

AVALÚO DE FINCA URBANA			INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	328 - COBRO JUDICIAL		328-60104016943400-2014-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Cobro Judicial			
NOMBRE SOLICITANTE (S)				
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)				
GRANADOS	CASTRO	MAIKOL ANDRES	Proporción de Derechos	
			Céd. Identidad 5-0412-0862	100%
DEUDOR (S)				
SOLANO	ROJAS	LEONEL	Céd. Identidad 5-0180-0579	
SOLANO	MONGE	ELKY JOSE	Céd. Identidad 2-0731-0157	
UBICACIÓN DEL BIEN				
Provincia:	06 - PUNTARENAS			
Cantón:	01 - PUNTARENAS			
Distrito:	04 - LEPANTO			
Localidad:	JICARAL			
DIRECCIÓN EXACTA				
JICARAL, DEL PUENTE SOBRE EL RIO SAN PEDRO (RUTA PRINCIPAL) 110m SURESTE, 113m NOROESTE, 320m SUR Y 10m ESTE. LOTE MANO DERECHA.				
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA				
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	P-1209547-2007	338,59 m2		
Identificador Predial	60104016943400	338,59 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía NO
AVALÚO				
VALOR DEL TERRENO				¢10.420.445,84
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0,00
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢10.420.445,84
VALOR EN LETRAS:	DIEZ MILLONES CUATROCIENTOS VEINTE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO COLONES 84/100			
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				
AL MOMENTO DE LA INSPECCION SE TIENE LO SIGUIENTE: PROPIEDAD ENFRENTA CALLE PUBLICA DE ASFALTO, CUENTA CON LOS SERVICIOS DE AGUA, ELECTRICIDAD, ALUMBRADO. NO HAY CORDON NI CAÑO, NI ACERAS. LA TOPOGRAFIA ES PLANA, A NIVEL DE CALLE. PROPIEDAD SIN DELIMITAR. SOLO EXISTE CERCO AL COSTADO OESTE. PROPIEDAD ENMONTADA. SE DEBE REALIZAR REPLANTEO DE SUS VERTICES. ANCHO DE CALLE NO COINCIDE CON EL INDICADO EN PLANO.				
Nombre del Perito				
JULIO ALVARADO DIAZ				
Tipo de Profesional				
ING. TOPOGRAFC Carnet IT-17237				
Código Perito SIACC				
732 Emp.				
Nombre de la empresa				
N/A				
Nombre y firma representate legal de la empresa				
N/A				
Fecha inspección:	8 abril 2024	Fecha informe:	9 abril 2024	
Números telefónicos para contacto	8332-1837			
Correo electrónico / Dirección WEB	alvaradodiaz.cesar@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO

328-60104016943400-2024-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		30.693,00						0,00		0,00	
AREA:	338,59	634,98	1,2306		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
FRENTE	10	16	0,8891		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
REGULARIDAD	1	0,96	1,0136		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
PENDIENTE %	0	2	1,0260		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
NIVEL	0	0	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
TIPO DE VIA	5	4	0,9357		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
S.1	1	1	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
S.2	14	16	0,9418		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
UBICACIÓN	5	5	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
Factor de Homologación		1,0027		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		30.776,28									

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	€30.776 /m2	Valor ajustado	€30.776 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno	
Factor secciones	1,0000	Área	338,59 m2		€/ m2
VALOR UNITARIO FINAL			€30.776,00 /m2		
VALOR TOTAL DEL TERRENO			€10.420.445,84		

LINDEROS ACTUALES

NORTE	CALLE PUBLICA	TIERRA
SUR	YENIER SOLIS CASTILLO	POTREROS
ESTE	ALEXANDER MORERA ARAUZ	LOTE EN VERDE
OESTE	MAURICIO ABARCA ALVARADO	LOTE EN VERDE

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	376.355	1.101.278	22
2	376.364	1.101.274	22

