

<b>AVALÚO DE FINCA URBANA</b>			<b>INFORME DE AVALÚO</b>		
<b>OFICINA</b>	002 - ALAJUELA		002-20302045850100-2021-U		
<b>PROPÓSITO DEL AVALÚO</b>	COBRO JUDICIAL				
<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001021		
<b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>			<b>Proporción de Derechos</b>		
SERRANO	ARDÓN	KARLA VANESSA	Céd. Identidad 1-0903-0562	100%	
<b>NOMBRE DEUDORA (S)</b>					
SERRANO	ARDÓN	KARLA VANESSA	Céd. Identidad 1-0903-0562		
<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	03 - GRECIA				
Distrito:	02 - SAN ISIDRO				
Localidad:	CALLE RODRIGUEZ				
<b>DIRECCIÓN EXACTA</b>					
50 METROS SUR, 150 METROS OESTE Y 1200 METROS NORTE DE LA PLAZA DE CALLE RODRÍGUEZ, SAN ISIDRO, GRECIA. (CALLE AL BOSQUE DEL NIÑO )					
<b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>					
Inscripción de la Finca				Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	A-639925-2000			3 500,00 m <sup>2</sup>	
Identificador Predial	20302045850100			3 500,00 m <sup>2</sup>	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m <sup>2</sup>	Demasía	NO
<b>AVALÚO</b>					
VALOR DEL TERRENO	₡28 675 500,00				
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0,00				
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>	<b>₡28 675 500,00</b>				
VALOR EN LETRAS: VEINTIOCHO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS COLONES 00/100					
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
OBSERVACIONES GENERALES	Se acepta el bien en garantía, dado que tiene buen acceso, cuenta con buenas vistas, tiene los servicios básicos y está cerca del centro de Calle Rodríguez, S. Isidro, Grecia.				
Nombre del Perito	OMAR ARROYO RODRIGUEZ				
Tipo de Profesional	ING. AGRÓNOMO			Firma del Perito	
Número de registro	N° 4318	Emp.		Identificación N°	2-0308-0191
Nombre de la empresa					
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:	20 febrero 2021		Fecha informe:	21 febrero 2021	
Números telefónicos para contacto	omararroyorodriguez@gmail.com				
Correo electrónico / Dirección WEB	2451-5528 8817-3586				

## AVALÚO DEL TERRENO

002-20302045850100-2021-U

## TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES				
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor
VALOR ¢/m2		9 786,10	15 000,00	12 000,00	18 430,00	0,00
Factor Area	3500	7156	1,2000	800	0,6100	6630
Factor negociación	0	20	0,8000	20	0,8000	0
Factor frente	72,63	40	1,0000	20	1,0000	30
Factor nivel calle	2	2	1,0000	0	0,9400	3
Factor Serv 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1
Factor Serv 2	4	11	0,8100	11	0,8100	16
Factor regularidad	0,6	0,8	0,9300	0,8	0,9300	0,8
Factor tipo vía	5	5	1,0000	5	1,0000	4
Factor pendiente	10	15	1,0700	15	1,0700	15
Factor ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5
			1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
			1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Factor de Homologación		0,7738	0,3697	0,8093	0,5395	1,0000
Valores Homologados		7 572,39	5 546,14	9 711,63	9 942,26	

## 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	₡8 193 /m2	Valor ajustado	₡8 193 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	1,0000	Área	3 500,00 m2	₡0 / m2
<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>				
<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO</b>				

## LINDEROS ACTUALES

NORTE	CALLE PÚBLICA CON 182,12 METROS DE FRENTE	CALLE DE LASTRE
SUR	CALLE PÚBLICA CON 134,17 METROS DE FRENTE	CALLE DE LASTRE
ESTE	FINCA DON FERNANDO S.A.	FINCA DE PASTO
OESTE	FINCA DON FERNANDO S.A.	FINCA DE PASTO

## COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

## PRECISIÓN

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
19	471 645	1 119 925	1 410

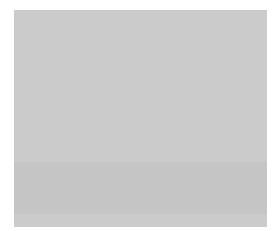
## DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1	Se venden 7,153 m <sup>2</sup> a ₡9,786 / m <sup>2</sup> , 40 mts frente a calle, 15% pend, 0,8 regularidad, Ser 1 (1), Serv 2 (11), tipo vía 5, ubicación 5, nivel calle +2	Oferta	71053267		20/2/2021
		Coordenadas	Este	472 546	Norte
2	Se venden 800 m <sup>2</sup> a ₡15,000 / m <sup>2</sup> , 20 mts frente a calle, 15% pend, 0,8 regularidad, Ser 1 (1), Serv 2 (11), tipo vía 5, ubicación 5, nivel calle 0	Oferta	83798166		20/2/2021
		Coordenadas	Este	472 771	Norte
3	Venta reciente 6,630 m <sup>2</sup> a ₡12,000 / m <sup>2</sup> , 30 mts frente a calle, 15% pend, 0,8 regularidad, Ser 1 (1), Serv 2 (16), tipo vía 4, ubicación 5, nivel calle +3	Transacción	87115590		20/2/2021
		Coordenadas	Este	471 138	Norte
4	Se venden 2,500 m <sup>2</sup> a ₡18,430 / m <sup>2</sup> , 30 mts frente a calle, 15% pend, 0,8 regularidad, Ser 1 (1), Serv 2 (11), tipo vía 5, ubicación 5, nivel calle 0	Oferta	88577778		20/2/2021
		Coordenadas	Este	472 749	Norte
5		Coordenadas	Este		Norte

<b>DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO</b>		002-20302045850100-2021-U		
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
Tipo de ruta	Camino vecinal	Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre fino	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial
Ancho de vía	14,00 m	Cordón	NO	Tanque séptico
Acera	NO	<b>ACCESO A LA FINCA</b>		
		Calle pública		
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>		<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>		
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO	Clase social Media
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	NO a 1500 m	Clase social zonas cercanas Media
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	NO a 1500 m	Densidad poblacional Baja
Agua Potable	SÍ A. rural	Edificios Comerciales	NO a 1500 m	Actividad del lugar
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	NO a 1500 m	Zona Agropecuaria y forestal
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	NO a 1500 m	
Medidores instalados		Ninguno		
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>				
Frente principal:	72,63 m	Nivel sobre calle:	2,00 m	
Fondo:	80,59 m	Pendiente %	10	
Relación:	1,10959659	Tipo de vía:	5	
Servicios	S1 1 S2 4	Ubicación:	Medianero	
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>				
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:	NO			
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:	Óptimo			
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	300,00 m	Posibilidad de daños Ninguno
Topografía	Ondulada	Pendiente	Ascendente	Riesgo deslizamiento Ninguno
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>				
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 36,00%				
<b>AFFECTACIONES DEL BIEN</b>				
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>			
19/2/2021	Hipoteca con el BNCR, Servidumbre trasladada, de Acueducto, reservas de ley de aguas y caminos, no afectan al inmueble, Demanda ejecutiva hipotecaria, practicado, afectan negativamente el inmueble			
<b>OBSERVACIONES</b>				
Lote urbano con frente a calle pública, está sobre nivel de la calle con un promedio de 2 metros, su topografía es inclinada, tiene calle de lastre al frente, por el frente del inmueble pasa la luz eléctrica. No se presenta uso de suelo, ni disponibilidad de agua y luz, pero asumo que como es un lote urbano y es un crédito activo del BNCR, estas cartas fueron presentadas en su momento. Es importante mencionar que este lote se encuentra encharralado y aparentemente tiene mucho tiempo de no recibir mantenimiento.				

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

002-20302045850100-2021-U

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

Ref 1

Ref 2

Ref 3

Ref 4

## PLANO DE CATASTRO

466-A-3-2-9

CATASTRO NACIONAL  
132 426  
ROLLO - IMAGEN  
SECCION MICROFILM AÑO 2000

**REGISTRO NACIONAL  
CATASTRO NACIONAL**

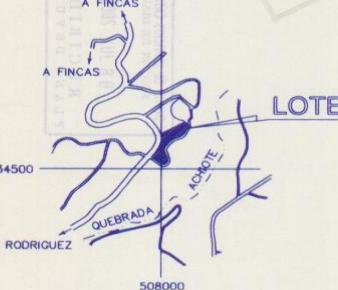
El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:  
**A-639925-2000**

07-JUL-2000 *[Signature]* Firma Autorizada

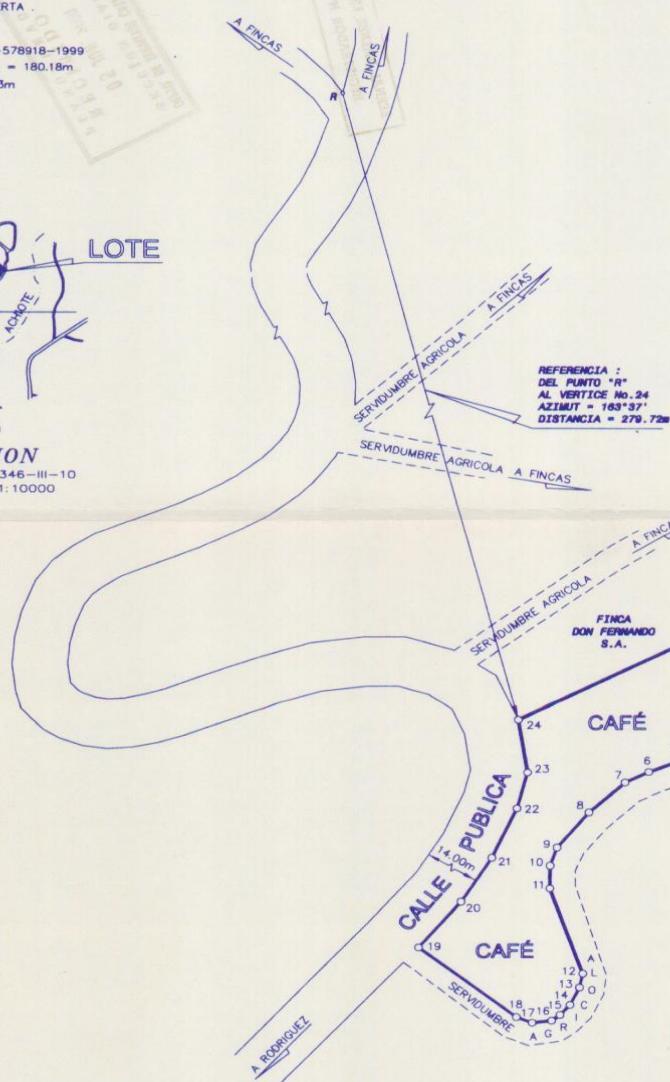
002-20302045850100-2021-U



NOTAS :  
-LINDEROS EXISTENTES.  
-LEVANTAMIENTO POLAR , POLIGONAL ABIERTA .  
ERRORES ESTIMADOS :  
LINEAL = 0.03m. ANGULAR = 00° 02'  
-MODIFICA AL PLANO CATASTRADO No. A-578918-1999  
-FRENTE TOTAL A SERVIDUMBRE AGRICOLA = 180.18m  
-FRENTE TOTAL A CALLE PUBLICA = 72.63m

**N**

**UBICACION**  
HOJA CARBONAL 3346-III-10  
I.G.N. ESCALA 1:10000



LINEA	A C I M U T	DISTANCIA(m.)
1 - 2	209° 14'	9.92
2 - 3	211° 38'	15.88
3 - 4	226° 34'	4.20
4 - 5	241° 49'	4.93
5 - 6	247° 36'	18.86
6 - 7	243° 14'	6.66
7 - 8	226° 51'	12.45
8 - 9	218° 49'	12.80
9 - 10	198° 40'	5.40
10 - 11	180° 46'	6.41
11 - 12	161° 18'	25.78
12 - 13	191° 14'	4.06
13 - 14	206° 01'	5.52
14 - 15	221° 24'	3.74
15 - 16	231° 55'	2.70
16 - 17	263° 14'	4.95
17 - 18	292° 40'	4.26
18 - 19	308° 59'	31.68
19 - 20	030° 19'	16.88
20 - 21	031° 54'	14.63
21 - 22	024° 18'	15.36
22 - 23	014° 33'	10.62
23 - 24	351° 20'	15.14
24 - 25	062° 20'	69.59
25 - 1	144° 07'	15.53

