620.00								
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		214-60704007386400-2025-U	
<b>CONSTRUCCIONES</b>			
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 permiso construcción:	
Número de Contrato CFIA:			
Documentos de construcción adicionales:			
Propiedad utilizada por: Inquilino		Nombre	
Vigencia del contrato de arrendamiento:		No se obtuvo el nombre del inquilino	
Área construcción principal: 180.00 m2		Se desconoce	
Porcentaje de cobertura: 15%		Año de construcción: 2001	
<b>DETALLE DE ELEMENTOS</b>			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC02		NÚMERO DE NIVELES: 1	
Estructura Paredes en sistema prefabricado columnas y baldosas		<b>Sistema eléctrico:</b>	
Paredes Paredes en sistema prefabricado columnas y baldosas		Entubado Conduit SI PARCIAL	
Entrepiso No hay		Porcentaje 85%	
Techos Estructura perfil metalico		Caja breaker SI	
Cubierta Lamina hondulada galvanizada		Interruptor Diyuntores	
Cielos Fibrolit		Estado General Deficiente	
Pisos Ceramico economico		Gas LP Ubicación	
Fachada Con fachada y acabados de regular calidad.		<b>Estado Físico y Mantenimiento:</b>	
Aposentos Tres cuartos, cocina, comedor area pilas, 3 servicio completo y medio.		Paredes Regular Cielos Regular	
Baños 3 Baño y servicio sanitario completos y medio baño.		Pisos Regular Cubierta Regular	
Otros			
Red de agua caliente No hay			
Tanque captación de agua No hay			
<b>Fisuras</b>		<b>Apreciación visual de desplome</b>	
Repellos Leve Paredes		Pisos Cielos	
Pisos Leve			
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>			
Estado de la edificación:		Avance:	
<b>DESCRIPCIÓN</b>			
<b>PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN</b>			
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción: SÍ
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
<b>OBSERVACIONES</b>			
TERRENO CON UNA CASA DE HABITACION EXISTENTE SIN USO, POR UBICACION Y CARACTERISTICAS SE CONSIDERA DE USO RESIDENCIAL, EL ACCESO ES POR CALLE PUBLICA DE LASTRE, LOTE MEDIANERO, CON SERVICIO DE AGUA POTABLE, ELECTRICIDAD, ALUMBRADO PUBLICO, UBICADOS FRENTE AL TERRENO VALORADO, LOS MISMOS ESTAN SUSPENDIDOS EN EL TERRENO VALORADO AL MOMENTO DE LA INSPECCION.Se considera es una construcción con acabados de regular calidad, con un mantenimiento deficiente, 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.			
TERRENO CON UNA CASA DE HABITACION EXISTENTE, CON ACABADOS Y DESCRIPCIÓN SIMILAR A LAS TIPOLOGÍAS VC02, 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).			

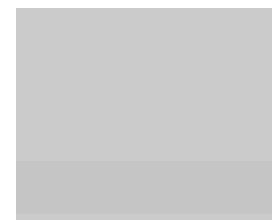
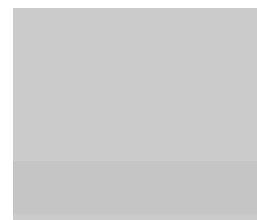


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60704007386400-2025-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

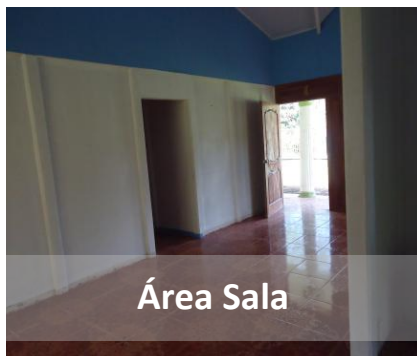












Área Sala



Cuarto 1



Cuarto 3



Cuarto 2



Medio baño



Baño y servicio cuarto 3



Baño y servicio cuarto 2

**PLANO DE CATASTRO**

214-60704007386400-2025-U

207-P-7-1-7-

**SECCION DE MICROFILM**


ROLLO 145	IMAGEN 370
FECHA 09 AGO 1989	

**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 838161-89

**7 AGO 1989**  
Fecha

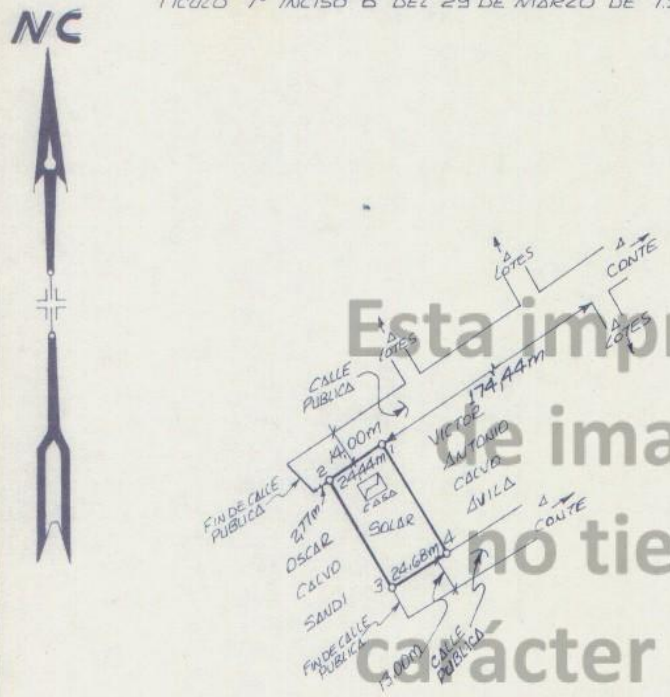


**de oficio**

**DERROTERO**


LINEA	RUMBO	DISTANCIA
	° ' "	m cm
1 - 2	S 58° 04' W	24 44
2 - 3	S 30° 44' E	47 13
3 - 4	N 59° 02' E	24 68
4 - 1	N 31° 01' W	47 54

**EXENTO DE IMPUESTOS SEGUN LEY N. 6735 ARTICULO 7° INCISO b DEL 29 DE MARZO DE 1982**



**UBICACION**

HOJA PAVON  
ESCALA 1:50,000



**LA VIRGEN DE COTO SUR PARCELA N° 130**

LEVANTAMIENTO POLAR CON POLIGONAL CERRADA  
ERROR ANGULAR 0°00'

ERROR LINEAL 1/2.630

DOY FE QUE LA CALLE QUE INDICO COMO ACCESO ES PUBLICA Y EXISTE EN LA REALIDAD

DOY FE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES

**INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO**

DEPARTAMENTO DE SERVICIOS TECNICOS

SECCION ORDENAMIENTO Y TENENCIA DE TIERRA

PROPIEDAD DE **IDA** CEDULA JURIDICA 4-000-042143-11

ES PARTE DE: FOLIO REAL 6027884-000

AREA SEGUN REGISTRO 3420 ha 9.722,55 m<sup>2</sup>

SITUADO EN: LA ESPERANZA DISTRITO: 1° GOLFITO

CANTON: 7° GOLFITO PROVINCIA: 6 PUNTARENAS

PARA TRASPASAR A **GERARDO CERDAS PICADO**

CEDULA N° 9-037-742

AREA 1.162,37 m<sup>2</sup>

ESCALA 1:2.000

FECHA JUNIO-89

ARCHIVO 505-47

PROTOCOLO TOMO: 5507 FOLIO: 74

567-1 269-3

## ESTUDIO DE REGISTRO

214-60704007386400-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 73864-000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 73864 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: PARA AGRICULTURA LOTE LV-130

SITUADA EN EL DISTRITO 4-PAVON CANTON 7-GOLFITO DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS

**FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA**

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA

SUR : CALLE PUBLICA

ESTE : VICTOR CALVO

OESTE : OSCAR CALVO

MIDE: MIL CIENTO SESENTA Y DOS METROS CON TREINTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:P-0838161-1989

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY

IDENTIFICADOR PREDIAL:607040073864\_\_

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS NUMERO 73864 Y ADEMAS PROVIENE DE 027884 000

VALOR FISCAL: 35,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y UN MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS VEINTISEIS COLONES CON TRES CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00136666-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 24-FEB-2023

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

CITAS: 388-00942-01-0855-001

CONDICIONES

AFECTA A FINCA: 6-00073864 -000


CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 24-11-2025 a las 15:07 horas


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





SIRI Sistema de Información Catastral

[Cerrar sesión](#)



1:2,000

Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano
<b>Provincia</b>	6 - PUNTARENAS		
<b>Cantón</b>	607 - GOLFITO		
<b>Distrito</b>	60704 - PAVÓN		
<b>ID predio</b>	60704007386400		
<b>Número finca</b>	6-0073864-0-0		
<b>Área Plano</b>	1162.37 m²		
<b>Catastrado</b>	1162.37 m²		
<b>Área Según Registro</b>			
<b>Cautelar</b>			

Tomo-Asiento	Tipo
No tiene Trámites Administrativos asociados	

**Plano**

608381611989

**ABRE**

1

**Relación**

1 - Relación 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	

**Modificaciones**

1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	9 - N





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 de

#### Formulas

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

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	$FRorma = \frac{A_{total}}{A_{mayor\ rectangulo\ circunscribir}}$ $FForma = \sqrt[3]{\frac{Alv}{Alt}}$
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°:	214-60704007386400-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	EDUARDO SPATH ESTEFAN (BT 8810-1	Número de Exdeudor: 8-0075-0164
3	Nombre del Perito que valoró:	Iván Arroyo Campos	Empresa: Iván Arroyo Campos
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: NO
5	Monto del avalúo	40,934,190.29	Avalúo anterior: 38,262,097.09
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Se valora una propiedad que colinda al Noroeste con calle publica,sobre nivel de la calle, terreno de topografía plana, los servicios públicos de electricidad, agua potable, alumbrado publico se ubican frente al terreno valorado, es un terreno con una casa de habitacion existente con un mantenimiento deficiente requiere mantenimiento en sistemas funcionales de la construcción, se considera en un estado de conservación deficiente., actualmente ningún servicio esta conectado. El punto de amarre a esquina es congruente con lo indicado en el plano catastrado. Los linderos estan bien delimitados por cerca y tapia.		
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Ivan Arroyo Campos	Emp. N° 603180674
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	27/11/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)

ACEPTAR