

## AVALÚO DE FINCA URBANA

## INFORME DE AVALÚO

<b>OFICINA</b>	094 - PUERTO JIMENEZ	INFORME DE AVALÚO
<b>PROPOSITO DEL AVALÚO</b>	COBRO JUDICIAL	94-60702020690700-2021-U
BANCO	NACIONAL	<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>
FALLAS	ROJAS	DE COSTA RICA FRANCINI
BARRIENTOS	GARRO	<b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b> LEONARDO JOSÉ
		<b>Proporción de Derechos</b> Céd. Identidad 4-000-001021 Céd. Identidad 6-0323-0744 100% 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	P-1816737-2015	Según el Registro
Plano de catastro N°	60702020690700	360,00 m <sup>2</sup>
Identificador Predial		360,00 m <sup>2</sup>
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m <sup>2</sup> Demasía NO

## AVALÚO

VALOR DEL TERRENO	₡15.517.080,00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0,00
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>	<b>₡15.517.080,00</b>

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	Identificación N° 603510774
Nombre de la empresa		

Nombre y firma representante 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](mailto:ricardorb19@hotmail.com)

AVALÚO DEL TERRENO						94-60702020690700-2021-U					
Características		SUJETO	TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO								
			COMPARABLES								
VALOR ¢/m <sup>2</sup>		46.400,00	47.222,00	58.236,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
Extensión o área	360,00	192	0,8127	180	0,7955	180	0,7955	0,5			
Frente	17,14	8	1,2098	9	1,1747	9	1,1747	1,0000			
Regularidad	1,00	1,00	1,0000	1,00	1,0000	1,00	1,0000	1,0000			
Pendiente	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000			
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0,7	1,0212	1,0000			
Tipo de vía	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	1,0000			
Servicios 1	1	4	0,9139	1	1,0000	4	0,9139	1,0000			
Servicios 2	15	16	0,9704	16	0,9704	16	0,9704	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			
Factor de Homologación		0,8505		0,8845		0,8256		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 /m <sup>2</sup>	Valor ajustado	€43.103 / m <sup>2</sup>		Valor unitario Mejoras al Terreno						
Factor secciones	1,0000	Área	360,00 m <sup>2</sup>		€0 / m <sup>2</sup>						
VALOR UNITARIO FINAL											
VALOR TOTAL DEL TERRENO											
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											
Nº	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		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 descripta, 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.

<b>DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO</b>		010-11901020695600-2021-U		
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
Tipo de ruta	Terciaria	Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre mezclado grueso	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial
Ancho de vía	6,00 m	Cordón	NO	Tanque séptico
Acera	NO	<b>ACCESO A LA FINCA</b>		
		Calle pública		
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>				
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	SÍ	<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	SÍ a 150 m	Clase social Media Baja
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 350 m	Clase social zonas cercanas Media Baja
Agua Potable	SÍ AYA	Edificios Comerciales	SÍ a 600 m	Densidad poblacional Media
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	SÍ	Actividad del lugar
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 1000 m	RESIDENCIAL
Medidores instalados	Ninguno			
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>				
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 S2 15	Ubicación:	Esquinero	
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>				
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	Posibilidad de daños Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento Ninguno
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>				
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 59,00%				
<b>AFFECTACIONES DEL BIEN</b>				
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			
<b>OBSERVACIONES</b>				
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**

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 sismos 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**

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

INSCRIPCION: 6-1816737-2015		Catastro Nacional 2015-32920-C 27/04/2015 11:07:18															
Referencia: 04020015 03-05 Representante: ROBERTO MORENO SANCHEZ 65051971A313E5B251B85C7F988629		Numero Entero: 00193394598															
<p><b>LOCALIZACION</b> MANZANAL DULCE * ESCALA 1:5000</p>																	
<p><b>DERRERO</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>LÍNEA</th> <th>ÁNGULOS</th> <th>DIST. (m)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 - 2</td> <td>280° 44'</td> <td>17.14</td> </tr> <tr> <td>2 - 3</td> <td>010° 44'</td> <td>21.00</td> </tr> <tr> <td>3 - 4</td> <td>100° 44'</td> <td>17.14</td> </tr> <tr> <td>4 - 1</td> <td>190° 44'</td> <td>21.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>NOTAS:      • LEVANTAMIENTO PELOTA CON POSICIONES ABSOLUTAS      • ESTIMACIONES ANGULARES OFICIALES      • ERROR ESTIMADO LINEAS: 0.0000      • D.P.V. POR QUE LOS LINDEOS SON EXISTENTES      • SE FRENTE A CALLE PESQUERA DE 1 A 2 = 17.14m      • ESTE FLANCO MARGINA A LOS PUEBLOS      CATASTROFAL P-48800-1885 Y P-288100-1995      * PARA REUNION DE FINCAS *</p>			LÍNEA	ÁNGULOS	DIST. (m)	1 - 2	280° 44'	17.14	2 - 3	010° 44'	21.00	3 - 4	100° 44'	17.14	4 - 1	190° 44'	21.00
LÍNEA	ÁNGULOS	DIST. (m)															
1 - 2	280° 44'	17.14															
2 - 3	010° 44'	21.00															
3 - 4	100° 44'	17.14															
4 - 1	190° 44'	21.00															
<p>COLEGIO FENIX DE LOS INGENIEROS Y ARQUITECTOS DE COSTA RICA * 27 ABR 2015 *</p> <p><b>ANOTADO</b></p>																	
<p>FOLIO REAL MATRICULA DE <b>6194729-000</b> FOLIO REAL MATRICULA DE <b>6194730-000</b></p> <p>Área Segun Registro: 103.00m<sup>2</sup> Área Segun Registro: 103.00m<sup>2</sup></p> <p><b>AREA:</b> <b>360m<sup>2</sup></b></p> <p>SITUADO EN: URBANIZACION CANAFARANA DISTRITO: 02 PUERTO JIMENEZ CANTÓN: 07-SOLIPITO PROVINCIA: 06-PUNTARENAS FECHA: ABRIL 2015 AUTOS: * 156216</p> <p>JOSÉ ANGEL GONZALEZ ESPINOZA * PESTO TOPOGRAFO PT 2166 PROTOCOLO TOMO: 18716 ESCALA 1:5000 FOLIO: 976</p>																	

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 valor 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**

206907-000

Página 1 de 2

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 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  
NUMERO 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.rnpdigital.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  
NUMERO 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