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1	634,98m A 30,693.00 COLONES POR m2. LOTE EN SIMILARES CONDICIONES AL LOTE A VALORAR. AVALUO 069-60104016550500-2022-U.	Base de Datos			12/01/2022
		Coordenadas	Este	377.937	Norte
2		Coordenadas	Este		Norte
3		Oferta			
		Coordenadas	Este		Norte
4		Coordenadas	Este		Norte
5		Coordenadas	Este		Norte

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				328-60104016943400-2024-U		
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	<u>Calle local</u>		Caño	<u>NO</u>	Sistema Sanitario	<u>Tanque séptico</u>
Material	<u>Tierra</u>		Cuneta	<u>NO</u>	Alcantarillado pluvial	<u>NO</u>
Ancho de vía	<u>7,00 m</u>		Cordón	<u>NO</u>	ACCESO A LA FINCA <u>Calle pública</u>	
Acera	<u>NO</u>					
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	<u>SÍ</u>	<u>COOPEGTE</u>	Internet por Cable	<u>NO</u>	Clase social	<u>Media</u>
Alumbrado	<u>SÍ</u>	<u>COOPEGTE</u>	Jardines y Parques	<u>NO</u>	Clase social zonas cercanas	<u>Media</u>
Electricidad	<u>SÍ</u>	<u>COOPGTE</u>	Transporte Público	<u>NO</u>	Densidad poblacional	<u>Media</u>
Agua Potable	<u>SÍ</u>	<u>ASADA</u>	Edificios Comerciales	<u>NO</u>	Actividad del lugar	
Señal celular	<u>SÍ</u>	<u>KOLBI</u>	Recolección de basura	<u>NO</u>	VIVIENDA	
TV por Cable	<u>SÍ</u>		Edificios públicos / comunales	<u>NO</u>		
Medidores instalados	<u>Ninguno</u>					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS						
Frente principal:	<u>10,00 m</u>		Nivel sobre calle:	<u>0,00 m</u>		
Fondo:	<u>34,13 m</u>		Pendiente %	<u>0</u>		
Relación:	<u>3,413</u>		Tipo de vía:	<u>5</u>		
Servicios	S1	<u>1</u>	Ubicación:	<u>Medianero</u>		
	S2	<u>14</u>				
RIESGOS POTENCIALES						
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:					<u>SÍ</u>	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):					<u>Bueno</u>	
Cuerpo de agua cerca	<u>No</u>	Distancia			Possibilidad de daños	<u>Ninguno</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>30,00%</u>						
AFECTACIONES DEL BIEN						
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
07/04/2024	EMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA CITAS: 800-855937-01-0001-001 NUMERO DE EXPEDIENTE 22-003591-1206-CJ. HIPOTECA CITAS: 2016-61679-01-0002-001. NO AFECTAN USO DE LA PROPIEDAD					
OBSERVACIONES						
POR FALTA DE MUESTRAS SIMILARES AL LOTE A VALORAR, ES QUE SE UTILIZA UNA UNICA MUESTRA.						

ANEXO FOTOGRÁFICO

328-60104016943400-2024-U



PERITO EN SITIO



FRENTE DE LA PROPIEDAD



DEL FONDO HACIA AFUERA



VISTA DE LA CALLE

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



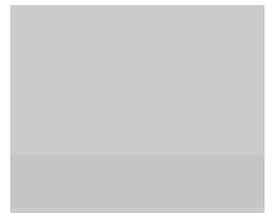
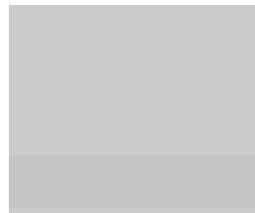
COMPARABLE 1



