

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		064 - PALMARES PEREZ ZELEDON		064-11903063936800-2020-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Cobro Judicial			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021			
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
Morales	Cordero	Zobeida	Céd. Identidad	1-0774-0294	Proporción de Derechos 100%
NOMBRE DEUDOR (S)					
Morales	Cordero	Zobeida	Céd. Identidad	1-0774-0294	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	01 - SAN JOSE				
Cantón:	19 - PEREZ ZELEDON				
Distrito:	03 - DANIEL FLORES				
Localidad:	Lagunas de Daniel Flores				
DIRECCIÓN EXACTA					
Laguna de Daniel Flores, 50 Norte de la entrada principal de Pista las Lagunas					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	SJ 1637724-2013		811,00 m2		
Identificador Predial	11903063936800		811,00 m2 811,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES?			NO		
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO			¢20.796.473,00		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢0,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢20.796.473,00		
VALOR EN LETRAS: VEINTE MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES COLONES 00/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		15 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial Zonal		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES		Lote apto para la construcción en un zona con una posible expansión urbana a mediano plazo.			
Nombre del Perito					
		Ing. Róger Solís Porras			
Tipo de Profesional		Ing. Agrónomo		Firma del Perito	
Número de registro		Emp.		Identificación N° 1-0786-0045	
Nombre de la empresa		Ing. Róger Solís Porras			
Nombre y firma representate legal de la empresa		Ing. Róger Solís Porras			
Fecha inspección:		17 enero 2020	Fecha informe:		18 enero 2020
Números telefónicos para contacto		8353-2374			
Correo electrónico / Dirección WEB		rsolis1@hotmail.com			
					

Según el artículo 9 de la Ley 8454: "Los documentos y las comunicaciones suscritos mediante firma digital, tendrán el mismo valor y la eficacia probatoria de su equivalente firmado en manuscrito."

AVALÚO DEL TERRENO						064-11903063936800-2020-U				
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO										
Características	SUJETO	COMPARABLES								
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5
VALOR €/m2		28.960,00		30.000,00		25.000,00		0,00		0,00
Área	811	523	0,8641	1136,00	1,1188	1263	1,1589	1,0000		1,0000
Nivel	0	0	1,0000	0,00	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000
Frente	20	19,9	1,0013	25,00	0,9457	30,5	0,8999	1,0000		1,0000
Forma	0,8	1	0,9283	1	0,9283	1	0,9283	1,0000		1,0000
Pendiente	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	1,0000		1,0000
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	1,0000		1,0000
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	1,0000		1,0000
Tipo de Vía	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	1,0000		1,0000
Factor de Homologación		0,8032		0,9822		0,9681		1,0000		1,0000
Valores Homologados		23.259,30		29.466,43		24.203,75				
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO										
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE								
	1,0000	Área afectada		0,00 m2						
	1,0000	Área afectada		0,00 m2						
VALOR DEL TERRENO										
Valor conclusivo	€25.643 /m2	Valor ajustado	€25.643 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno						
Factor secciones	1,0000	Área	811,00 m2	€0 / m2						
VALOR UNITARIO FINAL			€25.643,00 /m2							
VALOR TOTAL DEL TERRENO			€20.796.473,00							
Ing. Roger P. P.										
LINDEROS ACTUALES										
NORTE	Andrea Alvarado y Fantasía del Sur S A				Lote con casa					
SUR	Fantasía del Sur S A				Lote					
ESTE	Calle Publica				Camino Lastrado					
OESTE	Fantasía del Sur S A				Lotes					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05										
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud	
1	534.803				1.031.506				688	
2	534.795				1.031.491				688	
3	534.763				1.031.503				687	
6	534.784				1.031.517				688	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES										
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta				
1	Lote de 523 m² sin construcciones en la cercanía del lote en estudio, valorado en €15.146.080	Base de Datos	Grupo Agric.Solís Duarte S.A 7230 1797			18/07/2019				
		Coordenadas	Este	534.625	Norte	1.031.985				
2	Propiedad de 1136 m² sin construcciones en venta y valorado en €34.080.000	Base de Datos	Propietario vende: Carlos Rivera 8322-1612			23/11/1949				
		Coordenadas	Este	534.883	Norte	1.031.952				
3	Lote de 1263 m² Arboles frutales y zona verde donde el terreno es apto para la construcción valorado en €31.575.000	Base de Datos	Grupo Agric.Solís Duarte S.A 7230 1797			18/07/2019				
		Coordenadas	Este	534.876	Norte	1.032.365				
4										
		Coordenadas	Este		Norte					
5										
		Coordenadas	Este		Norte					

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				064-11903063936800-2020-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Terciaria		Caño	NO	
Material	Lastre mezclado grueso		Cuneta	NO	
Ancho de vía	18,00 m		Cordón	NO	
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	NO		Internet por Cable	NO	
Alumbrado	SÍ ICE		Jardines y Parques	NO a 0 m	
Electricidad	SÍ ICE		Transporte Público	SÍ a 0 m	
Agua Potable	SÍ AYA		Edificios Comerciales	SÍ a 500 m	
Señal celular	SÍ		Recolección de basura	SÍ	
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	SÍ a 500 m	
Medidores instalados	Ninguno				
			Residencial		
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	20,00 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	33,60 m		Pendiente %	5	
Relación:	1,68		Tipo de vía:	5	
Servicios	S1	1			
	S2	16	Ubicación:	Medianero	
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:			Bueno		
Cuerpo de agua cerca	Canal	Distancia	12,00 m		Posibilidad de daños
Topografía	Plana	Pendiente	Desendente		Riesgo deslizamiento
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 59,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO	18/01/2020				
	Practicado // Demanda Ejecutiva Hipotecaria. Hipoteca en primer grado en BNCR por ₡14.500.000 Nota: Gravámenes no afecta en área ni el valor del bien.				
OBSERVACIONES					
Lote Sin Mantenimiento actualmente. Propiedad apta para la construcción con buena disponibilidad de servicios públicos y privados por la relativa cercanía al centro de San Isidro y a Palmares de Pérez Zeledón. La entrada principal de la Pista de Auto y Motocross ubicada a una distancia de 50 metros. Para la determinación del valor actual del terreno, se tomaron en cuenta las variables de valor de mercado, en la zona de ubicación de la propiedad, base de datos personal, referencias de valores de otros peritos, la plataforma de valores de zonas homogéneas del ministerio de Hacienda y los factores valorizantes y desvalorizantes determinados. Se determina el valor en la zona en las inmediaciones de Pista Las Lagunas -SECTOR ESTE DE LA PISTA DE MOTOCROSS- (119-03-U30) es de ₡25.000 según los mapas de valores del Ministrito de hacienda; para este caso en particular, al realizar los cálculos de homologación correspondientes se determina un valor de ₡ 25.643,0 m²					

ANEXO FOTOGRÁFICO

064-11903063936800-2020-U


FRENTE

FRENTE

FRENTE

COSTADO SUR

COSTADO NORTE

FONDO

PERITO
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

Comparable 1

Comparable 2

Comparable 3

Ing. Roger Ayala P.
C.I. 178343
C.O. 788045

PLANO DE CATASTRO

064-11903063936800-2020-U

INSCRIPCIÓN: 1-1637724-2013

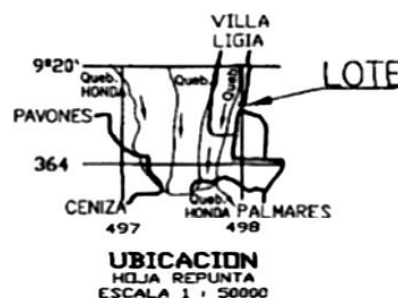
Fecha: 21/02/2013 11:16:29
Registrador: RONNY SALAZAR ORANCO
5E030B52F5E008E57E1009F51CF1A051

Catastro Nacional
NUMERO: 3NTR02: 75633688
18/02/2013 10:56:15

Ing. Roger Rojas P.
18/02/2013
500-780045


DERROTERO

LINEA	AZIMUT		DISTANCIA	
	0	1	m	cm
1 - 2	211	13	20	00
2 - 3	292	05	30	17
3 - 4	18	59	31	10
4 - 5	115	38	17	02
5 - 6	213	20	10	00
6 - 1	113	20	20	00



Olger Ureña Ríos
OLGER UREÑA RÍOS
INGENIERO TOPOGRAFO I.T. 14332

NOTAS:

- DOY FE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES
- LEVANTAMIENTO POLAR (ESTACION TOTAL Y PRISMAS)
- POLIGONAL ABIERTA
- ERROR ANGULAR ESTIMADO: 00°01'
- ERROR LINEAL ESTIMADO: 0.01 m
- DISTANCIA FRENTE A CALLE PUBLICA: 20.00 m
- 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 SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO.
- MODIFICA AL PLANO SJ-872997-2003.

