

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		038 - BUENOS AIRES		038-60302024476300-2022-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Cobro Judicial			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
Banco Nacional de Costa Rica				Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S) Proporción de Derechos					
Torres	Vargas	Sirleny	Guadalupe	Céd. Identidad	1-1758-0404 100%
NOMBRE DEL DEUDOR					
Torres	Vargas	Sirleny	Guadalupe	Céd. Identidad	1-1758-0404
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	06 - PUNTARENAS				
Cantón:	03 - BUENOS AIRES				
Distrito:	02 - VOLCAN				
Localidad:	Cordoncillo				
DIRECCIÓN EXACTA					
De la Escuela de Cordoncillo, 100 m al Sur, 900 m al Oeste y 37 m al Sur					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Plano			
Plano de catastro N°	P-2271616-2021		357,00 m2		
Identificador Predial	60302024476300		357,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢4 293 282,00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢4 293 282,00	
VALOR EN LETRAS: CUATRO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS COLONES 00/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial Local		
Uso predominante del bien:		Residencial Horizontal	Especifique: Lote vacio		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES		El punto de amarre medido con GPS dio 40,0 m +/- 3m, la medida de frente en sitio, se corroboran con cinta métrica (no se usa equipo topográfico). Lote delimitado con cercas de alambre y seto vivo. Lote con mucha cobertura vegetal alta "charral". En la parte frontal, hacia el lindero Sur, se observa el acceso de aguas pluviales que circulan por la vía pública se encausan hacia el predio, por falta de caños en los laterales del camino. Se recomienda limpiar y encausar debidamente las aguas de lluvia.			
Nombre del Perito Rosaira Solís Solís					
Tipo de Profesional		Ingeniera Civil	Carnet	IC-5719	Firma del Perito
Código Perito SIACC		714	Emp.		Identificación N° 9-0078-0767
Nombre de la empresa		Cód. Empresa 00000298			
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		31 mayo 2022	Fecha informe:		1 junio 2022
Números telefónicos para contacto		Móvil 8330-4093 / Oficina 2770-3538			
Correo electrónico / Dirección WEB		ingrsolis63@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO						038-60302024476300-2022-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		10 000,00		9 530,29		12 000,00		0,00		0,00	
Área	357	1 500,00	1,6059	1469	1,5949	1001	1,4053	0	0,0000	0	0,0000
Frente	11,8	15	0,9418	24	0,8374	20	0,8764	0	0,0000	0	0,0000
Regularidad	357	2000	1,1547	1469	1,0000	1001	1,0000	0	0,0000	0	0,0000
Sobre nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	0,0000	0	0,0000
Bajo nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	0,0000	0	0,0000
Pendiente	5%	0%	0,9379	0%	0,9379	0%	0,9379	0%	0,0000	0%	0,0000
Tipo de vía	5	4	0,9357	4	0,9357	4	0,9357	0	0,0000	0	0,0000
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	0	0,0000	0	0,0000
Servicios 2	14	14	1,0000	14	1,0000	14	1,0000	0	0,0000	0	0,0000
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	0	0,0000	0	0,0000
Negociación			0,9000		0,9500		0,9000		0,9000		0,9000
Factor de Homologación		1,3794		1,1135		0,9728		0,0000		0,0000	
Valores Homologados		13 793,88		10 611,62		11 673,39					
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	€12 026 /m2	Valor ajustado	€12 026 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno							
