

AVALÚO DE FINCA URBANA**INFORME DE AVALÚO**

OFICINA	094 - PUERTO JIMENEZ		094-60702017183500-2019-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		cobro judicial		
BANCO	NACIONAL	NOMBRE SOLICITANTE (S) DE COSTA RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021	
FALLAS	SEQUEIRA	NOMBRE PROPIETARIO (S) ANA ISABEL	Céd. Identidad 6-0277-0133	100%
PORRAS	RUIZ	NOMBRE DEL DEUDOR MIGUELITO	Céd. Identidad	1-0772-0433
UBICACIÓN DEL BIEN				
Provincia:	06 - PUNTARENAS			
Cantón:	07 - GOLFITO			
Distrito:	02 - PUERTO JIMENEZ			
Localidad:	CAÑAZA			

DIRECCIÓN EXACTA

De la escuela de Cañaza, 400 metros Este, calle a Puerto Jimenez, de ahí, 1732,98 metros al Sur, lote a mano derecha

REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA

Inscripción de	el resto de la Finca Madre que queda en garantía	Según el Registro
Plano de catastro N°	P-1391109-2009	1 089,00 m ²
Identificador Predial	60702017183500	544,00 m ²
Diferencia de medidas	Porcentaje: 100,18%	545,00 m ²
¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES?		Demásia SÍ
		NO

AVALÚO

VALOR DEL TERRENO	₡8 191 008,00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0,00
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡8 191 008,00

VALOR EN LETRAS: OCHO MILLONES CIENTO NOVENTA Y UN MIL OCHO COLONES 00/100

Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial	Local
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡0,00		

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA

SÍ

OBSERVACIONES GENERALES	AVALUO PARA COBRO JUDICIAL
--------------------------------	-----------------------------------

Nombre del Perito GERMAN BARRANTES ELIZONDO

Tipo de Profesional	ING AGRO	Firma del Perito
Número de registro	CIA.3015	Identificación N° 1-0555-0584
Nombre de la empresa		

Nombre y firma representante legal de la empresa

Fecha inspección: 21 agosto 2019 Fecha informe: 22 agosto 2019

Números telefónicos para contacto 8705-1025 y 2771-0274

Correo electrónico / Dirección WEB german.barrantes@gmail.com

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.

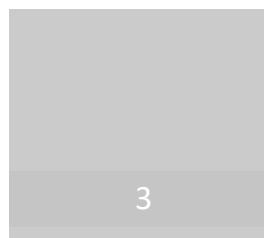
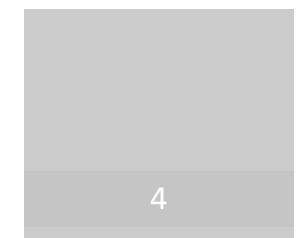
AVALÚO DEL TERRENO					094-60702017183500-2019-U			
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO								
Características	SUJETO	COMPARABLES						
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor		
VALOR €/m ²		15 000,00	15 000,00	0,00	0,00	0,00		
Área	544	936,46	1,1963	545	1,0006	1,0000		
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		
Frente	12,25	20,00	0,8492	15,00	0,9347	1,0000		
Fondo	40,04	46,82	1,0535	40,32	1,0023	1,0000		
Forma	rect	rect	1,0000	rect	1,0000	1,0000		
Pendiente	3	3	1,0000	3	1,0000	1,0000		
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	1,0000		
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		
Servicios 2	14	14	1,0000	14	1,0000	1,0000		
Tipo de Vía	4	4	1,0000	4	1,0000	1,0000		
			1,0000		1,0000	1,0000		
			1,0000		1,0000	1,0000		
Factor de Homologación		1,0702		0,9374		1,0000		
Valores Homologados		16 053,73		14 061,18				
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO								
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE						
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²					
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²					
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²					
VALOR DEL TERRENO								
Valor conclusivo	€15 057 / m ²	Valor ajustado	€15 057 / m ²	Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1,0000	Área	544,00 m ²	€0 / m ²				
VALOR UNITARIO FINAL								
VALOR TOTAL DEL TERRENO								
LINDEROS ACTUALES								
NORTE	XINIA MARIN ESPINOZA			resto finca				
SUR	CALLE PUBLICA			calle publica en lastre				
ESTE	XINIA MARIN ESPINOZA			resto finca				
OESTE	LUIS PAULINO BERMUDEZ VARGAS			lote sin casa				
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05								
PRECISIÓN								
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud			
1	564 505		947 964		45			
2	564 516		947 955		46			
3	564 527		947 999		46			
4	564 536		947 990		45			
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES								
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta			
1	lote en venta en iguales condiciones en el mismo sector	Oferta	8553-3462		21/8/2019			
		Coordinadas	Este	564 441	Norte	948 655		
2	lote en venta en iguales condiciones en el mismo sector, es el lote al costado Oeste	Oferta	8553-3462		21/8/2019			
		Coordinadas	Este	564 505	Norte	947 964		
3		Coordinadas	Este		Norte			
4		Coordinadas	Este		Norte			
5		Coordinadas	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 ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sísmicos 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 LA FINCA Y DE SU ENTORNO		094-60702017183500-2019-U		
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local	Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre mezclado grueso	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial
Ancho de vía	14,00 m	Cordón	NO	Tanque séptico
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA		
		Calle pública		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO	Clase social Baja
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	SÍ a 1500 m	Clase social zonas cercanas Baja
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 1500 m	Densidad poblacional Baja
Agua Potable	SÍ ASADA	Edificios Comerciales	SÍ a 1500 m	Actividad del lugar
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	SÍ	agrícola y pecuaria
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 1500 m	
Medidores instalados	Electricidad y Agua			
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS				
Frente principal:	20,00 m	Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	40,04 m	Pendiente %	3	
Relación:	2,002	Tipo de vía:	4	
Servicios	S1 1 S2 14	Ubicación:	Medianero	
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:				
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	500,00 m	Posibilidad de daños Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	Descendente	Riesgo deslizamiento Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA				
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 44,00%				
AFFECTACIONES DEL BIEN				
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
20/8/2019	anotaciones no tiene, reservas de Ley de aguas y caminos publicos, practicado			
OBSERVACIONES				
reservas no afecta la funcionalidad del bien, practicado de fecha del año 2013, la edificación en el lote es un rancho para derribar, no se considera su valor solo referencia de el en el lugar.				