ESCALA:
1 : 750

FECHA:
AGOSTO 2012

AREA:
811 m²
SITUADO EN:
PISTA LAS LAGUNAS
DISTRITO: 3° DANIEL FLORES
CANTON: 19° PEREZ ZELEDON
PROVINCIA: 1° SAN JOSE
INFORMACION REGISTRO PUBLICO
ES PARTE
FOLIO REAL NUMERO:

100543499-000

AREA SEGUN REGISTRO:

75652 m²

PROTOCOLO
TOMO: 17557
FOLIO: 96
ARCHIVO:
L 21
F 22

ESTUDIO DE REGISTRO

064-11903063936800-2020-U

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 639368---000

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 639368 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR**SITUADA EN EL DISTRITO 3-DANIEL FLORES CANTON 19-PEREZ ZELEDON DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ**
LINDEROS:

NORTE : ANDREA ALVARADO JIMENEZ Y FANTASIA DEL SUR S.A
SUR : FANTASIA DEL SUR S.A
ESTE : CALLE PUBLICA
OESTE : FANTASIA DEL SUR S.A

MIDE: OCHOCIENTOS ONCE METROS CUADRADOS
PLANO: SJ-1637724-2013**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

FINCA DERECHO INSCRITA EN
1-00543499 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 14,500,000.00 COLONES**PROPIETARIO:**

ZOBEIDA MARIA MORALES CORDERO
CEDULA IDENTIDAD 1-0774-0294
ESTADO CIVIL: SOLTERO
ESTIMACIÓN O PRECIO: DIEZ MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2013-00080262-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 26-AGO-2013

Ing. Roger P.
1/17/2018
C.O.D. 7787045

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

CITAS: 800-563280-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-003462-1200-CJ
AFECTA A FINCA: 1-00639368 -000
INICIA EL: 14 DE AGOSTO DE 2019
FINALIZA EL: 14 DE AGOSTO DE 2029
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA

CITAS: 800-574662-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-004288-1200-CJ
AFECTA A FINCA: 1-00639368 -000
INICIA EL: 11 DE OCTUBRE DE 2019
FINALIZA EL: 11 DE OCTUBRE DE 2029
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA

CITAS: 2018-381859-01-0001-001
AFECTA A FINCA: 1-00639368 -000
MONTO: CATORCE MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES
INTERESES: TASA BASICA PASIVA BANCO CENTRAL DE COSTA RICA MAS 14,9 PUNTOS PORCENTUALES,
DICHS INTERESES SERAN AJUSTABLES PERIODICAMENTE
INICIA: 15 DE JUNIO DE 2018
VENGE: 16 DE JUNIO DE 2038
FORMA DE PAGO: MEDIANTE CUOTAS MENSUALES AJUSTABLES Y CONSECUTIVAS INICIALMENTE DE
256.611,28 COLONES CADA UNA
RENUNCIAS: DOMICILIO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO
RESPONDE POR: CATORCE MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD
ACREEDOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEUDOR
ZOBEIDA MARIA MORALES CORDERO
CEDULA IDENTIDAD 1-0774-0294
ESTADO CIVIL: SOLTERO
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 18-01-2020 a las 16:35 horas



064-11903063936800-2020-U

Ing. Róger Solís Porras

Egresado Del ITCR, 1993

Incorporado C I A 3918

Telefax 27-38-12-96 celular 83-53-23-74

Mail: rsolis1@hotmail.com .

	Lote 1	FLt1	Lote 2	FLt2	Lote 3	FLt3	Sujeto
FONDO	33,94	1,00336	43,00	1,08570	39,30	1,05362	33,6
FORMA	1,00	0,92832	1,00	0,92832	1,00	0,92832	0,8
FRENTE	19,90	1,00125	25,00	0,94574	30,50	0,89988	20
NIVEL	-	1,00000	0,00	1,00000	-	1,00000	0
PENDIENTE	5,00	1,00000	5,00	1,00000	5,00	1,00000	5
TIPO DE VIA	5,00	1,00000	5,00	1,00000	5,00	1,00000	5
SERVICIOS	16,00	1,00000	16,00	1,00000	16,00	1,00000	16
UBICACIÓN	5,00	1,00000	5,00	1,00000	5,00	1,00000	5
EXTENSION	523,00	0,86409	1136,00	1,11876	1.263,00	1,15895	811

FRENTE	0,25	
	Btipo	Bvalorar
Frente < = 30 m	0,25	0,25
30m < Frente < 200m	0,17	0,17
200m<Frente<=480m	0,17	0,17

NIVEL

Bajo nivel	-0,05
Sobre nivel	-0,03

Klote a valorar	-0,03	K lote tipo	-0,03
-----------------	-------	-------------	-------

UBICACIÓN	5	K	-0,0255
Manzanero	1	Comercial	-0,111
Cabecero	2	Residencial	-0,0255
Esquinero	3		
Medianero con 2 frentes	4		
Medianero usual	5		
Callejón lateral	6		
Callejón fondo	7		
Lote servidumbre	8		

Ing. Róger Solís P.
C.I. 11903063936800-2020-U
C.C. 780045