

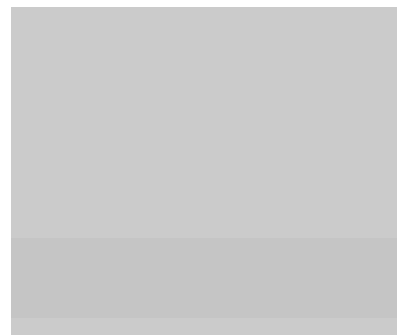
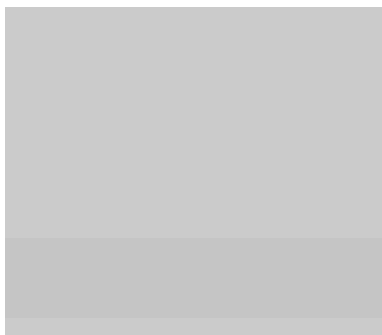
AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		094 - PUERTO JIMENEZ		094-60702017183500-2019-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		cobro judicial			
BANCO	NACIONAL	NOMBRE SOLICITANTE (S) DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
FALLAS	SEQUEIRA	NOMBRE PROPIETARIO (S) ANA ISABEL		Proporción de Derechos Céd. 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 m2	
Identificador Predial	60702017183500			544,00 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	100,18%	545,00 m2	Demasía	SÍ
¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES?			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	Emp.	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 €/m2			15 000,00		15 000,00		0,00		0,00		0,00	
Área	544		936,46	1,1963	545	1,0006	1,0000		1,0000		1,0000	
Nivel	0		0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Frente	12,25		20,00	0,8492	15,00	0,9347	1,0000		1,0000		1,0000	
Fondo	40,04		46,82	1,0535	40,32	1,0023	1,0000		1,0000		1,0000	
Forma	rect		rect	1,0000	rect	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Pendiente	3		3	1,0000	3	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Ubicación	5		5	1,0000	5	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 1	1		1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 2	14		14	1,0000	14	1,0000	1,0000		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		1,0000	
				1,0000		1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación			1,0702		0,9374		1,0000		1,0000		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 m2						
		1,0000		Área afectada		0,00 m2						
		1,0000		Área afectada		0,00 m2						
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo		€15 057 /m2		Valor ajustado		€15 057 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones		1,0000		Área		544,00 m2		€/ m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€15 057,00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€8 191 008,00						
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												
N°		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		
						Coordenadas		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		
						Coordenadas		Este 564 505 Norte		947 964		
3												
						Coordenadas		Este Norte				
4												
						Coordenadas		Este Norte				
5												
						Coordenadas		Este Norte				

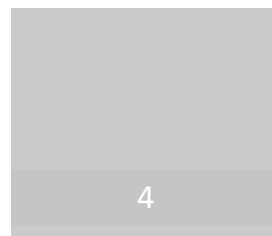
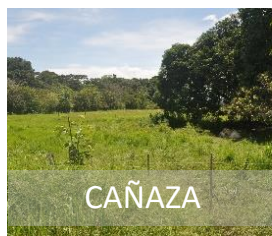
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				094-60702017183500-2019-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre mezclado grueso		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	14,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	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		
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 1500 m	agricola y pecuaria	
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	Ubicación:	Medianero	
	S2	14			
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 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%					
AFECTACIONES 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



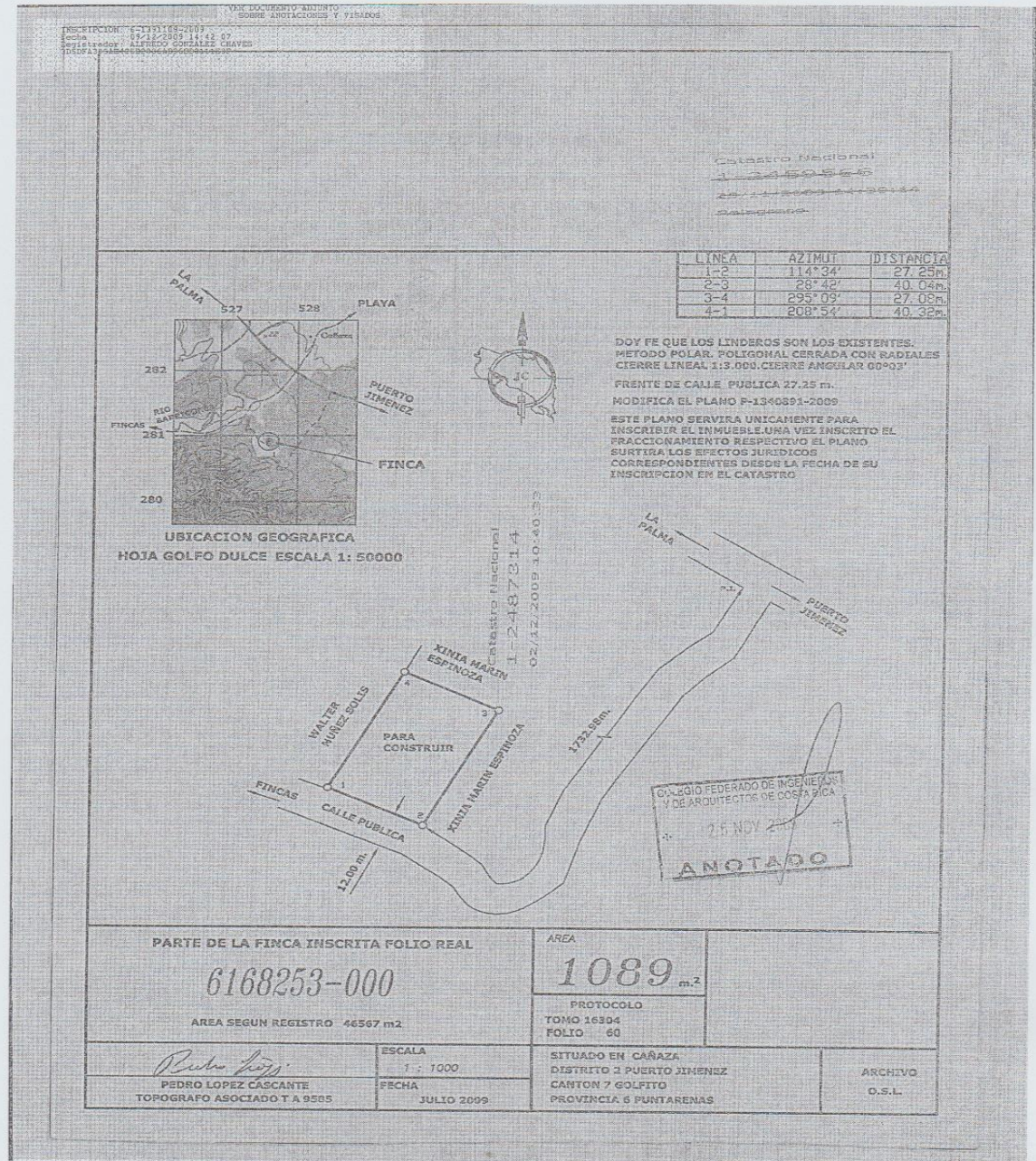
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



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 sismo 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.

PLANO DE CATASTRO

094-60702017183500-2019-U



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](#)