

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-11901065129300-2022-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		BIENES ADQUIRIDOS			
NOMBRE SOLICITANTE (S)				Céd. Jurídica 4-000-001021	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA					
NOMBRE PROPIETARIO (S)				Proporción de Derechos	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica 4-000-001021	100%
NOMBRE EXDEUDOR (S)				Céd. Identidad 1-1196-0580	
MORA	MORA	JEISON			
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	01 - SAN JOSE				
Cantón:	19 - PEREZ ZELEDON				
Distrito:	01 - SAN ISIDRO DEL EL GENERAL				
Localidad:	PACUARITO				
DIRECCIÓN EXACTA					
SAN JOSÉ, PÉREZ ZELEDÓN, SAN ISIDRO DEL GENERAL, PACUARITO, 2 KM SUR DE LA ESCUELA DE PACUARITO.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Plano			
Plano de catastro N°	1-1707319-2013	1,091.00 m2			
Identificador Predial	11901065129300	1,091.00 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢6,076,870.00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0.00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢6,076,870.00	
VALOR EN LETRAS: SEIS MILLONES SETENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA COLONES 00/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		18 meses	Ambito máximo de mercado potencial		Local
Uso predominante del bien:		Otro	Especifique:		Lote sin uso
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
				SÍ	
OBSERVACIONES GENERALES		Lote baldio. De topografía quebrada en un 80% aproximadamente. La ubicación de la propiedad según el plano catastrado (Punto de referencia y distancia en azimuth) es incorrecta, se debe de realizar el replanteo de plano y la demarcación de la propiedad.			
Nombre del Perito		Felix Villalobos Granados			
Tipo de Profesional		Arquitecto	Carnet	A-7007	Firma del Perito
Código Perito SIACC		741	Emp.	N/A	Identificación N° 6-0211-0284
Nombre de la empresa		Felix Villalobos Granados			Cód. Empresa 00000327
Nombre y firma representante legal de la empresa		N/A			
Fecha inspección:		22 marzo 2022	Fecha informe:		24 marzo 2022
Números telefónicos para contacto		8828-3922			
Correo electrónico / Dirección WEB		fevigacr@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO					214-11901065129300-2022-U				
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO									
Características		SUJETO	COMPARABLES						
			1		2		3		
			Factor		Factor		Factor		
VALOR €/m2			35,141.51		40,161.72		19,663.81		
Area	1,091.00		245.00	0.6109	644	0.8403	1003	0.9726	
Frente	22.20		11	1.1919	20	1.0264	32	0.9130	
Pendiente	1%		1.00	0.6000	1.00	0.6000	1	0.6000	
Servicios 1	1		1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	
Servicios 2	11		16	0.8607	16	0.8607	16	0.8607	
Ubicación	5		5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000	
Tipo de Via	6		6	0.9374	5	0.9374	5	0.9374	
Forma	1		1	0.8000	1	0.8000	1	0.8000	
Factor de Homologación			0.2820		0.3341		0.3439		
Valores Homologados			9,909.34		13,416.37		6,762.88		
Pendiente			0.8000		0.8000		0.8000		
Negociacion			0.8500		0.8500		0.8500		
Factor de Homologación			0.1917		0.2272		0.2339		
Valores Homologados			6,738.35		9,123.13		4,598.76		
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO									
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE						
Plantel	1,2		Área afectada		200.00 m2				
Resto de propiedad	1.0000		Área afectada		891.00 m2				
	1.0000		Área afectada		0.00 m2				
VALOR DEL TERRENO									
Valor conclusivo	€6,820 /m2		Valor ajustado		€5,570 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno		
Factor secciones	0.8167		Área		1,091.00 m2		€0 / m2		
VALOR UNITARIO FINAL					€5,570.00 /m2				
VALOR TOTAL DEL TERRENO					€6,076,870.00				
LINDEROS ACTUALES									
NORTE	CALLE PUBLICA				CALLE				
SUR	CALUNAVA S.A				LOTE				
ESTE	CALUNAVA S.A				LOTE				
OESTE	CALUNAVA S.A.				LOTE				
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05							PRECISIÓN		3.00 m
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud
1	528,304				1,028,700				752
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES									
N°	Descripción				Tipo información		Números de Contactos		Fecha Consulta
1	Lote de carácter residencial,conservicios publicos y privados en Pacuarito Pacuarito 245 35141.5082919743				Oferta		NI		01/03/2022
					Coordenadas		Este	NI	Norte
2	Lote de carácter residencial,conservicios publicos y privados en Pacuarito Pacuarito 644 40161.7237622564				Transacción		NI		01/03/2022
					Coordenadas		Este	NI	Norte
3	Lote de carácter residencial,conservicios publicos y privados en Pacuarito Pacuar afuera 1003 19663.8051507287				Base de Datos		NI		01/03/2022
					Coordenadas		Este	NI	Norte