ANEXO FOTOGRÁFICO

094-60702017183500-2019-U

**CALLE PUBLICA****CALLE PUBLICA****DE FREnte AL LOTE****PERITO EN EL LUGAR****LOTE****FOTOGRAFIAS DE COMPARABLES****CAÑAZA****CAÑAZA****3****4****5**

PLANO DE CATASTRO

094-60702017183500-2019-U

INSCRIPCION: F-1340821-2009 Sobre Anotaciones y Visados Registrador: ALFREDO GONZALEZ CHAVES USO/SAT: PRACTICAMENTE DESOCUPADO		VIA DE EXCELENCIA - ANOTACIONES SOBRE ANOTACIONES Y VISADOS															
Catastro Nacional 1-3-2009-560																	
<p>UBICACION GEOGRAFICA HOJA GOLFO DULCE ESCALA 1: 50000</p>		<table border="1"> <thead> <tr> <th>LÍNEA</th> <th>AZIMUT</th> <th>DISTANCIA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1-2</td> <td>114° 34'</td> <td>27.25m.</td> </tr> <tr> <td>2-3</td> <td>28° 42'</td> <td>40.04m.</td> </tr> <tr> <td>3-4</td> <td>293° 09'</td> <td>27.08m.</td> </tr> <tr> <td>4-1</td> <td>208° 54'</td> <td>40.32m.</td> </tr> </tbody> </table> <p>DOY FE QUE LOS LINDEROS SON LOS EXISTENTES. METODO POLAR. POLIGONAL CERRADA CON RADIALES CIERRE LINEAL 15.000. CIERRE ANGULAR 60°03'</p> <p>FRENTE DE CALLE PUBLICA 27.25 m.</p> <p>MODIFICA EL PLANO F-1340821-2009</p> <p>ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INCERCIÓN EN EL SISTEMA DE CADASTRO INSCRITO EL PRACCICAMIENTO RESPECTIVO EL PLANO SURTIRÁ LOS EFECTOS JURIDICOS Y CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO</p>	LÍNEA	AZIMUT	DISTANCIA	1-2	114° 34'	27.25m.	2-3	28° 42'	40.04m.	3-4	293° 09'	27.08m.	4-1	208° 54'	40.32m.
LÍNEA	AZIMUT	DISTANCIA															
1-2	114° 34'	27.25m.															
2-3	28° 42'	40.04m.															
3-4	293° 09'	27.08m.															
4-1	208° 54'	40.32m.															
<p>Catastro Nacional 1-2-48-72-14 02/12/2009 10:40:23</p> <p>COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA 25 NOV 2009 ANOTADO</p>																	
PARTE DE LA FINCA INSCRITA FOLIO REAL 6168253-000 AREA SEGUN REGISTRO 46567 m ²		AREA 1089 m² PROTOCOLO TOMO 16304 FOLIO 60															
 PEDRO LOPEZ CASANTE TOPOGRAFO ASOCIADO T A 9585		SITUADO EN CAÑAZA, DISTRITO 2 PUERTO JIMENEZ CANTON 7 GOLFITO PROVINCIA 5 PUNTARENAS															
		ARCHIVO O.S.I.															

ESTUDIO DE REGISTRO

094-60702017183500-2019-U

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 171835--000**

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 171835 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: SI HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 2-PUERTO JIMENEZ CANTON 7-GOLFITO DE LA PROVINCIA
DE PUNTARENAS

LINDEROS:

NORTE : XINIA MARIN ESPINOZA
SUR : CALLE PUBLICA
ESTE : XINIA MARIN ESPINOZA
OESTE : LUIS PAULINO BERMUDEZ VARGAS

MIDE: QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS
PLANO:P-1391109-2009

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

**FINCA DERECHO INSCRITA EN
6-00168253 000 FOLIO REAL**

VALOR FISCAL: 3,390,972.00 COLONES

PROPIETARIO:

ANA ISABEL FALLAS SEQUEIRA

CEDULA IDENTIDAD 6-0277-0133

ESTADO CIVIL: CASADO TRES VECES

ESTIMACIÓN O PRECIO: CIEN MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2017-00340903-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 07 DE JULIO DE 2017

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS

CITAS: 324-14690-01-0031-001

FINCA REFERENCIA 600039284 000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO
CITAS: 800-120213-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 12-000078-0422-CI
AFECTA A FINCA: 6-00171835- - -000
INICIA EL: 18 DE ENERO DE 2013
FINALIZA EL: 18 DE ENERO DE 2023
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 20-Agosto-2019 a las 10:37:28 horas
Emitido el 20-08-2019 a las 10:37 horas

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