

AVALÚO DE FINCA URBANA
INFORME DE AVALÚO

OFICINA		118 - RIO CLARO		118-60501018283400-2022-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		COBRO JUDICIAL			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
CORELLA	AGÜERO	PATRICIA		Céd. Identidad 2-0425-0521	Proporción de Derechos 100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	06 - PUNTARENAS				
Cantón:	05 - OSA				
Distrito:	01 - PUERTO CORTES				
Localidad:	CIUDAD CORTES				
DIRECCIÓN EXACTA					
BARRIO SAN ANTONIO, DE LA FARMACIA Y MACROBIÓTICA IBARRA, 400 M OESTE, 500 M NORTE Y 50 M OESTE.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	P-1449690-2010		1.500,00 m2		
Identificador Predial	60501018283400		1.500,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO					¢31.408.500,00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES					¢0,00
VALOR TOTAL DEL BIEN					¢31.408.500,00
VALOR EN LETRAS: TREINTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS COLONES 00/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		General	
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					
SI					
OBSERVACIONES GENERALES	Para la elaboración de este informe no se realizaron estudios técnicos del suelo, por lo que no se asume responsabilidad alguna por una posible falla en el mismo. El bien cuenta con una demanda ejecutiva hipotecaria.				
Nombre del Perito	Kevin Joab Monge Ruiz		KEVIN JOAB MONGE RUIZ (FIRMA)		Firmado digitalmente por KEVIN JOAB MONGE RUIZ (FIRMA) Nombre de reconocimiento (DN): serialNumber=CPF-01-1461-0969, sn=MONGE RUIZ, givenName=KEVIN JOAB, c=CR, o=PERSONA FISICA, ou=CIUDADANO, cn=KEVIN JOAB MONGE RUIZ (FIRMA) Fecha: 2022.03.23 18:41:53 -06'00'
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:	22 marzo 2022	Fecha informe:	23 marzo 2022		
Números telefónicos para contacto	8947-4215				
Correo electrónico / Dirección WEB	kevinjmonge@gmail.com				

AVALÚO DEL TERRENO						118-60501018283400-2022-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		€37.037,00		€30.000,00		€37.720,00					
Área	1500	945	0,8586	578,87	0,7304	1193	0,9272				
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000				
Frente	22,05	30	0,9025	20	1,0331	35	0,8573				
Pendiente	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000				
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000				
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	4	0,9139				
Servicios 2	16	16	1,0000	15	1,0305	16	1,0000				
Tipo de Vía	5	3	0,8788	3	0,8788	3	0,8788				
Regularidad	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000				
Factor de Neg.		10%	0,9000	10%	0,9000	10%	0,9000				
Factor de Homologación		0,6128		0,6149		0,5746				0,0000	
Valores Homologados		22.697,55		18.448,01		21.672,63					
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	€20.939 /m2		Valor ajustado		€20.939 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1,0000		Área		1.500,00 m2		€0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€20.939,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€31.408.500,00					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	Novedades Risuannjy del futuro Zuñiga LI y L S.A					Lote con casa					
SUR	Novedades Risuannjy del futuro Zuñiga LI y L S.A					Servidumbre					
ESTE	Alicia Chaverri Alfaro					Lote					
OESTE	Calle Pública					Calle					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	552.117					991.556					10
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción			Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Lote de 945 m2, ubicado a 800 m del sujeto, con un costo por m2 de €37.037			Oferta		Miguel/6280-5887			23/03/2022		
				Coordenadas		Este	552.030	Norte	992.766		
2	Lote de 578,87 m2, ubicado a 600 m del sujeto, con un costo por m2 de €30.000.			Oferta		Gabriela Monge/7013-0810			23/03/2022		
				Coordenadas		Este	551.890	Norte	992.874		
3	Lote de 1136 m2, ubicado a 900 m del sujeto, con un costo por m2 de €37.720			Oferta		Marjorie Morales/8888-4519			23/03/2022		
				Coordenadas		Este	551.700	Norte	992.645		
4				Oferta							
				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 sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valorador 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				118-60501018283400-2022-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	17,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ	Media Baja
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	AYA	Edificios Comerciales	SÍ	Media Baja
Señal celular	SÍ	VARIOS	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ	Al frente	Alta
Medidores instalados	Electricidad y Agua		SÍ	a 2000 m	Actividad del lugar
RESIDENCIAL					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	22,05 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	67,53 m		Pendiente %	0	
Relación:	3,06258503		Tipo de vía:	5	
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	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: 63,60%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
22/02/2022	De acuerdo con el estudio de registro público de la propiedad 182834 el inmueble presenta los gravámenes: CONDICIONES REF:1870 175 001 CITAS: 275-08383-01-0903-005; DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA CITAS: 800-174906-01-0001-001; DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA CITAS: 800-239927-01-0001-001;				
OBSERVACIONES					
Se realizó la inspección en sitio del bien a valorar, localizado en la zona de Ciudad Cortes, Osa, Puntarenas. Se trata de un terreno con topografía plana y regular. El bien se encuentra delimitado con alambre de púas en la parte frontal y lateral sur. En los otros dos costados no se logra observar. Para la elaboración de este informe no se realizaron estudios técnicos del suelo, por lo que no se asume responsabilidad alguna por una posible falla en el mismo. El bien cuenta con una demanda ejecutiva hipotecaria.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

118-60501018283400-2022-U



PERITO EN SITIO



ACCESO AL BIEN



ACCESO AL BIEN



FRENTE BIEN A VALORAR



BIEN A VALORAR



SERVIDUMBRE COLINDANTE



BIEN A VALORAR



BIEN A VALORAR



BIEN A VALORAR

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



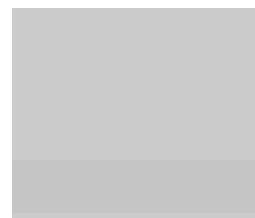
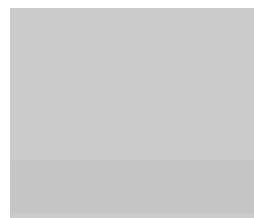
COMPARABLE 1



COMPARABLE 2



COMPARABLE 3



PLANO DE CATASTRO

118-60501018283400-2022-U

INSCRIPCIÓN: 6-144960-2010
Fecha: 25/06/2010 13:28:02
Procesado: 0000-000000-000-000
Atribución: 75704246632200000000

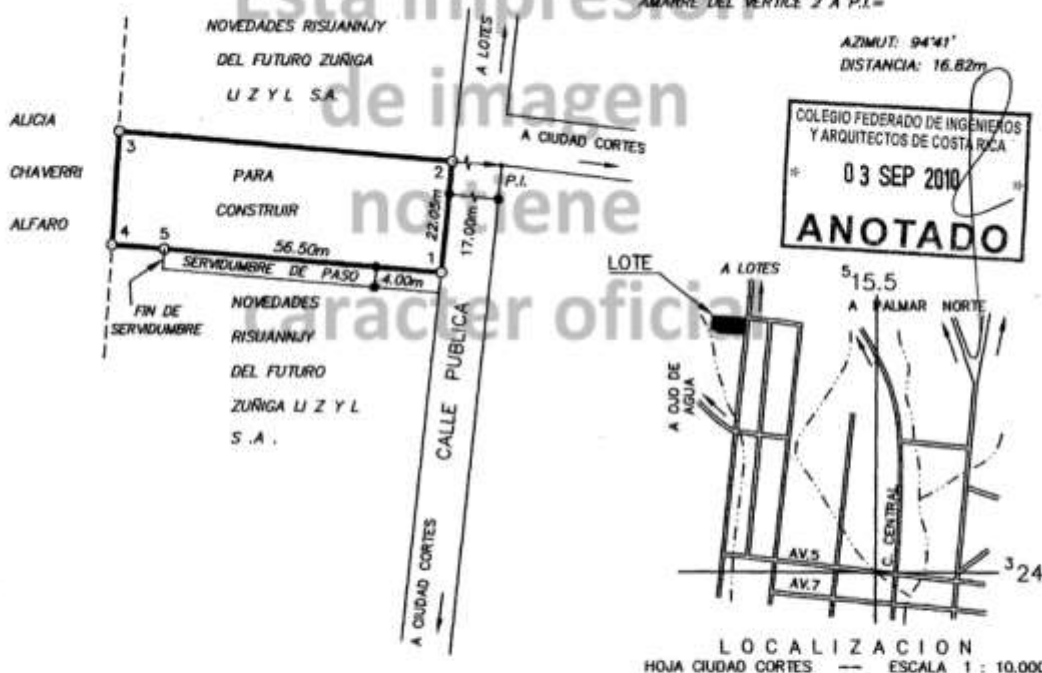
Catastro Nacional
1-2559211
16/09/2010 09:40:20

NOTAS:

LEVANTAMIENTO POLAR CON RADIALES A LOS VERTICES
POLIGONAL ABIERTA
ERROR ANGULAR ESTIMADO: 00°01'
ERROR LINEAL ESTIMADO: 0.01m
LINDEROS EXISTENTES
MODIFICA AL PLANO CATASTRADO No. P-464433-1998
MODIFICA AL PLANO CATASTRADO No. P-1220504-2008
"EL FUNDO SIRVENTE ES LA FINCA FOLIO REAL No. 6111696 - 000
Y SUS SEGREGACIONES SERAN LOS FUNDOS DOMINANTES"
"ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE.
UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO.
EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES
DESDE LA FECHA DE INSCRIPCION EN EL CATASTRO"
MODIFICA AL PLANO CATASTRADO No. P-1432095-2010

DERROTERO

LINEA	AZIMUT	DISTANCIA
	°	(m)
1- 2	5	48.0
2- 3	274	52.1
3- 4	183	52.7
4- 5	94	25.5
5- 1	94	34.0



INFORMACION: REGISTRO PUBLICO
PARTE DE
FOLIO REAL
6111696 - 000

SITUADO EN: CIUDAD CORTES
DISTRITO: 1° PUERTO CORTES
CANTON: 5° OSA
PROVINCIA: 6° PUNTARENAS

AREA: 5352.30 m²

AREA:

1500 m²

ESCALA:

1 : 1.000

FECHA:

SEPTIEMBRE
2010

PROTOCOLO

TOMO: 16589

FOLIO: 186

[Signature]
LUIS BONILLA ARCE
TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 9057

ESTUDIO DE REGISTRO

118-60501018283400-2022-U

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 182834---000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 182834 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE A TERRENO PARA CONSTRUIR

SITUADA EN EL DISTRITO 1-PUERTO CORTES CANTON 5-OSA DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS

LINDEROS:

NORTE : NOVEDADES RISUANNJY DEL FUTURO ZU#IGALI Z Y L S.A.

SUR : NOVEDADES RISUANNJY DEL FUTURO ZU#IGA LI Y L S.A.

ESTE : ALICIA CHAVERRI ALFARO

OESTE : CALLE PUBLICA

MIDE: MIL QUINIENTOS METROS CUADRADOS

PLANO:P-1449690-2010

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN

6-00111696 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 15,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

PATRICIA CORELLA AGUERO

CEDULA IDENTIDAD 2-0425-0521

ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ

ESTIMACIÓN O PRECIO: QUINCE MILLONES COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2011-00251505-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 03-OCT-2011

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

CONDICIONES REF:1870 175 001

CITAS: 275-08383-01-0903-005

FINCA REFERENCIA 6015788 000

AFECTA A FINCA: 6-00182834 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

ESTUDIO DE REGISTRO

118-60501018283400-2022-U

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
CITAS: 800-174906-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 13-000497-1201-CJ
AFECTA A FINCA: 6-00182834 -000
INICIA EL: 15 DE ENERO DE 2014
FINALIZA EL: 15 DE ENERO DE 2024
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
CITAS: 800-239927-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 14-000658-1201-CJ
AFECTA A FINCA: 6-00182834 -000
INICIA EL: 26 DE ENERO DE 2015
FINALIZA EL: 26 DE ENERO DE 2025
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
CITAS: 2011-251505-01-0008-001
AFECTA A FINCA: 6-00182834 -000
MONTO: SESENTA Y UN MILLONES COLONES
INTERESES: PARA CADA OPERACION QUE SE DERIVE DE LA HIPOTECA ABIERTA APLICARA LA TASA DE INTERES VIGENTE A LA FECHA DE FORMALIZACION PARA LA ACTIVIDAD O SEGMENTO QUE SE ESTA FINANCIANDO
INICIA: 02 DE SEPTIEMBRE DE 2011
VENCE: 02 DE SEPTIEMBRE DE 2041
FORMA DE PAGO: HIPOTECA ABIERTA ES DE 30 AÑOS, A PARTIR DEL 02 DE SETIEMBRE DEL 2011
RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO
RESPONDE POR: DOCE MILLONES DOSCIENTOS MIL COLONES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD
ACREEDOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEUDOR
PATRICIA CORELLA AGUERO
CEDULA IDENTIDAD 2-0425-0521
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 21-03-2022 a las 17:01 horas



CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	118-60501018283400-2022-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del deudor	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Kevin Joab Monge Ruiz	Empresa: Kevin Joab Monge Ruiz
4	Avalúo para:	Cobro_judicial	Aplica revisión de fondo: SI
5	Monto del avalúo	31.408.500,00	Avalúo anterior: 58.704.984,01
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Para la elaboración de este informe no se realizaron estudios técnicos del suelo, por lo que no se asume responsabilidad alguna por una posible falla en el mismo. El bien cuenta con una demanda ejecutiva hipotecaria.		
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Kevin Joab Monge Ruiz	Emp. N° 410
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	23/03/2022	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)