

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		094 - PUERTO JIMENEZ		94-60702020690700-2021-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		COBRO JUDICIAL			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA		Céd. Identidad 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
FALLAS	ROJAS	FRANCINI		Céd. Identidad 6-0323-0744	
Proporción de Derechos					
100%					
NOMBRE DEL DEUDOR					
BARRIENTOS	GARRO	LEONARDO JOSÉ		Céd. Identidad 1-0824-0356	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	06 - PUNTARENAS				
Cantón:	07 - GOLFITO				
Distrito:	02 - PUERTO JIMENEZ				
Localidad:	PUERTO JIMENEZ				
DIRECCIÓN EXACTA					
URBANIZACIÓN SAN LÁZARO DE PUERTO JIMENEZ, 324 M SURESTE DEL TALLER DIEGO MORA					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro			
Plano de catastro N°	P-1816737-2015		360,00 m2		
Identificador Predial	60702020690700		360,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢15.517.080,00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢15.517.080,00	
VALOR EN LETRAS: QUINCE MILLONES QUINIENTOS DIECISIETE MIL OCHENTA COLONES 00/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		12 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		LA PROPIEDAD NO POSEE CONSTRUCCIONES. PROPIEDAD ABANDONADA, SE RECOMIENDA LIMPIAR DE MALEZAS.			
Nombre del Perito		ING. RICARDO RODRÍGUEZ BOVIERI			
Tipo de Profesional		INGENIERO CIVIL		Firma del Perito	
Número de registro		IC- 20082	Emp.	Identificación N°	603510774
Nombre de la empresa					
Nombre y firma representate legal de la empresa					
Fecha inspección:		8 septiembre 2021	Fecha informe:		9 septiembre 2021
Números telefónicos para contacto		8842-1742			
Correo electrónico / Dirección WEB		ricardorb19@hotmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO						94-60702020690700-2021-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		46.400,00		47.222,00		58.236,00		0,00		0,00	
Extensión o área	360,00	192	0,8127	180	0,7955	180	0,7955	0.5		.2	
Frente	17,14	8	1,2098	9	1,1747	9	1,1747	1,0000		1,0000	
Regularidad	1,00	1,00	1,0000	1,00	1,0000	1,00	1,0000	1,0000		1,0000	
Pendiente	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000	
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0,7	1,0212	1,0000		1,0000	
Tipo de vía	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	1,0000		1,0000	
Servicios 1	1	4	0,9139	1	1,0000	4	0,9139	1,0000		1,0000	
Servicios 2	15	16	0,9704	16	0,9704	16	0,9704	1,0000		1,0000	
Ubicación	6	5	0,9753	5	0,9753	5	0,9753	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		0,8505		0,8845		0,8256		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		39.462,54		41.769,60		48.077,43					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
			Área afectada								
			Área afectada								
			Área afectada								
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€43.103 /m2			Valor ajustado	€43.103 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,0000			Área	360,00 m2			€/ m2			
VALOR UNITARIO FINAL						€43.103,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€15.517.080,00					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	BANHVI					VIVIENDA					
SUR	CALLE PÚBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE 17,14 M					CALLE PÚBLICA					
ESTE	ZONA DE PROTECCIÓN DE QUEBRADA					ZONA PROTECCIÓN QUEBRADA					
OESTE	LOTE C 28					VIVIENDA					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05								PRECISIÓN			
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	576408.0					943320.0					10
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
N°	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Puerto Jiménez Centro - Casa # D-05. 185 m. al Sur y 85 m. al Oeste de las "Antenas del Cable Corcovado".				Oferta		2783 3843 MUTUAL ALAJUELA			17/08/2020	
					Coordenadas		Este	576.341	Norte	943.395	
2	Puerto Jiménez Centro - Lotificación San Lázaro: lote no construido. 200 m. al Sureste del Taller de Diego.				Oferta		8706-8580 y 8942-1867 DIEGO			17/08/2020	
					Coordenadas		Este	576.311	Norte	943.257	
3	Puerto Jiménez Centro - Casa # F-07. 125 m. al Sur y 100 m. al Oeste de las "Antenas del Cable Corcovado".				Oferta		Banco Nacional de Costa Rica/ Sección de Ingeniería 2523-6494			17/08/2020	
					Coordenadas		Este	576.307	Norte	943.456	
4					Coordenadas		Este		Norte		
5					Coordenadas		Este		Norte		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				010-11901020695600-2021-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Terciaria		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre mezclado grueso		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	6,00 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	NO		Jardines y Parques	SÍ a 150 m	Media Baja
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ a 350 m	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	AYA	Edificios Comerciales	SÍ a 600 m	Media Baja
Señal celular	SÍ	ICE	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ a 1000 m	Media
Medidores instalados	Ninguno		Actividad del lugar		
RESIDENCIAL					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	17,14 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	21,00 m		Pendiente %	5	
Relación:	1,2252042		Tipo de vía:	5	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Esquinero	
	S2	15			
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):				Bueno	
Cuerpo de agua cerca	Arroyo	Distancia	10,00 m	Possibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 59,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
07/09/2021		PRACTICADO CITAS: 800-561724-01-0001-001. DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA CITAS: 800-670748-01-0001-001, HIPOTECA CITAS: 2014-76531-01-0001-001			
OBSERVACIONES					
Lote en verde, acceso a la propiedad en mal estado. Se observa una quebrada a 10 metros de la colindancia "este", no se observan riesgos. Se recomienda limpiar la propiedad de maleza. El plano indica acera, sin embargo la propiedad no posee aceras. Lote ubicado al final de la calle.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

