

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-60301020727000-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ACTUALIZACION DE AVALÚO PARA OFICINA BIENES ADJUDICADOS			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
Bermúdez		Elizondo		Domitila	
				Céd. Identidad 6-0222-0206	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
Banco		Nacional		de Costa Rica	
				Céd. Jurídica 4-000-001021	
				100%	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:		06 - PUNTARENAS			
Cantón:		03 - BUENOS AIRES			
Distrito:		01 - BUENOS AIRES			
Localidad:		Buenos Aires			
DIRECCIÓN EXACTA					
Buenos Aires, calle al sur de Cadesur Buenos Aires, 200 m al Sureste, PLUS CODE 5M39+747 Buenos Aires, Provincia de Puntarenas					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de		la Finca		Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°		P-1806135-2015		219,00 m2	
Identificador Predial		60301020727000		219,00 m2	
Diferencia de medidas		Porcentaje:		0,00%	
				0,00 m2	
				Demasía	
				NO	
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢9 283 410,00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢4 084 923,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢13 368 333,00	
VALOR EN LETRAS:		TRECE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES COLONES 00/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:		18 meses		Ámbito máximo de mercado potencial	
Uso predominante del bien:		Residencial Horizontal		Especifique:	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢4 084 923,00		Lote con vivienda	
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SÍ					
Avalúo de Actualización de valor, Bien Adjudicado por el Banco.					
Dentro del predio hay una vivienda en desuso y desmantelada, ha sido afectado por el vandalismo y posiblemente seguirá teniendo consecuencias de vandalismo, ya que es de fácil acceso y por la ubicación céntrica que tiene en el pueblo de Buenos Aires.					
OBSERVACIONES GENERALES					
Se observa que sustrajeron: 1- paredes internas livianas (en dormitorios del frente y medio, al dormitorio posterior le quitaron la pared frontal; 2- Ventanería, 3- Puertas externas e internas, 4- lavamanos, 5- pila externa, 6- Sistema eléctrico: parte del enductado y cableado, los breakers del centro de carga y plaquería, 7- cielos internos, etc.					
El punto de amarre podría estar malo, se recomienda revisarlo con topografía, ver observaciones en la hoja de terreno 2.					
Nombre del Perito		Rosaira Solís Solís			
Tipo de Profesional		Ingeniera Civil		Carnet	
Código Perito SIACC		714		Emp.	
Nombre de la empresa		IC-5719		Firma del Perito	
				Identificación N°	
				9-0078-0767	
				Cód. Empresa	
				00000298	
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		27 marzo 2025		Fecha informe:	
				28 marzo 2025	
Números telefónicos para contacto		Movil 8330-4093 / Oficina 2770-3538			
Correo electrónico / Dirección WEB		ingrsolis@yahoo.com // ingrsolis63@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO				214-60301020727000-2025-U							
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		40 000,00		40 850,00		35 860,06		33 266,13		0,00	
Área	219	300,00	1,1094	300	1,1094	343	1,1596	496	1,3097	0	0,0000
Frente	11	10	1,0241	10	1,0241	15	0,9254	10	1,0241	0	0,0000
Regularidad	219	300	1,0000	300	1,0000	343	1,0000	496	1,0000	0	0,0000
Sobre nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	0,0000
Bajo Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	0,0000
Pendiente	0%	0%	1,0000	5%	1,0662	0%	1,0000	5%	1,0662	0%	0,0000
Tipo de Vía	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	0	0,0000
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	0	0,0000
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	0	0,0000
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	0	0,0000
Negociación		0,9500		0,9500		0,9500		0,9000		0,9500	
Factor de Homologación		1,0794		1,1508		1,0194		1,2870		0,0000	
Valores Homologados		43 175,29		47 011,78		36 556,15		42 814,88			
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
faltante cabida	0,0000		Área afectada			0,00 m2					
	1,0000		Área afectada			0,00 m2					
	1,0000		Área afectada			0,00 m2					
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€42 390 /m2			Valor ajustado	€42 390 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,0000			Área	219,00 m2			€0 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL						€42 390,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€9 283 410,00					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	Finca : 6-189856					Lote vacío					
SUR	Finca : 6-189856					Lote con vivienda					
ESTE	Calle pública					Calle de lastre					
OESTE	Jaqueline Vargas Vargas					Lote vacío					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	573 391					1 012 145					402
2	573 389					1 012 156					402
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
N°	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	BARRIO VERACRUZ 85 M DE LA ESCUELA,LOTE MEDIANERO, PLANO, CALLE DE LASTRE SIN SALIDA, 10 M FRENTE, SERVICIOS BASICOS, CUENTA CON 300 M2. VALOR ESTIMADO DE € 40 000 // M2 VENDE: OSCAR MENA, TEL: 8315-1898				Oferta		8315-1898			16/10/2024	
					Coordenadas		Este	574 318	Norte	1 013 904	
2	BARRIO VERACRUZ 85 M DE LA ESCUELA,LOTE MEDIANERO, PLANO, CALLE DE LASTRE SIN SALIDA, 10 M FRENTE, SERVICIOS BASICOS, CUENTA CON 300 M2. VALOR ESTIMADO DE € 40 850 // M2 VENDE: MUCAP, TEL: 2550-8453				Oferta		2550-8453			16/10/2024	
					Coordenadas		Este	574 318	Norte	1 013 904	
3	BUENOS AIRES CALLE AL COLEGIO 100 M 15 M FRENTE SERVICIOS BASICOS, CALLE DE LASTRE, CAÑO, PLANO, MEDIANERO, CUENTA CON 343 M2 VALOR ESTIMADO DE €35 860,06 // M2, VENDE: XINIA, TEL:8410-7109				Oferta		8410-7109			16/5/2024	
					Coordenadas		Este	573 527	Norte	1 015 012	
4	BUENOS AIRES ANTES DE CLANDESTINOS BAR, CALLE AL COLEGIO PLANO, MEDIANERO,CALLE DE LASTRE, SERVICIOS BASICOS, 10 M FRENTE, CUENTA CON 496 M2, VALOR ESTIMADO DE € 33 266,13 // M2, VENDE: GONZALO, TEL: 8349-8007				Oferta		8349-8007			2/3/2024	
					Coordenadas		Este	574 058	Norte	1 015 364	
5					Oferta						
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 evaluador 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				214-60301020727000-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre fino		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	14,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ	Clase social	Media
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	NO a 0 m	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 200 m	Densidad poblacional	Media
Agua Potable	SÍ AYA	Edificios Comerciales	SÍ a 200 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ a 0 m	Residencial	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 650 m		
Medidores instalados	Ninguno				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	11,00 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	20,09 m		Pendiente %	0%	
Relación:	1,83		Tipo de vía:	5	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Medianero	
	S2	16			
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):					
Cuerpo de agua cercano (especificar):	Distancia	80 m	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: 71,80%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
24/3/2025	Según estudio de registro el bien presenta Gravámenes: Condición y restricción REF 2183 093 001, citas: 297-14095-01-0901-014. Prohibición de Reservas REF: 2183 093 001, citas: 297-14095-01-0902-003. En sitio no se observan afectaciones físicas que afecten la funcionalidad del bien en estudio.				
OBSERVACIONES					
El predio enfrenta calle pública de lastre. Uso mayormente residencial, cuenta con disponibilidad de agua potable por AYA y electricidad por el ICE, según se observa in situ. Se corroboraron las medidas del frente y fondo promedio en campo con cinta métrica (no se usa equipo topográfico). Lote delimitado con: lindero Sur y Oeste tapia prefabricada, lindero Norte y frontal cerca alambre. La medida del punto de amarre es un poco confusa, sumando las 2 medidas que se indican en el plano catastro (195,42 m), pareciera que el punto de amarre podría estar malo, el resultado es = 204,91 m +/- 3 m. Se recomienda revisarlo con topografía. El cuerpo de agua cercano, +/- 80,0 m es la Laguna Larga (tipo palustre, no afecta por la Ley Forestal 7575 art. 33).					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-60301020727000-2025-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	
VIVIENDA	67,00	240 000	16 080 000	40	6	MM	0,9138	0,2780	4 084 923,00	10,2	60 969	
			-	40	14	I	0,7638	0,9191	-		0	
			-	30	14	R	0,6578	0,8190	-		0	
			-						-			
TOTAL	67,00		16 080 000						4 084 923,00			
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	
			-	25	14	I	0,5632	0,9191	-		0	
			-						-			
			-						-			
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									¢4 084 923,00			
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0,00			
VALOR TOTAL									¢4 084 923,00			
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											

