

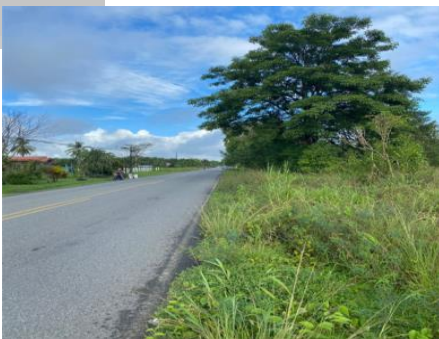
AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		125 - LAUREL		125-61004018789600-2021-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		COBRO JUDICIAL			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
UGALDE	ALMENGOR	MAYNOR HUGO		Céd. Identidad 6-0222-0315	Proporción de Derechos 100%
NOMBRE DEUDOR (S)					
UGALDE	ALMENGOR	MAYNOR HUGO		Céd. Identidad 6-0222-0315	Proporción de Derechos 100%
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	Según el Plano			
Plano de catastro N°	P-1560251-2012		5.000,00 m2		
Identificador Predial	61004018789600		5.000,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	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 €/m2			20.000,00		22.000,00		20.000,00		0,00		0,00	
Extensión o área (m2)	5000		1.118,00	0,6100	300	0,3952	400	0,4345	1,0000		1,0000	
Frente (m)	45		26	1,1438	15	1,3089	20	1,2198	1,0000		1,0000	
Regularidad	1		0,9	1,0267	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
% de Pendiente	2		0	0,9747	0	0,9747	0	0,9747	1,0000		1,0000	
Nivel (m)	0		0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000	
Tipo de vía	4		2	0,8788	5	1,0667	4	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	5		5	1,0000	5	1,0000	4	0,9753	1,0000		1,0000	
Negociación	1		0,9	0,9000	0,95	0,9500	0,95	0,9500	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			0,5522		0,5109		0,4787		1,0000		1,0000	
Valores Homologados			11.044,84		11.239,59		9.573,37					
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	€10.619 /m2			Valor ajustado			€10.619 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno		
Factor secciones	1,0000			Área			5.000,00 m2			€0 / m2		
VALOR UNITARIO FINAL							€10.619,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO							€53.095.000,00					
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	VICTOR MANUEL MONGE MORALES						FINCA					
SUR	CALLE PUBLICA						CALLE PUBLICA					
ESTE	LOTE UNO MAYNOR HUGO UGALDE ALMENGOR						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 Fallas8912-5000 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 Rubi/ ADI Naranjo 8741 3544			22/09/2020		
					Coordenadas		Este	614.725	Norte	932.753		

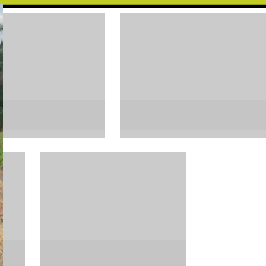
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				125-61004018789600-2021-U			
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS				
Tipo de ruta	Secundaria		Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico	
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO	
Ancho de vía	20,00 m		Cordón	NO			
Acera	NO		ACCESO 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	AGRICULTURA/ RESIDENCIAL	
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	a 1500 m		
Medidores instalados	Ninguno						
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	Ubicación:	Medianero			
	S2	16					
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	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: 67,00%							
AFECCIONES 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

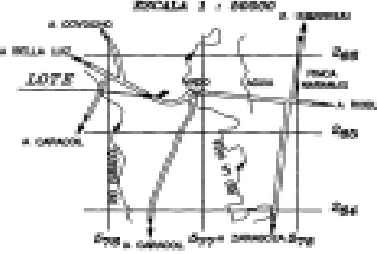
Calendario Inmobiliario
1-27-02-20

07/08/2018 10:13:18

Matrícula

LINEAS	ANILLO	DISTANCIA
1	1	45.00
2	2	120.00
3	3	45.00
4	4	120.00

UBICACION
ZONA LAUREL
ESCALA 1 : 5000



NOTAS:

- LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA.
- ERROR LINEAL ESTIMADO: 0.01m.
- ERROR ANGULAR NO SE DETERMINA POR METODO USADO.
- DOY FE DE QUE EN ESTE LEVANTAMIENTO NO HUBO RECTIFICACION DE LINDEROS NI ANILONAMIENTO.
- TODAS LAS DISTANCIAS ESTAN DADOS EN METROS.
- MODIFICA AL PLANO DE CATASTRO P-68380-2001.
- FRENTE A CALLE PUBLICA DE LOS VORTICES 1 AL 2: 45.0m.
- LP= LINEA DE PROPIEDAD
- PI= CORRESPONDE A UN PUNTO DE INTERSECCION DE CALLES
- CP= CALLE PUBLICA
- COLIMANTE: (X)= VICTOR MANUEL MONTE MORALES
- ESTE PLANO SEHRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO, EL PLANO SUSTRITA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE INSCRIPCION EN EL CATASTRO.
- PLANO PARA SEDEGAR

6 028481-000

AREA

5000 m²

INFORMACION REGISTRO PUBLICO

ES PARTE DE LA FIRCA

FOLIO REAL:

6 028481-000

AREA SEGUN REGISTRO:

AREA 40184.82 m²

SANDRA ALFREZ CUBILLO
INGENIERA TOPOGRAFIA IT-10793

ESCALA
1 : 2500

FECHA
AGOSTO 2011

SITUADO EN: ADRIANES
DISTRITO: 04: LAUREL
DIVISION: 02: CORREDORES
PROVINCIA: 6: PUNTA ARENAL

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 Físicas

Índice de Personas Jurídicas

Transitorio III Ley 9426

Mi Cuenta

Mi Inventario

Reserva de Matrícula

Solicitud de Piezas

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 comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0880.

REPÚBLICA DE COSTA RICA

REGISTRO NACIONAL

CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA

MATRÍCULA: 187896-000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 187896 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR

SITUADA EN EL DISTRITO 4-LAUREL CANTON 10-CORREDORES DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS

LINDEROS:

NORTE : VÍCTOR MANUEL MONGE MORALES

SUR : CALLE PÚBLICA

ESTE : LOTE UNO DE MAYNOR HUGO UGALDE ALMENGOR

OESTE : VÍCTOR MANUEL MONGE MORALES

MIDE: 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 REP:2579 383 001

CITAS: 320-03383-01-0901-012

FINCA REFERENCIA 600028481 000

AFECTA A FINCA: 6-00187896 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO

CITAS: 800-370491-01-0001-001

NÚMERO DE EXPEDIENTE 16-003404-1200-CJ

AFECTA A FINCA: 6-00187896 -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: 800-371512-01-0001-001

NÚMERO DE EXPEDIENTE 16-001002-1201-CJ

AFECTA A FINCA: 6-00187896 -000

INICIA EL: 14 DE NOVIEMBRE DE 2016

FINALIZA EL: 14 DE NOVIEMBRE DE 2026

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

<https://www.mpdigital.com/shopping/consultaDocumentos/RespConsultaNumeroFinca.aspx>

1/2

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 17-004584-1754-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 RIDAN 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: TRENTA AÑOS
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

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

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)

Todos los derechos reservados . 2013 . Registro Nacional . San José, Curridabat . Apartado Postal 523-0010 Curridabat
mpdigital@rnp.gob.cr

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px 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.		ACEPTAR
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)