010-11901020695600-2021-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

PLANO DE CATASTRO

P-1816737-2015

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACION DE PLANOS CATASTRADOS
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-1450235-2021
6-1816737-2015
TOTAL DE PAGINAS: 3

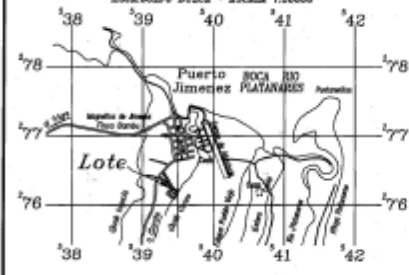
INSCRIPCIÓN: 6-1816737-2015

Fecha: 04/05/2015 10:38:59
Revisor: ROBERTO MORENO-SANCHEZ
Código: 1450235-2021-04052015

Catastro Nacional
2015-32920-C
27/04/2015 11:07:15

Numero Entero: 00193394596


LOCALIZACION
BARRIO GOLFE DULCE • ESCALA 1:50000




DERROTERO		
LINEA	ANGULO	DIST. (m)
1 - 2	280° 44'	17.14
2 - 3	010° 44'	21.20
3 - 4	100° 44'	17.14
4 - 1	190° 44'	21.20

NOTAS:

- * LEVANTAMIENTO POLAR CON POLIGONAL ABIERTA
- * ERROR ESTIMADO ANGULAR: 00"00"
- * ERROR ESTIMADO LINEAL: 0.00m
- * SEY PE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES
- * FUENTE A CALLE PUBLICA DE 1 A 2 = 17.14m
- * ESTE PLANO MUESTRA A LOS PLANOS CATASTRALES P-68000-1985 Y P-680100-1985.
- * " PARA REUNION DE FINCAS "





FOLIO REAL MATRICULA DE:

6194729-000

FOLIO REAL MATRICULA DE:

6194730-000

Area Segun Registro: 183.00m²

Area Segun Registro: 183.00m²

ASIS ANGEL GONZALEZ ESTIMADOR • PERITO TOPOGRAFICO PT 2256

PROTOCOLO TOMO: 6716 ESCALA: 1:500

AREA:

360m²

SITUADO EN: URBANIZACION CANTARRANA

DISTRITO: 02*PUERTO JIMENEZ

CANTON: 07*GOLFITO

PROVINCIA: 06*PUNTARENAS

FECHA ABRIL 2015

AUTOS * 160816

ESTUDIO DE REGISTRO

206907-000

Página 1 de 2

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 206907-000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 206907 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 2-PUERTO JIMENEZ CANTON 7-GOLFITO DE LA PROVINCIA DE
PUNTARENAS
LINDEROS:
NORTE : BANHVI
SUR : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE 17.14 METROS LINEALES
ESTE : ZONA DE PROTECCION DE QUEBRADA
OESTE : LOTE C 28

MIDE: TRESCIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS
PLANO-P-1816737-2015

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
6-00194729 000		FOLIO REAL
6-00194730 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 500,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
FRANCINI FALLAS ROJAS
CEDULA IDENTIDAD 6-0323-0744
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
ESTIMACIÓN O PRECIO: QUINIENTOS MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2015-00130738-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 05-JUN-2015

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

PRACTICADO
CITAS: 800-561724-01-0001-001
NÚMERO DE EXPEDIENTE 19-001329-1201-CJ
AFECTA A FINCA: 6-00206907 -000
INICIA EL: 07 DE AGOSTO DE 2019
FINALIZA EL: 07 DE AGOSTO DE 2029
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

<https://www.mpdigital.com/shopping/consultaDocumentos/RespConsultaNumeroFinca.js...> 07/09/2021

Página 2 de 2

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
CITAS: 800-670748-01-0001-001
NÚMERO DE EXPEDIENTE 20-000836-1201-CJ
AFECTA A FINCA: 6-00206907 -000
INICIA EL: 22 DE FEBRERO DE 2021
FINALIZA EL: 22 DE FEBRERO DE 2031
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
CITAS: 2014-76531-01-0001-001
AFECTA A FINCA: 6-00206907 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 07-09-2021 a las 13:33 horas