

AVALÚO DE FINCA URBANA

INFORME DE AVALÚO

OFICINA 153 - ALAJUELA No. 2 **153-11905062031900-2024-U**

PROPÓSITO DEL AVALÚO Cobro judicial

NOMBRE SOLICITANTE (S)

Banco Nacional de Costa Rica Céd. Jurídica 4-000-001021

NOMBRE PROPIETARIO (S)

Proporción de Derechos

Jiménez Abarca Jeffry Mario Céd. Identidad 1-1169-0793 100%

NOMBRE DEL DEUDOR

Hernandez Marin Juan Rafael Céd. Identidad 1-0686-0349

UBICACIÓN DEL BIEN

Provincia: 01 - SAN JOSE
Cantón: 19 - PEREZ ZELEDON
Distrito: 05 - SAN PEDRO
Localidad: Cristo Rey

DIRECCIÓN EXACTA

De la Escuela de Cristo Rey 200 m Sur

REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA

Inscripción de la Finca		Según el Plano	
Plano de catastro N°	SJ-1442117-2010	1 454,00 m2	
Identificador Predial	11905062031900	1 454,00 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Demasía NO

AVALÚO

VALOR DEL TERRENO €12 896 980,00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES €0,00
VALOR TOTAL DEL BIEN €12 896 980,00

VALOR EN LETRAS: DOCE MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS OCHENTA COLONES 00/100

Tiempo estimado para la venta del bien: 36 meses **Ámbito máximo de mercado potencial** Local
Uso predominante del bien: Residencial Horizontal **Especifique:** Residencial lote con vivienda en mal estado

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A €0,00

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA **SÍ**

OBSERVACIONES GENERALES

La parte posterior del lote está con cobertura vegetal media alta. La vivienda está habitada por un inquilino. Dentro del predio hay una vivienda, la cual está en mal estado. Es una estructura de Zócalo de block con madera, techo en madera y cubierta en HG ondulado, las paredes internas de tablilla de madera ordinaria a un forro. Se observa con deficiencias constructivas: estructura de techo deformada, piezas de la estructura de paredes de madera afectadas por comején, tablillas deformadas y desgastas sin revestimientos, sellado ni pintura. Pisos lujados fracturados, zócalo sin repellos externos, sistema eléctrico deficiente, losa de fregadero y desayunoador muy ordinarios. No hay lavamanos. Área de ducha sin lujado ni enchapes en paredes. La vivienda NO reúne las condiciones de salubridad adecuadas. **Por su estado físico y estructural, deficiencias constructivas, calidad de materiales, la vivienda NO es recomendable habitacionalmente NI valorable.**

Nombre del Perito Rosaira Solís Solís

Tipo de Profesional Ingeniera Civil Carnet IC-5719
Código Perito SIACC 714 Emp.

Nombre de la empresa **Firma del Perito** **Identificación N°** 9-0078-0767 **Cód. Empresa** 00000298

