

AVALÚO DE FINCA URBANA**INFORME DE AVALÚO**

OFICINA	086 - PALMAR NORTE	086-605010009811A0-2021-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		COBRO JUDICIAL	
BANCO	NACIONAL	NOMBRE SOLICITANTE (S) DE COSTA RICA	
SOTO	ELIZONDO	CED. Jurídica 4-000-001021 NOMBRE PROPIETARIO (S) CECILIA	
		Céd. Identidad 6-0107-0781 Proporción de Derechos 100%	
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	06 - PUNTARENAS		
Cantón:	05 - OSA		
Distrito:	01 - PUERTO CORTES		
Localidad:	CIUDAD CORTES		
DIRECCIÓN EXACTA			
DE LA AGENCIA DEL BANCO NACIONAL DE CIUDAD CORTES 50 M SUR Y 44,42 M AL ESTE.			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca	P-310428-1996	Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	605010009811A0	441,48 m ²	
Identificador Predial		441,48 m ²	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m ²	
		Demásia NO	
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO	₡8.855.647,32		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡42.409.531,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡51.265.178,32		
VALOR EN LETRAS: CINCUENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CIENTO SETENTA Y OCHO COLONES 32/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial _____ Local _____	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡42.409.531,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA		SÍ CONDICIONADO	
OBSERVACIONES GENERALES		REPARAR INSTALACIONES ELÉCTRICAS	
Nombre del Perito	<u>KEVIN JOAB MONGE RUIZ</u>		
Tipo de Profesional	<u>INGENIERO EN CONSTRUCCIÓN</u>		Firma del Perito
Número de registro	<u>ICO-28970</u>	Emp. <u>410</u>	Identificación N° <u>1-1461-0969</u>
Nombre de la empresa	<u>KEVIN JOAB MONGE RUIZ</u>		
Nombre y firma representante legal de la empresa	<u>KEVIN JOAB MONGE RUIZ</u>		
Fecha inspección:	<u>23 agosto 2021</u>	Fecha informe:	<u>24 agosto 2021</u>
Números telefónicos para contacto	<u>8947-4215</u>		
Correo electrónico / Dirección WEB	<u>kevinjmonge@gmail.com</u>		

AVALÚO DEL TERRENO					086-605010009811A0-2021-U				
Características		SUJETO	COMPARABLES						
			1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor		
VALOR €/m2			€31.818,18	€18.181,82	€30.000,00	€23.529,41	26.666,66		
Área	441,83	220,00	0,7944	220	0,7944	578,87	1,0932	255	0,8341
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000
Frente	9,23	10	0,9736	10	0,9736	18	0,8004	11	0,9432
Pendiente	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000
Servicios 1	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000
Tipo de Vía	3	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000
Regularidad	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000
Factor de Negocia		5%	0,9500	5%	0,9500	5%	0,9500	5%	0,9500
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		0,7348		0,7348		0,8313		0,7474	
Valores Homologados		23.381,09		13.360,63		24.938,60		17.585,78	
FACTORES APPLICADOS 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	€20.059 /m2	Valor ajustado	€20.059 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1,0000	Área	441,48 m2		€0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL									
VALOR TOTAL DEL TERRENO									
LINDEROS ACTUALES									
NORTE	Freddy Valverde Vargas y Mario Martinez Rodriguez				Casa				
SUR	Calle Pública Avenida Cuatro				Calle pública				
ESTE	Mario Martinez Rodriguez y Chi Wing Cheng Tam				Local				
OESTE	Efrain Torrentes Villareal				Casa				
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05									
VÉRTICE	ESTE	PRECISIÓN							
1	552.352	990.251							15
2	552.341	990.250							15
3	552.342	990.208							15
4	552.347	990.207							15
5	552.353	990.215							15
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES									
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta			
1	Lote de 220 m2 de área, ubicado a 500 m del sujeto. Cuenta con un costo por m2 de €31.818,18.	Oferta	8913-5944/Jefry Carmona			24/08/2021			
		Coordenadas	Este		Norte				
2	Lote de 220 m2 de área, ubicado a 800 m del sujeto. Cuenta con un costo por m2 de €18.181,82.	Oferta	8730-2350/Antonio Villalobos			24/08/2021			
		Coordenadas	Este		Norte				
3	Lote de 578,87 m2 de área, ubicado a 500 m del sujeto . Cuenta con un costo por m2 de € 30.000,00.	Oferta	7013-0810/Gabriela Monge			24/08/2021			
		Coordenadas	Este		Norte				
4	Lote de 255 m2 de área ubicado a 600 m del sujeto. Cuenta con un costo por m2 de € 23.529,41	Oferta	8595-7487/Allison Gutierrez			24/08/2021			
		Coordenadas	Este		Norte				
5	Lote con construcción de 300 m2 de área y 50 m2 de construcción, ubicado a 500 m del sujeto. Con costo por m2 de construcción €240.000 y costo por m2 de terreno €26.666,66.	Oferta	8996-7744/Luis Eduar			24/08/2021			
		Coordenadas	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 directa, con fines crediticios, por los 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 estructurales, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geológicos 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.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO			086-605010009811A0-2021-U		
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Terciaria	Caño	SÍ	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Asfalto	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	SÍ
Ancho de vía	9,60 m	Cordón	NO		
Acera	SÍ	ACCESO A LA FINCA			Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS			
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	SÍ	Clase social	Media Baja
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	SÍ a 500 m	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 500 m	Densidad poblacional	Baja
Agua Potable	SÍ AYA	Edificios Comerciales	SÍ a 100 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	SÍ	Turismo, comercio.	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 300 m		
Medidores instalados	Electricidad y Agua				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	9,23 m	Nivel sobre calle:	0,00 m		
Fondo:	44,34 m	Pendiente %	0		
Relación:	4,80390033	Tipo de vía:	3		
Servicios	S1 4 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:					
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	200,00 m	Posibilidad de daños	Alto
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de:	93,00%				
AFFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
24/08/2021	ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRAVAMENES o AFFECTACIONES: SI HAY (Ver anexo)				
OBSERVACIONES					
Terreno ubicado en Ciudad Cortes, Osa, Puntarenas en zona comercial y residencial, cuenta con topografía plana, y tiene acceso a todos los servicios públicos. Según la comisión nacional de emergencias la zona es propensa a sufrir inundaciones por encontrarse cerca del río Grande de Terraba y el río Balzar consultar mapa de riesgos CNE, en los últimos años vecinos confirman que se ha inundado la zona.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									086-605010009811A0-2021-U												
CONSTRUCCIONES																					
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2										
LOCAL	283,00	250.000	70.750.000	75	29	R	0,7319	0,8190	42.409.531,00	45,0	149.857										
			-						-												
			-						-												
			-						-												
TOTAL	283,00		70.750.000						42.409.531,00												
OBRAS COMPLEMENTARIAS																					
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2										
			-						-												
			-						-												
			-						-												
TOTAL			-						-												
MEJORAS AL TERRENO																					
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2										
			-						-												
			-						-												
			-						-												
TOTAL			-						-												
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES																					
CONSTRUCCIONES																					
OBRAS COMPLEMENTARIAS																					
VALOR TOTAL																					
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN																					
DEFINICIONES																					
Área	Dimensión de la construcción			Estado	Estado físico del bien (Actual)																
	Medida en metros, m2, o unidades				Factor Depre.																
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado	Factor de Estado																
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VNR	Valor Neto de Reposición																
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VUR	Vida Útil Remanente																
Edad	Edad del bien (años de construido)																				
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke																	

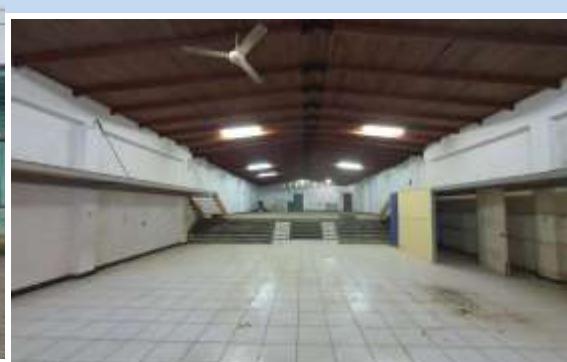
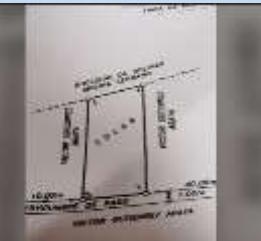
ESTADO	O	ÓPTIMO
	MB	MUY BUENO
	B	BUENO
	I	INTERMEDIO
	R	REGULAR
	D	DEFICIENTE
	M	MALO
	MM	MUY MALO
	DM	DEMOLICIÓN

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 disuerta, 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 suministrados, 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.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		086-605010009811A0-2021-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente:	Local Comercial	Uso predominante:	Comercial
Estado de la edificación:	Existente	Avance:	100% Presupuesto: ¢
Nombre del Profesional Responsable de la obra:			
Nombre del Desarrollador:			
Número de Contrato CFIA:	Número permiso construcción:		
Documentos de construcción adicionales:			
Propiedad utilizada por:	Nombre		
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal:	283,00 m ²	Porcentaje de cobertura:	64%
Año de construcción: 1992			
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:	LC02	NÚMERO DE NIVELES:	1
Estructura	Se asume placa corrida, columnas de concreto		
Paredes	Mampostería		
Entrepiso	N/A		
Techos	Estructura de Madera		
Cubierta	HG		
Cielos	Artesanado de Madera		
Pisos	Madera, Cerámica		
Fachada	Mampostería, ventanas y verjas.		
Aposentos	Área general		
Baños	1		
Otros			
Red de agua caliente	NO		
Tanque captación de agua	NO		
Fisuras			
Repellos	Ninguno	Paredes	Ninguno
Pisos	Importante	Pisos	Leve
Cielos		Cielos	Leve
Apreciación visual de desplome			
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación:	Avance:		
DESCRIPCIÓN			
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:
1			Equivalente al: 0,0%
2			del monto del crédito destinado a construcción
3			
4			
5			
6			
7			
OBSERVACIONES			
<p>Se realizó una inspección visual del bien, se presume que los cimientos son placas corridas, las paredes son de mampostería y tiene columnas de concreto, presenta pisos combinados la mitad es de madera, el cual, está elevado a 1,5 m con respecto al nivel del piso cerámico como entrepiso, presenta algunos defectos y se deben de reparar cambiando algunas piezas de madera para evitar algún tipo de accidente, la cerámica es de baja calidad. No tiene paredes que dividan el área construida en aposentos, cuenta solamente con un baño. La estructura de techo es de madera al igual que los cielos son artesanados de madera, la cubierta es de HG y no se evidenció que existieran goteras, la instalación eléctrica no cumple con la normativa actual, se deben realizar mejoras, entubar con tubo conduit UL, cambiar la cuchilla por un interruptor principal. La fachada es de mampostería con ventanas y verjas metálicas. No fue posible el ingreso al patio trasero, ya que, no se contaba con la llaves para accesar.</p>			

ANEXO FOTOGRÁFICO

086-605010009811A0-2021-U

PERITO EN SITIO**FACHADA DEL BIEN****INTERIOR****INTERIOR DEL BIEN****INSTALACIÓN ELÉCTRICA****BAÑO****FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES****COMPARABLE 1****COMPARABLE 2****COMPARABLE 3****COMPARABLE 4****COMPARABLE 5**

PLANO DE CATASTRO

086-605010009811A0-2021-U

480-P-5-1-9

CATASTRO NACIONAL
57 272
 ROLLO IMAGEN
 SECCION MICROFILM AÑO 1995

REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL
 El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:
P - 310 428 - 96
07 MAR 1996
 Fecha _____ Firma Autorizada

**NOTAS:**

LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA. —
 ERROR ANGULAR ESTIMADO 00°01',
 ERROR LINEAL ESTIMADO 0.01 m. —
 DOY FE DE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES. —
 DOY FE DE QUE LA INSCRIPCION DE ESTE PLANO NO AFECTA NI PERJUDICA LAS AREAS DEL PATRIMONIO NACIONAL DE LA ZONA MARITIMO-TERRRESTRE. —



LINEA	AZIMUT		DIST.	
	0	1	m	cm
1 - 2	275	28	9	23
2 - 3	03	36	47	92
3 - 4	94	09	4	70
4 - 5	132	14	6	16
5 - 1	183	58	44	34

FREDDY VALVERDE VARGAS



Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica
 07 MAR. 1996
 FERNANDO MATAMOROS H.

44.42m
 P. I.
 AVENIDA 4
 ACERA
 CALLE PUBLICA
 ACERA
 FINCA
 A CUADRANTE
 A CUADRANTE

PARA RECTIFICACION DE MEDIDA. —

PROPIEDAD DE: CECILIA SOTO ELIZONDO CEDULA No. 6-107-781		SITUADO EN CIUDAD CORTES		
		AREA 441,48 m²	DISTRITO 1º PUERTO CORTES	FOLIO REAL 60098IIA-000
LUIS ENRIQUE ARIAS MESEN - AGRIMENSOR ASOCIADO AA. 147		AREA SEGUN REGISTRO 432,00 m²	CANTON 5º OSA	PROVINCIA 6º PUNTARENAS
PROTOCOLO TOMO 8.672	FOLIO 68	ESCALA 1 : 500		FECHA MARZO 1996

ESTUDIO DE REGISTRO

086-605010009811A0-2021-U

PROVINCIA: PUNTARENAS **FINCA:** 9811 **DUPPLICADO:** A HORIZONTAL: DERECHO: 000**SEGREGACIONES:** NO HAY**NATURALEZA:** TERRENO CONSTRUIDO CON PATIO**SITUADA EN EL DISTRITO 1-PUERTO CORTES CANTON 5-OSA DE LA PROVINCIA DE
PUNTARENAS****LINDEROS:**

NORTE : FREDDY VALVERDE VARGAS Y MARIO MARTINEZ RODRIGUEZ

SUR : CALLE PUBLICA AVENIDA CUATRO

ESTE : MARIO MARTINEZ RODRIGUEZ Y CHI WING CHENG TAM

OESTE : EFRAIN TORRENTE VILLAREAL

MIDE: CUATROCIENTOS CUARENTA Y UN METROS CON CUARENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:P-0310428-1996LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA
PROVINCIA DE PUNTARENAS NUMERO 9811 Y ADEMÁS PROVIENE DE 1425 279 001**VALOR FISCAL:** 34,250,000.00 COLONES**PROPIETARIO:**

CECILIA SOTO ELIZONDO

CEDULA IDENTIDAD 6-0107-0781

ESTADO CIVIL: SOLTERO

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTE MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 0380-00009467-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMpra

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 11-JUL-1990

OTROS:

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

CITAS: 207-02474-01-0901-001

CONDICIONES REF:1425 279 001

REFERENCIAS: 1425 279 001

AFECTA A FINCA: 6-00009811 A -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA

CITAS: 800-701701-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 21-000397-1201-CJ

AFECTA A FINCA: 6-00009811 A -000

INICIA EL: 30 DE JULIO DE 2021

FINALIZA EL: 30 DE JULIO DE 2031

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA

CITAS: 2013-76009-01-0001-001

AFECTA A FINCA: 6-00009811 A -000

MONTO: TREINTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL COLONES

INTERESES: SERAN LOS QUE RIJAN PARA CADA TIPO DE PRESTAMO QUE SE GARANTICE CON ESTA

HIPOTECA AL MOMENTO DE LA FORMALIZACION

INICIA: 21 DE MARZO DE 2013

VENCE: 21 DE MARZO DE 2043

FORMA DE PAGO: HIPOTECA ABIERTA 30 AÑOS

RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO

RESPONDE POR: TREINTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL COLONES

GRADO: PRIMER GRADO

BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD

ACREDOR

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

DEUDOR

CECILIA SOTO ELIZONDO

CEDULA IDENTIDAD 6-0107-0781

ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY