

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		020 - SAN RAMON		020-21008048068200-2020-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		AVALUO PARA COBRO JUDICIAL			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
ARAYA	CAMPOS	MARIA CECILIA	Céd. Identidad 2-0300-0759		Proporción de Derechos 100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	10 - SAN CARLOS				
Distrito:	08 - TIGRA				
Localidad:	LA PELONA				
DIRECCIÓN EXACTA					
DE LA PLAZA DE DE PORTES DE SAN PEDRO DE LA TIGRA, 1,3K AL OESTE, 1K AL SUR, 900m AL SUROESTE Y 235m AL SUR.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	A-758367-2001		584,06 m2		
Identificador Predial	21008048068200		584,06 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢3.246.205,48	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢3.246.205,48	
VALOR EN LETRAS: TRES MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CINCO COLONES 48/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial General		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ CONDICIONADO					
OBSERVACIONES GENERALES	Se condiciona la toma del bien a la correcta demarcación de sus límites y a la presentación de las cartas de disponibilidad de agua potable y electricidad.				
Nombre del Perito JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ					
Lic. Civil, Ing					
Tipo de Profesional topografo. DPA.					
Número de registro		Ic. It. 23704	Emp. 677	Firma del Perito	
Nombre de la empresa		Identificación N° 2-0509-0951			
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		16 abril 2020	Fecha informe:		19 abril 2020
Números telefónicos para contacto		8729-6979			
Correo electrónico / Dirección WEB		Jhonaduarte@hotmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO						020-21008048068200-2020-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1Factor		2Factor		3Factor		4Factor		5Factor	
VALOR €/m2		11.500,00		10.500,00		5.632,00					
Tamaño	584,06	306,00	0,8079	400,00	0,8826	584,06	1				
Nivel	0	0	1	0	1	0	1				
Frente	14,75	15	0,9959	15	0,9959	14,75	1				
Pendiente	3	3	1	3	1	3	1				
Ubicación	5%	3%	0,9995	3%	0,9995	5%	1				
Servicios	1	16	0,6376	16	0,6376	1	1				
Tipo de vía	6	5	0,9374	5	0,9374	6	1				
Zona	5	5	1	5	1	5	1				
Distancia Centro D	1	1	1	1	1	1	1				
Vista	6	6	1	6	1	6	1				
Regularidad	1	1	1	1	1	1	1				
		1,0000		1,0000		1,0000					
Factor de Homologación		0,4807		0,5251		1,0000					
Valores Homologados		5.528,00		5.513,80		5.632,00					
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	€5.558 /m2		Valor ajustado	€5.558 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1,0000		Área	584,06 m2		€0 / m2					
VALOR UNITARIO FINAL						€5.558,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€3.246.205,48					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE: RESTO DE MARIA CECILIA ARAYA CAMPOS					TERRENOS SIN CONSTRUCCIONES						
SUR: RESTO DE MARIA CECILIA ARAYA CAMPOS					TERRENOS SIN CONSTRUCCIONES						
ESTE: CALLE PUBLICA CON 14,75m					CALLE PUBLICA						
OESTE: RESTO DE MARIA CECILIA ARAYA CAMPOS					TERRENOS SIN CONSTRUCCIONES						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05						PRECISIÓN					
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud		
1	436.348				1.145.161				160		
2	436.355				1.145.149				160		
3	436.319				1.145.130				160		
4	436.312				1.145.143				160		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción			Tipo información		Números de Contactos		Fecha Consulta			
1. Vendedor: Luis Chacón, área 306m2, frente 15m, valor por m2 €11,764. Terreno sin construcciones, a 300m del lote valorado.				Oferta		8391-5397		16/4/2020			
				Coordenadas		Este	436.081	Norte	1.145.364		
2. Vendedor Lidia, área 400m2, frente 15m, valor por m2 €10,000. Terreno a segregar de finca madre, sin construcciones.				Oferta		8430-4979 y 2261-5013		16/4/2020			
				Coordenadas		Este	436.224	Norte	1.145.370		
Avalúo 020-21008048068200-2018-U, realizado por el Oscar alvarado en el 01 de junio del 2018.				Oferta		Avalújo anterior.		16/4/2020			
				Coordenadas		Este	436.348	Norte	1.145.161		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				020-21008048068200-2020-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local	Caño	NO	Sistema Sanitario	
Material	Tierra	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	7,00 m	Cordón	NO		
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA			Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO	Clase social	Baja
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	NO	Clase social zonas cercanas	Baja
Electricidad	NO	Transporte Público	SÍ FRENTE	Densidad poblacional	Baja
Agua Potable	NO	Edificios Comerciales	NO	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	NO	VIVIENDA, GANADERIA Y AGRICULTURA	
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	NO		
Medidores instalados	Ninguno				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	14,75 m	Nivel sobre calle:	0,00 m		
Fondo:	40,39 m	Pendiente %	5		
Relación:	2,73830508	Tipo de vía:	5		
Servicios	S1 1	Ubicación:	Medianero		
	S2 1				
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				SÍ	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:				Regular	
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0,00 m	Posibilidad 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: 3,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
16/4/2020	Reservas de ley de aguas y caminos públicos. Practiado. Hipoteca con el acreedor Menher de Occidente S.A.				
OBSERVACIONES					
Se encuentra terreno sin construcciones, en las inmediaciones del poblado de La Tigra, barrio La Pelona. La finca corresponde a un lote medianero con forma regular, identificado con el plano A-0758367-2001. No se localizan servidumbres u otro tipo de afectaciones físicas al bien. Consta de 584.06m cuadrados, con frente a calle pública de 14.75m lineales. El ingreso se realiza por medio de calle pública de tierra en regular estado. No posee servicios de teléfono, electricidad ni agua potables. Al momento de la inspección de campo la finca se encuentra en charrales y tacotales. Sus límites no son claros en campo, por lo que se recomienda que, de ser tomada por el Banco Nacional, se realicen un trabajo de amojonamiento y delimitación del inmueble.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

020-21008048068200-2020-U



Calle de ingreso



Frente de propiedad



Interior de finca



Interior de finca



Interior de finca

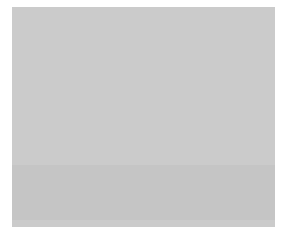
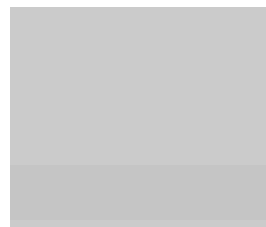
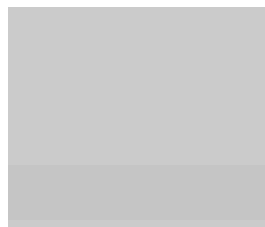
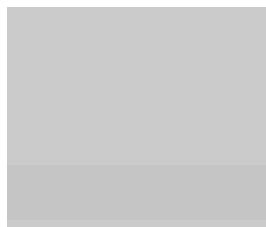
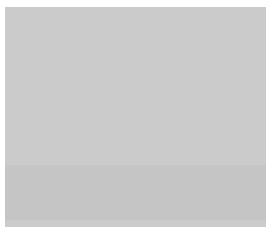


Interior de finca



Interior de finca

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

020-21008048068200-2020-U



Interior de finca



Interior de finca



Interior de finca



Interior de finca



Interior de finca

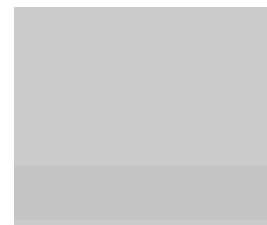
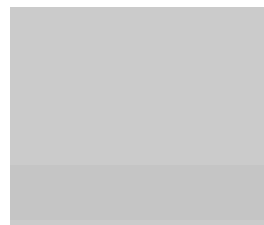
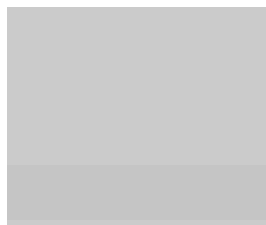


