

| AVALÚO DE FINCA URBANA | | | INFORME DE AVALÚO | | |
|---|---|-------------------------------|------------------------------------|-------------------|-------------|
| OFICINA | 214 | Dirección Recursos Materiales | 214-70205012688000-2019-U | | |
| PROPÓSITO DEL AVALÚO | | | ADMINISTRACION DE BIENES. | | |
| NOMBRE SOLICITANTE (S) | | | Céd. Jurídica 4-000-001021 | | |
| BANCO NACIONAL DE COSTA RICA. | | | Céd. Jurídica 4-000-001021 | | |
| NOMBRE EX DEUDOR (S) | | | Proporción de Derechos | | |
| GONZALEZ | ORTÍS | VERA VIRGINIA | Caso Nº | 5922-1 | 100% |
| NOMBRE PROPIETARIO (S) | | | Céd. Jurídica 4-000-001021 | | |
| BANCO NACIONAL DE COSTA RICA. | | | 100% | | |
| UBICACIÓN DEL BIEN | | | | | |
| Provincia: | 07 LIMÓN | | | | |
| Cantón: | 02 POCOCÍ | | | | |
| Distrito: | 05 CARIARI | | | | |
| Localidad: | Urbanización el Encanto en Campo Cinco de Cariari, Pococí, Limón. | | | | |
| DIRECCIÓN EXACTA | | | | | |
| 100 metros Oeste y 50 al Norte de la Escuela Pública de La Urbanización El Encanto en Campo Cinco de Cariari, Pococí. | | | | | |
| REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA | | | | | |
| Inscripción de la Finca | Según el Registro y el Plano | | | | |
| Plano de catastro N° | 165,00 m2 | | | | |
| Identificador Predial | 165,00 m2 | | | | |
| Diferencia de medidas | Porcentaje: | 0,00% | 0,00 m2 | Demásia | NO |
| AVALÚO | | | | | |
| VALOR DEL TERRENO | ₡1.565.355,00 | | | | |
| VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES | ₡0,00 | | | | |
| VALOR TOTAL DEL BIEN | ₡1.565.355,00 | | | | |
| VALOR EN LETRAS: | UN MILLON QUINIENTOS SESENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO COLONES NETOS. | | | | |
| Tiempo estimado para la venta del bien: | 12 | meses | Ámbito mínimo de mercado potencial | Provincial | |
| MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A | ₡0,00 | | | | |
| SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA | | | | | SÍ |
| OBSERVACIONES GENERALES | No presenta anotaciones, el gravamen que presenta no afecta el valor del inmueble. | | | | |
| Nombre del Perito | JUAN FERNANDO SANCHEZ BOGANTES | | | | |
| Tipo de Profesional | ING AGR. | | | Firma del Perito | |
| Número de registro | 3310 | Emp. | | Identificación N° | 2-0335-0134 |
| Nombre de la empresa | | | | | |
| Nombre y firma representante legal de la empresa | | | | | |
| Fecha inspección: | 7 octubre 2019 | Fecha informe: | 8 octubre 2019 | | |
| Números telefónicos para contacto | Teléfono oficina 2710-2070 Teléfono Móvil 8569-1835 | | | | |
| Correo electrónico / Dirección WEB | fsanchezb13@gmail.com | | | | |

AVALÚO DEL TERRENO

214-70205012688000-2019-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

| Características | SUJETO | COMPARABLES | | | | |
|------------------------|-------------------------|-------------|------------|------------|----------|----------|
| | | 1 Factor | 2 Factor | 3 Factor | 4 Factor | 5 Factor |
| VALOR ¢/m ² | ¢9.487 / m ² | 10.000,00 | 9.700,00 | 9.350,00 | 0,00 | 0,00 |
| Área | 165 | 150 0,9690 | 180 1,0291 | 200 1,0655 | 1,0000 | 1,0000 |
| Nivel | 1 | 1 1,0000 | 1 1,0000 | 1 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| Frente | 7,5 | 7,5 1,0000 | 9 0,9410 | 9 0,9410 | 1,0000 | 1,0000 |
| Pendiente | 1 | 1 1,0000 | 1 1,0000 | 1 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| Ubicación | 5 | 5 1,0000 | 5 1,0000 | 5 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| Servicios 1 | 4 | 4 1,0000 | 4 1,0000 | 4 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| Servicios 2 | 16 | 16 1,0000 | 16 1,0000 | 16 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| Tipo de Vía | 3 | 3 1,0000 | 3 1,0000 | 3 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 | 1,0000 |
| | | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| Factor de Homologación | | 0,9690 | 0,9684 | 1,0027 | 1,0000 | 1,0000 |
| Valores Homologados | | 9.690,37 | 9.393,95 | 9.375,36 | | |

FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

| DESCRIPCIÓN | FACTOR | DETALLE | |
|-------------|--------|---------------|---------------------|
| | 0,0000 | Área afectada | 0,00 m ² |
| | 0,0000 | Área afectada | 0,00 m ² |
| | 1,0000 | Área afectada | 0,00 m ² |

VALOR DEL TERRENO

| | | | | |
|--------------------------------|------------------------|----------------|-------------------------|-----------------------------------|
| Valor conclusivo | ¢9.487 /m ² | Valor ajustado | ¢9.487 / m ² | Valor unitario Mejoras al Terreno |
| Factor secciones | 1,0000 | Área | 165,00 m ² | ¢0 / m ² |
| VALOR UNITARIO FINAL | | | | ¢9.487,00 /m² |
| VALOR TOTAL DEL TERRENO | | | | ¢1.565.355,00 |

LINDEROS ACTUALES

| | | |
|-------|------------------------|--|
| NORTE | Mayela Montero Montero | No presenta ningún tipo de división. |
| SUR | Mayela Montero Montero | No presenta ningún tipo de división. |
| ESTE | Mayela Montero Montero | Alambre de p ^c uas con postes de madera |
| OESTE | Calle Pública | No presenta ningún tipo de división. |

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05
PRECISIÓN

| VÉRTICE | ESTE | NORTE | Altitud |
|---------|---------|-----------|---------|
| 1 | 530.401 | 1.149.333 | 65 |
| 2 | 530.406 | 1.149.329 | 65 |
| 3 | 530.403 | 1.149.325 | 65 |
| 4 | 530.397 | 1.149.326 | 65 |

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

| Nº | Descripción | Tipo información | Números de Contactos | Fecha Consulta |
|----|---|------------------|--|----------------|
| 1 | Terreno ubicado en Urbnización el Encanto, lote apto para la construcción, con acceso a servicios públicos. | Coordenadas | 6334-6648 Este Norte | 4/10/19 |
| 2 | Lote apto para la construcción se ubica en Campo Cinco, frente a calle con lastre, con acceso a servicios públicos, es medianero. | Coordenadas | 8756-1403 Eber Hernandez. Este Norte | 4/10/19 |
| 3 | Lote ubicado en El Encanto, tiene una construcción en mal estado, cuenta con servicios públicos y esta ubicado en frente de calle con | Coordenadas | 8392-2695 Este Norte | 4/10/19 |

| DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO | | | | 214-70205012688000-2019-U |
|--|---|--------------------------------|---------------|-----------------------------------|
| VIAS DE COMUNICACIÓN | | ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS | | |
| Tipo de ruta | Secundaria | Caño | SÍ | Sistema Sanitario |
| Material | Lastre fino | Cuneta | SÍ | Alcantarillado pluvial |
| Ancho de vía | 10,00 m | Cordón | SÍ | Tanque séptico |
| Acera | SÍ | ACCESO A LA FINCA | | |
| | | Calle pública | | |
| DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS | | | | DATOS SOCIOECONÓMICOS |
| Teléfono | SÍ I.C.E | Internet por Cable | SÍ | Clase social Media |
| Alumbrado | SÍ I.C.E | Jardines y Parques | SÍ a 500 m | Clase social zonas cercanas Media |
| Electricidad | SÍ I.C.E | Transporte Público | SÍ a 0 m | Densidad poblacional Baja |
| Agua Potable | SÍ Asada | Edificios Comerciales | SÍ a 500 m | Actividad del lugar |
| Señal celular | SÍ | Recolección de basura | SÍ | Residencial. |
| TV por Cable | NO | Edificios públicos / comunales | SÍ a 300 m | |
| Medidores instalados | Ninguno | | | |
| CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS | | | | |
| Frente principal: | 7,50 m | Nivel sobre calle: | 0,20 m | |
| Fondo: | 22,00 m | Pendiente % | 1% | |
| Relación: | 0,34090909 | Tipo de vía: | Calle pública | |
| Servicios | S1 4 | Ubicación: | Medianero | |
| | S2 16 | | | |
| RIESGOS POTENCIALES | | | | |
| Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados: | NO | | | |
| Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres: | Óptimo | | | |
| Cuerpo de agua cerca | Distancia 0,00 m | Posibilidad de daños Ninguno | | |
| Topografía | Plana Pendiente Plana | Riesgo deslizamiento Ninguno | | |
| GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA | | | | |
| La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 88,80% | | | | |
| AFECTACIONES DEL BIEN | | | | |
| FECHA ESTUDIO | GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES | | | |
| 8/10/19 | No presenta anotaciones. Gravamen cita: 319-15958-01-0902-011 y 319-15958-01-0903-002 | | | |
| OBSERVACIONES | | | | |
| El inmueble no presenta anotaciones, ni gravámenes, a nivel de campo presenta el problema de que el inmueble fue víctima del vandalismo por lo que sólo se cuenta con el cajón de concreto, el cual con el tiempo va a seguir deteriorándose y posiblemente siga siendo víctima del vandalismo, ya que el inmueble sigue siendo visitado por personas ajenas al inmueble y van a seguir generando deterioro al inmueble, también hay que anotar que están iniciando a hechar basura al lote, por lo que cada día se va a deteriorar más, el inmueble no cuenta con los servicios públicos, aunque tiene acceso a los mismos, ya que pasa al frente del inmueble. Al tener un cajón de concreto se le está otorgando un valor de rescate de un millón de colones, ya que no se puede tomar como una construcción. | | | | |

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70205012688000-2019-U



Como se aprecia en las fotos la vivienda ha sido desmantelada, solamente quedan las paredes que se empiezan a deteriorar



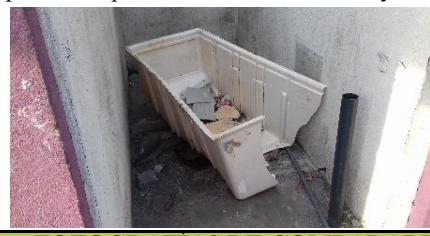
La maleza está alta, cubre la acera y ya se observa basura en la propiedad



La propiedad tiene acceso a los servicios públicos, sin embargo no están conectados



Como se observa la propiedad empieza a llenarse de basura y ser visitado por personas adictas.


FOTOGRAFIAS DE COMPARABLES


**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 126880---000**

PROVINCIA: LIMON FINCA: 126880 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE SEIS TERRENO PARA CONSTRUIR

SITUADA EN EL DISTRITO 5-CARIARI CANTON 2-POCOCI DE LA PROVINCIA DE LIMON

LINDEROS:

NORTE : LOTE 7

SUR : LOTE 5

**ESTE : LOTE 19
OESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE Siete METROS CON CINCUENTA
CENTIMETROS**

MIDE: CIENTO SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS

PLANO:L-1322870-2009

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA

7-00125946

VALOR FISCAL: 7,600,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

**ESTIMACIÓN O PRECIO: UN MILLON OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL
DOSCIENTOS SETENTA Y UN COLONES CON SETENTA CENTIMOS**

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2018-00371002-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 21 DE JUNIO DE 2018

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

CONDICIONES REF:2336-219-002

CITAS: 319-15958-01-0902-011

FINCA REFERENCIA 7015053 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 319-15958-01-0903-002

FINCA REFERENCIA 7015053 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 8-Octubre-
Emitido el 08-10-2019 a las 09:05 horas

Catastro Nacional
 1-2407095
 10/02/2009 14:19:26



NOTAS:
 Levantamiento con teodolito y cinta.

Polygonal abierta y polar.

Errores estimados: angular 00° 01' y lineal 0.01m.

Doy fe de que los linderos son existentes.

