

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		049 - BAGACES		049-21302052690500-2021-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		COBRO JUDICIAL			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021			
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
VALVERDE	RAMIREZ	DEIBER	Céd. Identidad 5-0385-0388		Proporción de Derechos 100%
DEUDOR (S)					
VALVERDE	RAMIREZ	DEIBER	Céd. Identidad 5-0385-388		
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	13 - UPALA				
Distrito:	02 - AGUAS CLARAS				
Localidad:	AGUAS CLARAS				
DIRECCIÓN EXACTA					
AGUAS CLARAS, DE LA ENTRADA AL SALON COMUNAL 290M NORTE, MANO DERECHA.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	A-1737835-2014		546,00 m2		
Identificador Predial	21302052690500		546,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢5.487.846,00			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢0,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢5.487.846,00			
VALOR EN LETRAS:		CINCO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS COLONES 00/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:		12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local
Uso predominante del bien:		Residencial Horizontal	Especifique:		VIVIENDA
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA		SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES		PROPIEDAD ENFRENTA CALLE PUBLICA DE ASFALTO, CUENTA CON LOS SERVICIOS DE AGUA, ELECTRICIDAD, TELEFONO Y ALUMBRADO, SE ENCUENTRA A NIVEL DE LA CALLE, LA TOPOGRAFIA ES PLANA. CON UNA PENDIENTE DEL 3% APROXIMADAMENTE. CONSTRUCCION: NO HAY. EN EL CENTRO DEL LOTE SE ENCUENTRA UNA ESPECIE DE LAGUNA ARTIFICIAL. LOS LINDEROS ESTE Y SUR NO SE ENCUENTRAN BIEN DELIMITADOS.			
Nombre del Perito		ING. JULIO CESAR ALVARADO DIAZ			
Tipo de Profesional		ING. TOPOGRAFO	Carnet	IT-17237	Firma del Perito
Código Perito SIACC		732	Emp.	N/A	Identificación N°
Nombre de la empresa		N/A		Cód. Empresa	00000314
Nombre y firma representate legal de la empresa		N/A			
Fecha inspección:		2 noviembre 2021	Fecha informe:		2 noviembre 2021
Números telefónicos para contacto		8332-1837			
Correo electrónico / Dirección WEB		alvaradodiaz.cesar@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO						049-21302052690500-2021-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		11.055,00		10.000,00		0,00		0,00		0,00	
Área (m2)	546	1.000,00	1,2210	580	1,0201	1,0000		1,0000		1,0000	
Frente (m)	20	25	0,9457	22	0,9765	1,0000		1,0000		1,0000	
Regularidad	1	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
% de Pendiente	3	2	0,9873	2	0,9873	1,0000		1,0000		1,0000	
Nivel (m)	0	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Tipo de vía	3	4	1,0687	3	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Ubicación en manzana	5	5	1,0000	5	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
			1,0000		1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		1,2184		0,9835		1,0000		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		13.468,92		9.834,77							
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE									
LAGUNA	0,2500	Área afectada	100,00 m2	AREA APROXIMADA QUE ES AFECTADA POR LA LAGUNA							
	1,0000	Área afectada	0,00 m2								
	1,0000	Área afectada	0,00 m2								
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€11.652 /m2	Valor ajustado	€10.051 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno							
Factor secciones	0,8626	Área	546,00 m2	€0 / m2							
VALOR UNITARIO FINAL				€10.051,00 /m2							
VALOR TOTAL DEL TERRENO				€5.487.846,00							
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	ANTONIO SIBAJA RAMIREZ				LOTE						
SUR	RESTO RESERVADO DE ANALIVE RAMIREZ Y DELFIN VALVERDE				LOTE CONSTRUIDO						
ESTE	RESTO RESERVADO DE ANALIVE RAMIREZ Y DELFIN VALVERDE				LOTE CONSTRUIDO						
OESTE	CALLE PUBLICA				ASFALTO						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE	NORTE	PRECISIÓN								
1	370.838	1.195.547	397								
2	370.838	1.195.567	397								
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	INFORME DE AVALUO 049-21302044639700-2019-U	Base de Datos				24/07/2019					
		Coordenadas	Este	370.845	Norte	1.196.041					
2	LOTE EN VENTA. 580M2, EN €5,800,000.00. TOMADO DE INTERNET: https://www.inmotico.com/venta-cr00027619-20/terreno-de-aguas-claras-de-upala.html?im_file=1 . CONTACTO: LUIS CAMPOS.	Oferta	8818-9135			03/11/2021					
		Coordenadas	Este		Norte						
3											
		Coordenadas	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 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 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				049-21302052690500-2021-U		
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Secundaria		Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	14,00 m		Cordón	NO		
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA			Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	NO	Clase social	Media
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	NO	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	NO	Densidad poblacional	Media
Agua Potable	SÍ	ASADA	Edificios Comerciales	NO	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	KOLBI	Recolección de basura	NO		
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	SÍ		VIVIENDA Y GANADERIA
Medidores instalados	Ninguno					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS						
Frente principal:	20,00 m		Nivel sobre calle:	0,00 m		
Fondo:	27,31 m		Pendiente %	3		
Relación:	1,3655		Tipo de vía:	3		
Servicios	S1	1				
	S2	16	Ubicación:	Medianero		
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	Arroyo	Distancia	30,00 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: 57,20%						
AFECTACIONES DEL BIEN						
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
23/10/2021	SI HAY. SERVIDUMBRE TRASLADADA CITAS: 360-12997-01-0902-001. PRACTICADO CITAS: 800-493691-01-0001-001 NUMERO DE EXPEDIENTE 18-009602-1170-CJ. PRACTICADO CITAS: 800-541646-01-0001-001 NUMERO DE EXPEDIENTE 18-011071-1204-CJ. DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA CITAS: 800-589643-01-0001-001 NUMERO DE EXPEDIENTE 18-004719-1202-CJ. PRACTICADO CITAS: 800-594353-01-0001-001 NUMERO DE EXPEDIENTE 18-005955-1202-CJ. HIPOTECA CITAS: 2015-59983-01-0004-001 AFECTA A FINCA: 2-00526905 -000.					
OBSERVACIONES						
1. EL PRESENTE AVALUO SE BASA EN UNA INSPECCION OCULAR POR LO QUE NO CONTEMPLA: A. PRUEBAS DE LABORATORIO- ESTUDIOS DE SUELOS: GEOTECNICOS O HIDRO-GEOLOGICOS. B. PRUEBAS O ESTUDIOS DE CONDICIONES ESTRUCTURALES DE LA CONSTRUCCION. C. PRUEBAS FISICAS O DE CUALQUIER INDOLE AL SISTEMA ELECTRICO O MECANICO. LO ANTERIOR IMPLICA QUE DURANTE LA INSPECCION EN SITIO: EL VALUADOR SOLAMENTE PROCEDE HACER UN ANALISIS VISUAL DE LA ZONA, EDIFICACION Y SISTEMAS, DONDE SE DESCARTA LA PRESENCIA DE INDICIOS QUE PUEDAN MOSTRAR UNA INESTABILIDAD DE LOS TERRENOS EN LA ZONA, EN LA ESTRUCTURA Y/O EN LOS SISTEMAS. 2. EN EL CENTRO DEL LOTE SE ENCUENTRA UNA ESPECIE DE LAGUNA ARTIFICIAL.						

ANEXO FOTOGRÁFICO

049-21302052690500-2021-U



PERITO



FRENTE



VISTA CALLE PUBLICA DE NORTE A SUR



VISTA CALLE PUBLICA DE SUR A NORTE



LAGUNA

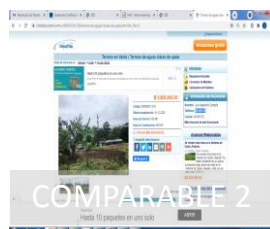


INTERNA

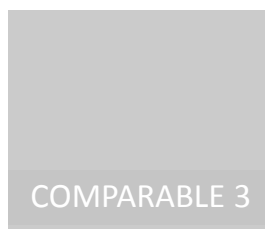
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



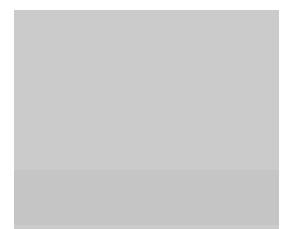
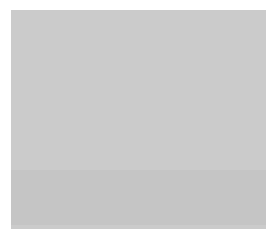
COMPARABLE 1



COMPARABLE 2



COMPARABLE 3



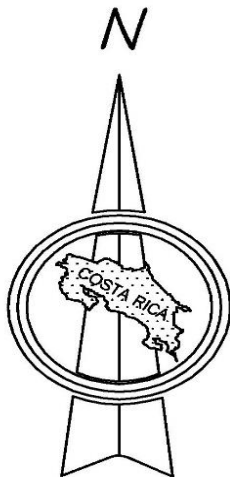
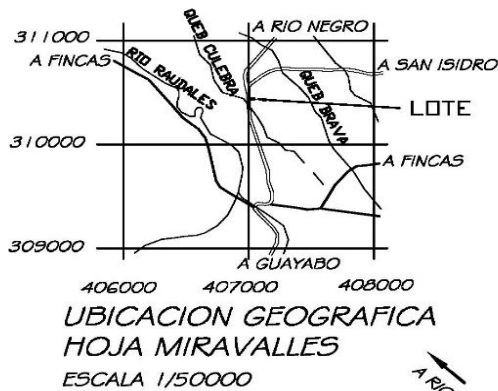
PLANO DE CATASTRO

