

AVALÚO DE FINCA URBANA

INFORME DE AVALÚO

OFICINA	125 - LAUREL		125-61004018789600-2021-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	COBRO JUDICIAL			
NOMBRE SOLICITANTE (S)				
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA	Céd. Jurídica	4-000-001021
UGALDE	ALMENGOR	MAYNOR HUGO	Céd. Identidad	6-0222-0315

UGALDE	ALMENGOR	MAYNOR HUGO	Proporción de Derechos	100%
UGALDE	ALMENGOR	MAYNOR HUGO	Céd. Identidad	6-0222-0315

UBICACIÓN DEL BIEN

Provincia: 06 - PUNTARENAS
 Cantón: 10 - CORREDORES
 Distrito: 04 - LAUREL
 Localidad: ABANGARES

DIRECCIÓN EXACTA

300 MTS ESTE DEL PUENTE SOBRE EL RIO LA VACA, CARRETERA A BELLA LUZ

REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA

Inscripción de la Finca	P-1560251-2012	Según el Plano	
Plano de catastro N°	61004018789600	5.000,00 m2	
Identificador Predial		5.000,00 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Demásia NO

AVALÚO

VALOR DEL TERRENO	₡53.095.000,00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0,00
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡53.095.000,00

VALOR EN LETRAS: CINCUENTA Y TRES MILLONES NOVENTA Y CINCO MIL COLONES 00/100

Tiempo estimado para la venta del bien:	12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	General
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:	RESIDENCIAL Y AGRICULTURA
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡0,00		

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ

OBSERVACIONES GENERALES	Terreno de topografía plana, muy cercano (1500 m) del centro comercial de Naranjo de Laurel. Zona residencial y agrícola frente a carretera asfaltada.
-------------------------	--

Nombre del Perito Ing. Ricardo Rodríguez Bovieri

Tipo de Profesional	Ingeniero Civil	Carnet	IC-20082	Firma del Perito
Código Perito SIACC	787	Emp.		Identificación N° 6-0351-0774
Nombre de la empresa				Cód. Empresa

Nombre y firma representante legal de la empresa

Fecha inspección: 4 noviembre 2021 Fecha informe: 5 noviembre 2021

Números telefónicos para contacto (506) 8842-1742

Correo electrónico / Dirección WEB ricardorb19@hotmail.com

AVALÚO DEL TERRENO

125-61004018789600-2021-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES				
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor
VALOR ¢/m ²		20.000,00	22.000,00	20.000,00	0,00	0,00
Extensión o área (m ²)	5000	1.118,00	0,6100	300	0,3952	400
Frente (m)	45	26	1,1438	15	1,3089	20
Regularidad	1	0,9	1,0267	1	1,0000	1
% de Pendiente	2	0	0,9747	0	0,9747	0
Nivel (m)	0	0	1,0000	0	1,0000	0
Tipo de vía	4	2	0,8788	5	1,0667	4
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	4
Negociación	1	0,9	0,9000	0,95	0,9500	0,95
			1,0000		1,0000	
				1,0000		1,0000
Factor de Homologación		0,5522		0,5109		0,4787
Valores Homologados		11.044,84		11.239,59		9.573,37

FACTORES APlicados a una sección del terreno

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE		
		Área afectada	0,00 m ²	
	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	₡10.619 /m ²	Valor ajustado	₡10.619 / m ²	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	1,0000	Área	5.000,00 m ²	₡0 / m ²

VALOR UNITARIO FINAL

VALOR TOTAL DEL TERRENO

₡10.619,00 /m²

₡53.095.000,00

LINDEROS ACTUALES

NORTE	VICTOR MANUEL MONGE MORALES	FINCA
SUR	CALLE PUBLICA	CALLE PUBLICA
ESTE	OTE UNO MAYNOR HUGO UGALDE ALMENGO	VIVIENDA
OESTE	VICTOR MANUEL MONGE MORALES	FINCA

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	613.476	923.617	40
2	613.437	932.638	43