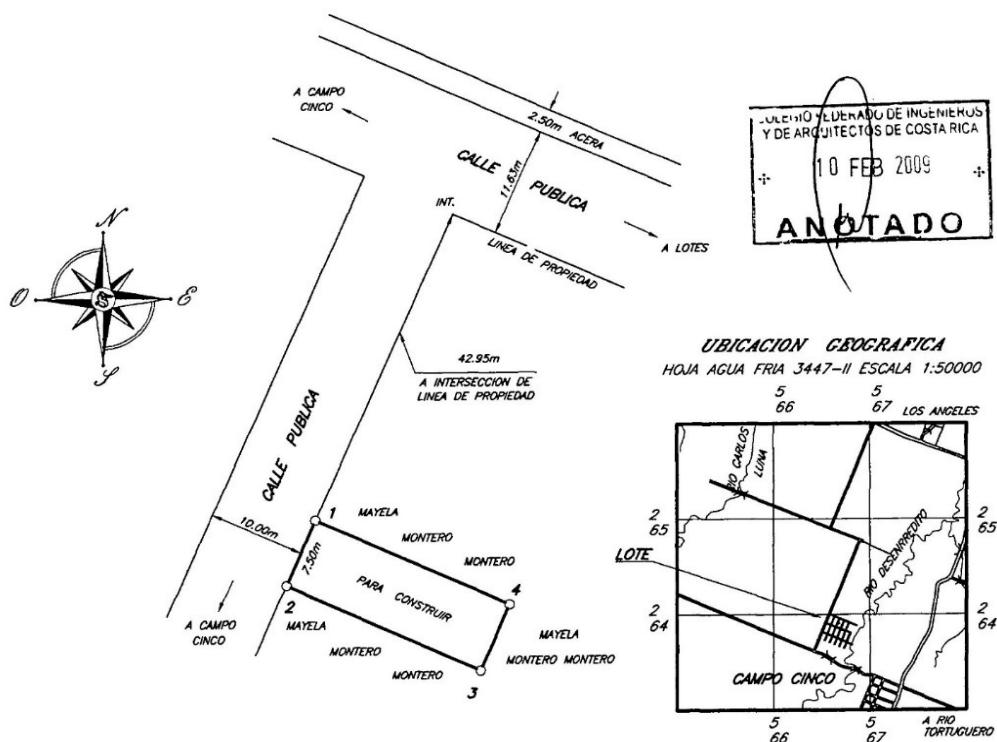
Segregación en cabeza de su dueño.

Modifica al plano catastrado No. L-1300627-2008.

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 inscripción en el catastro.

| LÍNEA | A C I M U T | DIST.(m) |
|-------|-------------|----------|
| 1-2 | 204° 01.5' | 7.50 |
| 2-3 | 113° 57.2' | 22.00 |
| 3-4 | 023° 59.4' | 7.50 |
| 4-1 | 293° 57.2' | 22.00 |



INFORMACION DE REGISTRO PUBLICO

Es Parte de FOLIO REAL No. 7125946-000

AREA: 3264 m²

ESCALA

1:500

SITUADO EN CAMPO CINCO

FECHA

FEBRERO DE 2009

DISTRITO 5^o CARIARI

PROTOCOLO

TOMO 16009 FOLIO 30

CANTON 2^o POCOCI

ARCHIVO

2009-EL ENCANTO II

PROVINCIA 7^o LIMON

JOSE RAFAEL JIMENEZ GAMBOA
 AGRIMENSOR LICENCIADO AL 1269

AREA

165 m²

Formularios de Serv Públicos de Bienes Temporales del BNCR.

Por favor ingresar los siguientes datos referentes a los servicios públicos de agua potable y electricidad de los bienes temporales del Banco Nacional de Costa Rica.

Servicio de agua potable

Posee servicio activo: Sí No

xxx

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad.

Nombre del proveedor del servicio: Asada

Número telefónico del proveedor:

Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio:

Nombre del abonado: Vera Virginia González Ortíz.

Observaciones: El inmueble no tiene el servicio de agua activo, pero el servicio está al frente de la vivienda.

Servicio eléctrico

Posee servicio eléctrico activo: Sí No

xxx

Nombre del proveedor del servicio: I.C.E.

Número telefónico del proveedor:

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: N° de medidor I.C.E. 1 063 916. 1 063 916.

Nombre del abonado: Este medidor se ubica en la propiedad sólo que no está activado.

Observaciones: El inmueble no tiene instalado el servicio de luz, aunque tiene acceso al mismo.



