

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		086 - PALMAR NORTE		086-60502014937000-2022-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		COBRO JUDICIAL			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
LEON	MORA	MARIA ISABEL		Céd. Identidad 6-0226-0890	50%
GANZALEZ	JIMENEZ	OLMAN		Céd. Identidad 1-0674-0832	50%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	06 - PUNTARENAS				
Cantón:	05 - OSA				
Distrito:	02 - PALMAR				
Localidad:	PALMAR SUR				
DIRECCIÓN EXACTA					
DE LA ENTRADA HACIA CALLE EL TECAL 200 M SUR SOBRE LA INTERAMERICANA SUR, LOTE A MANO DERECHA.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	P-1069603-2006		1 014,36 m2		
Identificador Predial	60502014937000		1 014,36 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢21 400 967,28	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢21 400 967,28	
VALOR EN LETRAS: VEINTIUN MILLONES CUATROCIENTOS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE COLONES 28/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local	
Uso predominante del bien:	Otro	Especifique:		Desuso	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES	Según medida realizada en sitio, la referencia esquina del plano no concuerda con la del inmueble por lo que se debería corregir la misma en el plano. Lote se encuentra en zona catastrada. Sin embargo no se aporta la debida certificación. Terreno se ubica por debajo del nivel de calle, el mismo se encuentra enmontado, debido a la altura del monte no se observa claramente la delimitación del mismo. Para la elaboración de este informe no se realizaron estudios técnicos del suelo, por lo que no se asume responsabilidad alguna por posibles fallas en el mismo.				
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	410
Nombre y firma representante legal de la empresa		Kevin Joab Monge Ruiz			
Fecha inspección:	8 julio 2022	Fecha informe:	11 julio 2022		
Números telefónicos para contacto	8947-4215				
Correo electrónico / Dirección WEB	kevinjmonge@gmail.com				

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 descrita, 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 sumo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad sísmica del suelo. El evaluador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

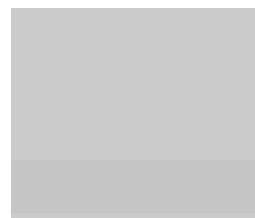
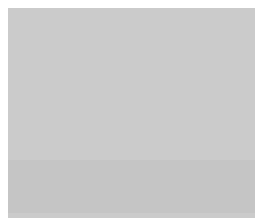
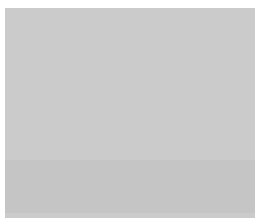
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				086-60502014937000-2022-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Primaria	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Asfalto	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	50,00 m	Cordón	NO		
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA			Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	SÍ VARIOS	Clase social	Media Baja
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	NO a 0 m	Clase social zonas cercanas	Media Baja
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ Al frente	Densidad poblacional	Baja
Agua Potable	SÍ AYA	Edificios Comerciales	SÍ a 400 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ VARIOS	Recolección de basura	SÍ Al frente	RESIDENCIAL	
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 1000 m		
Medidores instalados	Ninguno				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	21,20 m	Nivel sobre calle:	-0,50 m		
Fondo:	47,82 m	Pendiente %	3		
Relación:	2,25566038	Tipo de vía:	1		
Servicios	S1 1	Ubicación:	Medianero		
	S2 16				
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	Posibilidad 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: 57,60%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
8/7/2022	ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY (Ver estudio de registro anexo)				
OBSERVACIONES					
Se realizó la inspección in situ del bien a valorar, localizado en la zona de Puntarenas, Osa, Palmar, Palmar Sur. Cuenta con acceso por calle pública con frente a la Interamericana Sur, se trata de un terreno con topografía plana y regular. Según medida realizada in situ, la referencia esquina del plano no concuerda con la del inmueble por lo que se debería corregir la misma en el plano. Lote se encuentra en zona catastrada. Sin embargo no aporta la debida certificación. Terreno se ubica por debajo del nivel de calle, el mismo se encuentra enmontado, debido a la altura del monte no se observa claramente la delimitación del mismo. Para la elaboración de este informe no se realizaron estudios técnicos del suelo, por lo que no se asume responsabilidad alguna por posibles fallas en el mismo.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

086-60502014937000-2022-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

086-60502014937000-2022-U

INSCRIPCIÓN: 6-1069603-2006
Fecha : 11/05/2006 11:30:14
Registrador: JOSE CISNEROS CISNEROS
A2B953C0D0F299100EDF9EFF57C696DA



LÍNEA	AZIMUT	DISTANCIA
1-2	140° 21'	21.20m
2-3	230° 21'	47.87m
3-4	320° 29'	21.20m
4-1	50° 21'	47.82m



Catastro Nacional
1-2089366
03/05/2006 14:03:54
Reingreso

UBICACION
HOJA CHANGUENA
ESCALA 1 : 50000



NOTAS:
LEVANTAMIENTO POLAR.
POLIGONAL CERRADA.
ERROR ANGULAR : 00° 00'
ERROR LINEAL : 0.01m.
PRECISION 1 : 5000
DOY FE DE QUE LOS LINDEROS
SON EXISTENTES.
FRENTE A CARRETERA INTERAMERICANA : 21.20 m.
MODIFICA AL PLANO No.P-1037680-2005

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
* 03 MAY 2006 *
ANOTADO

PROPIEDAD DE : EN CAJAL DE FIDUCIARIA	CEDULA JURIDICA: 3-101-090811	AREA 1014.36 m ²	INFORMACION REGISTRO PUBLICO ES PARTE FOLIO REAL 6 018062-000
FIDUCIARIA CUSCATLAN S. A.		PROTOCOLO TOMO 12442 FOLIO 78 - 80	AREA 14ha 9575.68 m ²
 SIGIFREDO GARITA CASTRO TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 4395	ESCALA 1 : 1000 FECHA 22-02-2006	SITUADO EN PALMAR SUR DISTRITO 2 PALMAR CANTON 5 OSA PROVINCIA 6 PUNTARENAS	ARCHIVO LOTE 22

ESTUDIO DE REGISTRO

086-60502014937000-2022-U

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA DERECHOS
MATRICULA: 149370---000

NATURALEZA: LOTE 22 TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 2-PALMAR CANTON 5-OSA DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
MIDE: MIL CATORCE METROS CON TREINTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS

ANTECEDENTES DE DOMINIO:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
6-00018062	000	FOLIO REAL
6-00149370	000	FOLIO REAL
6-00149370	000	FOLIO REAL
6-00018062	000	FOLIO REAL

DERECHOS:1 OLMAN GONZALEZ JIMENEZ

CEDULA IDENTIDAD 1-0674-0832

DIVORCIADO

DUEÑO DE UN MEDIO EN LA FINCA

GRAVAMENES: SI HAY ANOTACIONES: NO HAY

2 MARIA ISABEL LEON MORA

CEDULA IDENTIDAD 6-0226-0890

SOLTERO

DUEÑO DE UN MEDIO EN LA FINCA

GRAVAMENES: SI HAY ANOTACIONES: NO HAY

ESTUDIO DE REGISTRO

086-60502014937000-2022-U

PROVINCIA: PUNTARENAS **FINCA:** 149370 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 001
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE 22 TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 2-PALMAR CANTON 5-OSA DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
LINDEROS:

NORTE : CARRETERA INTERAMERICANA SUR CON FRENTE DE 21,20 METROS LINEALES Y LOTE 23
SUR : PWC CONSULTANTS S.A, Y LOTE 21
ESTE : CARRETERA INTERAMERICANA SUR Y LOTE 21
OESTE : PWC CONSULTANTS S.A Y LOTE 23

MIDE: MIL CATORCE METROS CON TREINTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:P-1069603-2006

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
6-00018062 000		FOLIO REAL
6-00149370 000		FOLIO REAL
6-00149370 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 30,400,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

OLMAN GONZALEZ JIMENEZ
CEDULA IDENTIDAD 1-0674-0832
ESTADO CIVIL: DIVORCIADO
ESTIMACIÓN O PRECIO: CUATRO MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL OCHO COLONES
CON CINCUENTA CENTIMOS
DUEÑO DE UN MEDIO EN LA FINCA
PRESENTACIÓN: 0575-00075697-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 20-MAY-2008

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 289-03511-01-0901-003
FINCA REFERENCIA 6018062 000
AFECTA A FINCA: 6-00149370 -000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
CITAS: 575-75697-01-0002-001
AFECTA A FINCA: 6-00149370 -000
MONTO: DOCE MILLONES COLONES
INTERESES: DEVENGARA INTERESES VIGENTES AL MOMENTO DE LA FORMALIZACION DE CADA
SUBPRESTAMO
INICIA: 23 DE ABRIL DE 2008
VENCE: 23 DE ABRIL DE 2028
FORMA DE PAGO: POR EL PLAZO DE VEINTE AÑOS, MEDIANTE LINEA DE CREDITO REVOLUTIVA O
HIPOTECA ABIERTA
RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO
RESPONDE POR: DOCE MILLONES COLONES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDADA
ACREEDOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEUDOR
OLMAN GONZALEZ JIMENEZ
CEDULA IDENTIDAD 1-0674-0832
ESTADO CIVIL: DIVORCIADO
DEUDOR
MARIA ISABEL LEON MORA
CEDULA IDENTIDAD 6-0226-0890
ESTADO CIVIL: SOLTERO
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

ESTUDIO DE REGISTRO

086-60502014937000-2022-U

PRACTICADO

CITAS: 800-524539-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 18-019192-1044-CJ

AFECTA A FINCA: 6-00149370 -001

INICIA EL: 11 DE ENERO DE 2019

FINALIZA EL: 11 DE ENERO DE 2029

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA

CITAS: 800-732710-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 20-000111-1201-CJ

AFECTA A FINCA: 6-00149370 -001

INICIA EL: 27 DE ENERO DE 2022

FINALIZA EL: 27 DE ENERO DE 2032

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO

CITAS: 800-742589-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 18-004852-1200-CJ

AFECTA A FINCA: 6-00149370 -001

INICIA EL: 21 DE MARZO DE 2022

FINALIZA EL: 21 DE MARZO DE 2032

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO

CITAS: 800-744561-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 22-001124-1207-CJ

AFECTA A FINCA: 6-00149370 -001

INICIA EL: 29 DE MARZO DE 2022

FINALIZA EL: 29 DE MARZO DE 2032

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

ESTUDIO DE REGISTRO

086-60502014937000-2022-U

PROVINCIA: PUNTARENAS **FINCA:** 149370 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 002

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE 22 TERRENO PARA CONSTRUIR**SITUADA EN EL DISTRITO 2-PALMAR CANTON 5-OSA DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS****LINDEROS:**

NORTE : CARRETERA INTERAMERICANA SUR CON FRENTE DE 21,20 METROS LINEALES Y LOTE 23

SUR : PWC CONSULTANTS S,A, Y LOTE 21

ESTE : CARRETERA INTERAMERICANA SUR Y LOTE 21

OESTE : PWC CONSULTANTS S.A Y LOTE 23

MIDE: MIL CATORCE METROS CON TREINTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS**PLANO:**P-1069603-2006**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:****FINCA DERECHO INSCRITA EN**

6-00018062 000 FOLIO REAL

6-00149370 000 FOLIO REAL

6-00149370 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 30,400,000.00 COLONES**PROPIETARIO:**

MARIA ISABEL LEON MORA

CEDULA IDENTIDAD 6-0226-0890

ESTADO CIVIL: SOLTERO

ESTIMACIÓN O PRECIO: CUATRO MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL OCHO COLONES

CON CINCUENTA CENTIMOS

DUEÑO DE UN MEDIO EN LA FINCA

PRESENTACIÓN: 0575-00075697-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 20-MAY-2008

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 289-03511-01-0901-003

FINCA REFERENCIA 6018062 000

AFECTA A FINCA: 6-00149370 -000

CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

ESTUDIO DE REGISTRO

086-60502014937000-2022-U

HIPOTECA

CITAS: 575-75697-01-0002-001

AFECTA A FINCA: 6-00149370 -000

MONTO: DOCE MILLONES COLONES

INTERESES: DEVENGARA INTERESES VIGENTES AL MOMENTO DE LA FORMALIZACION DE CADA SUBPRESTAMO

INICIA: 23 DE ABRIL DE 2008

VENCE: 23 DE ABRIL DE 2028

FORMA DE PAGO: POR EL PLAZO DE VEINTE AÑOS, MEDIANTE LINEA DE CREDITO REVOLUTIVA O HIPOTECA ABIERTA

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

RESPONDE POR: DOCE MILLONES COLONES

GRADO: PRIMER GRADO

BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD

ACREEDOR

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

DEUDOR

OLMAN GONZALEZ JIMENEZ

CEDULA IDENTIDAD 1-0674-0832

ESTADO CIVIL: DIVORCIADO

DEUDOR

MARIA ISABEL LEON MORA

CEDULA IDENTIDAD 6-0226-0890

ESTADO CIVIL: SOLTERO

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA

CITAS: 800-732712-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 20-000111-1201-CJ

AFECTA A FINCA: 6-00149370 -002

INICIA EL: 27 DE ENERO DE 2022

FINALIZA EL: 27 DE ENERO DE 2032

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°:	086-60502014937000-2022-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	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:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	21 400 967,28	Monto solicitado: 6 386 149,94
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Según medida realizada en sitio, la referencia esquina del plano no concuerda con la del inmueble por lo que se debería corregir la misma en el plano. Lote se encuentra en zona catastrada. Sin embargo no se aporta la debida certificación. Terreno se ubica por debajo del nivel de calle , el mismo se encuentra enmontado, debido a la altura del monte no se observa claramente la delimitación del mismo. Para la elaboración de este informe no se realizaron estudios técnicos del suelo, por lo que no se asume responsabilidad alguna por posibles fallas en el mismo.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Kevin Joab Monge Ruiz	Emp. N° 410
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	11/7/2022	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)