

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		017 - SIQUIRRES		017-70304005076400-2020-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Cobro Judicial			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4-000-001021			
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
Myers	Hernández	Luis Guillermo	Céd. Identidad 7-0085-0239	Proporción de Derechos 100%	
NOMBRE DEUDOR (S)					
Myers	Hernández	Luis Guillermo	Céd. Identidad 7-0085-0239		
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	07 - LIMON				
Cantón:	03 - SIQUIRRES				
Distrito:	04 - GERMANIA				
Localidad:	Milano				
DIRECCIÓN EXACTA					
Frente a la plaza de deportes, antiguo super La Amistad.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	L-0999973-1991	1,033.87 m2			
Identificador Predial	70304005076400	1,033.87 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢18,540,390.71	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0.00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢18,540,390.71	
VALOR EN LETRAS: DIECIOCHO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA MIL TRESCIENTOS NOVENTA COLONES 71/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		48 meses	Ámbito máximo 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		El plano catastro cumple por localización en el punto de amarre verificado con cinta métrica. Cumple en dimensiones y coordenadas utilizando GPS marca GARMIN GPSmap 62 sc. Se verifica frente del inmueble presentado como garantía crediticia (observar vértices adjuntos al informe de avalúo).			
Nombre del Perito		Gilberto Vásquez Hernández		GILBERTO VASQUEZ HERNANDEZ (FIRMA) Firmado digitalmente por GILBERTO VASQUEZ HERNANDEZ (FIRMA) Fecha: 2020.06.22 09:55:04 -06'00'	
Tipo de Profesional		Ing. Agr. Sección de Ingeniería		Firma del Perito	
Número de registro		5887 Emp.		Identificación N° 1-0922-0590	
Nombre de la empresa		Gilberto Vásquez Hernández			
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		17 junio 2020		Fecha informe: 20 junio 2020	
Números telefónicos para contacto		88920354			
Correo electrónico / Dirección WEB		gvasquez34@hotmail.es			

AVALÚO DEL TERRENO						017-70304005076400-2020-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR €/m2		15,000.00		16,000.00		18,000.00		0.00		0.00	
Área (m2)	1033.87	1000	0.9890	2200	1.2830	900	0.9550	1.0000		1.0000	
Frente (m)	39.87	20	1.1880	20	1.1880	11	1.3800	1.0000		1.0000	
Regularidad	0.70	0.9	0.7780	0.9	0.7780	0.9	0.7780	1.0000		1.0000	
% de Pendiente	5	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000	1.0000		1.0000	
Nivel (m)	0	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	1.0000		1.0000	
Tipo de vía	3	3	1.0000	3	1.0000	3	1.0000	1.0000		1.0000	
Servicios 1	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000		1.0000	
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000	1.0000		1.0000	
Ubicación en manzana	3	5	1.0520	5	1.0520	5	1.0520	1.0000		1.0000	
Factor de ajuste	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000		1.0000	
Factor de negociación	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000		1.0000	
			1.0000		1.0000		1.0000	1.0000		1.0000	
Factor de Homologación		0.9616		1.2475		1.0786		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		14,424.45		19,959.90		19,415.58					
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	€17,933 /m2		Valor ajustado		€17,933 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1.0000		Área		1,033.87 m2		€/ m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€17,933.00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€18,540,390.71					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	Calle pública					En material de asfalto					
SUR	Lote 7					Lote con casa					
ESTE	Lote 2					Vacante					
OESTE	Calle pública					En material de asfalto					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud		
1	546,387				1,126,676				51		
2	546,415				1,126,645				50		
4	546,359				1,126,649				51		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Olman Garita vende lote ubicado en localidad de El Milano, 800 metros sur de la plaza de deportes, similares carasterísticas del inmueble sujeto.				Oferta		60670582			17/06/2020	
					Coordenadas	Este	546,050	Norte	1,126,224		
2	Luis Campos vende lote ubicado en localidad de El Milano, 400 metros sur de la plaza de deportes, similares carasterísticas del inmueble sujeto.				Oferta		88133670			17/06/2020	
					Coordenadas	Este	545,853	Norte	1,125,943		
3	William Ureña vende lote ubicado en localidad de El Milano, 1 km sur de la plaza de deportes, similares carasterísticas del inmueble sujeto.				Oferta		88272080			17/06/2020	
					Coordenadas	Este	545,656	Norte	1,125,654		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				017-70304005076400-2020-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Terciaria		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		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	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ	Media Baja
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	AyA	Edificios Comerciales	NO	Media Alta
Señal celular	SÍ		Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	Media
Medidores instalados	Ninguno			a 200 m	Actividad del lugar
					Residencial, comercial
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	SÍ	39.00 m	Nivel sobre calle:	0.00 m	
Fondo:		26.00 m	Pendiente %	5	
Relación:		0.66666667	Tipo de vía:	3	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Esquinero	
	S2	16			
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	Arroyo	Distancia	300.00 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: 81.00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
22/06/2020		Según el estudio de registro consultado, el inmueble no presenta anotaciones. Gravámenes sin hay, demanda ejecutiva hipotecaria (citas y número de expediente en estudio de registro adjunto), practicados, hipoteca en primer grado a favor del Banco Nacional de Costa Rica por un monto original de ₡44.900.000,00. Avalúo solicitado para efectos de remate.			
OBSERVACIONES					
El inmueble es un terreno vacante en evidente estado de abandono.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