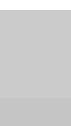
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos	Fecha Consulta
1	Terreno cercano al centro de Naranjo	Oferta	OLIVIO CHAVEZ(8330-5774)	08/09/2021
		Coordenadas	Este 615.746.290 Norte	932.436.748
2	La Vaca, Coto Sur - 200 m. al SurOeste del Puente Río La Vaca. Sobre ruta nacional # 611	Oferta	Jesús Martín Gómez Fallas 8912-5000 y 8940-6999	28/11/2020
		Coordenadas	Este 613.670 Norte	932.514
3	Naranjo, Coto Sur - 200 m. al Norte y 40 m. Oeste del Templo Católico	Oferta	Deibis Aguilar Rubí/ ADI Naranjo 8741 3544	22/09/2020
		Coordenadas	Este 614.725 Norte	932.753

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		125-61004018789600-2021-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Secundaria	Caño	NO Sistema Sanitario Tanque séptico
Material	Asfalto	Cuneta	NO Alcantarillado pluvial NO
Ancho de vía	20,00 m	Cordón	NO
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA	
		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ I.C.E.	Internet por Cable	NO Clase social Media
Alumbrado	SÍ I.C.E.	Jardines y Parques	SÍ a 1500 m Clase social zonas cercanas Media
Electricidad	SÍ I.C.E.	Transporte Público	SÍ a 0 m Densidad poblacional Baja
Agua Potable	SÍ A Y A	Edificios Comerciales	SÍ a 1500 m Actividad del lugar
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	NO a 0 m
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 1500 m
Medidores instalados	Ninguno	AGRICULTURA/ RESIDENCIAL	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frente principal:	45,00 m	Nivel sobre calle:	0,00 m
Fondo:	122,79 m	Pendiente %	2
Relación:	2,72866667	Tipo de vía:	4
Servicios	S1 1 S2 16	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:	Bueno		
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	60,00 m Posibilidad 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: 67,00%			
AFFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
01/11/2021	CONDICIONES CITAS 320-03383-01-0901-012, PRACTICADO CITAS 800-370491-01-0001-001, DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA CITAS 800-37512-01-0001-001, PRACTICADO CITAS 800-418785-01-0001-001, 800-489216-01-0001-001, 800-489615-01-0001-001, HIPOTECA CITAS 2014-19492-01-0002-001		
OBSERVACIONES			
Terreno de topografía plana, muy cercano (1500 m) del centro comercial de Naranjo de Laurel. Zona residencial y agrícola frente a carretera asfaltada. La ruta conecta el distrito de Laurel con la zona agropecuaria y turística de playa Zancudo y Pavones.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

