

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		002 - ALAJUELA		002-20302045850100-2021-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		COBRO JUDICIAL			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021			
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
SERRANO	ARDÓN	KARLA VANESSA	Céd. Identidad 1-0903-0562	Proporción de Derechos 100%	
NOMBRE DEUDORA (S)					
SERRANO	ARDÓN	KARLA VANESSA	Céd. Identidad 1-0903-0562		
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	03 - GRECIA				
Distrito:	02 - SAN ISIDRO				
Localidad:	CALLE RODRIGUEZ				
DIRECCIÓN EXACTA					
50 METROS SUR, 150 METROS OESTE Y 1200 METROS NORTE DE LA PLAZA DE CALLE RODRÍGUEZ, SAN ISIDRO, GRECIA. (CALLE AL BOSQUE DEL NIÑO )					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	A-639925-2000	3 500,00 m2			
Identificador Predial	20302045850100	3 500,00 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢28 675 500,00			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢0,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢28 675 500,00			
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	<a href="mailto:omararroyorodriguez@gmail.com">omararroyorodriguez@gmail.com</a>				
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	1,2000	2500	0,8900	1,0000	
Factor negociación	0	20	0,8000	20	0,8000	0	1,0000	20	0,8000	1,0000	
Factor frente	72,63	40	1,0000	20	1,0000	30	1,0000	30	1,0000	1,0000	
Factor nivel calle	2	2	1,0000	0	0,9400	3	1,0300	0	0,9400	1,0000	
Factor Serv 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000	
Factor Serv 2	4	11	0,8100	11	0,8100	16	0,7000	11	0,8100	1,0000	
Factor regularidad	0,6	0,8	0,9300	0,8	0,9300	0,8	0,9300	0,8	0,9300	1,0000	
Factor tipo vía	5	5	1,0000	5	1,0000	4	0,9400	5	1,0000	1,0000	
Factor pendiente	10	15	1,0700	15	1,0700	15	1,0700	15	1,0700	1,0000	
Factor ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	1,0000	
		1,0000		1,0000		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

## VALOR UNITARIO FINAL

€8 193,00 /m2

## VALOR TOTAL DEL TERRENO

€28 675 500,00

## 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

N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Se venden 7,153 m² a €9,786 / m², 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	1 120 946
2	Se venden 800 m² a €15,000 / m², 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	1 121 177
3	Venta reciente 6,630 m² a €12,000 / m², 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	1 118 701
4	Se venden 2,500 m² a €18,430 / m², 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	1 121 166
5						
		Coordenadas	Este		Norte	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				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	Tanque séptico
Ancho de vía	14,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
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	Ubicación:	Medianero	
	S2	4			
<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>AFECTACIONES DEL BIEN</b>					
<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>					
FECHA ESTUDIO	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 encharcado y aparentemente tiene mucho tiempo de no recibir mantenimiento.					

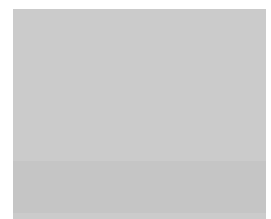


## ANEXO FOTOGRÁFICO

002-20302045850100-2021-U



## FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES







**ESTUDIO DE REGISTRO**

002-20302045850100-2021-U

**REPUBLICA 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



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  
ACREEDOR  
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](#)