

AVALÚO DE FINCA URBANA

INFORME DE AVALÚO

OFICINA	038 - BUENOS AIRES		INFORME DE AVALÚO	
PROPSÓITO DEL AVALÚO		COBRO JUDICIAL		038-60301012868700-2021-U
NOMBRE SOLICITANTE (S)				
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica 4-000-001021
NOMBRE PROPIETARIO (S)				Proporción de Derechos
NAVARRO	RAMIREZ	MARIO	Céd. Identidad 1-0840-0625	100%
UBICACIÓN DEL BIEN				
Provincia:	06 - PUNTARENAS			
Cantón:	03 - BUENOS AIRES			
Distrito:	01 - BUENOS AIRES			
Localidad:	PARAISO			
DIRECCIÓN EXACTA				
200 METROS OESTE DE LA PLAZA DE DEPORTES DE PARAISO DE BUENOS AIRES				
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA				
Inscripción de la Finca	Según el Plano			
Plano de catastro N°	350,00 m ²			
Identificador Predial	350,00 m ²			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m ²	Demásia NO
AVALÚO				
VALOR DEL TERRENO	₡5.638.150,00			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡5.638.150,00			
VALOR EN LETRAS: CINCO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CIENTO CINCUENTA COLONES 00/100				
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	Local	
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:	Lote para vivienda	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA				SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	Lote medianero para construir, no se realizaron estudios de suelos, por lo que no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos del terreno.			
Nombre del Perito	Kevin Joab Monge Ruiz			
Tipo de Profesional	Ing. Construcción	Carnet	ICO-28970	Firma del Perito
Código Perito SIACC	788	Emp.	410	Identificación N° 1-1461-0969
Nombre de la empresa	Kevin Joab Monge Ruiz			Cód. Empresa 00000410
Nombre y firma representante legal de la empresa	Kevin Joab Monge Ruiz			
Fecha inspección:	8 diciembre 2021	Fecha informe:	9 diciembre 2021	
Números telefónicos para contacto	8947 - 4215			
Correo electrónico / Dirección WEB	kevinjmonge@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO

038-60301012868700-2021-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES				
		1 Factor	2 Factor	3 Factor		
VALOR ¢/m2		17.142,00	15.000,00	15.000,00		
Área	350	350,00	1,0000	489,00	1,1167	420
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0
Frente	10	10	1,0000	10	1,0000	10
Pendiente	2	2	1,0000	2	1,0000	2
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1
Servicios 2	15	15	1,0000	15	1,0000	15
Tipo de Vía	5	5	1,0000	5	1,0000	5
Regularidad	1	1	1,0000	1	1,0000	1
Factor de Negocia		3%	0,9700	3%	0,9700	3%
Factor de Homologación		0,9700		1,0832		1,0302
Valores Homologados		16.627,74		16.247,72		15.452,29

FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE		
		Área afectada	0,00 m2	
	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	₡16.109 /m2	Valor ajustado	₡16.109 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	1,0000	Área	350,00 m2	₡0 / m2
VALOR UNITARIO FINAL				₡16.109,00 /m2
VALOR TOTAL DEL TERRENO				₡5.638.150,00

LINDEROS ACTUALES

NORTE	CALLE PUBLICA	CALLE
SUR	VICTORINO LARA SANCHEZ	LOTE
ESTE	EMILIA SIRLENE FLORES OBANDO	LOTE
OESTE	HERNAN SANCHEZ BEJARANO	LOTE

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	574.316	1.007.441	460
2	574.330	1.007.445	460

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

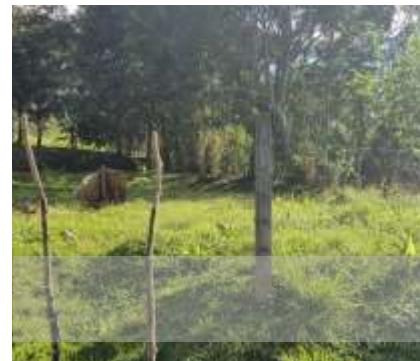
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Lote de 350 m2, ubicado a 10 metros del sujeto, con un valor por metro cuadrado de ₡17 142	Oferta	Jeimy Sanchez / 8539-5335			09/12/2021
		Coordenadas	Este	574.299	Norte	1.007.438
2	Lote de 489 m2, ubicado a 1 km del sujeto, con un valor por metro cuadrado de ₡15 000	Oferta	Medina / 8701-3675			09/12/2021
		Coordenadas	Este	574.267	Norte	1.009.651
3	Lote de 420 m2, ubicado a 1 km del sujeto, con un valor por metro cuadrado de ₡15 000	Oferta	Medina / 8701-3675			09/12/2021
		Coordenadas	Este	574.267	Norte	1.009.651

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 descripta, con fines tradicionales, 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 sísmo resistentes, 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.

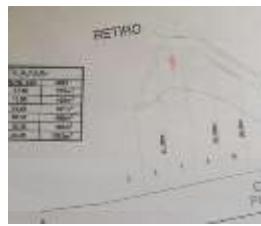
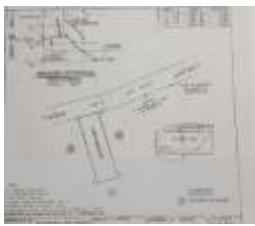
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		038-60301012868700-2021-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Camino vecinal	Caño	<u>NO</u>
Material	Lastre fino	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Ancho de vía	<u>14,00 m</u>	Cuneta	<u>NO</u>
Acera	<u>NO</u>	Cordón	<u>NO</u>
		ACCESO A LA FINCA	
		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	<u>SÍ ICE</u>	Internet por Cable	<u>NO</u>
Alumbrado	<u>SÍ ICE</u>	Jardines y Parques	<u>SÍ a 200 m</u>
Electricidad	<u>SÍ ICE</u>	Transporte Público	<u>NO a 0 m</u>
Agua Potable	<u>SÍ AYA</u>	Edificios Comerciales	<u>SÍ a 100 m</u>
Señal celular	<u>SÍ ICE</u>	Recolección de basura	<u>NO a 0 m</u>
TV por Cable	<u>SÍ</u>	Edificios públicos / comunales	<u>SÍ a 100 m</u>
Medidores instalados	Ninguno	AGROPECUARIA	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frente principal:	<u>10,00 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>0,00 m</u>
Fondo:	<u>35,00 m</u>	Pendiente %	<u>2</u>
Relación:	<u>3,5</u>	Tipo de vía:	<u>5</u>
Servicios	S1 1	Ubicación:	
	S2 15	Medianero	
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:	<u>NO</u>		
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:	<u></u>		
Cuerpo de agua cerca	<u>No</u>	Distancia	<u>0,00 m</u>
Topografía	<u>Plana</u>	Pendiente	<u>No Aplica</u>
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>62,00%</u>			
AFFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVAMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
09/12/2021	ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRAVAMENES o AFFECTACIONES: SI HAY		
OBSERVACIONES			
Lote medianero para construir, sobre el nivel de calle, con topografía regular, acceso a la propiedad es calle de lastre. No se realizan estudios de suelo por lo que no se asume la responsabilidad ante vicios ocultos del terreno.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

038-60301012868700-2021-U

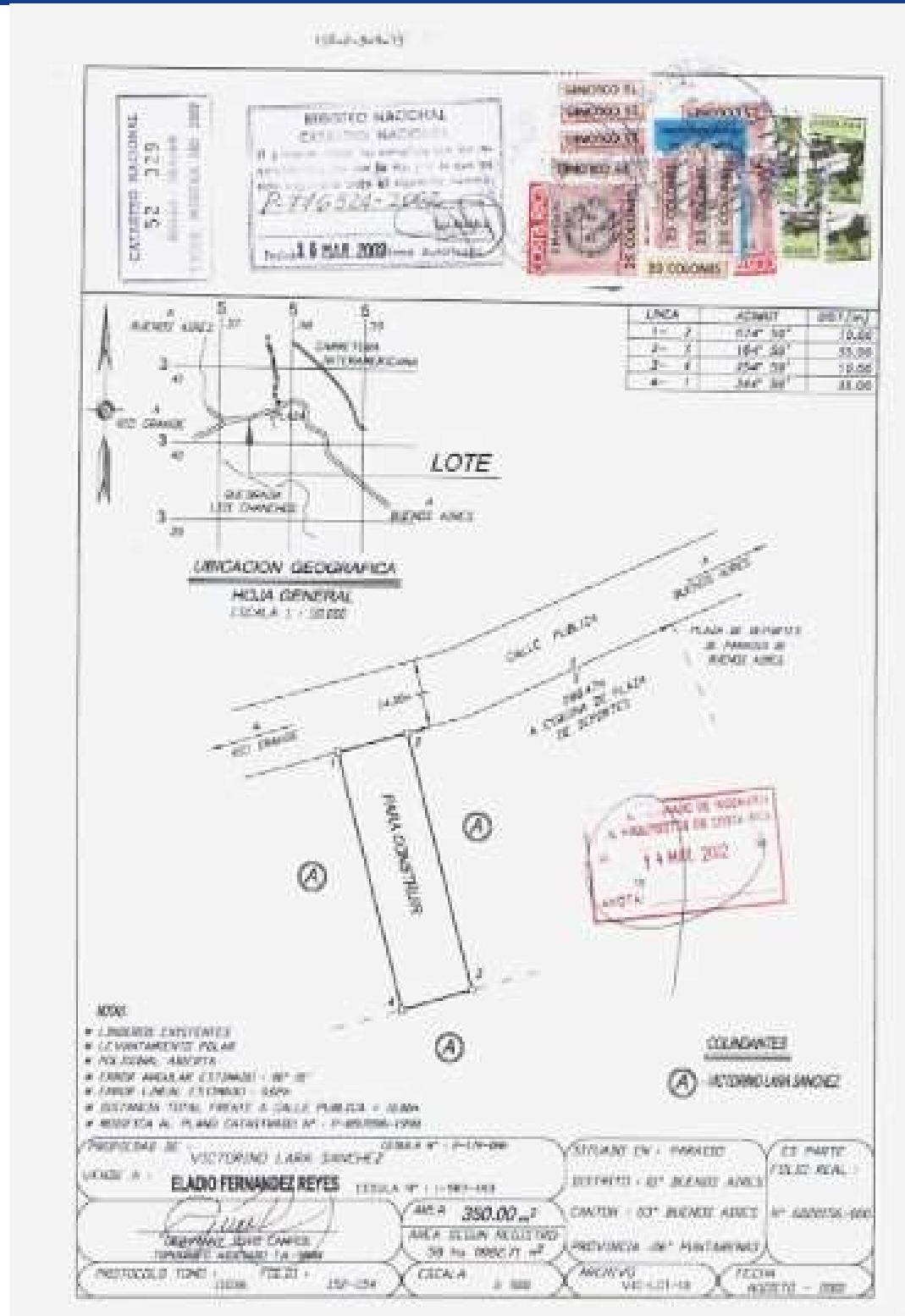


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

038-60301012868700-2021-U



ESTUDIO DE REGISTRO

038-60301012868700-2021-U

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 128687 DPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 1-BUENOS AIRES CANTON 3-BUENOS AIRES DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:
NORTE : CALLE PUBLICA
SUR : VICTORINO LARA SANCHEZ
ESTE : EMILIA SIRLENE FLORES OBANDO
OESTE : HERMAN SANCHEZ BEJARANO

MIDE: TRESCLIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS
PLANO:P-0776324-2002
IDENTIFICADOR PREDIAL:603010128687_

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
6-00020156 000 **FOLIO REAL**

VALOR FISCAL: 1,882,600.00 COLONES

PROPIETARIO:
MARIO NAVARRO RAMIREZ
CEDULA IDENTIDAD 1-0840-0625
ESTADO CIVIL: SOLTERO
ESTIMACION O PRECIO: DOS MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACION: 2018-00580870-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCION: 26-SEP-2018

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

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS
CITAS: 302-02436-01-0044-001
FINCA REFERENCIA 6020156 000
AFECTA A FINCA: 6-00128687 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO
CITAS: 800-665907-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 21-000087-1200-CJ
AFECTA A FINCA: 6-00128687 -000
INICIA EL: 29 DE ENERO DE 2021
FINALIZA EL: 29 DE ENERO DE 2031
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO
CITAS: 800-701675-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 21-002555-1200-CJ
AFECTA A FINCA: 6-00128687 -000
INICIA EL: 30 DE JULIO DE 2021
FINALIZA EL: 30 DE JULIO DE 2031
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO
CITAS: 800-702284-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 21-002554-1200-CJ
AFECTA A FINCA: 6-00128687 -000
INICIA EL: 04 DE AGOSTO DE 2021
FINALIZA EL: 04 DE AGOSTO DE 2031
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES

Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	038-60301012868700-2021-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del deudor	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula: 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Kevin Joab Monge Ruiz	Empresa: Kevin Joab Monge Ruiz
4	Avalúo para:	Cobro judicial	Aplica revisión de fondo: NO
5	Monto del avalúo	5.638.150,00	Avalúo anterior: 6.981.983,96
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Lote medianero para construir, no se realizaron estudios de suelos, por lo que no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos del terreno.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Kevin Joab Monge Ruiz	Emp. N° 410
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	09/12/2021	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)