

AVALÚO DE FINCA URBANA**INFORME DE AVALÚO**
OFICINA 214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES
PROPÓSITO DEL AVALÚO BIENES ADQUIRIDOS

214-11901065129300-2022-U

NOMBRE SOLICITANTE (S)

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

Céd. Jurídica 4-000-001021

NOMBRE PROPIETARIO (S)

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

Proporción de Derechos

Céd. Jurídica 4-000-001021 100%

NOMBRE EXDEUDOR (S)

MORA MORA JEISON

Céd. Identidad

1-1196-0580

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	Demasiá	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 baldío. De topografía quebrada en un 80% aproximadamente. La ubicación de la propiedad según el plano catastrado (Punto de referencia y distancia en azimut) 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 Factor	2 Factor	3 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													
VALOR TOTAL DEL TERRENO													
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											
1	528,304	1,028,700											
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES													
Nº	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	NI							
2	Lote de carácter residencial,conservicios publicos y privados en Pacuarito Pacuarito 644 40161.7237622564	Transacción	NI			01/03/2022							
		Coordenadas	Este	NI	Norte	NI							
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	NI							

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-11901065129300-2022-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
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	ACCESO A LA FINCA			Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
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		
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 500 m	Agricola	
Medidores instalados	Ninguno				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente 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				
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:					
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0.00 m	Posibilidad de daños	Bajo
Topografía	Quebrada	Pendiente	Descendente	Riesgo deslizamiento	Bajo
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 62.00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO	SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 483-03303-01-0002-001, SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2011-201936-01-0006-001				
21/03/2022					
OBSERVACIONES					
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 azimut) 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

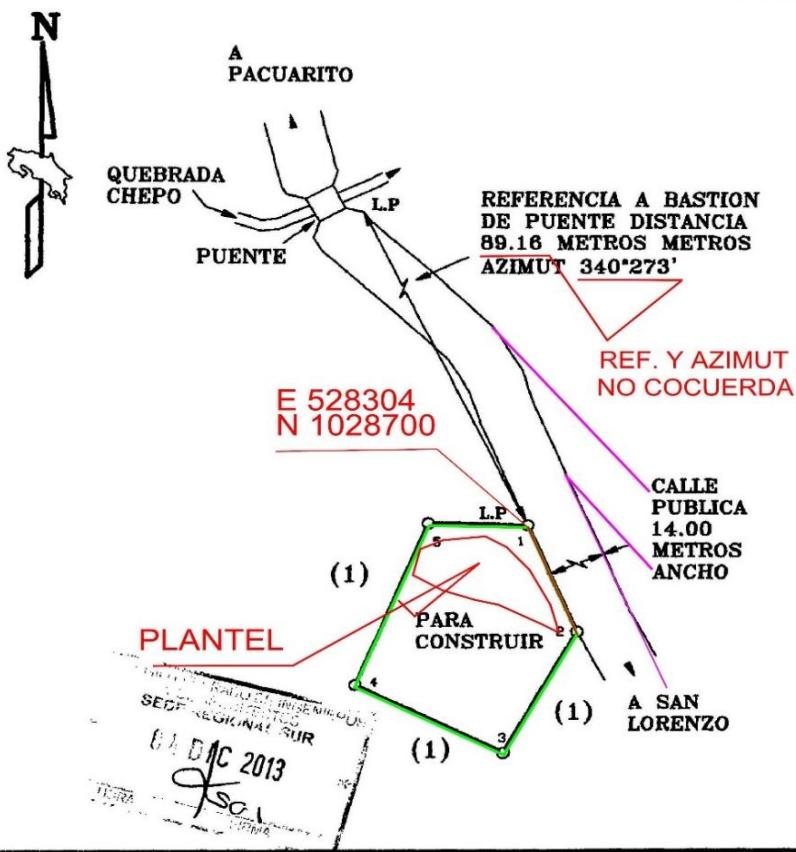
214-11901065129300-2022-U

INSCRIPCIÓN: 1-1707319-2013

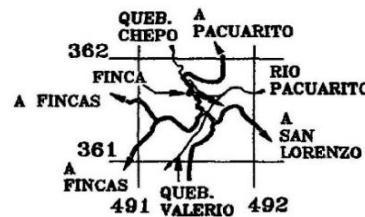
 Fecha : 06/12/2013 11:04:37
 Registrador: LUIS SANCHEZ VARGAS
 9E6EDBB3562721F33408C1784DC6445B

 Catastro Nacional
 2013-93923-C
 05/12/2013 08:30:32
 Reloj gresco

NUMERO ENTERO 000161592201



LINEA	AZIMUT	DISTANCIA
1-2	157° 29'	22. 20m.
2-3	208° 38'	26. 66m.
3-4	297° 09'	28. 78m.
4-5	22° 04'	33. 63m.
5-1	91° 17'	17. 25m.

 UBICACION GEOGRAFICA
 HOJA REPUNTA
 ESCALA 1 : 50000

 INFORME DE EL REGISTRO PUBLICO, ES PARTE
 DE EL FOLIO REAL NUMERO 1606502-001
 AREA 40591.91 METROS CUADRADOS


 CARLOS CARRANTES ASTUA
 PERITO TOPOGRAFO PT.2093

 SITUADO EN PACUARITO, DISTRITO 01° SAN ISIDRO DE EL GENERAL,
 CANTON 19° PEREZ ZELEDON, PROVINCIA 01° SAN JOSE

ARCHIVO 02-055-CRM	FECHA 08-08-2013	ESCALA 1 : 1000	AREA 1091 m ²	PROTOCOLO 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 1-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		Media Alta	
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 azimut) es incorrecta, se debe de realizar el replanteo de plano y la demarcación de la propiedad.		
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)