COMPARABLE 2



COMPARABLE 3

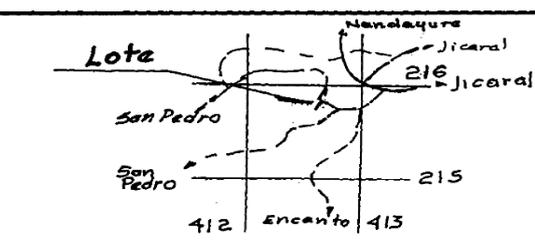
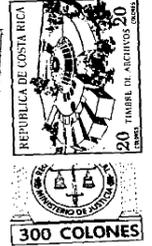


PLANO DE CATASTRO

328-60104016943400-2024-U

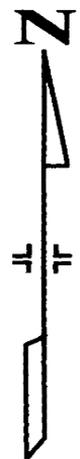
INSCRIPCIÓN: 6-1209547-2007
 Fecha : 03/08/2007 09:22:40
 Registrador: VANESSA CHAVES MORA
 23BF21FF9E9254E274A8DDA7F25E13F8

Catastro Nacional
 1-2203650
 25/07/2007 13:42:12
 Reingreso

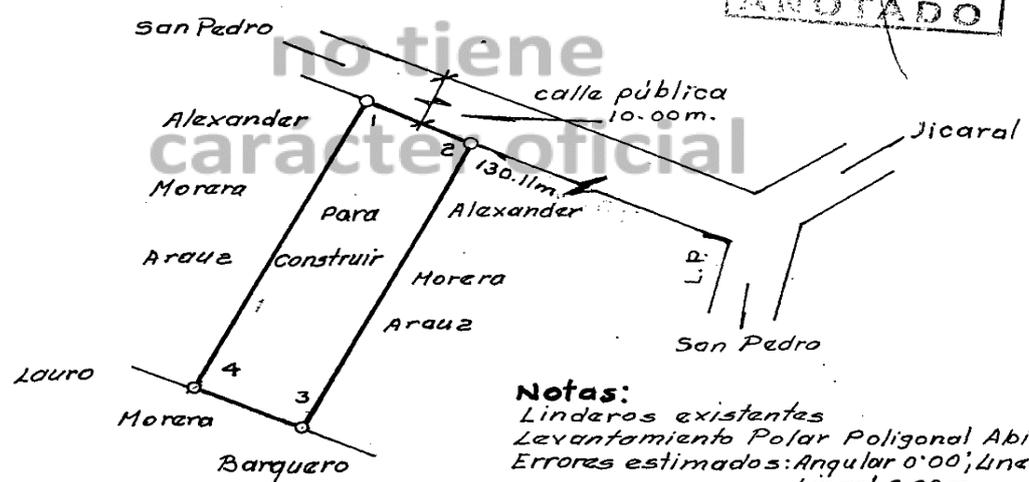
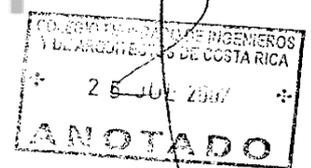


LINEA	ACIMUT	DIST. m
1 - 2	113° 08'	10.00
2 - 3	209° 34'	34.03
3 - 4	291° 31'	10.00
4 - 1	29° 32'	34.13

Ubicación Hoja Venado
 Escala 1:50000



Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial



Notas:
 Linderos existentes
 Levantamiento Polar Poligonal Abierta
 Errores estimados: Angular 0'00"; Lineal 0.00m.
 Modifica a los planos catastrados N° P- 938228-1990 P-145781-1993, P.156860-1993, P- 1115925-2006
 Frente a calle pública, 10.00m.

PROPIEDAD DE Alexander Morera Arauz		CECULA No. 6-290-833	SITUADO EN Jicaral DISTRITO 4° Lapanto CANTON 1° Puntarenas		Es Parte de Folio Real N° 6058494-000
IA-4394 <i>Salvador Zamora Parra Topografía Asociada</i>		AREA 338.59 m ² Area según Reglato: 3438.97 m ²	PROVINCIA 6° Puntarenas		
PROTOCOLO TOMO 14910	FOLIO 56	ESCALA 1:500	ARCHIVO No 2	FECHA Mayo 2007	

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.

