

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		131 - JACO		131-61102019086400-2022-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Avalúo de Cobro Judicial			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021			
NOMBRE DEUDOR (S)					
GARCIA	UREÑA	JOSE DANIEL	Céd. Identidad 1-1142-0046		
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
GARCIA	UREÑA	JOSE DANIEL	Céd. Identidad 1-1142-0046		Proporción de Derechos 100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	06 - PUNTARENAS				
Cantón:	11 - GARABITO				
Distrito:	02 - TARCOLES				
Localidad:	CAPULIN				
DIRECCIÓN EXACTA					
Del cruce a San Jerónimo en Capulín, 1,25 kilómetros suroeste, 400 metros sur, 1.100 metros este y 200 metros sur, a mano derecha.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	P-1552012-2012	5,282.00 m2			
Identificador Predial	61102019086400	5,282.00 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢41,791,184.00			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢0.00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢41,791,184.00			
VALOR EN LETRAS:		CUARENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y UN MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO COLONES 00/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local	
Uso predominante del bien:	Otro	Especifique:		Residencial	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
		SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES	Durante la inspección se determina que en la propiedad hay una casa de habitación que su técnica constructiva y estado de conservación y mantenimiento hacen que esta no deba de ser tomada como parte del valor de la garantía				
Nombre del Perito					
Diego Porras González					
Tipo de Profesional		Arquitecto	Carnet	A-12057	Firma del Perito
Código Perito SIACC		589	Emp.		Identificación N°
Nombre de la empresa				Cód. Empresa	00000365
Nombre y firma representante legal de la empresa		Diego Porras González			
Fecha inspección:		10 enero 2022	Fecha informe:		11 enero 2022
Números telefónicos para contacto		8340-9711			
Correo electrónico / Dirección WEB		diego@porrascastro.com			