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				214-60301020727000-2025-U	
CONSTRUCCIONES					
Tipo de construcción existente: Vivienda		Uso predominante: Residencial			
Estado de la edificación: Existente		Avance: 0%		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: En desuso		Nombre			
Vigencia del contrato de arrendamiento:					
Área construcción principal: 67,00 m2		Porcentaje de cobertura: 31%		Año de construcción: 2019	
DETALLE DE ELEMENTOS					
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC01		NÚMERO DE NIVELES: 1			
Estructura	Aparentemente placas aisladas y columnas con solera		Sistema eléctrico:		
Paredes	Prefabricado columna y baldosa, no hay paredes internas en dormitorios				
Entrepiso	No hay		Entubado Conduit	SI	PARCIAL
Techos	Metal, tapicheles fibrolit		Porcentaje	50%	
Cubierta	Lámina HG ondulada		Caja breaker	SI	
Cielos	Parcialmente en aleros en cuadros de internit		Interruptor	Cuchilla	
Pisos	Cerámico		Estado General	Malo	
Fachada	Tradicional, sencilla		Gas LP	Ubicación	
Aposentos	Aparentemente sala-comedor, tres dormitorios (los 2 dormitorios frontales no tienen divisiones y del 3er falta la pared frontal), un baño común, cocina, pilas externas				
Baños	Servicio sanitaria blanco, enchape paredes		Estado Físico y Mantenimiento:		
Otros			Paredes	Regular	Cielos
Red de agua caliente	No hay		Pisos	Regular	Cubierta Regular
Tanque captación de agua	No hay				
APRECIACIÓN VISUAL DE DESPLOME					
Fisuras					
Repellos	Ninguno	Paredes	Ninguno	Pisos	Ninguno
Pisos	Ninguno				
OBRAS COMPLEMENTARIAS					
Estado de la edificación:		Avance:			
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN					
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:		
1			Equivalente al: _____		
2			del monto del crédito destinado a construcción		
3					
4					
5					
6					
7					
OBSERVACIONES					
La vivienda está en desuso y desmantelada, ha sido afectado por el vandalismo y posiblemente seguirá teniendo consecuencias de vandalismo, ya que es de fácil acceso y por la ubicación céntrica que tiene en el pueblo de Buenos Aires. Se observa que era una edificación con tipología similar a la VC-01, en sistema prefabricado, tapicheles en Fibrocemento, pisos cerámicos, losa colada y enchapada para fregadero en forma de L, enchape en paredes de baño hasta +/- 1.2 m de altura, servicio sanitario blanco, cielos parciales en aleros de internit. No tenía sistema pluvial. Se observa que sustrajeron: 1- paredes internas livianas (en dormitorios del frente y medio, al dormitorio posterior le quitaron la pared frontal; 2- Ventanería, 3- puertas externas e internas, 4- lavamanos, 5- pila externa, 6- Sistema eléctrico: parte del enductado y cableado, los breakers del centro de carga y plaquería, 7- cielos internos, etc.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60301020727000-2025-U



ACCESO Y ENTORNO NORTE



ACCESO Y ENTORNO SUR



VISTA FRONTAL DE LA PROPIEDAD



COLINDANTE NORTE



COLINDANTE OESTE



COLINDANTE SUR



CONSTANCIA VISITA PERITO

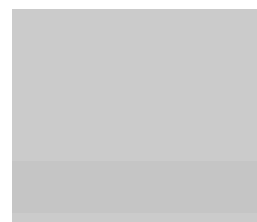


VISTA POSTERIOR DE LA VIVIENDA



VISTA FRONTAL DE LA VIVIENDA

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60301020727000-2025-U



UBICACIÓN/ PUNTO DE AMARRE

214-60301020727000-2025-U



SEGÚN PUNTO DE REFERENCIA MEDIDO EN SITIO Y CORROBORADO EN EL SNIT, PODRÍA SER QUE EL PUNTO DE REFERENCIA ESTE MALO, DIO +/- 90,0 m

PLANO DE CATASTRO

214-60301020727000-2025-U

INSCRIPCIÓN: 6-1806135-2015

Fecha : 12/03/2015 15:34:30
Registrador: NAVI COREA SANCHEZ
14AD5A153D70D6E0DC1E181469B3627

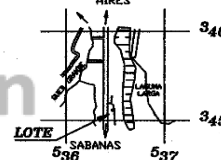
Catastro Nacional
2015-11187-C
03/03/2015 10:18:16
Reingreso

LINEA	AZIMUT	DISTANCIA
1-2	176° 17'	11.00m.
2-3	273° 22'	20.05m.
3-4	355° 52'	11.00m.
4-1	93° 20'	20.13m.

LEVANTAMIENTO POLAR.
POLIGONAL ABIERTA.
ERROR ANGULAR NO SE DETERMINA
POR METODO USADO.
ERROR LINEAL ESTIMADO : 0.01m.
DOY FE DE QUE LOS LINDEROS
SON EXISTENTES.
MODIFICA AL PLANO No. P.-1577997-2012
FRENTE A CALLE PUBLICA : 11.00m.

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
Y ARQUITECTOS DE COSTA RICA
* 03 MAR 2015 *
~~ANOTADO~~

UBICACION
HOJA GENERAL
ESCALA 1 : 50000
BUENOS
AIRES



ES PARTE
FINCA FOLIO REAL
6189856-000

AREA SEGUN REGISTRO: 21953.00 m2.

NOTA:
ESTE PLANO SERVIRÁ ÚNICAMENTE
PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE.
UNA VEZ INSCRITO EL
FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO, EL
PLANO SURTIRÁ LOS EFECTOS
JURÍDICOS CORRESPONDIENTES
DESDE LA FECHA DE SU
INSCRIPCIÓN EN EL CATASTRO.

AREA

219 m²



OLIVIER VILLALOBOS RODRIGUEZ
TOPOGRAFO ASOCIADO I.A. 5680

ESCALA	1 : 500
FECHA	JULIO-2013

SITUADO EN BUENOS AIRES
DISTRITO 1° BUENOS AIRES
CANTON 3° BUENOS AIRES
PROVINCIA 6° PUNTARENAS

PROTOCOLLO
TOMO 18479
FOLIO 22

Plano Catastrado de la Finca Folio Real 6-207270-000

ESTUDIO DE CATASTRO

214-60301020727000-2025-U

Consulta de Plano



Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:	Número de Plano
Provincia Inscripción:	6 - PUNTARENAS
Número Inscripción:	1806135
Año Inscripción:	2015

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	6 - PUNTARENAS	Número Inscripción:	1806135
Año Inscripción:	12 Mar 2015	Área Plano:	219.00
Blque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	345150.0
Coordenada Este:	536450.0	CRIM Norte:	1012217.0
CRIM Este:	573297.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
6 - PUNTARENAS	3 - BUENOS AIRES	1 - BUENOS AIRES

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
0600680769	MIGUEL ANGEL VARGAS	VIDAL	

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
6 - PUNTARENAS	189856	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial
6 - PUNTARENAS	207270	0		

Plano(s) Hijo(s): Inexistente(s)

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
6 - PUNTARENAS	1577997	2012

Anotaciones: Inexistente(s)

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

Estudio de Catastro del Plano P-1806135-2015

ESTUDIO DE REGISTRO

214-60301020727000-2025-U

24/3/25, 14:59

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 207270---000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 207270 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERERNO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 1-BUENOS AIRES CANTON 3-BUENOS AIRES DE LA PROVINCIA DE
PUNTARENAS

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : FINCA: 6-189856

SUR : FINCA: 6-189856

ESTE : CALLE PUBLICA

OESTE : JAQUELINE VARGAS VARGAS

MIDE: DOSCIENTOS DIECINUEVE METROS CUADRADOS

PLANO: P-1806135-2015

IDENTIFICADOR PREDIAL: 603010207270__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN

6-00189856 000

FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 15,538,066.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CATORCE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL SESENTA Y UN COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00735989-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 08-NOV-2023

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

CONDIC Y RESTRIREF: 2183 093 001

CITAS: 297-14095-01-0901-014

FINCA REFERENCIA 600019211 000

AFECTA A FINCA: 6-00207270 -000

about:blank

1/2

Plano Catastrado de la Finca Folio Real 6-207270-000

ESTUDIO DE REGISTRO

214-60301020727000-2025-U

24/3/25, 14:59

about:blank

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PROHIB RESERVASREF:2183 093 001
CITAS: 297-14095-01-0902-003
FINCA REFERENCIA 600019211 000
AFECTA A FINCA: 6-00207270 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 24-03-2025 a las 14:58 horas

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

about:blank

2/2

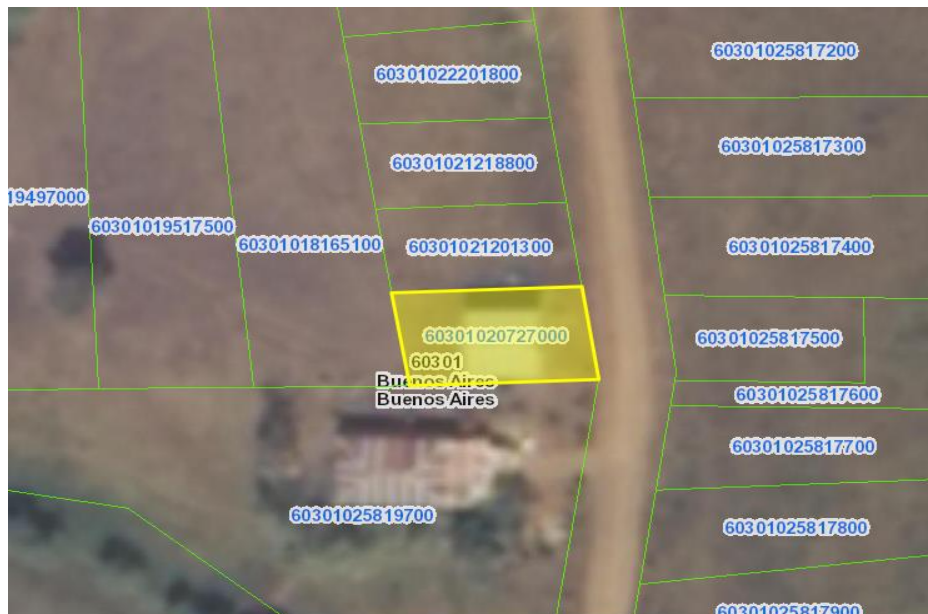
Plano Catastrado de la Finca Folio Real 6-207270-000

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-60301020727000-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	Bermúdez Elizondo Domitila	Número de Exdeudor: 6-0222-0206
3	Nombre del Perito que valoró:	Rosaira Solís Solís	Empresa: 298
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: SI
5	Monto del avalúo	13 368 333,00	Avalúo anterior: 18 777 751,64
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Avalúo de Actualización de valor, Bien Adjudicado por el Banco. Dentro del predio hay una vivienda en desuso y desmantelada, ha sido afectado por el vandalismo y posiblemente seguirá teniendo consecuencias de vandalismo, ya que es de fácil acceso y por la ubicación céntrica que tiene en el pueblo de Buenos Aires. Se observa que sustrajeron: 1- paredes internas livianas (en dormitorios del frente y medio, al dormitorio posterior le quitaron la pared frontal; 2- Ventanería, 3- Puertas externas e internas, 4- lavamanos, 5- pila externa, 6- Sistema eléctrico: parte del enductado y cableado, los breakers del centro de carga y plaquería, 7- cielos internos, etc. El punto de amarre podría estar malo, se recomienda revisarlo con topografía, ver observaciones en la hoja de terreno 2.		
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	ROSAIRA SOLIS SOLIS	Emp. N° 714
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	28/3/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)

ACEPTAR

CERTIFICADO CATASTRAL

214-60301020727000-2025-U



Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano				
Provincia	6 - PUNTARENAS						
Cantón	603 - BUENOS AIRES						
Distrito	60301 - BUENOS AIRES						
ID predio	60301020727000						
Número finca	6-0207270-0-0						
Área Plano Catastrado	219 m²						
Área Según Registro	219.0 m²						
Cautelar	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tomo-Asiento</th> <th>Tipo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">No tiene Trámites Administrativos asociados</td> </tr> </tbody> </table>			Tomo-Asiento	Tipo	No tiene Trámites Administrativos asociados	
Tomo-Asiento	Tipo						
No tiene Trámites Administrativos asociados							
Plano	618061352015						
ABRE	0						
Relación	1 - Relacion 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

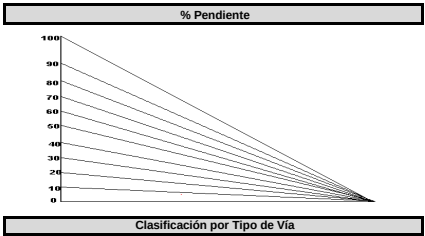
Homologación

Datos del Lote a Valorar

Area (m ²)	Frete	Amrc (m ²)	Uso del Inmueble	Sobrenivel	Bajo Nivel	Pendiente	Tipo de Vía	Servicios 1	Servicios 2	Ubicación
219,00 m ²	11,00 m	219,00 m ²	Residencial	0,00 m	0,00 m	0%	5	1	16	5

Comparables

	Area (m ²)	Frete (m)	Amrc (m ²)	Uso del Inmueble	Sobrenivel	Bajo Nivel	Pendiente	Tipo de Vía	Servicios 1	Servicios 2	Ubicación	Valor Unitario
Referencia N°1	300,00 m ²	10,00 m	300,00 m ²	Residencial	0,00 m	0,00 m	0%	5	1	16	5	€ 40 000,00 /m ²
Referencia N°2	300,00 m ²	10,00 m	300,00 m ²	Residencial	0,00 m	0,00 m	5%	5	1	16	5	€ 40 850,00 /m ²
Referencia N°3	343,00 m ²	15,00 m	343,00 m ²	Residencial	0,00 m	0,00 m	0%	5	1	16	5	€ 35 860,06 /m ²
Referencia N°4	496,00 m ²	10,00 m	496,00 m ²	Residencial	0,00 m	0,00 m	5%	5	1	16	5	€ 33 266,13 /m ²
Referencia N°5												

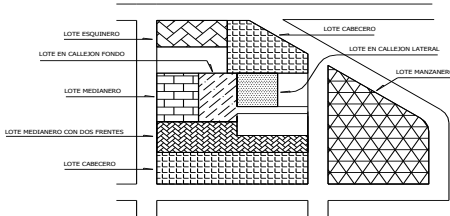


Clasificación	Descripción
1	Es la vía que se ubica en el sector más valioso y de mayor desarrollo comercial, y podría no tener las mejores características (materiales, estado, ancho, entre otros)
2	Se ubican en zonas comerciales de menor desarrollo, zonas industriales que deben soportar un tránsito denso, 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	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	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	Electricidad 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

Ubicación del lote	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



	Factor Área	Factor Frente	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	Indice de Factores	Valor Unitario Lote Homologado
Referencia N°1	1,109	1,024	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,1361	€ 45 444,00 /m²
Referencia N°2	1,109	1,024	1,000	1,000	1,000	1,066	1,000	1,000	1,000	1,000	1,2114	€ 49 485,70 /m²
Referencia N°3	1,160	0,925	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,0730	€ 38 477,85 /m²
Referencia N°4	1,310	1,024	1,000	1,000	1,000	1,066	1,000	1,000	1,000	1,000	1,4300	€ 47 570,55 /m²
Referencia N°5												
Observaciones adicionales del valor determinado	No se aplica el Valor de Negociación en esta hoja de Homologación, el mismo se aplica en la Hoja de Terreno a cada uno de los comparables.											
										Promedio	€ 45 244,55 /m²	