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-11901065129300-2022-U	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>			<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
Tipo de ruta	Secundaria	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Lastre mezclado grueso	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	14.00 m	Cordón	NO		
Acera	NO	<b>ACCESO A LA FINCA</b>			Calle pública
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>				<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	SÍ ICE Y OTROS	Internet por Cable	NO	Clase social	Media
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	NO a 0 m	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 700 m	Densidad poblacional	Media
Agua Potable	SÍ ASADA	Edificios Comerciales	SÍ a 500 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ ICE Y OTROS	Recolección de basura	NO	Agrícola	
TV por Cable	SÍ Edificios públicos / comunales		SÍ a 500 m		
Medidores instalados	Ninguno				
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>					
Fronte principal:	22.20 m	Nivel sobre calle:	0.00 m		
Fondo:	26.66 m	Pendiente %	60		
Relación:	1.2009009	Tipo de vía:	6		
Servicios	S1 1	Ubicación:	Medianero		
	S2 16				
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
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	Bajo
Topografía	Quebrada	Pendiente	Descendente	Riesgo deslizamiento	Bajo
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 62.00%					
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>					
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>				
21/03/2022	SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 483-03303-01-0002-001, SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2011-201936-01-0006-001				
<b>OBSERVACIONES</b>					
Lote baldío, sin uso. De topografía quebrada en un 80% aproximadamente. La ubicación de la propiedad según el plano catastrado (Punto de referencia y distancia en azimuth) es incorrecta, se debe de realizar el replanteo de plano y la demarcación de la propiedad.					



## ANEXO FOTOGRÁFICO

214-11901065129300-2022-U



## FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES





**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-11901065129300-2022-U

**Coordenadas CRTM05:**  
528304.6, 1028700.4

Longitud: 102.75 m  
**REF. APROX.**



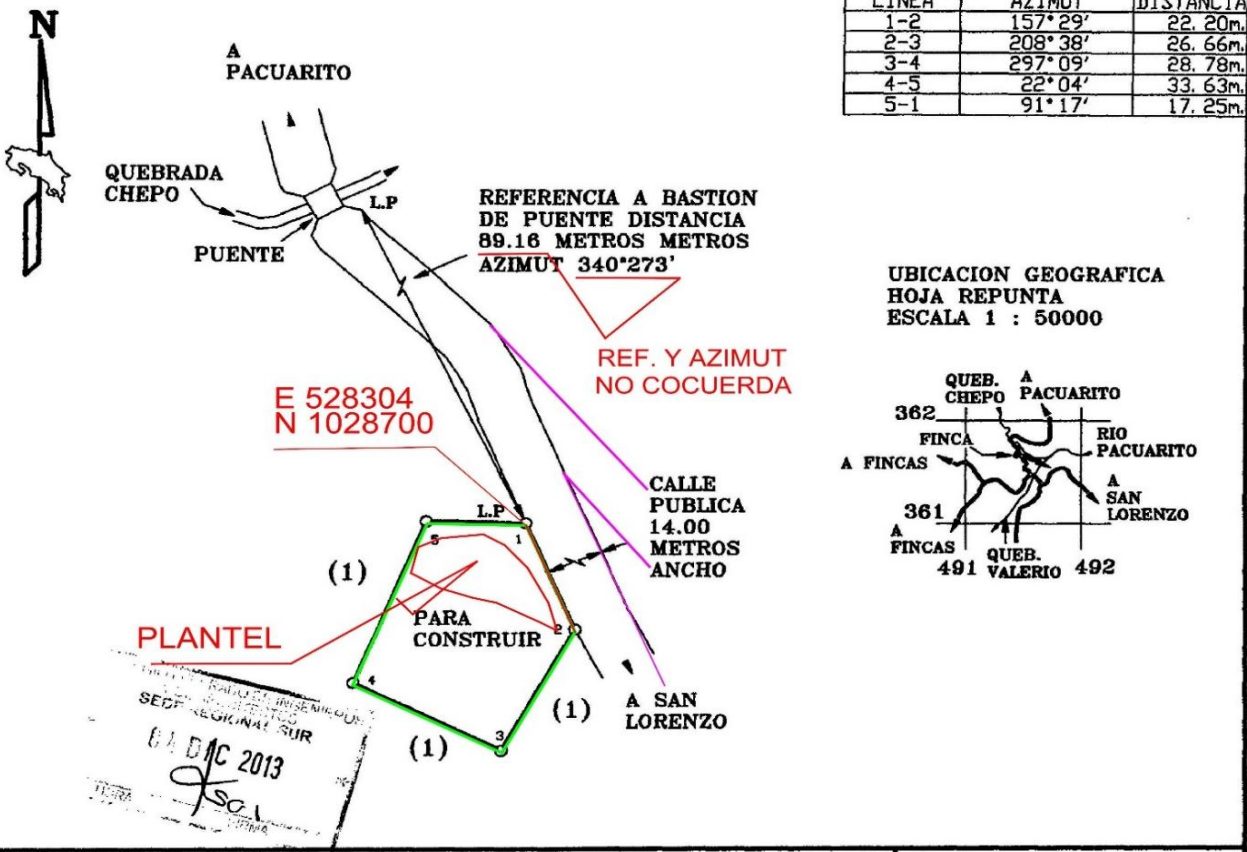
**PLANO DE CATASTRO**

214-11901065129300-2022-U

**INSCRIPCIÓN: 1-1707319-2013**

Fecha : 06/12/2013 11:04:37  
Registrador: LUIS SANCHEZ VARGAS  
9E6EDBB3582721F33408C1784DC6445B

Catastro Nacional  
**2013-93923-C**  
05/12/2013 08:30:32  
Reingreso

**NUMERO ENTERO 000181592201**

**INFORME DE EL REGISTRO PUBLICO, ES PARTE DE EL FOLIO REAL NUMERO 1606502-001 AREA 40591.91 METROS CUADRADOS**
**SITUADO EN PACUARITO, DISTRITO 01° SAN ISIDRO DE EL GENERAL, CANTON 19° PEREZ ZELEDON, PROVINCIA 01° SAN JOSE**
**CARLOS BARRANTES ASTUA**  
**PERITO TOPOGRAFO PT.2093**

ARCHIVO	FECHA	ESCALA	AREA	PROTOCOLO
02-055-CRM	08-08-2013	1 : 1000	<b>1091</b> m. <sup>2</sup>	TOMO 18123 FOLIO 124

NOTAS, DOY FE DE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES, LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA, ERROR ANGULAR NO SE DETERMINA POR METODO USADO, ERROR LINEAL ESTIMADO 0.01 METROS, MODIFICA A EL PLANO REGISTRADO EN EL CATASTRO NACIONAL BAJO EL SIGUIENTE NUMERO SJ-1311663-2008, FRENTE A CALLE PUBLICA DE EL VERTICE 1 A EL VERTICE 2 ES DE 22.20 METROS, 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 NACIONAL, COLINDANTE (1) CALUNAVA SOCIEDAD ANONIMA.



## ESTUDIO DE REGISTRO

214-11901065129300-2022-U

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 651293--000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 651293 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR

SITUADA EN EL DISTRITO I-SAN ISIDRO DE EL GENERAL CANTON 19-PEREZ ZELEDON DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ  
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA

SUR : CALUNAVA S.A.

ESTE : CALUNAVA S.A.

OESTE : CALUNAVA S.A.

MIDE: MIL NOVENTA Y UN METROS CUADRADOS

PLANO: SJ-1707319-2013

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00606502	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 8,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS UN COLONES CON OCHENTA Y CINCO CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2021-00651289-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 09-NOV-2021

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 483-03303-01-0002-001

FINCA REFERENCIA 100113825 000

AFECTA A FINCA: 1-00651293 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 2011-201936-01-0006-001

FINCA REFERENCIA 100606502 000

AFECTA A FINCA: 1-00651293 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 21-03-2022 a las 11:51 horas

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

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		<b>Media Alta</b>	
1	Informe de avalúo N°:	214-11901065129300-2022-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de Exdudor: 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Felix Villalobos Granados	Empresa: Felix Villalobos Granados
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo:
5	Monto del avalúo	6,076,870.00	Avalúo anterior: -
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Lote baldío. De topografía quebrada en un 80% aproximadamente. La ubicación de la propiedad según el plano catastrado (Punto de referencia y distancia en azimuth) es incorrecta, se debe de realizar el replanteo de plano y la demarcación de la propiedad.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	FELIX VILALOBOS GRANADOS	Emp. N° 741
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	24/03/2022	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)