125-61004018789600-2021-U

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

PLANO DE CATASTRO

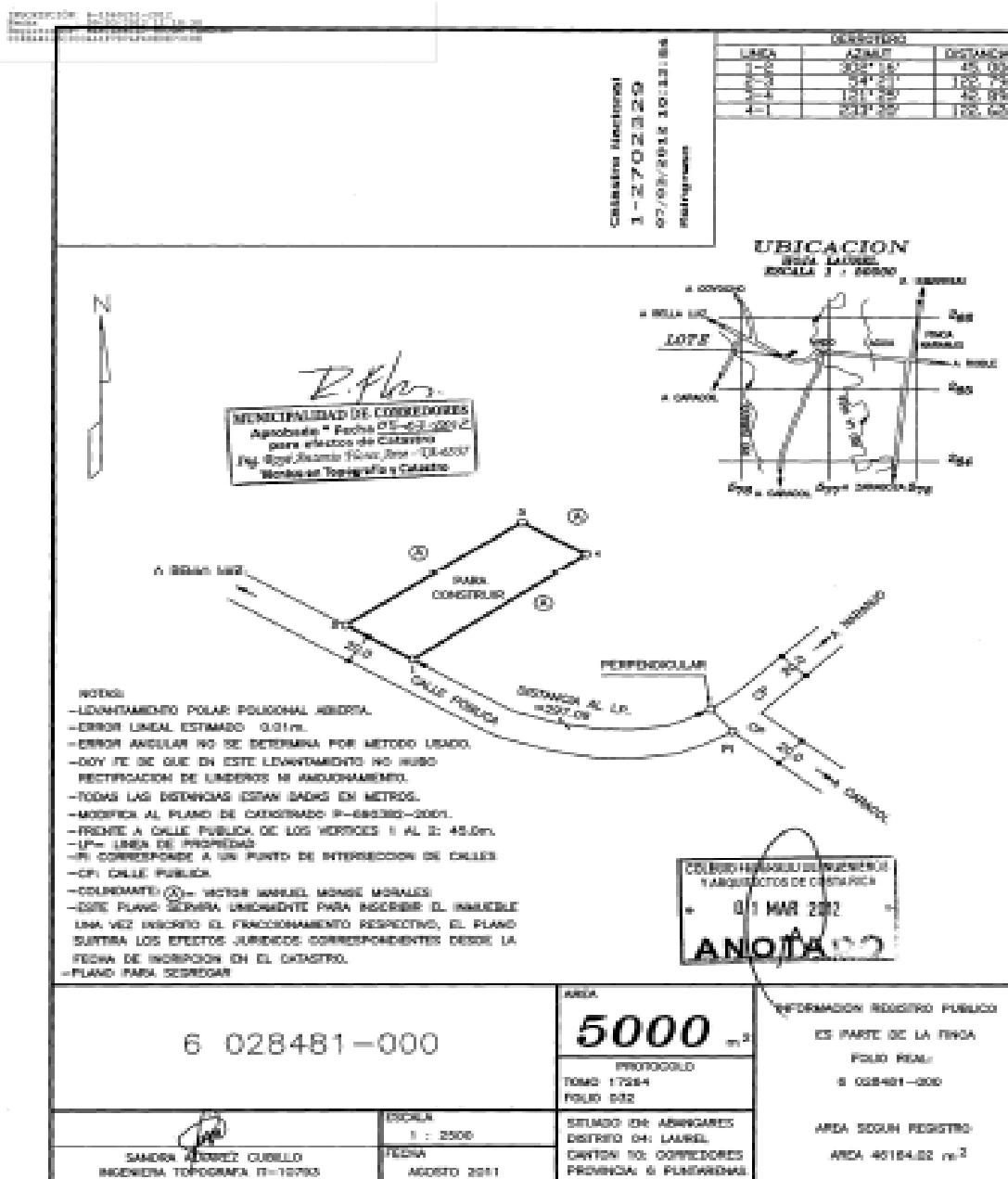
125-61004018789600-2021-U

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACION DE PLANOS CATASTRADOS

NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-1742944-2021

6-1560251-2012

TOTAL DE PAGINAS: 3



ESTUDIO DE REGISTRO

125-61004018789600-2021-U

[Bienes Monitoreados](#)[Búsqueda Gráfica Marcas](#)[Centro de Compras](#)[Consultas Gratuitas](#)[Certificación Imágenes](#)[Detalle de Servicios](#)[Historial de Compras](#)[Historial de Usos](#)[Impuesto Personas Jurídicas](#)[Índice Personas Fisicas](#)[Índice de Personas Jurídicas](#)[Transitorio III Ley 9428](#)[Mi Cuenta](#)[Mi inventario](#)[Reserva de Matrícula](#)[Solicitud de Placas](#)[Salidas del País](#)[Avisos Importantes](#)

- Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sírvase comunicarse al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0880.

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 187895-000**

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 187895 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000**SEGREGACIONES: NO HAY****NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR.****SITUADA EN EL DISTRITO 4-LAUREL CANTÓN 10-CORREDORES DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS****LINDEROS:****NORTE : VICTOR MANUEL MONGE MORALES****SUR : CALLE PUBLICA****ESTE : LOTE UNO DE MAYNOR HUGO UGALDE ALMENGOR.****OESTE : VICTOR MANUEL MONGE MORALES****MEDIDAS: CINCO MIL METROS CUADRADOS****PLANO: P-1560251-2012****ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:****FINCA DERECHO INSCRITA EN****6-00028481 000 FOLIO REAL****VALOR FISCAL: 20,000,000.00 COLONES****PROPIETARIO:****MAYNOR HUGO UGALDE ALMENGOR****CEDULA IDENTIDAD 6-0222-0315****ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ****ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTE MILLONES DE COLONES****DUEÑO DEL DOMINIO****PRESENTACIÓN: 2014-00019492-01****CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA****FECHA DE INSCRIPCIÓN: 05-FEB-2014****ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY****CONDICIONES REF:2579 383 001****CITAS: 320-03383-01-0901-012****FINCA REFERENCIA 600028481 000****AFFECTA A FINCA: 6-00187895 -000****CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY****ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY****PRACTICADO****CITAS: 880-370491-01-0001-001****NUMERO DE EXPEDIENTE 16-003404-1200-CJ****AFFECTA A FINCA: 6-00187895 -000****INICIA EL: 09 DE NOVIEMBRE DE 2016****FINALIZA EL: 09 DE NOVIEMBRE DE 2026****CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY****ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY****DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA****CITAS: 880-371512-01-0001-001****NUMERO DE EXPEDIENTE 16-001002-1201-CJ****AFFECTA A FINCA: 6-00187895 -000****INICIA EL: 14 DE NOVIEMBRE DE 2016****FINALIZA EL: 14 DE NOVIEMBRE DE 2026****CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY****ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY**

ESTUDIO DE REGISTRO

125-61004018789600-2021-U

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales del Registro Nacional

PRACTICADO

CITAS: 800-418785-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 17-004584-1764-CJ
AFECTA A FINCA: 6-00187895 -000
INICIA EL: 14 DE JULIO DE 2017
FINALIZA EL: 14 DE JULIO DE 2027
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO

CITAS: 800-489216-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 18-002803-1200-CJ
AFECTA A FINCA: 6-00187895 -000
INICIA EL: 06 DE JULIO DE 2018
FINALIZA EL: 06 DE JULIO DE 2028
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO

CITAS: 800-489615-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 17-000584-1201-CJ
AFECTA A FINCA: 6-00187895 -000
INICIA EL: 09 DE JULIO DE 2018
FINALIZA EL: 09 DE JULIO DE 2028
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA

CITAS: 2014-19492-01-0002-001
AFECTA A FINCA: 6-00187895 -000
MONTO: DIECISEIS MILLONES COLONES
INTERESES: SERAN LOS QUE RIJAN PARA CADA TIPO DE PRESTAMO QUE SE GARANTICE CON ESTA
HIPOTECA AL MOMENTO DE LA FORMALIZACION, SEGUN LA TASA APROBADA POR LA INSTITUCION
ACREEDORA
INICIA: 13 DE ENERO DE 2014
VENCE: 13 DE ENERO DE 2044
FORMA DE PAGO: TREINTA ANOS
RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO
RESPONDE POR: DIECISEIS MILLONES COLONES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD
ACREEDOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEUDOR
MAYNOR HUGO UGALDE ALMENGOR
CEDULA IDENTIDAD 6-0222-0315
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 01-11-2021 a las 11:33 horas

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Compartir](#)

Todos los derechos reservados . 2013 . Registro Nacional . San José, Costa Rica . Apartado Postal 523-00100 San José.
mpdigts@rncr.go.cr

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768 o superior

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES

Calificación de la Liquidez		Alta	
1	Informe de avalúo N°:	125-61004018789600-2021-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Ing. Ricardo Rodríguez Bovieri	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	53.095.000,00	Monto solicitado: 15.317.245,58
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Terreno de topografía plana, muy cercano (1500 m) del centro comercial de Naranjo de Laurel. Zona residencial y agrícola frente a carretera asfaltada.		
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	ING RICARDO RODRIGUEZ BOVIERI	Emp. N° 787
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	05/11/2021	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)