049-21302052690500-2021-U

INSCRIPCIÓN: 2-1737835-2014

Fecha : 06/05/2014 14:47:09
Registrador: JUAN PABLO VILLEGAS CHACON
D2509AC498E0AA9D39954AEC650A2616

Catastro Nacional
2014-19356-C
05/05/2014 09:24:38
Reingreso

ENTERO: 168331586
171539397


DERECHOS 002 Y 003 DUEÑOS DE UN MEDIO DE LA NUDA PROPIEDAD
ESTE PLANO SERVIRÁ ÚNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE
UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO,
EL PLANO SURTIRÁ LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES
DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO.

REFERENCIA: DEL PUNTO 2 A P1 AZIMUT 333°35' DISTANCIA 201.70m

LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA
ERROR LINEAL 0.01m ERROR ANGULAR 0°01'

FRENTE A CALLE= 20.00m

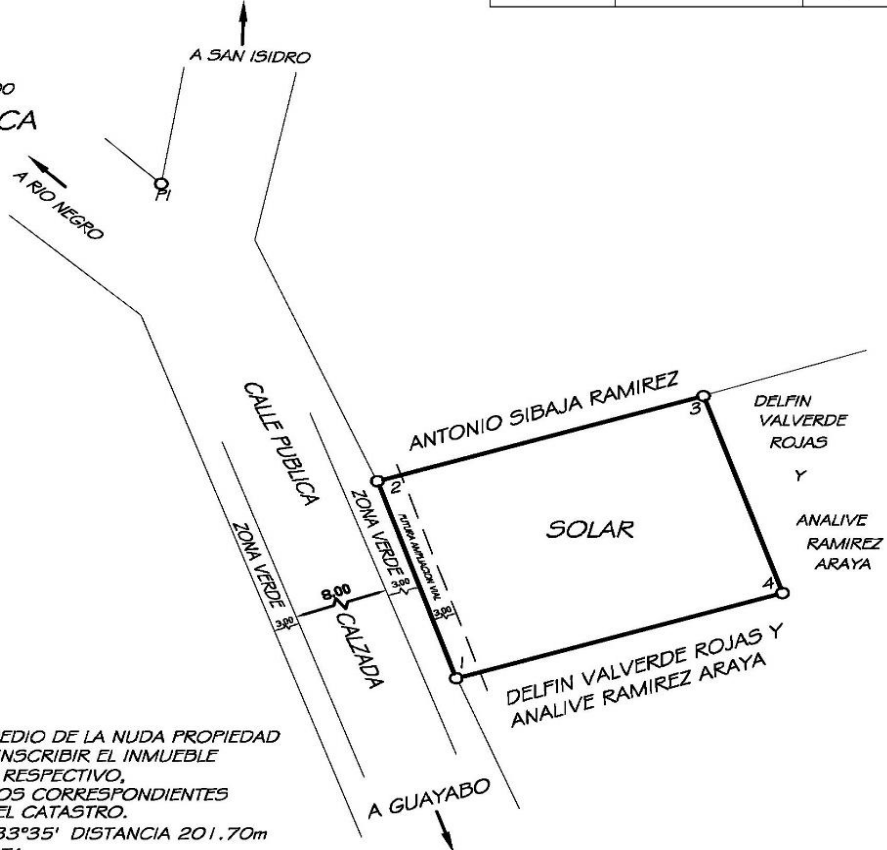
TODAS LAS DISTANCIAS ESTAN DADAS EN METROS
DOY FE DE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES
E INDICADOS POR EL PROPIETARIO.

MODIFICA AL PLANO A-448495-1981

AREA:

546m²
JASON MONTOYA RAMIREZ INGENIERO TOPOGRAFO IT-21837
PROTOCOLO
TOMO: 18662
FOLIO: 006
ESCALA 1/500
FECHA ENE. 2014
ARCHIVO
DEY001
DERROTERO

LINEA	AZIMUT	DISTANCIA(m)
1 - 2	341° 39'	20.00
2 - 3	72° 31'	27.31
3 - 4	161° 38'	20.00
4 - 1	252° 31'	27.31



SITUADO EN:

AGUAS CLARAS

DISTRITO: 2° AGUAS CLARAS

CANTON: 13° UPALA

PROVINCIA: 2° ALAJUELA

DATOS REGISTRO PUBLICO

PARTE DE
FOLIO REAL

2 221476-002
2 221476-003

AREA: 12 544.92m²

ESTUDIO DE REGISTRO

049-21302052690500-2021-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 526905-000

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 526905 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE SOLAR
SITUADA EN EL DISTRITO 2-AGUAS CLARAS CANTON 13-UPALA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : ANTONIO SIBAJA RAMIREZ

SUR : RESTO RESERVADO DE ANALIVE RAMIREZ Y DELFIN VALVERDE

ESTE : RESTO RESERVADO DE ANALIVE RAMIREZ Y DELFIN VALVERDE

OESTE : CALLE PUBLICA CON FRENTE DE 20.00 METROS

MIDE: QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS
PLANO:A-1737835-2014

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00221476	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 10,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
DEIBER VALVERDE RAMIREZ
CEDULA IDENTIDAD 5-0385-0388
ESTADO CIVIL: SOLTERO
ESTIMACIÓN O PRECIO: DIEZ MILLONES DE COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2015-00059983-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 10-MAR-2015

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 360-12997-01-0902-001
FINCA REFERENCIA 00189533 000
AFECTA A FINCA: 2-00526905 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO
CITAS: 800-493691-01-0001-001
NÚMERO DE EXPEDIENTE 18-009602-1170-CJ
AFECTA A FINCA: 2-00526905 -000
INICIA EL: 26 DE JULIO DE 2018
FINALIZA EL: 26 DE JULIO DE 2028
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO
CITAS: 800-541646-01-0001-001
NÚMERO DE EXPEDIENTE 18-011071-1204-CJ
AFECTA A FINCA: 2-00526905 -000
INICIA EL: 23 DE ABRIL DE 2019
FINALIZA EL: 23 DE ABRIL DE 2029
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
CITAS: 800-589643-01-0001-001

ESTUDIO DE REGISTRO

049-21302052690500-2021-U

NUMERO DE EXPEDIENTE 18-004719-1202-CJ

AFECTA A FINCA: 2-00526905 -000

INICIA EL: 09 DE ENERO DE 2020

FINALIZA EL: 09 DE ENERO DE 2030

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO

CITAS: 800-594353-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 18-005955-1202-CJ

AFECTA A FINCA: 2-00526905 -000

INICIA EL: 31 DE ENERO DE 2020

FINALIZA EL: 31 DE ENERO DE 2030

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA

CITAS: 2015-59983-01-0004-001

AFECTA A FINCA: 2-00526905 -000

MONTO: CINCO MILLONES DOSCIENTOS MIL COLONES

INTERESES: EL QUE RIJA AL MOMENTO DE LA FORMALIZACION DEL CREDITO

INICIA: 05 DE FEBRERO DE 2015

VENCE: 05 DE FEBRERO DE 2045

FORMA DE PAGO: CREDITO ABIERTO CON LIMITACION DE SUMA, SEGUN LO PACTADO CON EL CLIENTE

RENUNCIAS: DOMICILIO Y REQUERIMIENTOS DE PAGO

RESPONDE POR: CINCO MILLONES DOSCIENTOS MIL COLONES

GRADO: PRIMER GRADO

BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDADA

ACREEDOR

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

DEUDOR

DEIBER VALVERDE RAMIREZ

CEDULA IDENTIDAD 5-0385-0388

ESTADO CIVIL: SOLTERO

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 02-11-2021 a las 21:49 horas

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	049-21302052690500-2021-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	ING. JULIO CESAR ALVARADO DIAZ	Empresa: N/A
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	5.487.846,00	Monto solicitado: 5.085.728,89
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	PROPIEDAD ENFRENTA CALLE PUBLICA DE ASFALTO, CUENTA CON LOS SERVICIOS DE AGUA, ELECTRICIDAD, TELEFONO Y ALUMBRADO, SE ENCUENTRA A NIVEL DE LA CALLE, LA TOPOGRAFIA ES PLANA. CON UNA PENDIENTE DEL 3% APROXIMADAMENTE. CONSTRUCCION: NO HAY. EN EL CENTRO DEL LOTE SE ENCUENTRA UNA ESPECIE DE LAGUNA ARTIFICIAL. LOS LINDEROS ESTE Y SUR NO SE ENCUENTRAN BIEN DELIMITADOS.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	JULIO ALVARADO	Emp. N° 732
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	03/11/2021	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)