AVALÚO DEL TERRENO						131-61102019086400-2022-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR €/m2			15,962.71		14,412.38		10,878.91		14,734.77		0.00	
Comparación de áreas de terreno	5282		3,451.00	0.8690	4000	0.9123	5888	1.0365	2036	0.7301	1.0000	
Comparación ubicación en manzana	8		5	0.9264	5	0.9264	8	1.0000	5	0.9264	1.0000	
Comparación de tipo de vía y clase social	5		3	0.8755	3	0.8755	3	0.8755	4	0.9357	1.0000	
Margen de negociación	0.1		0.1	0.9000	0.1	0.9000	0.1	0.9000	0.1	0.9000	1.0000	
Factor de Homologación			0.6343		0.6660		0.8167		0.5695		1.0000	
Valores Homologados			10,125.06		9,598.08		8,885.20		8,392.13			
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO												
DESCRIPCIÓN		FACTOR		DETALLE								
Servidumbre		0.0000		Área afectada		220.00 m2		Servidumbre de paso agrícola				
Quebrada		0.2000		Área afectada		680.00 m2		Área de protección a la quebrada sin nombre				
				Área afectada		0.00 m2						
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo		€9,250 /m2		Valor ajustado		€7,912 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones		0.8554		Área		5,282.00 m2		€0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€7,912.00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€41,791,184.00						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE : EDUARDO AZOFEIFA CHAVES						Terreno baldío						
SUR : RESTO RESERVADO P-99634-000						Casa de habitación						
ESTE : SERVIDUMBRE AGRICOLA CON UN FRENTE A ELLA DE 68 METROS LINEALES Y RESYOS RESERVADO						Casa de habitación y servidumbre						
OESTE : IDA						Terreno baldío						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
VÉRTICE		ESTE				NORTE				PRECISIÓN		
1		436,350				1,087,916				Altitud		
2		436,353				1,087,852				150		
3		436,271				1,087,847				155		
6		436,267				1,087,903				150		
10		436,297				1,087,908				150		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº		Descripción				Tipo información		Números de Contactos		Fecha Consulta		
1		Lote baldío ubicado en Coyolar de Orotina a 7.5 kilómetros del bien a valorar. Ofrecido por Angie Santamaria quien puede ser contactado al número telefónico: 8703 3031. Enlace de la informacion del terreno: https://1bestlinks.net/oNqrj				Oferta		8703 3031		11/1/2022		
						Coordenadas		Este		Norte		
2		Lote baldío ubicado en Calle a Limonal de Coyolar de Orotina a 6 kilómetros del bien a valorar. Ofrecido por Maria Alfaro Sánchez quien puede ser contactado al número telefónico: 8811 4627. Enlace de la informacion del terreno: https://1bestlinks.net/UlkeZ				Oferta		8811 4627		11/1/2022		
						Coordenadas		Este		Norte		
3		Lote baldío ubicado en La Rita de Coyolar de Orotina a 6 kilómetros del bien a valorar. Ofrecido por Denise Montero quien puede ser contactado al número telefónico: 8302 2450. Enlace de la informacion del terreno: https://1bestlinks.net/WnxHU				Oferta		8302 2450		11/1/2022		
						Coordenadas		Este		Norte		
4		Lote baldío ubicado en Cebadilla de Coyolar de Orotina a 5.5 kilómetros del bien a valorar. Ofrecido por Maria Alfaro Sánchez quien puede ser contactado al número telefónico: 8811 4627. Enlace de la informacion del terreno: https://1bestlinks.net/lbBqR				Oferta		30000000		11/1/2022		
						Coordenadas		Este		Norte		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				131-61102019086400-2022-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino no clasificado		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Tierra		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	7.00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		
			Servidumbre		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	NO	Clase social
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	NO a 0 m	Clase social zonas cercanas
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	NO a 0 m	Densidad poblacional
Agua Potable	SÍ	Asada	Edificios Comerciales	NO a 0 m	Actividad del lugar
Señal celular	SÍ	Varios	Recolección de basura	SÍ a 200 m	Residencial
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	NO a 0 m	
Medidores instalados	Electricidad y Agua				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Fronte principal:	63.78 m		Nivel sobre calle:	1.00 m	
Fondo:	81.96 m		Pendiente %	15	
Relación:	1.28504233		Tipo de vía:	5	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Servidumbre	
	S2	16			
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				SÍ	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):				Bueno	
Cuerpo de agua cerca	Arroyo	Distancia	0.00 m	Possibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Ondulada	Pendiente	Ascendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 46.00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
1/10/2022	CALLE REF:00120096 000 CITAS: 311-16547-01-0818-001				
	RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS CITAS: 424-07022-01-0214-001				
	PRACTICADO CITAS: 800-578037-01-0001-001				
	DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA CITAS: 800-601254-01-0001-001				
	DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA CITAS: 800-601256-01-0001-001				
	SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2012-326139-01-0004-001				
	HIPOTECA CITAS: 2012-326139-01-0007-001				
OBSERVACIONES					
Durante la inspección del bien se comprueba que la servidumbre que sí está inscrita en el Registro Nacional, sí existe de hecho en el campo, sí coincide con lo indicado en el plano catastro, sí da acceso a otros inmuebles, no existe limitación para el libre tránsito por ella, sí ingresan servicios públicos por ella, sí se indica en los linderos registrales la colindancia con la servidumbre en mención. Adicionalmente, la servidumbre tiene: tierra como superficie de rodamiento y su estado de conservación y mantenimiento es intermedio Durante la inspección se determina que tanto el amarre indicado para el inicio de la servidumbre como el de la propia servidumbre en el plano catastro no coincide con lo que se puede medir en la realidad con un odómetro tipo bicicleta de medición. Debiera de contarse con un replanteo topográfico o un nuevo plano catastro en su defecto para corroborar estas medidas. Cabe mencionar que las medidas del terreno sí con coincidentes con las indicadas en el plano catastro					