017-70304005076400-2020-U



Vía de acceso



Frente



Colindancia norte



Colindancia este



Colindancia oeste



Colindancia sur en parte

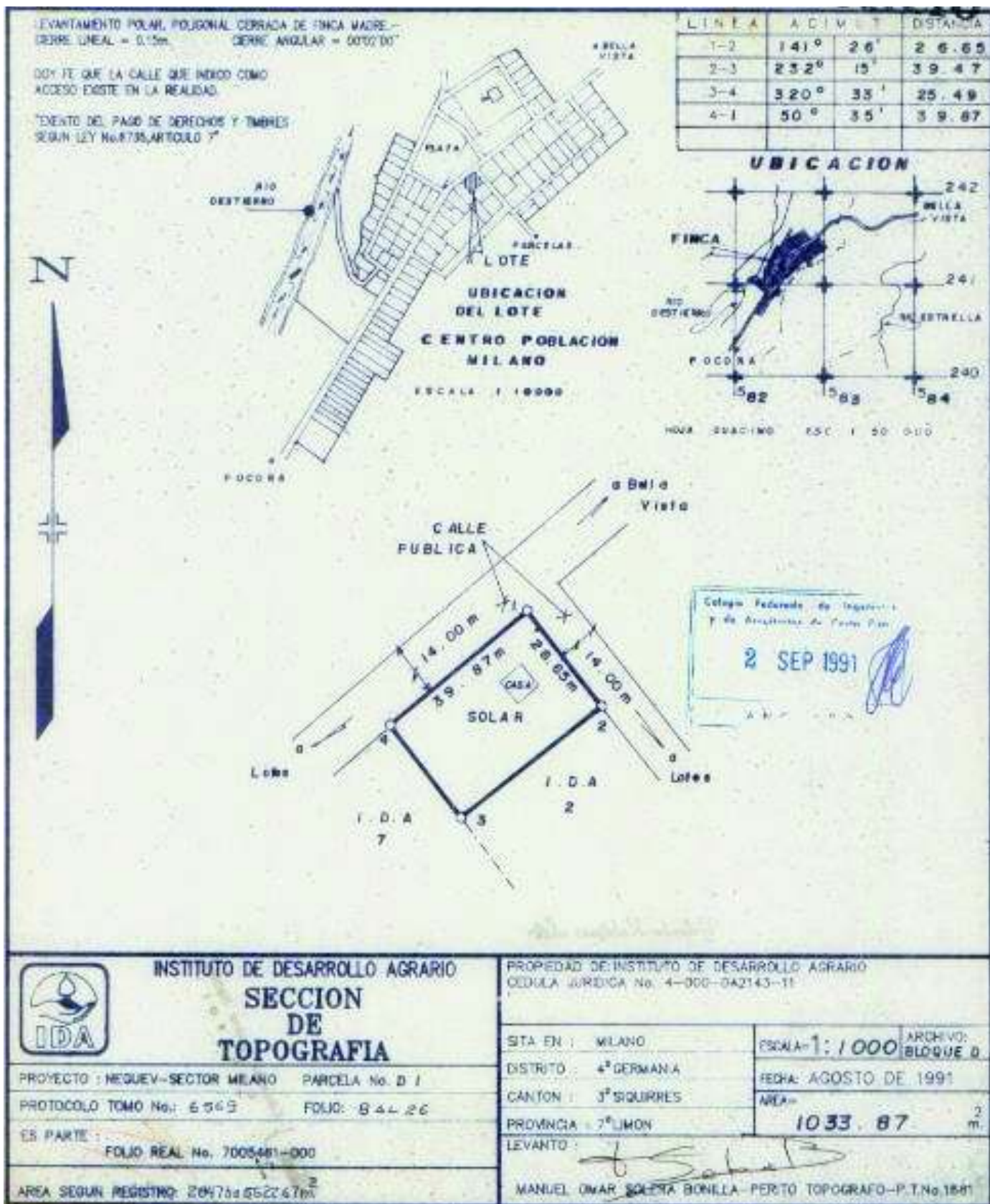


Perito en sitio

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES


PLANO DE CATASTRO

017-70304005076400-2020-U



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 REGISTRO

017-70304005076400-2020-U

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 50764---000

PROVINCIA: LIMON FINCA: 50764 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: PARA CONSTRUIR LOTE D UNO, CON UNA CASA COMERCIAL Y UN LOCAL
COMERCIAL

SITUADA EN EL DISTRITO 4-GERMANIA CANTON 3-SIQUIRRES DE LA PROVINCIA DE LIMON

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA

SUR : LOTE 7

ESTE : LOTE 2

OESTE : CALLE PUBLICA

MIDE: MIL TREINTA Y TRES METROS CON OCHENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:L-0999973-1991

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO
MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE LIMON NUMERO 50764 Y ADEMAS PROVIENE DE
050527-000

VALOR FISCAL: 46,900,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

LUIS GUILLERMO MYERS HERNANDEZ

CEDULA IDENTIDAD 7-0085-0239

ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ

ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2011-00014886-02

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 24-ENE-2011

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

