

AVALÚO DE FINCA URBANA			INFORME DE AVALÚO		
OFICINA PROPSITO DEL AVALÚO		003 - PUNTARENAS COBRO JUDICIAL	003-60102017880100-2021-U		
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021		
ECHEVERRÍA	BERMÚDEZ	JOSE GERARDO	Céd. Identidad 1-0733-0636	Proporción de Derechos	100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	06 - PUNTARENAS				
Cantón:	01 - PUNTARENAS				
Distrito:	02 - PITAHAYA				
Localidad:	ARANJUEZ				
DIRECCIÓN EXACTA					
DEL CENTRO DE ARANJUEZ 750 M ESTE POR ANTIGUO ARREO, PROYECTO DE PARCELAS AGRICOLAS , PARCELA IZQUIERDA ESQUINERA CON CAMINO PÚBLICO					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	P-1452078-2010	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	60102017880100	3.671,00 m ²			
Identificador Predial	Porcentaje: 0,00%	3.671,00 m ²			
Diferencia de medidas		0,00 m ²	Demásia	NO	
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO	₡27.422.370,00				
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0,00				
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡27.422.370,00				
VALOR EN LETRAS: VEINTISIETE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIDOS MIL TRESCIENTOS SETENTA 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					
EL BIEN NO POSEE CONSTRUCCIONES					
Nombre del Perito	KEVIN JOAB MONGE RUIZ				
Tipo de Profesional	INGENIERO EN CONSTRUCCIÓN			Firma del Perito	
Número de registro	ICO-28970	Emp. 410	Identificación N°	114610969	
Nombre de la empresa	KEVIN JOAB MONGE RUIZ				
Nombre y firma representante legal de la empresa	KEVIN JOAB MONGE RUIZ				
Fecha inspección:	18 agosto 2021	Fecha informe:	19 agosto 2021		
Números telefónicos para contacto					
Correo electrónico / Dirección WEB					