Interior de finca



Asistencia

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

020-21008048068200-2020-U

INSERTAR PLANO DE CATASTRO

ESTUDIO DE REGISTRO

020-21008048068200-2020-U

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 480682---000****PROVINCIA:** ALAJUELA **FINCA:** 480682 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR**SITUADA EN EL DISTRITO 8-LA TIGRA CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE
ALAJUELA****LINDEROS:**

NORTE : RESTO DE MARIA CECILIA ARAYA CAMPOS

SUR : RESTO DE MARIA CECILIA ARAYA CAMPOS

ESTE : CALLE PUBLICA CON CATORCE METROS SETENTA Y CINCO CENTIMETROS

OESTE : RESTO DE MARIA CECILIA ARAYA CAMPOS

MIDE: QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO METROS CON SEIS DECIMETROS CUADRADOS**PLANO:**A-0758367-2001**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:****FINCA DERECHO INSCRITA EN**

2-00370545 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 2,700,000.00 COLONES**PROPIETARIO:**

MARIA CECILIA ARAYA CAMPOS

CEDULA IDENTIDAD 2-0300-0759

ESTADO CIVIL: SOLTERO

ESTIMACIÓN O PRECIO: UN COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2011-00112012-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 08-JUN-2011

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: SI HAY

ESTUDIO DE REGISTRO

020-21008048068200-2020-U

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 08-JUN-2011

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: SI HAY

ADJUDICACION DE FINCA (REMATE)

CITAS: 2020-216069-001

PRESENTADA A LAS 08:35 DEL DIA 03/04/2020

OTORGADA A LAS 10:00 DEL DIA 25/11/2019

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS

CITAS: 312-00861-01-0003-001

FINCA REFERENCIA 200370545 000

AFECTA A FINCA: 2-00480682 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 567-15076-01-0002-001

FINCA REFERENCIA 200370545 000

AFECTA A FINCA: 2-00480682 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO

CITAS: 2012-278584-01-0006-001

JUZGADO DE COBRO DE ALAJUELA SAN RAMON 12-000268-1203 CJ

AFECTA A FINCA: 2-00480682 -000

INICIA EL: 30 DE AGOSTO DE 2012

FINALIZA EL: 30 DE AGOSTO DE 2022

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA

CITAS: 2017-220573-01-0001-001

AFECTA A FINCA: 2-00480682 -000

MONTO: UN MILLON QUINIENTOS MIL COLONES

INTERESES: 3 % MENSUAL

INICIA: 23 DE MARZO DE 2017

VENCE: 27 DE MARZO DE 2020

FORMA DE PAGO: UN SOLO PAGO AL VENCIMIENTO

RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO

ESTUDIO DE REGISTRO

020-21008048068200-2020-U

INICIA EL: 30 DE AGOSTO DE 2012
FINALIZA EL: 30 DE AGOSTO DE 2022
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA

CITAS: 2017-220573-01-0001-001
AFECTA A FINCA: 2-00480682 -000
MONTO: UN MILLON QUINIENTOS MIL COLONES
INTERESES: 3 % MENSUAL
INICIA: 23 DE MARZO DE 2017
VENCE: 27 DE MARZO DE 2020
FORMA DE PAGO: UN SOLO PAGO AL VENCIMIENTO
RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO
RESPONDE POR: UN MILLON QUINIENTOS MIL COLONES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: CAPITAL + INTER
ACREEDOR
MENHER DE OCCIDENTE SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-184079
DEUDOR
MARIA CECILIA ARAYA CAMPOS
CEDULA IDENTIDAD 2-0300-0759
ESTADO CIVIL: SOLTERO
AFECTA A LA FINCA: 2-00480682- - RESPONDE POR: UN MILLON QUINIENTOS MIL COLONES
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: SI HAY
CANCELACION TOTAL DE GRAVAMEN POR ORDEN JUDICIAL
CITAS: 2020-216069-001
PRESENTACION: 03 DE ABRIL DE 2020 A LAS 08:35:06
OTORGADA: 25 DE NOVIEMBRE DE 2019 A LAS 10:00:00

Emitido el 16-04-2020 a las 12:24 horas

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)