Factor secciones	1,0000	Área	357,00 m2	€/ m2							
VALOR UNITARIO FINAL				€12 026,00 /m2							
VALOR TOTAL DEL TERRENO				€4 293 282,00							
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	Yendri Priscilla Torres Vargas Y Patricia Torres Arias Ambos En Parte					Lote con vivienda					
SUR	María Cristina Rodríguez Arcia					Lote con vivienda					
ESTE	Calle pública					Calle de lastre					
OESTE	María Cristina Rodríguez Arcia					Lote vacío					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05 PRECISIÓN											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	558 785					1 023 029					644
2	558 783					1 023 012					644
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	Cordoncillo, lote plano, medianero, en forma de L, 15 m, calle de lastre frente, servicios básicos. Cuenta con 1500 m2. Valor estimado € 10.000,00 //m2. Vende: Cesar, tel: 8601-1535	Oferta	8601-1535			31/5/2022					
		Coordenadas	Este	559 315	Norte	1 022 983					
2	200 m de la entrada a Cañas, lote plano, medianero, Calle de lastre, 24 m frente, servicios básicos. Cuenta con 1469 m2. Valor estimado € 9.530,29 //m2. Vende: Isidro, tel: 2742-1434	Base de Datos	2742-1434			1/7/2021					
		Coordenadas	Este	563 706	Norte	1 015 322					
3	El Peje, Volcan Centro, lote plano, medianero, Calle de lastre, 20 m frente, servicios básicos, plantel. Cuenta con 1001 m2. Valor estimado € 12.000,00 //m2. Vende: Bienes Raíces Chirripo, tel: 2771-2525	Base de Datos	2771-2525			1/7/2021					
		Coordenadas	Este	561 531	Norte	1 015 828					
4		Base de Datos									
		Coordenadas	Este		Norte						
5		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				038-60302024476300-2022-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre mezclado grueso		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	10,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO	Clase social	Media Baja
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	NO	Clase social zonas cercanas	Media Baja
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	NO	Densidad poblacional	Media
Agua Potable	SÍ ASADA	Edificios Comerciales	NO	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ VARIOS	Recolección de basura	NO		
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 1000 m	Agrícola y Residencial	
Medidores instalados	Ninguno				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	11,80 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	29,81 m		Pendiente %	5%	
Relación:	2,53		Tipo de vía:	5	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Medianero	
	S2	14			
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	Ondulada	Pendiente	Descendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 42,80%					
AFECCIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO	Según estudio de registro el bien presenta Gravámenes. En sitio no se observan afectaciones físicas descritas en el estudio registral, que afecten al bien.				
27/5/2022					
OBSERVACIONES					
El predio enfrenta calle pública de lastre en regular estado, el terreno se ubica en un sector rural. Se observan servicios de Electricidad y agua potable en el entorno, en sitio hay un mdidor de agua. Cerca del lindero Sur, se observa el acceso de las aguas pluviales que corren por la calle y desaguan en el lote, no hay caño natural en los laterales de la calzada que permitan el desfogue de las aguas llovidas. Los servicios socioeconómicos mínimos se ubican en un radio de 2,0 km.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

038-60302024476300-2022-U


ACCESO Y ENTORNO SUR

VISTA FRONTAL DE LA PROPIEDAD

ACCESO Y ENTORNO NORTE

LINDERO SUR

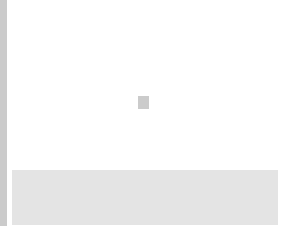
LINDERO NORTE

PARTE POSTERIOR

Hay una galera para parqueo de vehículo de un particular, obra no valorable y fácilmente desmontable


CONSTANCIA VISITA PERITO

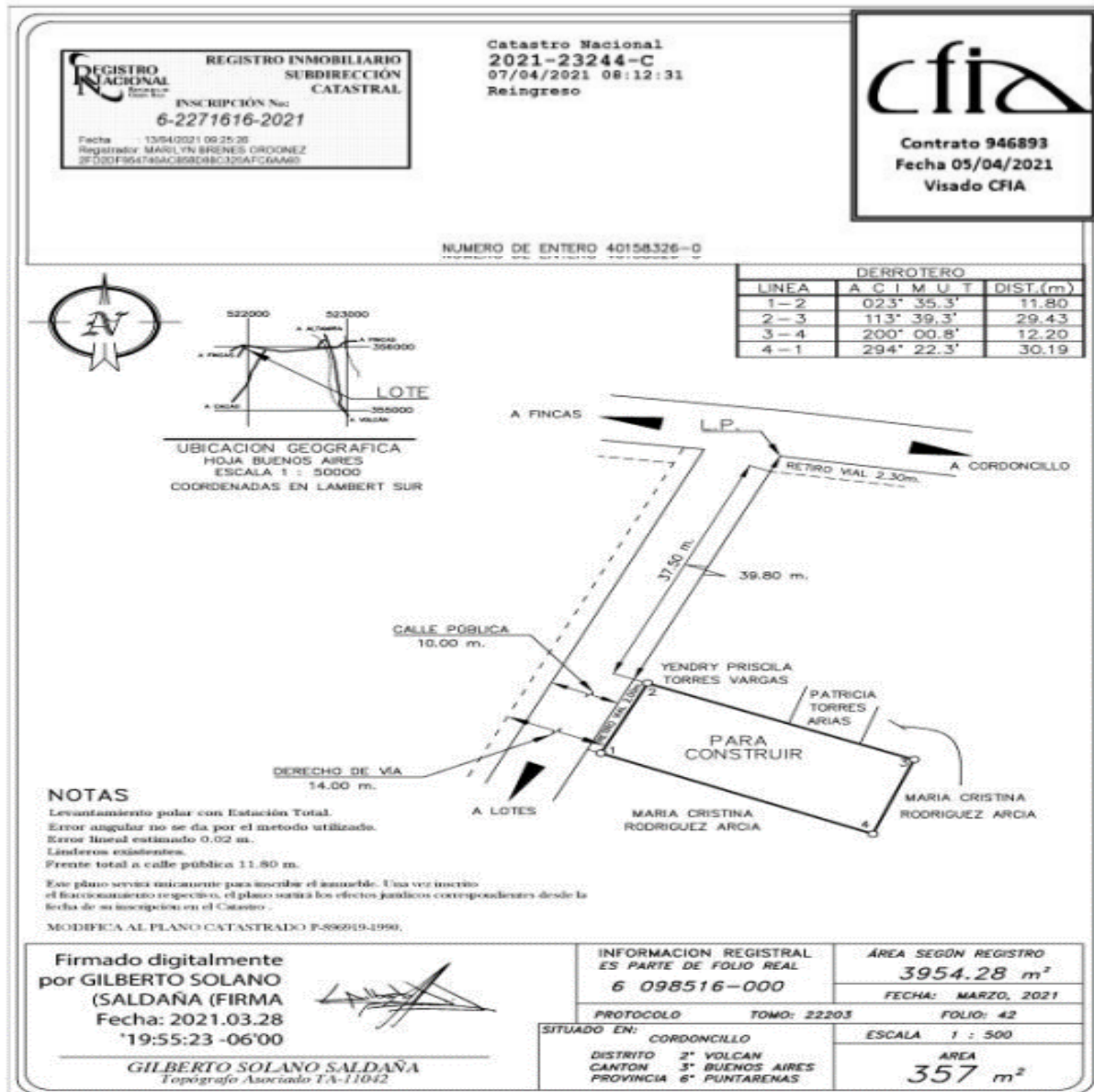
VISTA DEL FONDO AL FRENTE

**INGRESO DE AGUAS PLUVIALES
DE LA CALLE AL PREDIO, POR FALTA DE CAÑO NATURAL**
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES


PLANO DE CATASTRO

038-60302024476300-2022-U

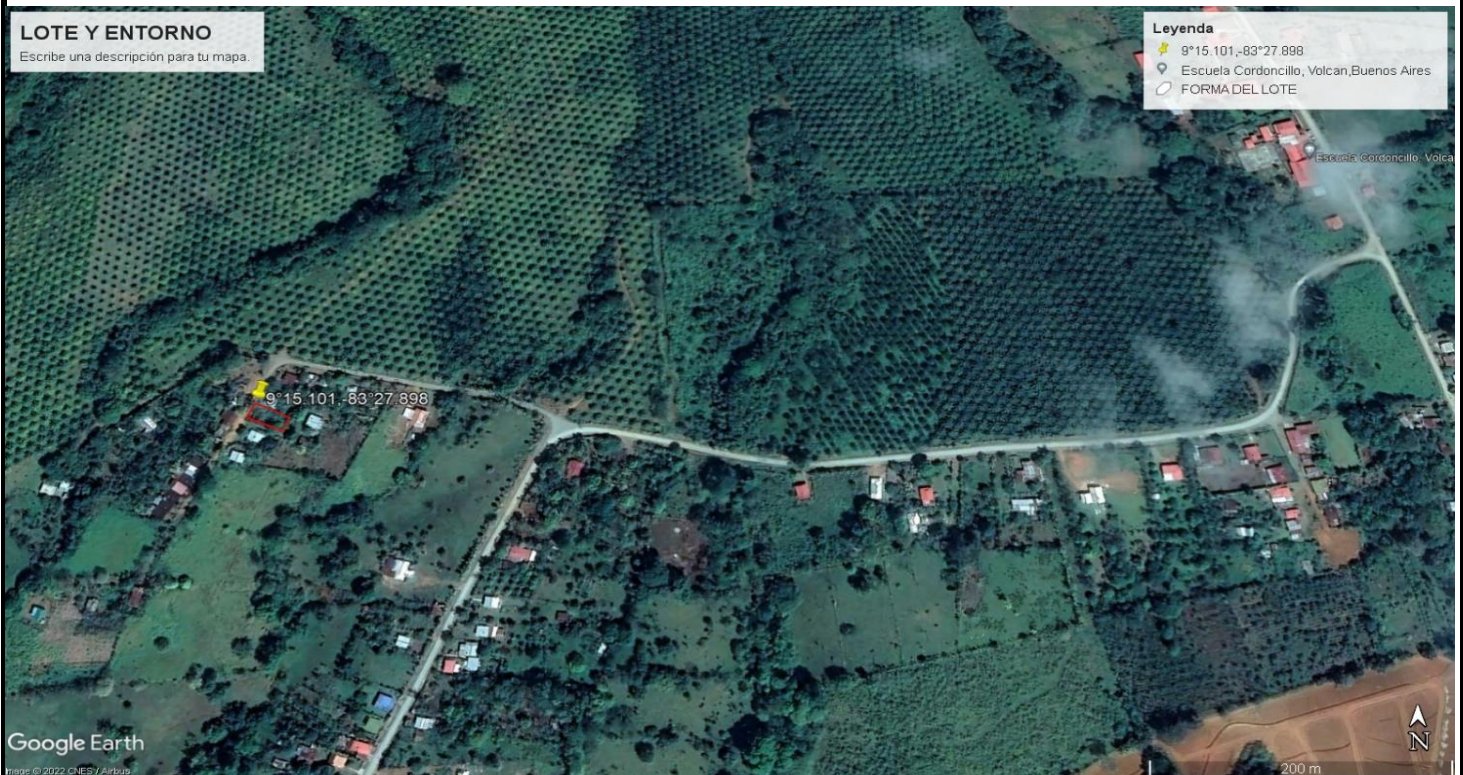
REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-904695-2022

Plano(s) Catastrado(s)
PLANO: 6-2271616-2021


Plano catastro finca 6-244763-000

PLANO DE CATASTRO

038-60302024476300-2022-U



Ubicación del predio en Google Earth 6-244763-000

ESTUDIO DE CATASTRO

038-60302024476300-2022-U

Consulta de Plano



Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:	Número de Plano
Provincia Inscripción:	6 - PUNTARENAS
Número Inscripción:	2271616
Año Inscripción:	2021

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	6 - PUNTARENAS	Número Inscripción:	2271616
Año Inscripción:	13 Apr 2021	Área Plano:	357.00
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	355980.0
Coordenada Este:	521989.0	CRTM Norte:	1023033.0
CRTM Este:	558017.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
6 - PUNTARENAS	3 - BUENOS AIRES	2 - VOLCAN

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
0110360978	PATRICIA DE LOS ANGELES TORRES	ARIAS	

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
6 - PUNTARENAS	98516	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial
6 - PUNTARENAS	244763	0		

Plano(s) Hijo(s): Inexistente(s)

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
6 - PUNTARENAS	896919	1990

Anotaciones: Inexistente(s)

El Registro Inmobiliario advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.

Estudio de Catastro del Plano P-0295856-1995

ESTUDIO DE REGISTRO

038-60302024476300-2022-U

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 244763---000**

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 244763 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000**SEGREGACIONES: NO HAY****NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR****SITUADA EN EL DISTRITO 2-VOLCAN CANTON 3-BUENOS AIRES DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS****LINDEROS:****NORTE : YENDRI PRISCILLA TORRES VARGAS Y PATRICIA TORRES ARIAS AMBOS EN PARTE****SUR : MARIA CRISTINA RODRIGUEZ ARCIA****ESTE : CALLE PUBLICA****OESTE : MARIA CRISTINA RODRIGUEZ ARCIA****MIDE: TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS****PLANO:P-2271616-2021****ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
6-00098516	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 5,000,000.00 COLONES**PROPIETARIO:****SIRLENY GUADALUPE TORRES VARGAS****CEDULA IDENTIDAD 1-1758-0404****ESTADO CIVIL: SOLTERO****ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCO MILLONES COLONES****DUEÑO DEL DOMINIO****PRESENTACIÓN: 2021-00519710-01****CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA****FECHA DE INSCRIPCIÓN: 12-AGO-2021****ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY****GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY****RESERVAS Y RESTRICCIONES****CITAS: 323-13306-01-0902-008****FINCA REFERENCIA 6035397 000****AFECTA A FINCA: 6-00244763 -000****CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY**

ESTUDIO DE REGISTRO

038-60302024476300-2022-U

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY**CONDICIONES REF:2800-131-001****CITAS: 323-13306-01-0904-001****FINCA REFERENCIA 6035397 000****AFECTA A FINCA: 6-00244763 -000****CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY****ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY****DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA****CITAS: 800-746327-01-0001-001****NUMERO DE EXPEDIENTE 22-000427-1200-CJ****AFECTA A FINCA: 6-00244763 -000****INICIA EL: 06 DE ABRIL DE 2022****FINALIZA EL: 06 DE ABRIL DE 2032****CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY****ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY****HIPOTECA****CITAS: 2021-519710-01-0002-001****AFECTA A FINCA: 6-00244763 -000****MONTO: TRES MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL COLONES****INTERESES: CORRIENTES ANUALES VARIABLES AJUSTABLES SEGUN CONTRATO****INICIA: 27 DE JULIO DE 2021****VENCE: 27 DE JULIO DE 2051****FORMA DE PAGO: MEDIANTE 360 CUOTAS MENSUALES AJUSTABLES CONSECUTIVAS SEGUN CONTRATO****RESPONDE POR: TRES MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL COLONES****GRADO: PRIMER GRADO****BASE DE REMATE: CAP ADEUDADO****ACREEDOR****BANCO NACIONAL DE COSTA RICA****CEDULA JURIDICA 4-000-001021****DEUDOR****SIRLENY GUADALUPE TORRES VARGAS****CEDULA IDENTIDAD 1-1758-0404****ESTADO CIVIL: SOLTERO****CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY****ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY****Emitido el 27-05-2022 a las 10:24 horas**

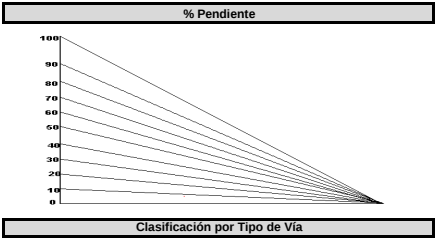
CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media	
1	Informe de avalúo N°:	038-60302024476300-2022-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del deudor	Banco Nacional de Costa Rica	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Rosaira Solís Solís	Empresa: 298
4	Avalúo para:	Cobro_judicial	Aplica revisión de fondo: NO
5	Monto del avalúo	4 293 282,00	Avalúo anterior: 3 650 000,00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	El punto de amarre medido con GPS dio 40,0 m +/- 3m, la medida de frente en sitio, se corroboran con cinta métrica (no se usa equipo topográfico). Lote delimitado con cercas de alambre y seto vivo. Lote con mucha cobertura vegetal alta "charral". En la parte frontal, hacia el lindero Sur, se observa el acceso de aguas pluviales que circulan por la vía pública se encausan hacia el predio, por falta de caños en los laterales del camino. Se recomienda limpiar y encausar debidamente las aguas de lluvia.		
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	ROSAIRA SOLIS SOLIS	Emp. N° 714
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	1/6/2022	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)

Homologación

Datos del Lote a Valorar

Area (m ²)	Frente	Amrc (m ²)	Uso del Inmueble	Sobrenivel	Bajo Nivel	Pendiente	Tipo de Vía	Servicios 1	Servicios 2	Ubicación
357.00 m ²	11.80 m	357.00 m ²	Residencial	0.00 m	0.00 m	5%	5	1	14	5

Comparables

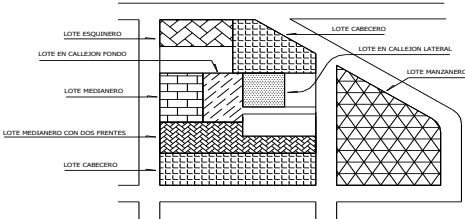
[illegible]

Clasificación	Descripción
1	Es la vía que se ubica en el sector más valioso y de mayor desarrollo comercial, y podría no tener las mejores características (materiales, estado, ancho, entre otros)
2	Se ubican en zonas comerciales de menor desarrollo, zonas industriales que deben soportar un tránsito denso, y en algunas zonas residenciales de clasificación alta. Guarda similitud con la anterior en cuanto a sus características.
3	Este tipo de vía se localiza en zonas de transición comercial – residencial, residencial e industrial. Sus características son de menor condición a la anterior.
4	Se localizan en sectores residenciales, industriales y en algunas zonas agropecuarias. Algunas servidumbres se clasifican en esta categoría por sus características. Permiten la circulación de todo tipo de vehículos.
5	Son las vías que se localizan en sectores residenciales, industriales y agropecuarios. De lastre, material arenoso y/o lastre mezclado con material más grueso, permiten la circulación a todo tipo de vehículos. En esta categoría se incluyen las alamedas cualquiera que sea su acabado.
6	De material ligeramente grueso, arenoso, o de tierra, se ubican por lo general en zonas agropecuarias y permiten la circulación de vehículos durante todo el año.
7	De material grueso, de tierra o arcilloso, se ubican por lo general en zonas agropecuarias y permiten la circulación de vehículos solo durante la época seca.
8	Son las vías que permiten únicamente el paso de carretas, bestias y peatones. Se incluye en esta categoría la playa cuando es la única vía de acceso a estos inmuebles.
9	Son las vías angostas que sirven de servidumbres de paso.
10	Son los ríos, canales, esteros o mar (tipo fluvial), cuando es la única vía de acceso.
11	Es la vía férrea, cuando son la única vía de acceso a estos inmuebles.

Servicios 1	1	Sin acera ni cordón de caño	
	2	Sin acera y con cordón de caño	
	3	Con acera y sin cordón de caño	
	4	Con acera y con cordón de caño	

Servicios 2	1	Sin servicios básicos
	2	Solo alumbrado público
	3	Solo teléfono
	4	Solo electricidad
	5	Solo agua potable
	6	Teléfono y Alumbrado
	7	Electricidad y Alumbrado
	8	Alumbrado y agua potable
	9	Teléfono y Electricidad
	10	Teléfono y agua potable
	11	Electricidad y Agua potable
	12	Alumbrado, teléfono y electricidad
	13	Alumbrado, teléfono y agua potable
	14	Alumbrado, electricidad y agua potable
	15	Teléfono, electricidad y agua potable
	16	Todos

Ubicación del lote	1	Lote Manzanero
	2	Lote Cabeceo
	3	Lote Esquinero
	4	Medianero con dos frentes
	5	Medianero
	6	Callejón lateral
	7	Callejón fondo
	8	Lote en servidumbre

[illegible]

Observaciones adicionales del valor determinado	No se aplica el Valor de Negociación en esta hoja de Homologación, el mismo se aplica en la Hoja de Terreno a cada uno de los comparables.	Promedio	€ 13 155,05 /m²