CITAS: 390-14534-01-0869-003

CONDIC I.D.A.

AFECTA A FINCA: 7-00050764 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA

CITAS: 800-170683-01-0001-001

ESTUDIO DE REGISTRO

017-70304005076400-2020-U

NUMERO DE EXPEDIENTE 12-000554-1208-CJ
AFECTA A FINCA: 7-00050764 -000
INICIA EL: 04 DE DICIEMBRE DE 2013
FINALIZA EL: 04 DE DICIEMBRE DE 2023
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO

CITAS: 800-175667-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 14-000008-1170-CJ
AFECTA A FINCA: 7-00050764 -000
INICIA EL: 20 DE ENERO DE 2014
FINALIZA EL: 20 DE ENERO DE 2024
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO

CITAS: 800-327094-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 12-002018-1208-CJ
AFECTA A FINCA: 7-00050764 -000
INICIA EL: 27 DE ABRIL DE 2016
FINALIZA EL: 27 DE ABRIL DE 2026
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA

CITAS: 2011-14886-02-0005-001
AFECTA A FINCA: 7-00050764 -000
MONTO: CUARENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS MIL COLONES
INTERESES: DE ACUERDO A CADA SUBPRESTAMO
INICIA: 19 DE ENERO DE 2011
VENCE: 19 DE ENERO DE 2041
FORMA DE PAGO: CREDITO REVOLUTIVO (HIPOTECA ABIERTA)
RESPONDE POR: CUARENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS MIL COLONES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD
ACREEDOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEUDOR
LUIS GUILLERMO MYERS HERNANDEZ
CEDULA IDENTIDAD 7-0085-0239
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY