

AVALÚO DE FINCA URBANA			INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	086 - PALMAR NORTE		086-60503015426400-2024-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Cobro judicial			
NOMBRE SOLICITANTE (S)				
Banco Nacional de Costa Rica			Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)				
Motoholics CR	Sociedad De	Responsabilidad Limitada	Céd. Jurídica 3-102-754866	100%
NOMBRE DEL DEUDOR				
Cubero	Acuña	Walter Docman	Céd. Identidad 6-0391-0112	
Acuña	Flores	Raquel	Céd. Identidad 6-0282-0636	
UBICACIÓN DEL BIEN				
Provincia:	06 - PUNTARENAS			
Cantón:	05 - OSA			
Distrito:	03 - SIERPE			
Localidad:	Sierpe			
DIRECCIÓN EXACTA				
Sierpe de Osa. 135 m Oeste y 288 m Norte de la entrada de Villas Sierpe. Lote frente a servidumbre agrícola				
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA				
Inscripción de la Finca			Según el Plano	
Plano de catastro N°	P-1124678-2006		5 794,68 m2	
Identificador Predial	60503015426400		5 794,68 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía NO
AVALÚO				
VALOR DEL TERRENO				₡29 280 518,04
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				₡0,00
VALOR TOTAL DEL BIEN				₡29 280 518,04
VALOR EN LETRAS: VEINTINUEVE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA MIL QUINIENTOS DIECIOCHO COLONES 04/100				
Tiempo estimado para la venta del bien:	36 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		<u>Extraordinario</u>
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:		Residencial lote vacío
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA				
				SÍ
OBSERVACIONES GENERALES				
<p>AVALUO PARA ACTUALIZACION DE VALOR PARA COBRO JUDICIAL. Se corroboraron Medidas en campo con cinta métrica (no se usa equipo topográfico). Punto de referencia, medido con GPS dio 290 m +/- 3 m, sentido N-S m y 140 m +/- 3 m sentido E-O, ambas sobre servidumbre de paso. Lote delimitado con cerca de alambre. Podría existir un faltante de cabida en la parte posterior: +/- 146,90 m2 . Se recomienda rectificar con topografía los linderos y área del lote. Lote en ZONA CATASTRADA, según estudio registral. en SIRI se indica que NO hay inconsistencias NI modificaciones, si hay ABRE 2 (Abarca parte de la zona restringida de ZMT (incluyendo zona restringida de Rías y manglares). En sitio NO se observa este tipo de afetación, se debe solicitar USO DE SUELO MUNICIPAL para verificar este tipo de afetación.</p>				
Nombre del Perito				
Rosaira Solís Solís				
Tipo de Profesional				
Ingeniera Civil		Carnet	IC-5719	Firma del Perito
Código Perito SIACC				
714		Emp.		Identificación N° 9-0078-0767
Nombre de la empresa				
				Cód. Empresa 00000298
Nombre y firma representate legal de la empresa				
Fecha inspección:		19 marzo 2024	Fecha informe:	19 marzo 2024
Números telefónicos para contacto				
Movil 8330-4093 / Oficina 2770-3538				
Correo electrónico / Dirección WEB				
ingrsolis@yahoo.com				

AVALÚO DEL TERRENO		086-60503015426400-2024-U									
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		12 430,23		23 333,33		26 067,46		26 069,21		18 150,96	
Área	5794,68	1 246,96	0,6023	1500	0,6402	1681,79	0,6648	2685,16	0,7758	0	0,5782
Frente	52,4	20	1,2723	17	1,3250	17	1,3250	50	1,0118	0	1,1993
Regularidad	6039	1246,96	0,9796	1500	0,9796	1681,79	0,9796	2685,16	0,9796	0	0,9796
Sobre nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000
Bajo nivel	0	0,5	1,0253	0,5	1,0253	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0253
Pendiente	0%	0%	1,0000	0%	1,0000	0%	1,0000	0%	1,0000	0%	1,0000
Tipo de vía	9	3	0,6712	3	0,6712	3	0,6712	3	0,6712	0	0,6712
Servicios 1	1	2	0,9704	2	0,9704	2	0,9704	2	0,9704	0	0,9704
Servicios 2	11	16	0,8607	16	0,8607	16	0,8607	16	0,8607	0	0,8607
Ubicación	8	5	0,9264	3	0,8803	5	0,9264	5	0,9264	0	0,9264
Factor zona			0,9000		0,6000		0,6000		0,6000		0,9000
Negociación			0,9500		0,9000		0,9000		0,9000		0,9000
Factor de Homologación		0,3417		0,2270		0,2420		0,2156		0,2930	
Valores Homologados		4 247,82		5 297,44		6 307,75		5 621,20		5 317,72	
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE									
Franja servidumbre	0,0000	Área afectada		183,40 m2		Franja de 3,5*52,4 m					
Faltante de cabida	0,0000	Área afectada		146,90 m2		Franja de 2,3*63,87 m					
	1,0000	Área afectada		0,00 m2							
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€5 358 /m2	Valor ajustado	€5 053 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno	€0 / m2						
Factor secciones	0,9430	Área	5 794,68 m2								
VALOR UNITARIO FINAL				€5 053,00 /m2							
VALOR TOTAL DEL TERRENO				€29 280 518,04							
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	Fidel Martínez Martínez					Lote vacío					
SUR	Joyosa Inc S.A					Lote vacío					
ESTE	Joyosa Inc S.A					Lote con vivienda					
OESTE	Servidumbre agrícola con 65.50m					Servidumbre en lastre					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud	PRECISIÓN							
2	558 066	980 857	12								
4	558 158	980 887	12								
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	Camino al centro de Sierpe, lote plano, medianero, calle asfaltada, ligeramente bajo nivel de calle, , servicios básicos, 34,41 m frente. Cuenta con 1246,96 m2. Valor estimado € 12 430,23 // m2. Vende: Sofi, tel: 8701-5650	Oferta	8701-5650			19/3/2024					
		Coordenadas	Este	558 199	Norte	980 410					
2	Sierpe contiguo al Ebais, lote plano, esquinero, calle asfaltada, servicios básicos, 20 m frente principal. Cuenta con 1500 m2. Valor estimado € 23 333,33 // m2. Vende: Jorge, tel: 8311-6970	Oferta	8311-6970			19/3/2024					
		Coordenadas	Este	558 206	Norte	979 917					
3	Sierpe frente a la oficina de la Asada, lote plano, medianero con dos frentes, calle asfaltada, servicios basiso, 20 m frente, Cuenta con 1681,79 m2. Valor estimado € 26 067,46 // m2. Vende: Alexander, tel: 8371-4681	Oferta	8371-4681			19/3/2024					
		Coordenadas	Este	558 154	Norte	979 835					
4	Sierpe frente al Ebais, lote plano, medianero, calle asfaltada, servicios basiso, 50 m frente, Cuenta con 2685,16 m2. Valor estimado € 26 069,21 // m2. Vende: Alexander, tel: 8371-4681	Oferta	8371-4681			19/3/2024					
		Coordenadas	Este	558 154	Norte	979 835					
5	Camino al centro de Sierpe, Villas de sierpe, lote plano, medianero, calle asfaltada, ligeramente bajo nivel de calle, servicios básicos, 25,33 m frente, Cuenta con 1101,87 m2. Valor estimado € 18150,96 // m2. Vende: Willy Garita tel: 83669366	Oferta									
		Coordenadas	Este	558 213	Norte	980 516					
6		Oferta									
		Coordenadas	Este		Norte						

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				086-60503015426400-2024-U	
VIAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	<u>Calle local</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>7,00 m</u>	Cordón	<u>NO</u>		
Acera	<u>NO</u>	ACCESO A LA FINCA		Servidumbre	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	<u>NO</u>	Internet por Cable	<u>NO</u>	Clase social <u>Media</u>	
Alumbrado	<u>NO</u>	Jardines y Parques	<u>NO</u>	Clase social zonas cercanas <u>Media</u>	
Electricidad	<u>SÍ ICE</u>	Transporte Público	<u>NO a 0 m</u>	Densidad poblacional <u>Baja</u>	
Agua Potable	<u>SÍ AYA</u>	Edificios Comerciales	<u>SÍ a 1000 m</u>	Actividad del lugar	
Señal celular	<u>SÍ</u>	Recolección de basura	<u>NO a 0 m</u>	Mayormente Residencial	
TV por Cable	<u>NO</u>	Edificios públicos / comunales	<u>SÍ a 1200 m</u>		
Medidores instalados	<u>Ninguno</u>				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	<u>52,40 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>0,00 m</u>		
Fondo:	<u>100,74 m</u>	Pendiente %	<u>0%</u>		
Relación:	<u>1,92</u>	Tipo de vía:	<u>9</u>		
Servicios	S1 <u>1</u>	Ubicación:	<u>Servidumbre</u>		
	S2 <u>11</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>	Posibilidad de daños	<u>Ninguno</u>
Topografía	<u>Plana</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>39,00%</u>					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
14/3/2024	Según estudio de registro el bien presenta Gravámenes: Servidumbre trasladada, citas: 311-02214-01-0901-002. Condiciones REF:2528 114 002, citas: 311-02214-01-0902-001. Servidumbre de paso, citas: 570-38441-01-0020-001 / 570-38441-01-0039-001 / 570-38441-01-0057-001 / 570-38441-01-0075-001. Demanda ejecutiva hipotecaria, citas: 800-824462-01-0001-001. Hipoteca en primer grado a favor de Banco Nacional de Costa Rica, citas: 2019-527251-01-0003-001. En sitio no se observan afectaciones físicas que afecten al bien.				
OBSERVACIONES					
El terreno se ubica en un sector Suburbano, sobre servidumbre Agrícola de 7 m de ancho, el 50% del ancho de la Servidumbre (3,5 m) está dentro del predio en la parte frontal, representa una franja de 183,4 m2, esta franja NO se valora por ser vía de acceso. Además hay un posible faltante de cabida en la parte posterior de +/- 146,90 m2 (tampoco se valora). La calzada de la servidumbre es de arena lastre y sobre la misma se observa el servicio de electricidad y se presume que también haya agua potable por que se observan algunas construcciones sobre dicha servidumbre. El bien se afecta en la valoración también, por la zona donde se ubica, en comparación a 3 de los comparables (están muy cerca del centro comercial de Sierpe). Terreno de gran extensión, pero por su ubicación y enfrentar acceso de servidumbre NO es fraccionable.					

ANEXO FOTOGRAFICO

086-60503015426400-2024-U



ENTORNO Y FIN DE CALLE NORTE



ACCESO Y ENTORNO SUR



CONSTANCIA VISITA PERITO



VISTA FRONTAL DE LA PROPIEDAD



COLINDANTE NORTE



COLINDANTE SUR



COLINDANTE ESTE

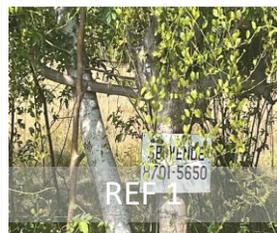


VISTAS INTERNAS DE LA PROPIEDAD



CANAL PLUVIAL EN LATERAL SUR

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



REF 1



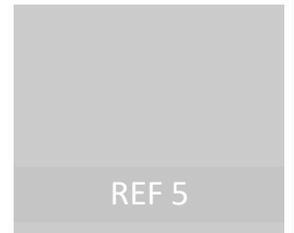
REF 2



REF 3



REF 4



REF 5

ANEXO FOTOGRAFICO

086-60503015426400-2024-U

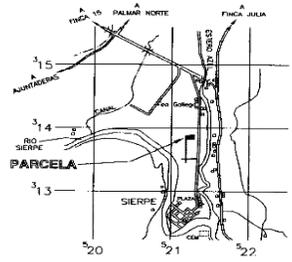
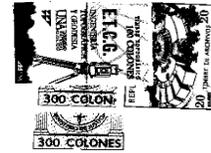


VISTAS INTERNAS DE LA PROPIEDAD

PLANO DE CATASTRO

086-60503015426400-2024-U

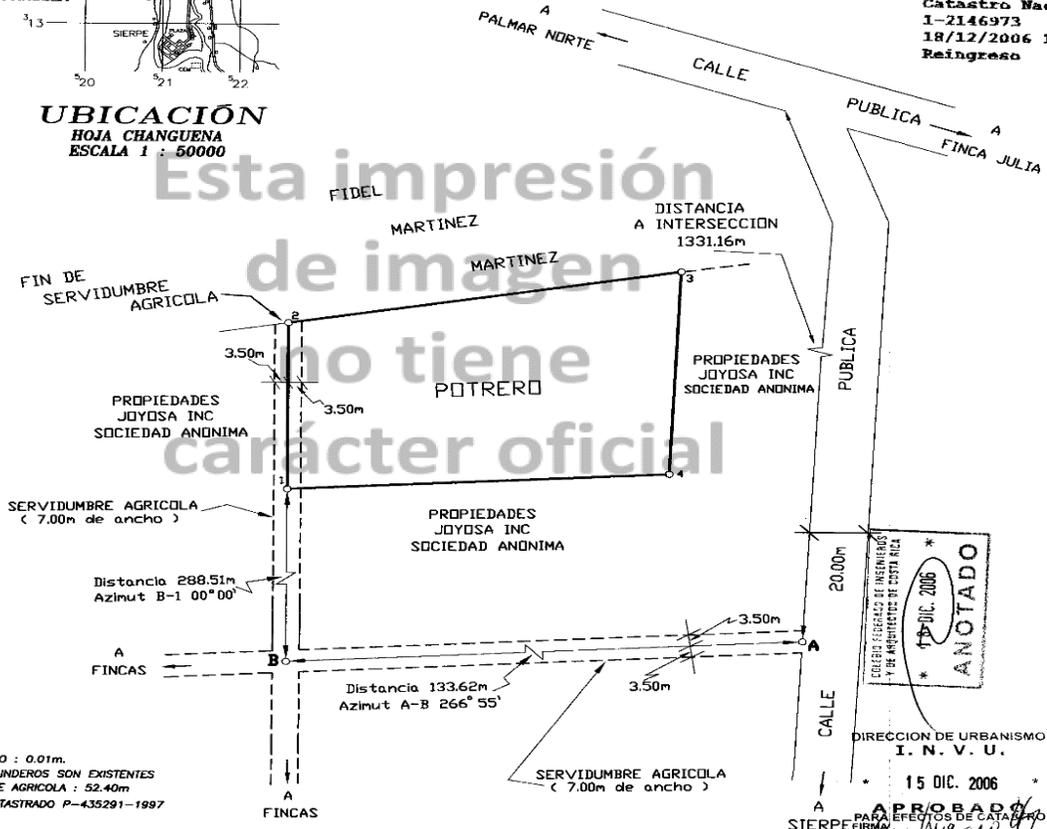
INSCRIPCIÓN: 6-1124678-2006
 Fecha : 20/12/2006 13:28:47
 Registrador: VICTOR ELIAS SOLÍS RUIZ
 78AEEB3EB6941F8249EB5F0205D72C7



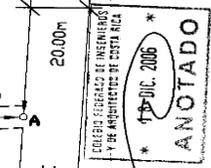
UBICACIÓN
 HOJA CHANGUENA
 ESCALA 1 : 50000

DERROTERO		
LINEA	AZIMUT	DISTANCIA
1 - 2	00 00	52.40
2 - 3	80 38	102.69
3 - 4	182 24	63.87
4 - 1	266 55	98.79

Catastro Nacional
 1-2146973
 18/12/2006 10:21:33
 Reingreso



NOTAS :
 LEVANTAMIENTO POLAR.
 POLIGONAL ABIERTA.
 ERROR ANGULAR 0'01"
 ERROR LINEAL ESTIMADO : 0.01m.
 DOY FE DE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES
 FRENTE A SERVIDUMBRE AGRICOLA : 52.40m
 MODIFICA AL PLANO CATASTRADO P-435291-1997
 PARA SEGREGACION
 UNICAMENTE PARA USO AGRICOLA



PROPIEDAD DE PROPIEDADES JOYOSA INC SOCIEDAD ANONIMA		CEDULA JURIDICA 3-101-421505	 JEFFREY GUERRERO GONZALEZ TOPOGRAFICO ASOCIADO T.A. 18028		DATOS DE REGISTRO ES PARTE DE FOLIO REAL 6108488-000
ESCALA 1 : 1000	FECHA: OCTUBRE - 2006	PROTOCOLO TOMO 1.3832	FOLIO 38	AREA 5794.68 m. ²	AREA SEGUN REGISTRO 180165.19 m ²
SITUADO EN SIERPE DISTRITO 3° SIERPE CANTON 5° OSA PROVINCIA 6° PUNTARENAS					

Plano catastro finca P-1124678-2006

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 CATASTRO

086-60503015426400-2024-U

Consulta de Plano



Permite realizar una consulta de plano

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

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	6 - PUNTARENAS	Número Inscripción:	1124678
Año Inscripción:	20 Dec 2006	Área Plano:	5,794.68
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	313800.0
Coordenada Este:	521300.0	CRTM Norte:	1198815.0
CRTM Este:	485073.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
6 - PUNTARENAS	5 - OSA	3 - SIERPE

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101421505	PROPIEDADES JOYOSA INC	SOCIEDAD ANONIMA	

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
6 - PUNTARENAS	108488	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial
6 - PUNTARENAS	154264	0		

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
6 - PUNTARENAS	435291	1997

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-1124678-2006

ESTUDIO DE REGISTRO

086-60503015426400-2024-U

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 154264-000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 154264 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: PARCELA 10 TERRENO DE POTRERO
SITUADA EN EL DISTRITO 3-SIERPE CANTON 5-OSA DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : FIDEL MARTINEZ MARTINEZ
SUR : PROPIEDADES JOYOSA INC-SA
ESTE : PROPIEDADES JOYOSA INC S.A
OESTE : SERVIDUMBRE AGRICOLA CON 65.50 MTS

MIDE: CINCO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO METROS CON SESENTA Y OCHO DECIMETROS
CUADRADOS
PLANO: P-1124678-2006
IDENTIFICADOR PREDIAL: 605030154264__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
6-00108488 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 38,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

MOTOHOLICS CR SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA
CEDULA JURIDICA 3-102-754866
ESTIMACIÓN O PRECIO: DIECIOCHO MILLONES CINCUENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y UN
COLONES CON CINCUENTA Y CINCO CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2019-00527251-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 05-SEP-2019

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 311-02214-01-0901-002
FINCA REFERENCIA 6025894 000
AFECTA A FINCA: 6-00154264 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

CONDICIONES REF: 2528 114 002
CITAS: 311-02214-01-0902-001
FINCA REFERENCIA 6025894 000
AFECTA A FINCA: 6-00154264 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 570-38441-01-0020-001
INICIA EL: 08-FEB-2007
FINCA REFERENCIA 6108488 000
AFECTA A FINCA: 6-00154264 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 570-38441-01-0039-001

ESTUDIO DE REGISTRO

086-60503015426400-2024-U

INICIA EL: 08-FEB-2007
FINCA REFERENCIA 6108488 000
AFECTA A FINCA: 6-00154264 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 570-38441-01-0057-001
INICIA EL: 08-FEB-2007
FINCA REFERENCIA 6108488 000
AFECTA A FINCA: 6-00154264 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 570-38441-01-0075-001
INICIA EL: 08-FEB-2007
FINCA REFERENCIA 6108488 000
AFECTA A FINCA: 6-00154264 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
CITAS: 800-824462-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 23-001315-1201-CJ
MONTO: TREINTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS COLONES CON SEIS CENTIMOS
AFECTA A FINCA: 6-00154264 -000
INICIA EL: 03 DE AGOSTO DE 2023
FINALIZA EL: 03 DE AGOSTO DE 2033
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ACTOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
MONTO: 35,203,362.06
DEMANDADO
MOTOHOLICS CR SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA
CEDULA JURIDICA 3-102-754866
MONTO: 35,203,362.06
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
CITAS: 2019-527251-01-0003-001
INICIA EL: 20-AGO-2019
FINALIZA EL: 20-AGO-2039
AFECTA A FINCA: 6-00154264 -000
MONTO: TREINTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS SETENTA Y UN COLONES CON CINCUENTA Y CINCO CENTIMOS
INTERESES: PAGADEROS POR MES VENCIDOS, A UNA TASA BASICA PASIVA DEL BCCR+0.15%, AJUSTABLES PERIODICAMENTE SEGUN VARIACIONES DEL BCCR.
INICIA: 20 DE AGOSTO DE 2019
VENCE: 20 DE AGOSTO DE 2039
FORMA DE PAGO: MENDIANTE CUOTAS MENSUALES, VARIABLES Y CONSECUTIVAS DE 272.795.53 COLONES
RESPONDE POR: VEINTE MILLONES CIENTO SESENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS VEINTITRES COLONES CON SESENTA Y CINCO CENTIMOS
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD
ACREEDOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEUDOR
RAQUEL ACUÑA FLORES
CEDULA IDENTIDAD 6-0282-0636
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
DEUDOR
WALTER DOCMAN CUBERO ACUÑA
CEDULA IDENTIDAD 6-0391-0113
ESTADO CIVIL: SOLTERO
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 14-03-2024 a las 13:31 horas

CONSULTA CATASTRAL SIRI

086-60503015426400-2024-U



Información

Datos Colindantes Afectaciones Plano

Provincia 6 - PUNTARENAS
 Cantón 605 - OSA
 Distrito 60503 - SIERPE
 ID predio 60503015426400
 Número finca 6-0154264-0-0
 Área Plano Catastrado 5794.68 m²
 Área Según Registro 5794.68 m²
 Cautelar

Tomo-Asiento	Tipo
No tiene Trámites Administrativos asociados	

Plano 611246782006
 ABRE 2
 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	11 - N	

Modificaciones

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

Consulta catastral Siri 60503015426400

Homologación

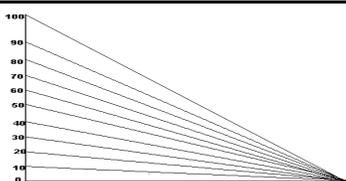
Datos del Lote a Valorar

Area (m ²)	Frete	Amrc (m ²)	Uso del Inmueble	Sobrenivel	Bajo Nivel	Pendiente	Tipo de Vía	Servicios 1	Servicios 2	Ubicación
5 794,68 m ²	52,40 m	6 039,00 m ²	Residencial	0,00 m	0,00 m	0%	9	1	11	8

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	1 246,96 m ²	20,00 m	1 246,96 m ²	Residencial	0,00 m	0,50 m	0%	3	2	16	5	€ 12 430,23 /m ²
Referencia N°2	1 500,00 m ²	17,00 m	1 500,00 m ²	Residencial	0,00 m	0,50 m	0%	3	2	16	3	€ 23 333,33 /m ²
Referencia N°3	1 681,79 m ²	17,00 m	1 681,79 m ²	Residencial	0,00 m	0,00 m	0%	3	2	16	5	€ 26 067,46 /m ²
Referencia N°4	2 685,16 m ²	50,00 m	2 685,16 m ²	Residencial	0,00 m	0,00 m	0%	3	2	16	5	€ 26 069,21 /m ²
Referencia N°5	1 101,87 m ²	25,33 m	1 101,87 m ²	Residencial	0,00 m	0,50 m	0%	3	2	16	5	€ 18 150,96 /m ²
Referencia N°5												
Referencia N°6												

% Pendiente



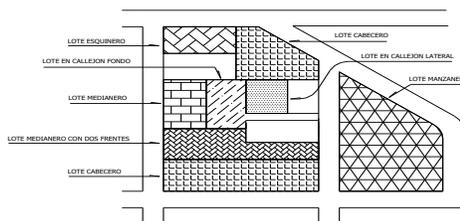
Clasificación por Tipo de Vía

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	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

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 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	0,602	1,272	0,980	1,000	1,025	1,000	0,671	0,970	0,861	0,926	0,3996	€ 4 967,10 /m ²
Referencia N°2	0,640	1,325	0,980	1,000	1,025	1,000	0,671	0,970	0,861	0,880	0,4204	€ 9 809,35 /m ²
Referencia N°3	0,665	1,325	0,980	1,000	1,000	1,000	0,671	0,970	0,861	0,926	0,4481	€ 11 680,85 /m ²
Referencia N°4	0,776	1,012	0,980	1,000	1,000	1,000	0,671	0,970	0,861	0,926	0,3993	€ 10 409,45 /m ²
Referencia N°5	0,578	1,199	0,980	1,000	1,025	1,000	0,671	0,970	0,861	0,926	0,3616	€ 6 563,40 /m ²
Referencia N°6												

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 € 8 686,04 /m²

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Mediana baja	
1	Informe de avalúo N°:	086-60503015426400-2024-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
4	Avalúo para:	Cobro_judicial	Aplica revisión de fondo: NO
5	Monto del avalúo	29 280 518,04	Avalúo anterior: 34 567 103,05
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	<p>AVALUO PARA ACTUALIZACION DE VALOR PARA COBRO JUDICIAL. Se corroboraron Medidas en campo con cinta métrica (no se usa equipo topográfico). Punto de referencia, medido con GPS dio 290 m +/- 3 m, sentido N-S m y 140 m +/- 3 m sentido E-O, ambas sobre servidumbre de paso. Lote delimitado con cerca de alambre. Podría existir un faltante de cabida en la parte posterior: +/- 146,90 m2 . Se recomienda rectificar con topografía los linderos y área del lote. Lote en ZONA CATASTRADA, según estudio registral. en SIRI se indica que NO hay inconsistencias NI modificaciones, si hay ABRE 2 (Abarca parte de la zona restringida de ZMT (incluyendo zona restringida de Rías y manglares). En sitio NO se observa este tipo de afectación, se debe solicitar USO DE SUELO MUNICIPAL para verificar este tipo de afectación.</p>		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	ROSAIRA SOLIS SOLIS	Emp. N° 298
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	19/3/2024	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)