ANEXO FOTOGRÁFICO

131-61102019086400-2022-U



Servidumbre de acceso



Frente del terreno



Perito en el sitio



Medidores y punto 2 del derrotero



Meditor eléctrico



Vista interna de la propiedad



Vista interna de la propiedad



Vista interna de la propiedad



Vista interna de la propiedad



Vista interna de la propiedad



Vista interna de la propiedad



Vista interna de la propiedad

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



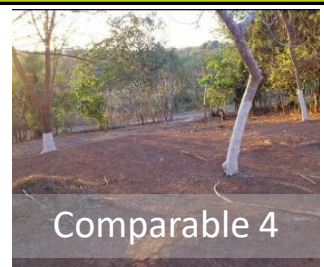
Comparable 1



Comparable 2



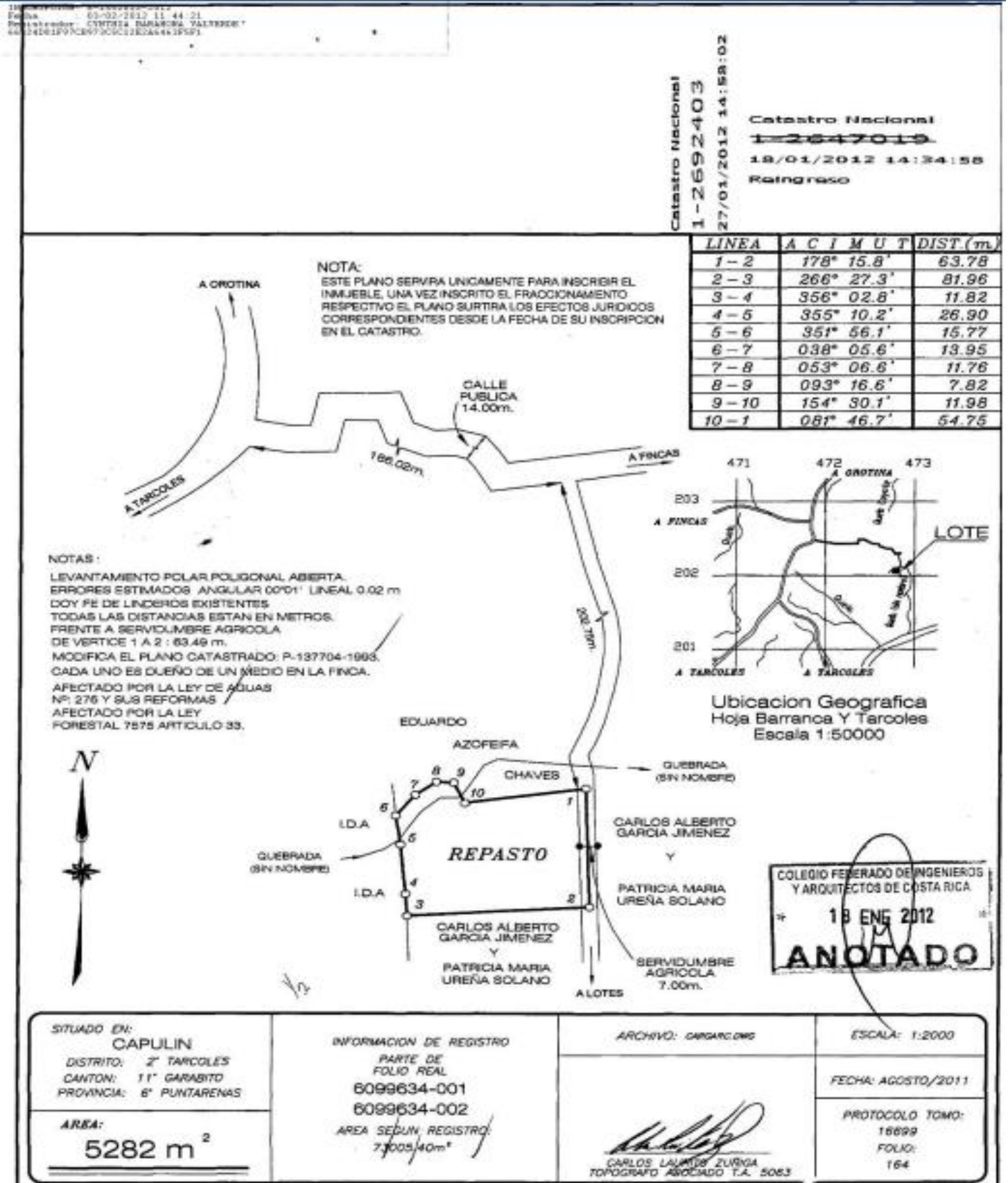
Comparable 3



Comparable 4

PLANO DE CATASTRO

131-61102019086400-2022-U



ESTUDIO DE REGISTRO

131-61102019086400-2022-U

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 190864---000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 190864 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: TERRENO DE REPASTO
SITUADA EN EL DISTRITO 2-TARCOLES CANTON 11-GARABITO DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:
NORTE : EDUARDO AZOFEIFA CHAVES
SUR : RESTO RESERVADO P-99634-000
ESTE : SERVIDUMBRE AGRICOLA CON UN FRENTE A ELLA DE 68 METROS LINEALES Y RESYOS RESERVADO
OESTE : IDA

MIDE: CINCO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS
PLANO:P-1552012-2012
IDENTIFICADOR PREDIAL:611020190864__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:
FINCA
6-00099634
DERECHO
000
INSCRITA EN
FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 38,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
JOSE DANIEL GARCIA UREÑA
CEDULA IDENTIDAD 1-1142-0046
ESTADO CIVIL: SOLTERO
ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y OCHO MILLONES COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2012-00326139-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 16-NOV-2012

ESTUDIO DE REGISTRO

131-61102019086400-2022-U

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

CALLE REF:00120096 000
CITAS: 311-16547-01-0818-001
FINCA REFERENCIA 00120096 000
AFECTA A FINCA: 6-00190864 -000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS
CITAS: 424-07022-01-0214-001
FINCA REFERENCIA 600099634 000
AFECTA A FINCA: 6-00190864 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO
CITAS: 800-578037-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-002061-1207-CJ
AFECTA A FINCA: 6-00190864 -000
INICIA EL: 30 DE OCTUBRE DE 2019
FINALIZA EL: 30 DE OCTUBRE DE 2029
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
CITAS: 800-601254-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 20-000114-1207-CJ
AFECTA A FINCA: 6-00190864 -000
INICIA EL: 03 DE MARZO DE 2020
FINALIZA EL: 03 DE MARZO DE 2030
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
CITAS: 800-601256-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 20-000114-1207-CJ
AFECTA A FINCA: 6-00190864 -000
INICIA EL: 03 DE MARZO DE 2020
FINALIZA EL: 03 DE MARZO DE 2030
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

ESTUDIO DE REGISTRO

131-61102019086400-2022-U

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 2012-326139-01-0004-001

SERVIDUMBRE AGRICOLA DE PASO

AFECTA A FINCA: 6-00190864 -000

INICIA EL: 17 DE OCTUBRE DE 2012

LONGITUD: 202.75 METROS

ANCHO: 7.00 METROS

RUMBO: NORTE A SUR

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

6 190864-0006 99634-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA

CITAS: 2012-326139-01-0007-001

AFECTA A FINCA: 6-00190864 -000

MONTO: SESENTA MIL DOLARES

INTERESES: ANUAL AJUSTABLE

INICIA: 12 DE OCTUBRE DE 2012

VENCE: 12 DE OCTUBRE DE 2032

FORMA DE PAGO: MEDIANTE CUOTAS MENSUALES, VARIABLES Y CONSECUTIVAS

RENUNCIAS: DOMICILIO Y REQUERIMIENTOS DE PAGO

RESPONDE POR: SESENTA MIL DOLARES

GRADO: PRIMER GRADO

BASE DE REMATE: CAPITAL RESPOND

ACREEDOR

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

DEUDOR

JOSE DANIEL GARCIA UREÑA

CEDULA IDENTIDAD 1-1142-0046

ESTADO CIVIL: SOLTERO

DEUDOR

DAVID ALONSO GARCIA UREÑA

CEDULA IDENTIDAD 1-1323-0186

ESTADO CIVIL: SOLTERO

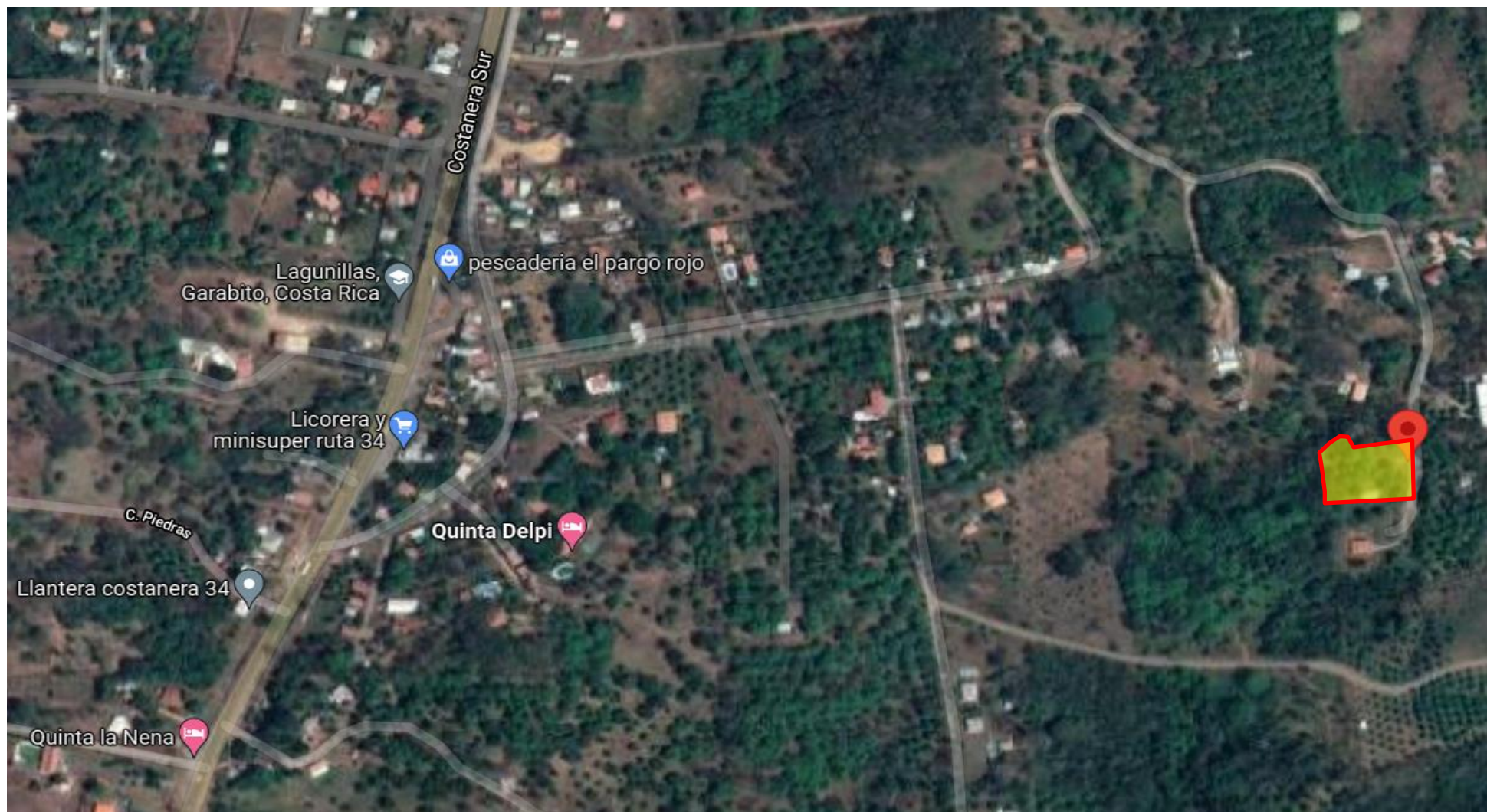
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 10-01-2022 a las 17:23 horas

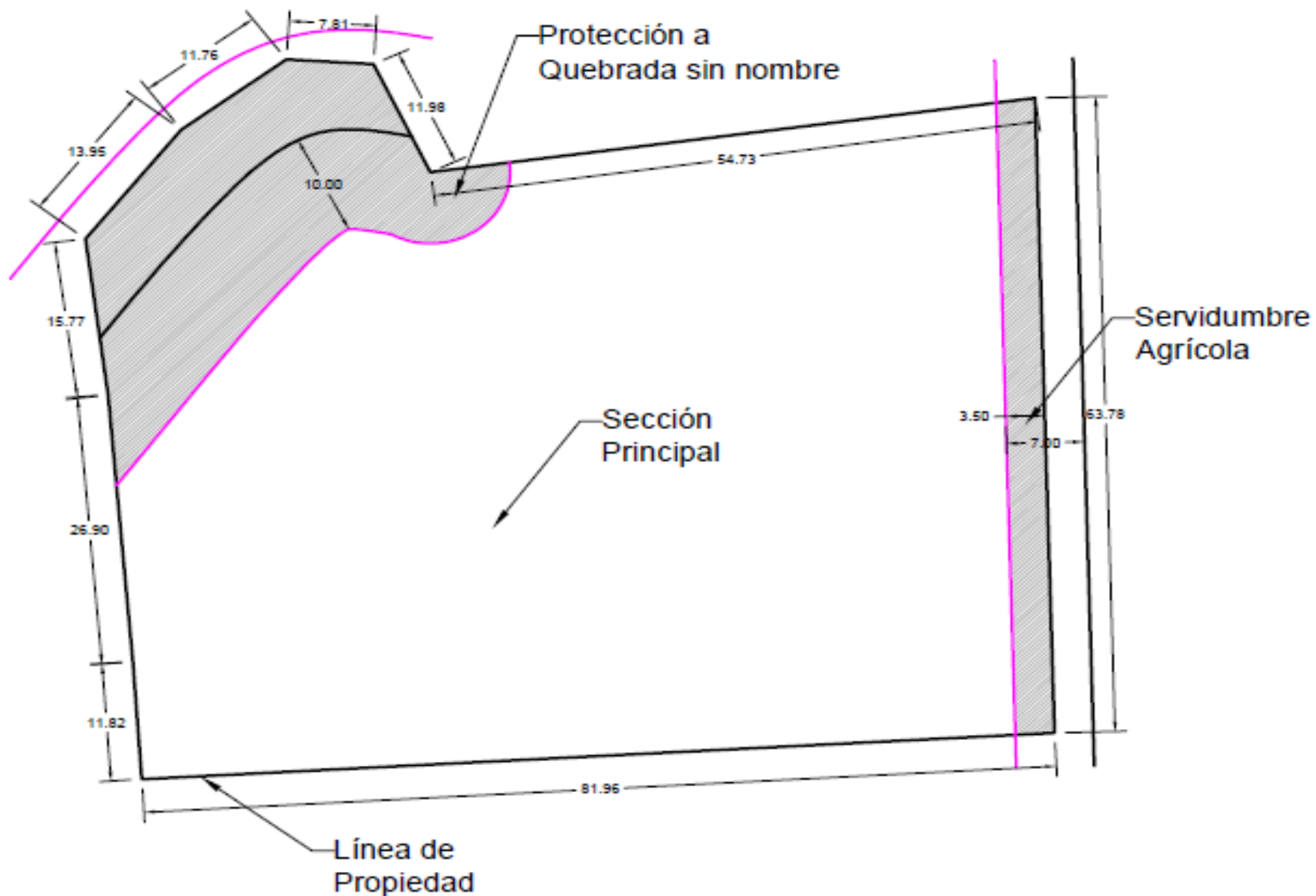
UBICACIÓN EN MAPA SATELITAL

131-61102019086400-2022-U



CROQUIS DE LAS SECCIONES DEL TERRENO

131-61102019086400-2022-U



CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media	
1	Informe de avalúo N°:	131-61102019086400-2022-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	GARCIA UREÑA JOSE DANIEL	Número de cédula 1-1142-0046
3	Nombre del Perito que valoró:	Diego Porras González	Empresa: 365
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	41,791,184.00	Monto solicitado: 31,988,498.80
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Durante la inspección se determina que en la propiedad hay una casa de habitación que su técnica constructiva y estado de conservación y mantenimiento hacen que esta no deba de ser tomada como parte del valor de la garantía		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Diego Porras González	Emp. N°
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	17/1/2022	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)