PROPIEDAD DE : FINCA DON FERNANDO S.A.	CEDULA JURIDICA No. 3-101-216511	SITA EN :	INFORMACION DE REGISTRO PUBLICO
PARA TRASPASAR A :		ES PARTE :	
<b>MARVIN ANTONIO RODRIGUEZ MURILLO</b>	CEDULA No. 2-329-590	DISTRITO :	02° SAN ISIDRO
<i>[Signature]</i> JOSE LUIS JIMENEZ ALFARO TOPOGRAFO ASOCIADO T.A.5933	PROTOCOLO : TOMO No. 11024 FOLIO : 18	CANTON :	03° GRECIA
	AREA : 3500.00 m <sup>2</sup> .	PROVINCIA :	02° ALAJUELA
		ESCALA :	1:1000
		ARCHIVO :	DFB.DWG
		FECHA :	MAYO DEL 2000

**ESTUDIO DE REGISTRO**

002-20302045850100-2021-U

PUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
**MATRICULA: 458501—000**

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 458501 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE CAFE  
SITUADA EN EL DISTRITO 2-SAN ISIDRO CANTON 3-GRECIA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA  
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : FINCA DON FERNANDO S.A.

SUR : SERVIDUMBRE AGRICOLA DE 7 MTS DE ANCHO QUE ES PARTE DE RESTO RESERVADO

ESTE : SERVIDUMBRE AGRICOLA DE 7 MTS DE ANCHO QUE ES PARTE DE RESTO RESERVADO

OESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 72 MTS 63 CM LINEALES

MIDE: TRES MIL QUINIENTOS METROS CUADRADOS

PLANO:A-0639925-2000

IDENTIFICADOR PREDIAL:203020458501\_\_

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

**FINCA DERECHO INSCRITA EN**  
2-00149855 000            FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 38,200,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

KARLA VANESSA SERRANO ARDON  
CEDULA IDENTIDAD 1-0903-0562  
ESTADO CIVIL: DIVORCIADO  
ESTIMACIÓN O PRECIO: CIEN COLONES  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 2011-00357008-01  
CAUSA ADQUISITIVA: DIVORCIO  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 09-ENE-2012

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA  
CITAS: 289-06633-01-0901-001  
FINCA REFERENCIA 200149855 000  
AFECTA A FINCA: 2-00458501 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO  
CITAS: 437-02898-01-0001-001  
FINCA REFERENCIA 200149855 000  
AFECTA A FINCA: 2-00458501 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS  
CITAS: 481-02168-01-0005-001

**ESTUDIO DE REGISTRO**

002-20302045850100-2021-U

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY FORESTAL  
CITAS: 481-02168-01-0006-001  
FINCA REFERENCIA 200149855 000  
AFECTA A FINCA: 2-00458501 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO  
CITAS: 800-93555-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 11-021098-1170-CJ  
AFECTA A FINCA: 2-00458501 -000  
INICIA EL: 19 DE JUNIO DE 2012  
FINALIZA EL: 19 DE JUNIO DE 2022  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA  
CITAS: 800-199759-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 11-000867-0638-CI  
AFECTA A FINCA: 2-00458501 -000  
INICIA EL: 09 DE JUNIO DE 2014  
FINALIZA EL: 09 DE JUNIO DE 2024  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA  
CITAS: 2009-277798-01-0003-001  
AFECTA A FINCA: 2-00458501 -000  
MONTO: SETENTA MILLONES DE COLONES  
INTERESES: LOS ANUALES QUE RIJAN AL MOMENTO DE LA FORMALIZACION DE CADA CREDITO PARA LA ACTIVIDAD QUE SE ESTE FINANCIANDO Y DE ACUERDO AL TIPO DE MONEDA  
INICIA: 20 DE OCTUBRE DE 2009  
VENCE: 20 DE OCTUBRE DE 2039  
FORMA DE PAGO: CON BASE EN EL TIPO DE PRESTAMO QUE SE UTILICE Y DE ACUERDO A LA FORMA PACTADA, AL PLAN DE INVERSION Y LAS NECESIDADES DEL CLIENTE  
RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO  
RESPONDE POR: TREINTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS MIL COLONES  
GRADO: PRIMER GRADO  
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD  
ACREDOR  
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
DEUDOR  
KARLA VANESSA SERRANO ARDON  
CEDULA IDENTIDAD 1-0903-0562  
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 19-02-2021 a las 17:51 horas

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