ESTUDIO DE REGISTRO

328-60104016943400-2024-U

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 169434-000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 169434 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE UNO, TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 4-LEPANTO CANTON 1-PUNTARENAS DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA CON DIEZ METROS
SUR : LAURO MORERA BARQUERO
ESTE : ALEXANDER MORERA ARAUZ
OESTE : ALEXANDER MORERA ARAUZ

MIDE: TRESIENTOS TREINTA Y OCHO METROS CON CINCUENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS
PLANO: P-1209547-2007

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
6-00058494	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 4,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
MAIKOL ANDRES GRANADOS CASTRO
CEDULA IDENTIDAD 5-0412-0862
ESTADO CIVIL: SOLTERO
ESTIMACIÓN O PRECIO: CUATRO MILLONES COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2022-00034475-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 21-ENE-2022

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

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
CITAS: 800-855937-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 22-003591-1206-CJ
AFECTA A FINCA: 6-00169434-000
INICIA EL: 09 DE FEBRERO DE 2024
FINALIZA EL: 09 DE FEBRERO DE 2034
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ACTOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEMANDADO
MAIKOL GRANADOS CASTRO
CEDULA IDENTIDAD 5-0412-0862
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
CITAS: 2016-61679-01-0002-001
INICIA EL: 15-ENE-2016
FINALIZA EL: 15-ENE-2046
AFECTA A FINCA: 6-00169434-000
MONTO: CUATRO MILLONES COLONES
INTERESES: LOS QUE RIJAN PARA CADA TIPO DE PRÉSTAMO AL MOMENTO DE SU FORMALIZACIÓN, SEGÚN LA TASA ESTABLECIDA POR EL BANCO.
INICIA: 15 DE ENERO DE 2016
VENICE: 15 DE ENERO DE 2046
FORMA DE PAGO: HIPOTECA ABIERTA. CANCELADA DE ACUERDO A LA FORMA PACTADA EN EL CONTRATO DE CRÉDITO MERCANTIL QUE SE FIRME, PODRÁ SER EN FORMA MENSUAL, BIMESTRAL, TRIMESTRAL, SEMESTRAL O ANUAL.
RENUNCIAS: DOMICILIO Y REQUERIMIENTOS DE PAGO
RESPONDE POR: CUATRO MILLONES COLONES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: CAPIT. ADEUDADO
ACREEDOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEUDOR
ELKY JOSE SOLANO MONGE
CEDULA IDENTIDAD 2-0731-0157
ESTADO CIVIL: SOLTERO
DEUDOR
LEONEL SOLANO ROJAS
CEDULA IDENTIDAD 5-0180-0579
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 07-04-2024 a las 20:11 horas

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	328-60104016943400-2024-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del deudor	SOLANO ROJAS LEONEL	Número de cédula 5-0180-0579
3	Nombre del Perito que valoró:	JULIO ALVARADO DIAZ	Empresa: N/A
4	Avalúo para:	Cobro_judicial	Aplica revisión de fondo: SI
5	Monto del avalúo	10.420.445,84	Avalúo anterior: 3.749.682,97
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	<p>AL MOMENTO DE LA INSPECCION SE TIENE LO SIGUIENTE: PROPIEDAD ENFRENTA CALLE PUBLICA DE ASFALTO, CUENTA CON LOS SERVICIOS DE AGUA, ELECTRICIDAD, ALUMBRADO. NO HAY CORDON NI CAÑO, NI ACERAS. LA TOPOGRAFIA ES PLANA, A NIVEL DE CALLE. PROPIEDAD SIN DELIMITAR. SOLO EXISTE CERCO AL COSTADO OESTE. PROPIEDAD ENMONTADA. SE DEBE REALIZAR REPLANTEO DE SUS VERTICES. ANCHO DE CALLE NO COINCIDE CON EL INDICADO EN PLANO.</p>		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	JULIO ALVARADO DIAZ	Emp. N° 732
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	09/04/2024	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)