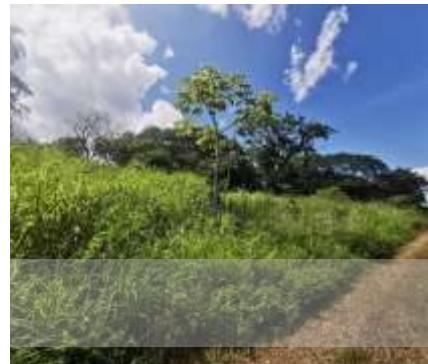
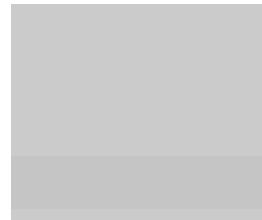
AVALÚO DEL TERRENO					003-60102017880100-2021-U									
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO														
Características	SUJETO	COMPARABLES												
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor								
VALOR €/m2		€7.150,00	€7.250,00	€7.250,00	€6.900,00									
Área	3671	3.215,00	0,9572	3213	0,9570	2861	0,9210	2300	0,8570					
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000					
Frente	52,75	46	1,0467	35	1,1465	32	1,1813	23	1,3188					
Pendiente	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000					
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000					
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000					
Servicios 2	15	15	1,0000	15	1,0000	15	1,0000	15	1,0000					
Tipo de Vía	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000					
Regularidad	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000					
Factor de Neg.		3%	0,9700	3%	0,9700	3%	0,9700	3%	0,9700					
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000						
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000						
Factor de Homologación		0,9718		1,0643		1,0554		1,0963						
Valores Homologados		6.948,49		7.716,07		7.651,37		7.564,44						
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	€7.470 /m2	Valor ajustado	€7.470 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno									
Factor secciones	1,0000	Área	0,00 m2		€0 / m2									
VALOR UNITARIO FINAL														
VALOR TOTAL DEL TERRENO														
LINDEROS ACTUALES														
NORTE	CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE CINCUENTA Y SIETE METROS,PUNTO CERO NUEVE CENTIMETROS.	CALLE												
SUR	AGROSERVICIOS HIPICOS DE ARANJUEZ SOCIEDAD ANONIMA.	TERRENO												
ESTE	COMERCIALIZADORA DOS MIL TRES DEL NORTE SOCIEDAD ANONIMA.	TERRENO												
OESTE	SERVIDUMBRE AGRICOLA DE SESENTA METROS,TREINTA CENTIMETROS.	SERVIDUMBRE												
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05														
VÉRTICE	ESTE	PRECISIÓN												
1	413.282	Altitud												
2	413.282	40												
4	413.207	40												
5	413.190	40												
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES														
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos				Fecha Consulta							
1	Terreno en venta a 900 m del sujeto. Tamaño del terreno 3215 m2. Costo por m2 de terreno € 7150	Oferta	Gustavo Obando/88177256				18/08/2021							
		Coordinadas	Este	411556	Norte		1.111.755							
2	Terreno en venta a 1 km del sujeto. Tamano del terreno 3213 m2 . Costo por m2 de terreno € 7250	Oferta	Rafael Nuñez/8395250				19/08/2021							
		Coordinadas	Este		Norte									
3	Terreno en venta a 1 km del sujeto. Tamaño del terreno 2861 m2. Costo por m2 de terreno € 7250	Oferta	Rafael Nuñez/8395250				19/08/2021							
		Coordinadas	Este		Norte									
4	Terreno en venta a 800 m del sujeto. Tamaño del terreno 2300 m2. Costo por m2 de terreno €6900	Oferta	Heiner Guzmán/62971869				19/08/2021							
		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 deseable, 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 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 LA FINCA Y DE SU ENTORNO		003-60102017880100-2021-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Camino vecinal	Caño	NO Sistema Sanitario Tanque séptico
Material	Lastre mezclado grueso	Cuneta	NO Alcantarillado pluvial NO
Ancho de vía	12,00 m	Cordón	NO
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA	
		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO Clase social Media Baja
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	SÍ a 500 m Clase social zonas cercanas Media Baja
Electricidad	NO	Transporte Público	SÍ a 500 m Densidad poblacional Baja
Agua Potable	NO	Edificios Comerciales	SÍ a 500 m Actividad del lugar
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	NO Agricola y residencial
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 0 m
Medidores instalados	Ninguno		
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frente principal:	52,75 m	Nivel sobre calle:	0,00 m
Fondo:	61,30 m	Pendiente %	1
Relación:	1,16208531	Tipo de vía:	4
Servicios	S1 1 S2 15	Ubicación:	Esquinero
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	Lago	Distancia	100,00 m Posibilidad de daños Bajo
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica Riesgo deslizamiento Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 24,80%			
AFFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
19/08/2021	ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY		
	GRAVAMENES o AFFECTACIONES: SI HAY (Ver Anexo)		
OBSERVACIONES			
SE TRATA DE UN TERRENO REGULAR, UBICADO EN LA LOCALIDAD DE ARANJUEZ EN PITHAYA DE PUNTARENAS, EL TERRENO ES DE PENDIENTE PLANA SE ENCUENTRA FRENTE A CALLE PÚBLICA CON 52,75 METROS DE FRENTE , LA CALLE PÚBLICA ES DE LASTRE, ADEMÁS CUENTA CON UNA SERVIDUMBRE AGRICOLA LATERALMENTE A LA PROPIEDAD COMO SE PUEDE OBSERVAR EN EL PLANO CATASTRO (VER ANEXO). SE OBSERVA EL TERRENO SE ENCUENTRA ENMONTADO CON ZACATE , SE ENCUENTRA EN UNA ZONA DONDE HAY GRAN CANTIDAD DE PEQUEÑAS PARCELAS LAS CUALES SON UTILIZADAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE QUINTAS SEGÚN LO OBSERVADO EN LA ZONA, SE OBSERVA TENDIDO ELÉCTRICO FRENTE A LA PROPIEDAD PERO LA PROPIEDAD NO CUENTA CON MEDIDOR ELECTRICO NI DE AGUA SEGÚN LO OBSERVADO DURANTE LA INSPECCIÓN REALIZADA EL DÍA 19/08/2021. PARA ESTE COMPARABLE SE REALIZA SE UTILIZA EL FORMATO AVALÚO URBANO PUESTO QUE SON PARCELAS AGRICOLAS PARA USO RESIDENCIAL O QUINTAS DE IGUAL MANERA LOS COMPARABLES UTILIZADOS Y ENCONTRADOS EN DICHA ZONA CUMPLEN CON DICHAS CARACTERISTICAS. NO SE OBSERVAN CONSTRUCCIONES			

ANEXO FOTOGRÁFICO

003-60102017880100-2021-U

**FRENTE PROPIEDAD****TERRENO****TERRENO****Perito en sitio****INTERIOR DEL TERRENO****INTERIOR DEL TERRENO****FOTOGRAFIAS DE COMPARABLES**

