

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		038 - BUENOS AIRES		038-60301012868700-2021-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		COBRO JUDICIAL			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
NAVARRO	RAMIREZ	MARIO		Céd. Identidad 1-0840-0625	Proporción de Derechos 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°	P-776324-2002		350,00 m2		
Identificador Predial	60301012868700		350,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	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 SI					
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 representate 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		1,0620					
Nivel	0	0				1,0000		0		1,0000		0		1,0000					
Frente	10	10				1,0000		10		1,0000		10		1,0000					
Pendiente	2	2				1,0000		2		1,0000		2		1,0000					
Ubicación	5	5				1,0000		5		1,0000		5		1,0000					
Servicios 1	1	1				1,0000		1		1,0000		1		1,0000					
Servicios 2	15	15				1,0000		15		1,0000		15		1,0000					
Tipo de Vía	5	5				1,0000		5		1,0000		5		1,0000					
Regularidad	1	1				1,0000		1		1,0000		1		1,0000					
Factor de Negocia		3%				0,9700		3%		0,9700		3%		0,9700					
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														
		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			€/ 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								

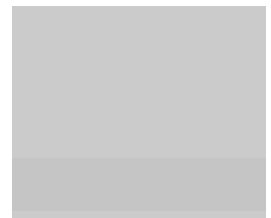
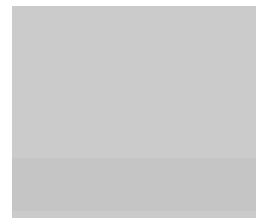
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				038-60301012868700-2021-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino vecinal		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre fino		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	14,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	NO	Clase social
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ	Media Baja
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	NO	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	AYA	Edificios Comerciales	SÍ	Baja
Señal celular	SÍ	ICE	Recolección de basura	NO	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	Baja
Medidores instalados	Ninguno				Actividad del lugar
				AGROPECUARIA	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	10,00 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	35,00 m		Pendiente %	2	
Relación:	3,5		Tipo de vía:	5	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Medianero	
	S2	15			
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):					
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0,00 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: 62,00%					
AFECCIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
09/12/2021	ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRAVAMENES o AFECCIONES: 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

[illegible]

ESTUDIO DE REGISTRO

038-60301012868700-2021-U

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 128687 DUPLICADO: 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 : HERNAN SANCHEZ BEJARANO

MIDE: TRESCIENTOS 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: 2,882,600.00 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 INSCRIPCIÓN: 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.		
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)