Nombre y firma representate legal de la empresa

Fecha inspección: 16 febrero 2024 Fecha informe: 20 febrero 2024

Números telefónicos para contacto Movil 8330-4093 / Oficina 2770-3538

Correo electrónico / Dirección WEB ingrsolis@yahoo.com

AVALÚO DEL TERRENO		153-11905062031900-2024-U									
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		20 000,00		15 312,50		18 433,18		12 500,00		17 628,21	
Área	1454	800,00	0,8211	320	0,6068	217	0,5338	400	0,6532	312	0,6018
Frente	15,12	20	0,9325	17	0,9711	17	0,9711	16	0,9860	10	1,1089
Regularidad	1593	800	0,9554	320	0,9554	217	0,9554	400	0,9554	312	0,9554
Sobre nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000
Bajo nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000
Pendiente	15%	0%	0,8251	10%	0,9379	5%	0,8797	5%	0,8797	5%	0,8797
Tipo de vía	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000
Servicios 2	14	14	1,0000	14	1,0000	14	1,0000	14	1,0000	16	1,0000
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000
Negociación			0,9000		0,9500		0,9500		0,9500		0,9500
Factor de Homologación		0,5431		0,5016		0,4139		0,5142		0,5328	
Valores Homologados		10 862,57		7 681,28		7 629,23		6 427,18		9 391,61	
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE									
	1,0000	Área afectada		1,00 m2							
	1,0000	Área afectada		1,00 m2							
	1,0000	Área afectada		0,00 m2							
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€8 870 /m2	Valor ajustado	€8 870 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno	€0 / m2						
Factor secciones	1,0000	Área	1 454,00 m2								
VALOR UNITARIO FINAL				€8 870,00 /m2							
VALOR TOTAL DEL TERRENO				€12 896 980,00							
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	Martin Bertarioni Segura y Reinaldo Berarioni Segura					Finca sin vivienda					
SUR	Plinio Jiménez Jiménez					Lote con vivienda					
ESTE	Reinaldo Bertarioni Segura y Calle Pública					Calle de lastre					
OESTE	Melvin Hernández Rosales, Martin Bertarioni Segura, Plinio Jiménez Jiménez					Lotes vacíos					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud								
1	555 716	1 025 162	585								
2	555 722	1 025 175	585								
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	CRISTO REY 150 M ANTES DE LA ESCUELA, LOTE PLANO, MEDIANERO, CALLE DE LASTRE, 20 M FRENTE SERVICIOS BASICOS. VENDE: NANCY, TEL: 8578-1131. CUENTA CON 800 M2. VALOR ESTIMADO € 20 000	Oferta	8578-1131			16/2/2024					
		Coordenadas	Este		Norte						
2	CAMINO A SANTA CECILIA DE SAN PEDRO, 1 KM DE CIA. LOTE SEMIPLANO, CON PENDIENTE DESCENDIENTE DE ESTE A OESTE, CALLE DE LASTRE, SERVICIOS BASICOS, 17 M FRENTE. CUENTA CON 320 M2. VALOR ESTIMADO DE €15 312,5 // M2. VENDE: FRANK, TEL: 8742-6820	Oferta	8742-6820			13/7/2023					
		Coordenadas	Este	551 879	Norte		1 022 414				
3	SANTA CECILIA DE SAN PEDRO 320 M DESPUES DE LA ESCUELA, LOTE PLANO, MEDIANERO, CALLE DE LASTRE, 17 M FRENTE, SERVICIOS BASICOS, CUENTA CON 217 M2. VALOR ESTIMADO DE €18 433,17 // M2 VENDE: OSCAR, TEL: 8937-2155	Oferta	8937-2155			13/7/2023					
		Coordenadas	Este	551 421	Norte		1 021 797				
4	SANTA CECILIA DE SAN PEDRO 700 M SUROESTE DE LA ESCUELA, LOTE PLANO, MEDIANERO, CALLE DE LASTRE, 16 M FRENTE, SERVICIOS BASICOS, CUENTA CON 400 M2. VALOR ESTIMADO DE €12 500 // M2. VENDE: CARLOS, TEL: 8831-0125	Oferta	8831-0125			13/7/2023					
		Coordenadas	Este	551 125	Norte		1 021 559				
5	SANTA CECILIA DE SAN PEDRO 700 M SUROESTE DE LA ESCUELA, LOTE PLANO, MEDIANERO, CALLE DE LASTRE, 10 M FRENTE, SERVICIOS BASICOS, CUENTA CON 312 M2. VALOR ESTIMADO DE €17 622,00 // M2. VENDE: FABIANA, TEL: 6024-4042	Oferta	6024-4042			13/7/2023					
		Coordenadas	Este	551 125	Norte		1 021 559				
6	LAS ESPERANZAS 200 M SUROESTE DE LA ESCUELA LOTE PLANO, CALLE ASFALTADA, 15 M FRENTE, MEDIANERO, , SERVICIOS BASICOS. CUENTA CON 359,56 M2. VALOR ESTIMADO DE € 22 255,60 // M2. VENDE: GEINER, TEL:8628-2692	Oferta	8628-2692			13/7/2023					
		Coordenadas	Este		Norte						

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		153-11905062031900-2024-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	<u>Camino vecinal</u>	Caño	<u>NO</u> Sistema Sanitario <u>Tanque séptico</u>
Material	<u>Lastre mezclado grueso</u>	Cuneta	<u>NO</u> Alcantarillado pluvial <u>NO</u>
Ancho de vía	<u>14,00 m</u>	Cordón	<u>NO</u>
Acera	<u>NO</u>	ACCESO A LA FINCA <u>Calle pública</u>	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	<u>NO</u> Internet por Cable <u>SÍ</u>	Clase social <u>Media Baja</u>	
Alumbrado	<u>SÍ ICE</u> Jardines y Parques <u>NO</u>	Clase social zonas cercanas <u>Media Baja</u>	
Electricidad	<u>SÍ ICE</u> Transporte Público <u>SÍ a 200 m</u>	Densidad poblacional <u>Media</u>	
Agua Potable	<u>SÍ ASADA</u> Edificios Comerciales <u>SÍ a 100 m</u>	Actividad del lugar	
Señal celular	<u>SÍ Débil</u> Recolección de basura <u>NO a 0 m</u>	Nucleo de población con fincas agrícolas	
TV por Cable	<u>SÍ</u> Edificios públicos / comunales <u>SÍ a 200 m</u>		
Medidores instalados	<u>Electricidad y Agua</u>		
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frete principal:	<u>15,12 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>0,00 m</u>
Fondo:	<u>59,02 m</u>	Pendiente %	<u>15%</u>
Relación:	<u>3,90</u>	Tipo de vía:	<u>5</u>
Servicios	S1 <u>1</u> S2 <u>14</u>	Ubicación:	<u>Medianero</u>
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:		<u>NO</u>	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):			
Cuerpo de agua cerca	<u>No</u> Distancia <u>0,00 m</u>	Possibilidad de daños	<u>Ninguno</u>
Topografía	<u>Ondulada</u> Pendiente <u>Descendente</u>	Riesgo deslizamiento	<u>Ninguno</u>
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>62,00%</u>			
AFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
<u>15/2/2024</u>	Según estudio de registro el bien presenta Gravámenes: Demanda Ejecutiva Hipotecaria, citas: 800-842497-01-0001-001. Hipoteca en primer grado a favor de Banco Nacional de Costa Rica, citas: 2015-72206-01-0004-001. En sitio no se observan afectaciones físicas que afecten al bien.		
OBSERVACIONES			
El terreno se ubica en un sector Rural con caserío medio en su entorno inmediato, distribuido a ambos lados de la calle. Los primeros 25 m del lote son semiplanos, después desciende hacia el fondo. La forma del lote es irregular, en la parte posterior hay cobertura vegetal media alta, que impide el acceso. La vivienda dentro del predio está en mal estado. Se corroboró medida de frente y ubicación con GPS, punto de amarre dió 140 m +/- 3 m.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

153-11905062031900-2024-U



ACCESO Y ENTORNO NORTE



ACCESO Y ENTORNO SUR



CONSTANCIA VISITA PERITO



VISTA FRONTAL DE LA PROPIEDAD



COLINDANTE DE 2-6



COLINDANTE DE 1-2



COLINDANTE DE 11-12



COLINDANTE DE 11-9



VISTA INTERNA AL FONDO

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



REF 1



REF 2



REF 3



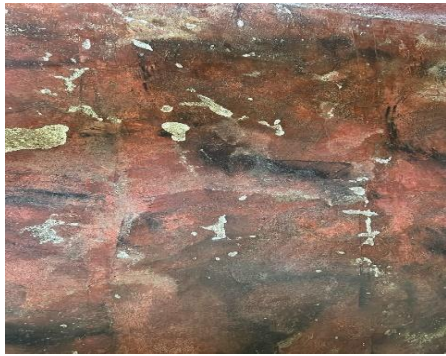
REF 4



REF 5

ANEXO FOTOGRÁFICO

153-11905062031900-2024-U



PISOS Y CUBIERTA DE TECHO EN MAL ESTADO



ZÓCALO DE BLOCK EXTERNO CON REVENTADURAS Y SIN REPELLO



MAL ESTADO DE LAS PAREDES DE MADERA Y ESTRUCTURAS DE TECHO



MAL ESTADO ESTRUCTURA DE TECHO

PLANO DE CATASTRO

153-11905062031900-2024-U

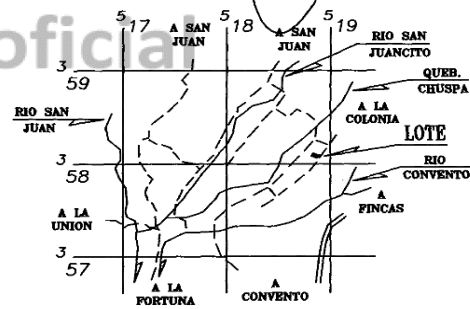
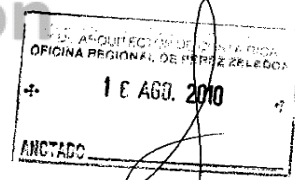
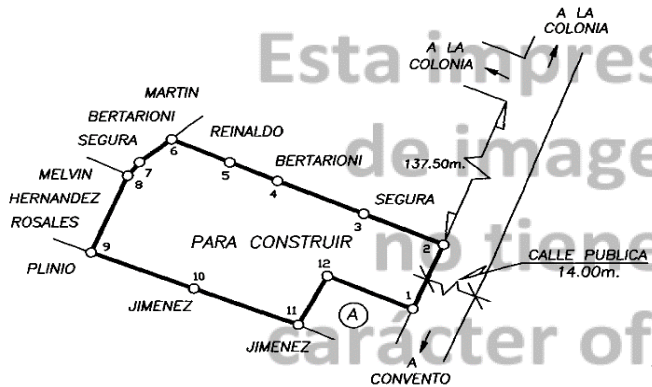
INSCRIPCIÓN: 1-1442117-2010
 Folio: 20/09/2010-19-2E-19
 Registrador: LEYLA MARCELA CORNEJO FARINHAS
 BD0383DA25120F6A9FF577C9346D57AD

Catastro Nacional
1-2546147
 18/08/2010 14:35:16
 Retorno



NOTAS :
 FRENTA A CALLE PUBLICA :15.12m.
 DOY FE DE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES.
 LEVANTAMIENTO POLAR.
 POLIGONAL ABIERTA.
 ERROR ANGULAR ESTIMADO : 00°01'
 ERROR LINEAL ESTIMADO :0.01m.
 MODIFICA A EL PLANO CATASTRADO No.:SJ-0680977-1991
 COLINDANTE A: REINALDO BERTARIONI SEGURA

LÍNEA	AZIMUT	DISTANCIA
1-2	23° 17'	15.12m.
2-3	292° 54'	16.81m.
3-4	293° 14'	18.15m.
4-5	293° 14'	10.01m.
5-6	293° 52'	12.28m.
6-7	231° 30'	7.84m.
7-8	218° 55'	3.66m.
8-9	202° 44'	17.90m.
9-10	111° 33'	21.26m.
10-11	111° 27'	21.61m.
11-12	28° 01'	12.04m.
12-1	113° 37'	17.93m.



UBICACION
 HOJA REPUNTA Y HOJA BUENOS AIRES
 I.G.N. ESCALA 1:50000

INFORMACION REGISTRO PUBLICO ES PARTE DE FOLIO REAL 1392132-000 AREA 10022.40m. ²	AREA 1454 m. ²	ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE. UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO O LA REUNION RESPECTIVA, EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCIÓN EN EL CATASTRO.
	PROTOCOLO TOMO 16909 FOLIO 012	
ESCALA 1 : 1000	SITUADO EN CRISTO REY DISTRITO 05 SAN PEDRO CANTON 19 PEREZ ZELEDON PROVINCIA 1 SAN JOSE	121-68
FECHA 20-07-2010	ALLAN EDUARDO CALDERON ARIAS TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 8454.	

Plano catastro finca 1-620319-000

ESTUDIO DE CATASTRO

153-11905062031900-2024-U

Consulta de Plano



Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:
 Provincia Inscripción:
 Número Inscripción:
 Año Inscripción:

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	1442117
Año Inscripción:	23 Aug 2010	Área Plano:	1,454.00
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	358100.0
Coordenada Este:	518875.0	CRTM Norte:	1024842.0
CRTM Este:	555694.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	19 - PEREZ ZELEDON	5 - SAN PEDRO

Titulares(es)

Identificacion	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
0500830897	REINALDO	BERTARIONI	SEGURA

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	392132	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	620319	0		

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	680977	1991

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.

Imprimir

Estudio de Catastro del Plano SJ-1442117-2010

ESTUDIO DE REGISTRO

153-11905062031900-2024-U

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 620319-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 620319 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 5-SAN PEDRO CANTON 19-PEREZ ZELEDON DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ

LINDEROS:

NORTE : MARTIN BERTARIONI SEGURA Y REINALDO BERARIONI SEGURA

SUR : PLINIO JIMENEZ JIMENEZ

ESTE : REINALDO BERTARIONI SEGURA Y CALLE PUBLICA

OESTE : MELVIN HERNANDEZ ROSALES, MARTIN BERTARIONI SEGURA, PLINIO JIMENEZ JIMENEZ

MIDE: MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS
PLANO: SJ-1442117-2010

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00392132	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 24,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

JEFFRY MARIO JIMENEZ ABARCA

CEDULA IDENTIDAD 1-1169-0793

ESTADO CIVIL: SOLTERO

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTICUATRO MILLONES COLONES

DUÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2021-00305035-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 13-MAY-2021

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA

CITAS: 800-842497-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 23-008045-1157-CJ

AFECTA A FINCA: 1-00620319 -000

INICIA EL: 09 DE NOVIEMBRE DE 2023

FINALIZA EL: 09 DE NOVIEMBRE DE 2033

ESTUDIO DE REGISTRO

153-11905062031900-2024-U

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY**ACTOR****BANCO NACIONAL DE COSTA RICA****CEDULA JURIDICA 4-000-001021****DEMANDADO****JUAN RAFAEL ALBERTO HERNANDEZ MARIN****CEDULA IDENTIDAD 1-0686-0349****ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY****HIPOTECA****CITAS: 2015-72206-01-0004-001****INICIA EL: 16-MAR-2015****FINALIZA EL: 16-MAR-2045****AFECTA A FINCA: 1-00620319 -000****MONTO: DIECINUEVE MILLONES COLONES****INTERESES: VARIABLES SEGUN CADA SUB-CREDITO****INICIA: 16 DE MARZO DE 2015****VENCE: 16 DE MARZO DE 2045****FORMA DE PAGO: VARIABLE SEGUN CADA SUB-CREDITO****RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO****RESPONDE POR: DIECINUEVE MILLONES COLONES****GRADO: PRIMER GRADO****BASE DE REMATE: SALDO ADEUDADO****ACREEDOR****BANCO NACIONAL DE COSTA RICA****CEDULA JURIDICA 4-000-001021****DEUDOR****JUAN RAFAEL HERNANDEZ MARIN****CEDULA IDENTIDAD 1-0686-0349****ESTADO CIVIL: CASADO DOS VECES****DEUDOR****EIMER ALBERTO HERNANDEZ ALPIZAR****CEDULA IDENTIDAD 2-0731-0839****ESTADO CIVIL: SOLTERO****CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY****ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY****Emitido el 15-02-2024 a las 10:56 horas**[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)

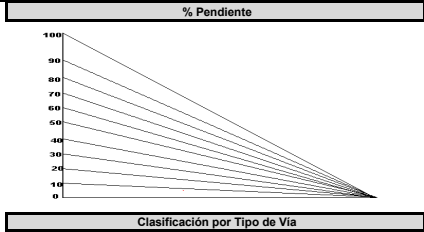
Homologación

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
1 454,00 m ²	15,12 m	1 593,00 m ²	Residencial	0,00 m	0,00 m	15%	5	1	14	5

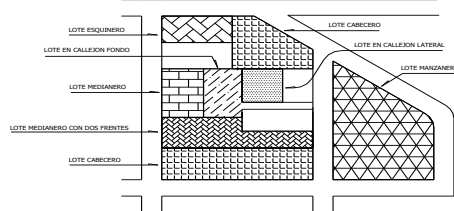
Comparables

	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	800,00 m ²	20,00 m	800,00 m ²	Residencial	0,00 m	0,00 m	0%	5	1	14	5	¢ 20 000,00 /m ²
Referencia N°2	320,00 m ²	17,00 m	320,00 m ²	Residencial	0,00 m	0,00 m	10%	5	1	14	5	¢ 15 312,50 /m ²
Referencia N°3	217,00 m ²	17,00 m	217,00 m ²	Residencial	0,00 m	0,00 m	5%	5	1	14	5	¢ 18 433,18 /m ²
Referencia N°4	400,00 m ²	16,00 m	400,00 m ²	Residencial	0,00 m	0,00 m	5%	5	1	14	5	¢ 12 500,00 /m ²
Referencia N°5	312,00 m ²	10,00 m	312,00 m ²	Residencial	0,00 m	0,00 m	5%	5	1	14	5	¢ 17 628,21 /m ²
Referencia N°6	359,46 m ²	15,00 m	359,46 m ²	Residencial	0,00 m	0,00 m	5%	5	1	14	5	¢ 22 255,61 /m ²



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	Servicios 2	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
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
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 Frete	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	0,821	0,932	0,955	1,000	1,000	0,825	1,000	1,000	1,000	1,000	0,6034	¢ 12 068,00 /m ²
Referencia N°2	0,607	0,971	0,955	1,000	1,000	0,938	1,000	1,000	1,000	1,000	0,5280	¢ 8 085,00 /m ²
Referencia N°3	0,534	0,971	0,955	1,000	1,000	0,880	1,000	1,000	1,000	1,000	0,4356	¢ 8 029,50 /m ²
Referencia N°4	0,653	0,986	0,955	1,000	1,000	0,880	1,000	1,000	1,000	1,000	0,5412	¢ 6 765,00 /m ²
Referencia N°5	0,602	1,109	0,955	1,000	1,000	0,880	1,000	1,000	1,000	1,000	0,5608	¢ 9 885,90 /m ²
Referencia N°6	0,631	1,002	0,955	1,000	1,000	0,880	1,000	1,000	1,000	1,000	0,5309	¢ 9 358,80 /m ²

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	¢ 8 736,88 /m ²
--	--	-----------------	----------------------------

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Mediana	
1	Informe de avalúo N°:	153-11905062031900-2024-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del deudor	Banco Nacional de Costa Rica	Número de cédula: 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Rosaira Solís Solís	Empresa: 0 298
4	Avalúo para:	Cobro judicial	Aplica revisión de fondo: SI
5	Monto del avalúo	12 896 980,00	Avalúo anterior: 17 483 663,00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	<p>La parte posterior del lote está con cobertura vegetal media alta. La vivienda está habitada por un inquilino. Dentro del predio hay una vivienda, la cual está en mal estado. Es una estructura de Zócalo de block con madera, techo en madera y cubierta en HG ondulado, las paredes internas de tablilla de madera ordinaria a un forro. Se observa con deficiencias constructivas: estructura de techo deformada, piezas de la estructura de paredes de madera afectadas por comején, tablillas deformadas y desgastas sin revestimientos, sellado ni pintura. Pisos lujados fracturados, zócalo sin repellos externos, sistema eléctrico deficiente, losa de fregadero y desayunador muy ordinarios. No hay lavamanos. Área de ducha sin lujado ni enchapes en paredes. La vivienda NO reúne las condiciones de salubridad adecuadas. Por su estado físico y estructural, deficiencias constructivas, calidad de materiales, la vivienda NO es recomendable habitacionalmente NI valorable.</p>		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Rosaira Solís Solís	Emp. N° 298
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	5/5/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)