

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		003 - PUNTARENAS		003-60102017880100-2021-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		COBRO JUDICIAL			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
ECHEVERRÍA	BERMÚDEZ	JOSE GERARDO		Céd. Identidad 1-0733-0636 100%	
Proporción de Derechos					
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	06 - PUNTARENAS				
Cantón:	01 - PUNTARENAS				
Distrito:	02 - PITAHAAYA				
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	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	P-1452078-2010	3.671,00 m2			
Identificador Predial	60102017880100	3.671,00 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	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 representate 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	1,0000		
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		
Frente	52,75	46	1,0467	35	1,1465	32	1,1813	23	1,3188	1,0000		
Pendiente	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	1,0000		
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		
Servicios 2	15	15	1,0000	15	1,0000	15	1,0000	15	1,0000	1,0000		
Tipo de Vía	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	1,0000		
Regularidad	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	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		1,0000		1,0000	1,0000		
Factor de Homologación		0,9718		1,0643		1,0554		1,0963		1,0000		
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			€/ m2		
VALOR UNITARIO FINAL						€7.470,00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€27.422.370,00						
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					NORTE					Altitud	
1	413.282					1107347.87					40	
2	413.282					1107343.87					40	
4	413.207					1.111.170					40	
5	413.190					1.111.159					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		
					Coordenadas		Este	411556	Norte	1.111.755		
2	Terreno en venta a 1 km del sujeto. Tamaño del terreno 3213 m2 . Costo por m2 de terreno € 7250				Oferta		Rafael Nuñez/8395250			19/08/2021		
					Coordenadas		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		
					Coordenadas		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		
					Coordenadas		Este		Norte			
5												
					Coordenadas		Este		Norte			

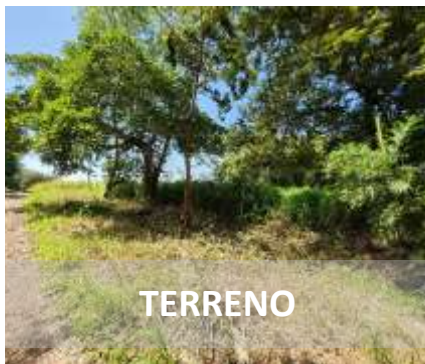
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				003-60102017880100-2021-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino vecinal	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Lastre mezclado grueso	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	12,00 m	Cordón	NO		
Acera	NO	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		
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 0 m	Agrícola y residencial	
Medidores instalados	Ninguno				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frete 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	Ubicación:	Esquinero		
	S2 15				
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%					
AFECCIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
19/08/2021	ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY				
	GRAVAMENES o AFECCIONES: 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 AGRÍCOLA 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 AGRÍCOLAS PARA USO RESIDENCIAL O QUINTAS DE IGUAL MANERA LOS COMPARABLES UTILIZADOS Y ENCONTRADOS EN DICHA ZONA CUMPLEN CON DICHAS CARACTERÍSTICAS. NO SE OBSERVAN CONSTRUCCIONES					

ANEXO FOTOGRÁFICO

003-60102017880100-2021-U



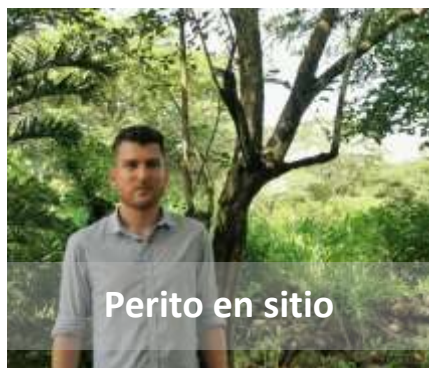
FRENTE PROPIEDAD



TERRENO



TERRENO



Perito en sitio



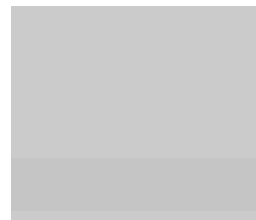
INTERIOR DEL TERRENO



INTERIOR DEL TERRENO



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



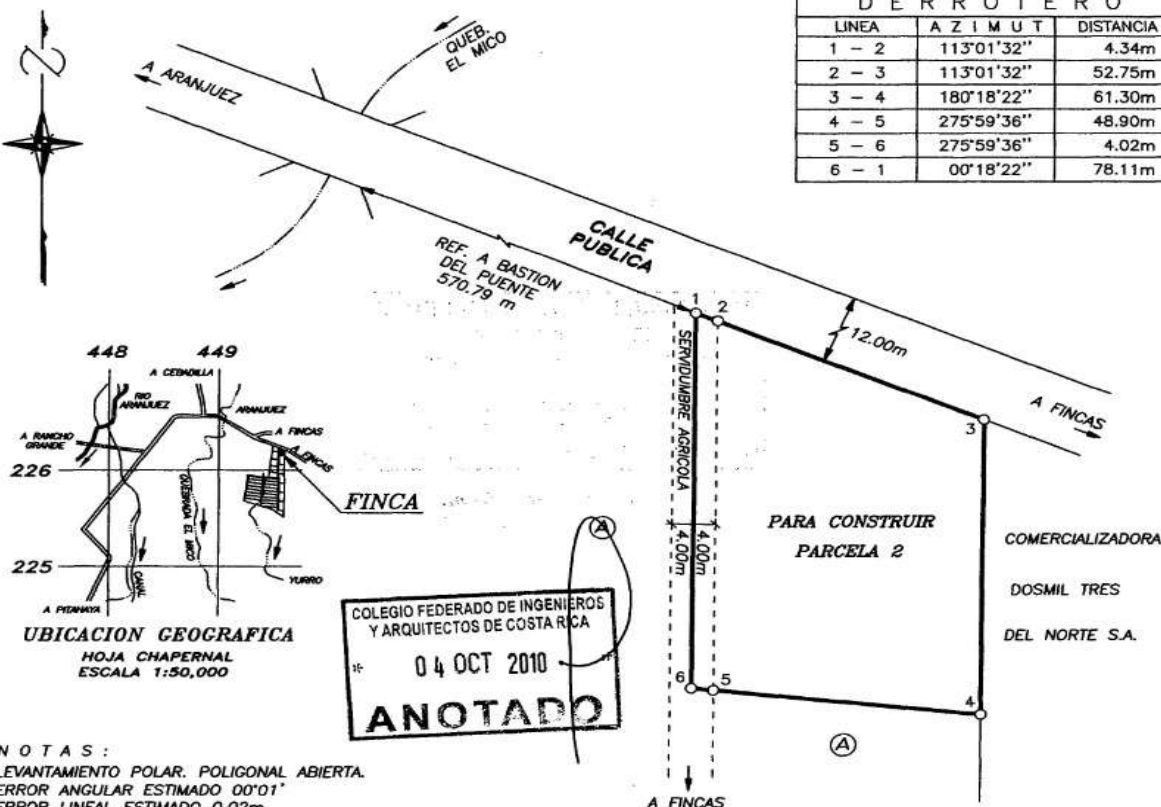
PLANO DE CATASTRO

003-60102017880100-2021-U

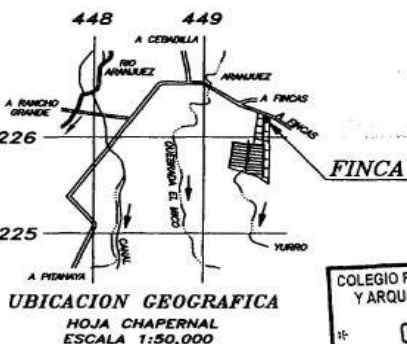
INSCRIPCIÓN: 6-1452678-2019
 Fecha: 05/10/2010 14:08:10
 Registrador: ANA LUCIA SANCHEZ RODRIGUEZ
 ED2A3E3EA9DC6F77DC6F7797B94C1DA9D

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

ENTERO No. 000100364527



DERROTERO		
LINEA	A Z I M U T	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



COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
 Y ARQUITECTOS DE COSTA RICA
 04 OCT 2010
ANOTADO

NOTAS:
 LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA.
 ERROR ANGULAR ESTIMADO 00°01'
 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 CORRESPONDIENTES DESDE LA
 FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO.

COLINDANTE:
(A) RANCHO HIPICO DE ARANJUEZ S.A.

SITUADO EN ARANJUEZ DISTRITO 2° PITAHAHA CANTON 1° PUNTARENAS PROVINCIA 6° PUNTARENAS AREA 3671 m²	INFORMACION REGISTRO PUBLICO ES PARTE FOLIO REAL N° 6 164733-000 AREA SEGUN REGISTRO 150000.00 m ²	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

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTIOCHO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE COLONES CON NOVENTA CENTIMOS

DUÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2010-00353562-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 07-MAR-2011

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 284-05819-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 6007650 000

AFECTA 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

AFECTA 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

AFECTA 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

AFECTA 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 ACREEDORA.

INICIA: 14 DE DICIEMBRE DE 2010

VENCE: 14 DE DICIEMBRE DE 2040

FORMA DE PAGO: POR UN PLAZO DE TREINTA AÑOS,VENCE EL CATORCE 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 ADEUDADA

ACREEDOR

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

DEUDOR

JOSE GERARDO ECHEVERRIA BERMUDEZ

CEDULA IDENTIDAD 1-0733-0636

ESTADO CIVIL: SOLTERO

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY