

AVALÚO DE FINCA URBANA

INFORME DE AVALÚO

OFICINA	328-Cobro Judicial			328-21501041946600-2024-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	AVALÚO PARA REMATE				
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BLANDÓN	MARTÍNEZ	LEONARDO	Céd. Identidad 2-0490-0523		
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BLANDÓN	MARTÍNEZ	JOSE LEONARDO	Céd. Identidad 2-0490-0523		Proporción de Derechos 100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	15 - GUATUSO				
Distrito:	01 - SAN RAFAEL				
Localidad:	SANTA MARTA				
DIRECCIÓN EXACTA					
200 METROS SUR Y 206,84 METROS OESTE DE LA CLÍNICA DE LA CCSS					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	2-1975040-2017		385,00 m2		
Identificador Predial	21501041946600		385,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO			¢7 889 805,00		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢0,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢7 889 805,00		
VALOR EN LETRAS:			SIETE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS CINCO COLONES 00/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:			18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial <u>Local</u>	
Uso predominante del bien:			Residencial Horizontal	Especifique: <u>LOTE BALDÍO</u>	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A			¢0,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			SÍ		
OBSERVACIONES GENERALES					
Nombre del Perito <u>ARQ JUAN CARLOS ARCE RAMÍREZ</u>					
Tipo de Profesional <u>ARQUITECTO</u>		Carnet <u>A-10129</u>	Firma del Perito		
<u>Código Perito SIACC</u> <u>365</u>		Emp. <u></u>	Identificación N° <u>2-0509-0259</u>		
Nombre de la empresa <u>ARQ. JUAN CARLOS ARCE RAMÍREZ</u>		<u>Cód. Empresa</u> <u>00000316</u>			
Nombre y firma representate legal de la empresa <u>ARQ. JUAN CARLOS ARCE RAMÍREZ</u>					
Fecha inspección: <u>4 enero 2024</u>			Fecha informe: <u>5 enero 2024</u>		
Números telefónicos para contacto <u>2461-1085 / 2461-1086 / 8344-0000</u>					
Correo electrónico / Dirección WEB <u>oficina@jcarce.com</u>					

AVALÚO DEL TERRENO

328-21501041946600-2024-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		25 000,00		31 746,03		20 000,00		0,00		0,00	
Área	385,00	350,00	0,969	252,00	0,8695	300,00	0,9210	0,00	0,0000	0,00	0,0000
Nivel	0,00	0,00	1,0000	0,00	1,0000	0,00	1,0000	0,00	1,0000	0	1,0000
Frente	12,64	15,00	0,9581	14,00	0,9748	10,00	1,0603	0,00	#####	0,00	#####
Forma	1,00	1,00	1,0000	1,00	1,0000	1,00	1,0000	0,00	#####	0,00	#####
Pendiente	0	0,00	1,0000	0,00	1,0000	0,00	1,0000	0,00	1,0000	0,00	1,0000
Ubicación	5	5,00	1,0000	3,00	0,9503	5,00	1,0000	0,00	0,5741	0,00	0,5741
Servicios 1	1	1,00	1,0000	1,00	1,0000	1,00	1,0000	0,00	1,0305	0,00	1,0305
Servicios 2	16	16,00	1,0000	16,00	1,0000	16,00	1,0000	0,00	1,6161	0,00	1,6161
Tipo de Vía	4	4,00	1,0000	4,00	1,0000	4,00	1,0000	0,00	0,7723	0,00	0,7723
Negociación	-	-	0,9000	-	0,9000	-	0,9000	-	1,0000	-	1,0000
Indexación IPC		06/2021	1,0000	01/2024	1,0000	01/2024	1,0000	01/1900	1,0000	01/1900	1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
Factor de Homologación		0,8356		0,7249		0,8789		#iDIV/0!		#iDIV/0!	
Valores Homologados		20 888,98		23 013,24		17 577,65					

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	€20 493 /m2	Valor ajustado	€20 493 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	1,0000	Área	385,00 m2	€0 / m2

VALOR UNITARIO FINAL

€20 493,00 /m2

VALOR TOTAL DEL TERRENO

€7 889 805,00

LINDEROS ACTUALES

NORTE	CALLE PÚBLICA	CON UN FRENTE DE 10 METROS
SUR	EDIFICIO RESIDENCIAL	MARLEN SOLANO ARIAS (SEGÚN REGISTRO PÚBLICO)
ESTE	EDIFICIO RESIDENCIAL	DANIER ANDRES CARRANZA BOZA (SEGÚN REGISTRO PÚBLICO)
OESTE	LOTE BALDÍO	CLEMENS DEL SUR S.A (SEGÚN REGISTRO PÚBLICO)

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN 3,00 m

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	409 927	1 178 684	65
2	409 940	1 178 698	65
3	409 936	1 178 671	65

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Oferta CON VALOR DE: €25000 c/m2, UBICADO SAN RAFAEL DE GUATUSO. VENDEDOR: STEVEN	Oferta	26955719 - 83823297			18/6/2021
		Coordenadas	Este	410 220	Norte	1 180 090
2	COMPRADOR CON VALOR DE: €31746,03 c/m2, UBICADO San Rafael de Guatuso, Barrio Santa Marta, 200 metros sur de la clínica de la CCSS, margen derecha. VENDEDOR: María	COMPRADOR	8315-0694			5/1/2024
		Coordenadas	Este	410 142	Norte	1 178 665
3	OFERTA CON VALOR DE: €20000 c/m2, UBICADO FRENTE DE LA PLAZA NUEVA DE EL SILENCIO. VENDEDOR: ALONSO	OFERTA	86398291 / 85587699			4/1/2024
		Coordenadas	Este	411 318	Norte	1 176 539

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 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				328-21501041946600-2024-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN Tipo de ruta <u>Calle local</u> Material <u>Asfalto</u> Ancho de vía <u>10,00 m</u> Acera <u>NO</u>			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS Caño <u>NO</u> Sistema Sanitario <u>Tanque séptico</u> Cuneta <u>NO</u> Alcantarillado pluvial <u>NO</u> Cordón <u>NO</u> ACCESO A LA FINCA <u>Calle pública</u>		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS Teléfono <u>SÍ ICE</u> Internet por Cable <u>NO -</u> Alumbrado <u>SÍ COOPELESCA</u> Jardines y Parques <u>NO -</u> Electricidad <u>SÍ COOPELESCA</u> Transporte Público <u>SÍ a 500 m</u> Agua Potable <u>SÍ ASADA</u> Edificios Comerciales <u>SÍ a 1500 m</u> Señal celular <u>SÍ ICE</u> Recolección de basura <u>SÍ -</u> TV por Cable <u>NO</u> Edificios públicos / comunales <u>SÍ a 1500 m</u> Medidores instalados <u>Ninguno</u>			DATOS SOCIOECONÓMICOS Clase social <u>Media</u> Clase social zonas cercanas <u>Media</u> Densidad poblacional <u>Media</u> Actividad del lugar RESIDENCIAL Y AGRÍCOLA		
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS Frente principal: <u>12,64 m</u> Nivel sobre calle: <u>0,00 m</u> Fondo: <u>30,16 m</u> Pendiente % <u>0</u> Relación: <u>2,38607595</u> Tipo de vía: <u>4</u> Servicios S1 <u>1</u> Ubicación: <u>Medianero</u> S2 <u>16</u>					
RIESGOS POTENCIALES Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados: <u>NO</u> Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres): <u>Bueno</u> Cuerpo de agua cerca <u>Río</u> Distancia <u>145,00 m</u> Posibilidad de daños <u>Bajo</u> Topografía <u>Plana</u> Pendiente <u>No Aplica</u> Riesgo deslizamiento <u>Ninguno</u>					
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>65,00%</u>					
AFECTACIONES DEL BIEN GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES 2/1/2024 SI TIENE, LOS MISMOS NO AFECTAN FÍSICAMENTE EL TERRENO, VER ESTUDIO DE REGISTRO,					
OBSERVACIONES TERRENO UBICADO CERCA DEL CENTRO DE SAN RAFAEL DE GUATUSO, CON LO SERVICIOS DESCRITOS. EL LOTE SE CONSIDERA APTO PARA CONSTRUCCIONES. LA ZONA SE UBICA DENTRO DE LA MANCHA DE POSIBLE RIESGO DE INUNDACIÓN EN MAPA DE LA CNE, SIN EMBARGO LOS VECINOS DE LA ZONA MANIFIESTAN QUE HACE YA BASTANTES AÑOS NO TIENEN ESTE TIPO DE EVENTOS.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

328-21501041946600-2024-U



FRENTE



PERSPECTIVA DEL LOTE



LOTE



LOTE



LOTE



CALLE DE ACCESO



VALUADOR



LOTE COLINDANCIA



INTERIOR LOTE

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

328-21501041946600-2024-U

 REGISTRO INMOBILIARIO SUBDIRECCIÓN CATASTRAL INSCRIPCIÓN No: 2-1975040-2017 Fecha: 02/05/2017 11:32:10 Registrador: 1004000 - 01/05/2017 11:32:10 No. de Inscripción: 1177003 / 02/05/2017	Catastro Nacional 2017-36349-C 25/05/2017 08:59:43 Reingreso	 Contrato 722070 Fecha 23/05/2017 Sellado CFIA																		
ENTERO No. 23809311-5																				
Notas: Linderos existentes, levantamiento polar, poligonal abierta. Errores estimados: Lineal 0.05 m., Angular 00' 01". Frente a Calle Pública 12.64 m Modifica al plano catastrado No. A-571965-1999		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="3" style="text-align: center;">DERROTERO</th> </tr> <tr> <th>LINEA</th> <th>A Z I M U T</th> <th>DIST. (m)</th> </tr> <tr> <td>1 - 2</td> <td>92°32'03"</td> <td>12.64</td> </tr> <tr> <td>2 - 3</td> <td>185°37'48"</td> <td>30.16</td> </tr> <tr> <td>3 - 4</td> <td>273°23'37"</td> <td>12.97</td> </tr> <tr> <td>4 - 1</td> <td>06°16'37"</td> <td>29.99</td> </tr> </table>	DERROTERO			LINEA	A Z I M U T	DIST. (m)	1 - 2	92°32'03"	12.64	2 - 3	185°37'48"	30.16	3 - 4	273°23'37"	12.97	4 - 1	06°16'37"	29.99
DERROTERO																				
LINEA	A Z I M U T	DIST. (m)																		
1 - 2	92°32'03"	12.64																		
2 - 3	185°37'48"	30.16																		
3 - 4	273°23'37"	12.97																		
4 - 1	06°16'37"	29.99																		
UBICACION GEOGRAFICA HOJA ARENAL ESCALA 1:50000																				
																				
PARA RECTIFICAR AREA																				
SITUADO EN : SANTA MARTA DISTRITO 01° SAN RAFAEL CANTON 15° GUATUSO PROVINCIA 2° ALAJUELA		FOLIO REAL 2419466-000																		
PROTOCOLO TOMO : 19859	FOLIO: 174	AREA SEGUN REGISTRO: 396.13 m²																		
AREA : 385 m²		ESCALA: 1 : 500																		
FECHA: MAYO DEL 2017																				

ESTUDIO DE REGISTRO

328-21501041946600-2024-U

aboutbank

20/04, 15:47

FINCA REFERENCIA 2232450 000
AFECTA A FINCA: 2-00419466-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
CITAS: 800-839167-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 23-000036-1202-CJ
AFECTA A FINCA: 2-00419466-000
INICIA EL: 23 DE OCTUBRE DE 2023
FINALIZA EL: 23 DE OCTUBRE DE 2033
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ACTOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEMANDADO
JOSE LEONARDO BLANDON MARTINEZ
CEDULA IDENTIDAD 2-0490-0523
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
CITAS: 2018-214670-01-0005-001
INICIA EL: 19-MAR-2018
FINALIZA EL: 19-MAR-2038
AFECTA A FINCA: 2-00419466-000
MONTO: TRES MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS COLONES
INTERESES: ANUALES VARIABLES AJUSTABLES PERIODICAMENTE SOBRE SALFOS DE OCHO PUNTOS PORCENTUALES
INICIA: 19 DE MARZO DE 2018
VENCE: 19 DE MARZO DE 2038
FORMA DE PAGO: CUOTAS MENSUALES Y CONSECUTIVAS
RENUNCIAS: DOMICILIO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO
RESPONDE POR: TRES MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS COLONES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: SALDO DE CAPITAL
ACREEDOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEUDOR
JOSE LEONARDO BLANDON MARTINEZ
CEDULA IDENTIDAD 2-0490-0523
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

23

aboutbank

20/04, 15:47

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 419466-000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 419466 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE SOLAR
SITUADA EN EL DISTRITO 1-SAN RAFAEL CANTON 15-GUATUISO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE: CALLE PUBLICA CON UN ANCHO DE DIEZ METROS
SUR: MARLEN SOLANO ARIAS
ESTE: DANIER ANDRES CARRANZA BOZA
OESTE: CLEMENS DEL SUR S.A

MIDE: TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS
PLANO: A-1975040-2017

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00232450 000	FOLIO REAL	
2-00419466 000	FOLIO REAL	
2-00419466 000	FOLIO REAL	
2-00419466 001	FOLIO REAL	
2-00419466 002	FOLIO REAL	

VALOR FISCAL: 7,200,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

JOSE LEONARDO BLANDON MARTINEZ
CEDULA IDENTIDAD 2-0490-0523
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
ESTIMACION O PRECIO: TRES MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACION: 2018-00214670-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCION: 17-ABR-2018

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 368-16023-01-0900-001

aboutbank

13