PLANO DE CATASTRO

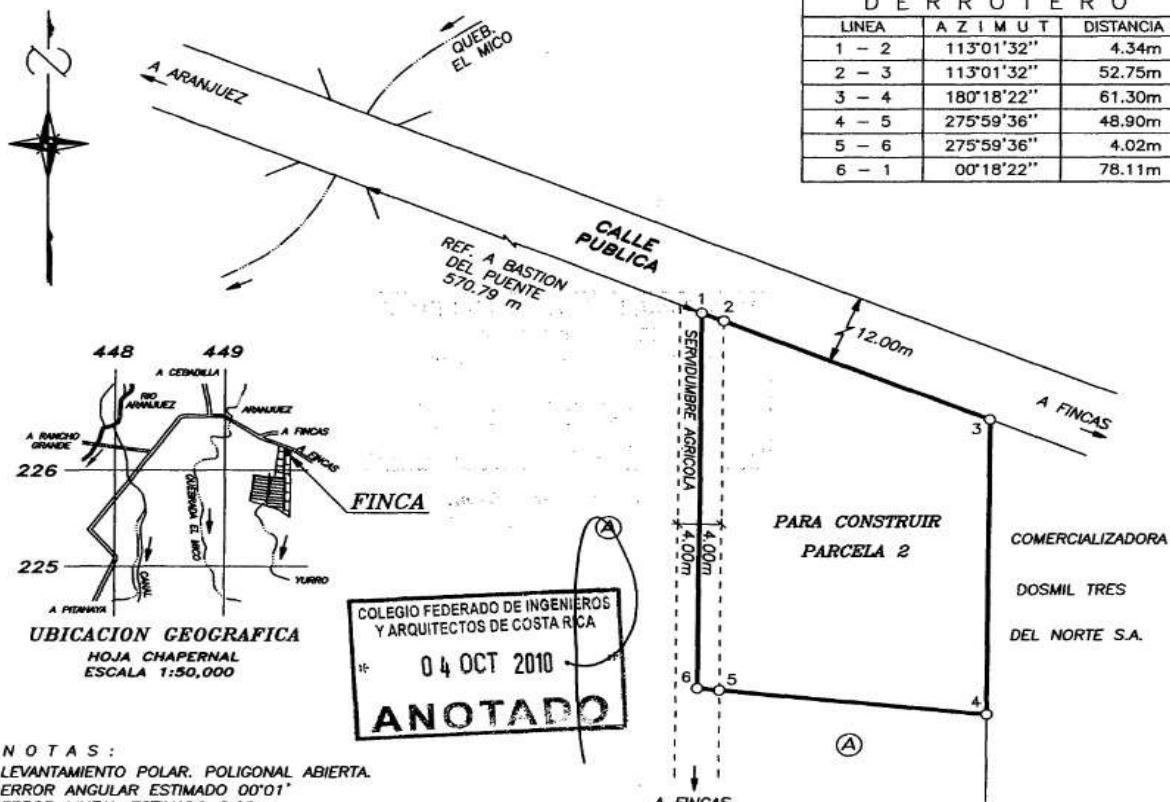
003-60102017880100-2021-U

INSCRIPCION: 6-1452678-2010
 Fecha: 05/10/2010 14:08:10
 Registrador: ANA LUCIA SANCHEZ RODRIGUEZ
 SEÑAL: E3EA9DCF7FD0C6UF9?B94C1DAB9B

Catastro Nacional
 1-2553735
 05/10/2010 14:08:10
 Reingreso

ENTERO No. 000100364527

DERROTERO		
LÍNEA	AZIMUT	DISTANCIA
1 - 2	113°01'32"	4.34m
2 - 3	113°01'32"	52.75m
3 - 4	180°18'22"	61.30m
4 - 5	275°59'36"	48.90m
5 - 6	275°59'36"	4.02m
6 - 1	00°18'22"	78.11m

**NOTAS:**

LEVANTAMIENTO POLAR. POLIGONAL ABIERTA.
 ERROR ANGULAR ESTIMADO 0°0'1"
 ERROR LINEAL ESTIMADO 0.02m

DOY FE DE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES.

FRENTE A CALLE PUBLICA DEL VERTICE 1 AL 3: 57.09m
 FRENTE A SERVIDUMBRE AGRICOLA DEL VERTICE 5 AL 1: 82.13m
 MODIFICA AL PLANO CATASTRADO No. P-1314155-2009.

ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE.
 UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO, EL PLANO
 SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDENTES DESDE LA
 FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO.

COLINDANTE:

(A) RANCHO HIPICO DE ARANJUEZ S.A.

SITUADO EN ARANJUEZ DISTRITO 2º PITAHAYA CANTON 1º PUNTARENAS PROVINCIA 6º PUNTARENAS AREA 3671 m²	INFORMACION REGISTRO PUBLICO ES PARTE FOLIO REAL N° 6 164733-000 AREA SEGUN REGISTRO 150000.00 m²	ESCALA 1: 1000 FECHA JULIO / 2010 PROTOCOLO TOMO 16642 FOLIOS 162, 164
---	---	---

Ernesto Murillo Navarro
 ERNESTO MURILLO NAVARRO
 TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 9811

ESTUDIO DE REGISTRO

003-60102017880100-2021-U

**REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 178801---000****PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 178801 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000****SEGREGACIONES: NO HAY****NATURALEZA: LOTE UNO TERRENO PARA CONSTRUIR.****SITUADA EN EL DISTRITO 2-PITAHAYA CANTON 1-PUNTARENAS DE LA PROVINCIA DE****PUNTARENAS****FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA****LINDEROS:****NORTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE CINCUENTA Y Siete METROS,PUNTO CERO NUEVE CENTIMETROS.****SUR : AGROSERVICIOS HIPICOS DE ARANJUEZ SOCIEDAD ANONIMA.****ESTE : COMERCIALIZADORA DOS MIL TRES DEL NORTE SOCIEDAD ANONIMA.****OESTE : SERVIDUMBRE AGRICOLA DE SESENTA METROS,TREINTA CENTIMETROS.****MIDE: TRES MIL SEISCIENTOS SETENTA Y UN METROS CUADRADOS****PLANO:P-1452078-2010****IDENTIFICADOR PREDIAL:601020178801___****ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:****FINCA DERECHO INSCRITA EN
6-00164733 000 FOLIO REAL****VALOR FISCAL: 28,365,450.00 COLONES****PROPIETARIO:****JOSE GERARDO ECHEVERRIA BERMUDEZ****CEDULA IDENTIDAD 1-0733-0636****ESTADO CIVIL: SOLTERO****ESTIMACION O PRECIO: VEINTIOCHO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE COLONES CON NOVENTA CENTIMOS****DUENO DEL DOMINIO****PRESENTACION: 2010-00353562-01****CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA****FECHA DE INSCRIPCION: 07-MAR-2011****ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES o AFFECTACIONES: SI HAY****SERVIDUMBRE TRASLADADA****CITAS: 284-05819-01-0901-001****FINCA REFERENCIA 6007650 000****AFFECTA A FINCA: 6-00178801 -000****CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY****ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY****DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA****CITAS: 800-441340-01-0001-001****NUMERO DE EXPEDIENTE 15-002841-1012-CJ****AFFECTA A FINCA: 6-00178801 -000****INICIA EL: 03 DE NOVIEMBRE DE 2017****FINALIZA EL: 03 DE NOVIEMBRE DE 2027****CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY****ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY****DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA****CITAS: 800-441340-01-0001-001****NUMERO DE EXPEDIENTE 15-002841-1012-CJ****AFFECTA A FINCA: 6-00178801 -000****INICIA EL: 03 DE NOVIEMBRE DE 2017****FINALIZA EL: 03 DE NOVIEMBRE DE 2027****CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY****ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY****HIPOTECA****CITAS: 2010-353562-01-0006-001****AFFECTA A FINCA: 6-00178801 -000****MONTO: CINCUENTA Y DOS MILLONES COLONES****INTERESES: LOS INTERESES CORRIENTES 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 ACREDITORA,****INICIA: 14 DE DICIEMBRE DE 2010****VENCE: 14 DE DICIEMBRE DE 2040****FORMA DE PAGO: POR UN PLAZO DE TREINTA AÑOS,VENCE EL CATÓRCE DE DICIEMBRE DEL 2040.****RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO****RESPONDE POR: VEINTICUATRO MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y UN COLONES CON QUINCE CENTIMOS****GRADO: PRIMER GRADO****BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD****ACREDOR:****BANCO NACIONAL DE COSTA RICA****CEDULA JURIDICA 4-0000-001021****DEUDOR:****JOSE GERARDO ECHEVERRIA BERMUDEZ****CEDULA IDENTIDAD 1-0733-0636****ESTADO CIVIL: SOLTERO****CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY****ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY**