

AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		077 - GUADALUPE		077-11103057897300-2021-R	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		COBRO JUDICIAL			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4-000-001021			
NOMBRE PROPIETARIO (S) Proporción de Derechos					
Villalobos	Montero	Gustavo Adolfo	Céd. Identidad	1-0748-0917	100%
NOMBRE DEUDOR (S)					
Villalobos	Montero	Gustavo	Céd. Identidad	1-0748-0917	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	01 - SAN JOSE				
Cantón:	11 - VAZQUEZ DE CORONADO				
Distrito:	03 - DULCE NOMBRE				
Localidad:	El Rodeo				
DIRECCIÓN EXACTA					
San José, Dulce Nombre de Jesús, El Rodeo, de la última parada de autobuses, 341 metros al Oeste.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	1-1544125-2.011	18.465,00 m2			
Identificador Predial	11103057897300	18.465,11 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,11 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢135.570.267,67			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢0,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢135.570.267,67			
VALOR EN LETRAS:		CIENTO TREINTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS SETENTA MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE COLONES CON 67/100.			
Tiempo estimado para la venta del bien:		18 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		La propiedad es un terreno de buenas dimensiones con forma irregular. Tiene adecuado frente de calle de 83,05 m. Dispone de facilidad de acceso y servicios públicos completos. Tiene construcciones asociadas a un restaurante campestre y unos corrales para ganado; se encuentran en estado de abandono y vandalizadas. El terreno tiene topografía ondulada descendente conforme se ingresa en él, la gradiente promedio es del 43%. Tiene en el perímetro, cercas de alambres de púas en regular y mal estado, sobre postería viva. Se observaron únicamente medidores de agua, no de energía eléctrica.			
Nombre del Perito		Jorge Mata Acuña			
Tipo de Profesional		Ingeniero Agrónomo		Firma del Perito	
Número de registro		IA - 2354	Emp. N/A	Identificación N°	3-0227-0227
Nombre de la empresa		Inversiones Mata Acuña, S. A.			
Fecha inspección:		9 agosto 2021	Fecha informe:		10 agosto 2021
Números telefónicos para contacto		2551-7760 / 2591-2728 Fax: 2591-2713			
Correo electrónico / Dirección WEB		avaluosIMA@gmail.com			
BN-18042-2021-R					

AVALÚO DEL TERRENO					077-11103057897300-2021-R	
ÁREA CULTIVADA						
Descripción	Área ha m2		Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢	
Terrenos aprovechables	1	7.293,00	Bueno	77.868.300,00	134.657.651,19	
					0,00	
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA						
Zona de protección	0	1.172,00	Ley 7575	7.786.830,00	912.616,48	
					0,00	
TOTAL	1	8.465,00			135.570.267,67	
RECARGO POR SITUACIÓN						
Descripción	Área m2		Valor unit ¢ / m2 del recargo		Valor del recargo ¢	
					0,00	
TOTAL	0,00				0,00	
Características Lote Tipo	Servicios 1	1	Servicios 2	16	Frete:	35,00 m
					Mejoras al terreno:	Área: 3.500,00 m2
						0,00
VALOR DEL TERRENO						
VALOR TOTAL		¢135.570.267,67				
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO						
LINDEROS ACTUALES						
Norte	Lote segregado, hoy de Warner Méndez Barboza, y calle pública con 83,05 m de frente, ambos en parte.				Potreros	
Sur	Rojac de Coronado S. A.				Charrales y potreros	
Este	Rojac de Coronado S. A.				Potreros	
Oeste	Lote segregado, hoy de Warner Méndez Barboza, y Rojac de Coronado S.A, ambos en parte.				Potreros	
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05						
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud	
5	499.732		1.105.518		1.411	
1	499.663		1.105.555		1.416	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES						
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Propiedad ubicada en San Pedro de Coronado, de 30.736 m2, con 132 m de frente, venta a razón de ¢9.419,57 / m2, T: 35%, V:5, S1=1, S2=11	Oferta	Encuentra 24			9/8/21
		Coordenadas	Este		Norte	
2	Propiedad en Cascajal de Coronado zona homologable, de 40.062 m2 con 65 m de frente a calle tipo:5, S1=1, S2=16, T:40%, valor de venta :¢7.303,67 / m2	Oferta	Encuentra 24 Hellen Cordero			9/8/21
		Coordenadas	Este		Norte	
3	Propiedad en El Rodeo de Coronado cercana a sujeto, de 45.000 m2 con 250 m de frente a calle tipo:4, S1=1, S2=11, T:40%, valor de venta :¢6.160,00 / m2	Oferta	Inmotico, Esteban			9/8/21
		Coordenadas	Este		Norte	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				077-11103057897300-2021-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre fino		Cuneta	SÍ	Tanque séptico
Ancho de vía	5,00 m		Alcantarillado pluvial	SÍ	
Acera	NO		Cordón	NO	
			ACCESO A LA FINCA		
			Calle pública		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	NO		Internet por Cable	NO	
Alumbrado	SÍ CNFL		Jardines y Parques	NO >1000	
Electricidad	SÍ CNFL		Transporte Público	SÍ a 300 m	
Agua Potable	SÍ A y A		Edificios Comerciales	NO >1000	
Señal celular	SÍ Varios		Recolección de basura	NO	
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	NO	
Medidores instalados	Sólo Agua				
				Clase social Media Baj	
				Clase social zonas cercanas Baja	
				Densidad poblacional Baja	
				Facilidades Mano de Obra Buena	
				Actividad del lugar	
				Pecuaria producción de leche) y residencial	
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS					
Cercanía a Zonas Protegidas	0,00 km		Precipitación promedio anual	3.000 mm	
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	5,00 km		Temperatura promedio	25 °C	
Aprovechamiento del área de la finca	90%		Meses secos	3	
Cercas	Púas y poste vivo.	Malo	Brillo solar	5,00 horas	
			Relieve	43 % Cóncavo	
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	Arroyo	Distancia	0,00 m	Posibilidad de daños Ninguno	
Topografía	Ondulada	Pendiente	Descendente	Riesgo deslizamiento Ninguno	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 59,00%					
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO					
Clasificación por color:	2.5YR 2.5/			Tipo de Suelo Inceptisol	
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Cuarta Clase				
Pedregosidad:	0 % Nula		DRENAJES	Interno: Natural	
				Externo: Sitio Normal-aporta igual que recibe	
AFECCIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
6/8/21		La servidumbre eléctrica y de paso, no afecta directamente a la finca analizada, De considerarlo requerido, el Notario a cargo podrá solicitar la cancelación de los gravámenes por Embargo Practicado, Demanda Ejecutiva Hipotecaria e Hipoteca.			
OBSERVACIONES					
Se analiza la propiedad inscrita al Folio Real No. 578973-000 con plano No. 1-1103578-2006 y área de 21.000,11 m2 (enviado por el Banco para este estudio). La consulta del plano indica segregación de lote según plano de Catastro No. 1-1537288-2011 con área de 2.535 m2, cuyo Folio Real asignado es el 623214-000. Por tanto, el área a valorar es de 18.465,00 m2, según indica el plano catastrado No. 1-1544125-2.011, con Folio Real No. 578973-000.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										077-11103057897300-2021-R																			
CONSTRUCCIONES																													
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2																		
			-						-																				
			-						-																				
			-						-																				
			-						-																				
TOTAL	-		-						-																				
OBRAS COMPLEMENTARIAS																													
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2																		
			-						-																				
			-						-																				
			-						-																				
TOTAL			-						-																				
MEJORAS AL TERRENO																													
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2																		
			-						-																				
			-						-																				
			-						-																				
TOTAL			-						-																				
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES																													
CONSTRUCCIONES			¢0,00																										
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0,00																										
VALOR TOTAL			¢0,00																										
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN										<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg); font-weight: bold; margin-right: 10px;">ESTADO</div> <table border="1" style="border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr><td>O</td><td>ÓPTIMO</td></tr> <tr><td>MB</td><td>MUY BUENO</td></tr> <tr><td>B</td><td>BUENO</td></tr> <tr><td>I</td><td>INTERMEDIO</td></tr> <tr><td>R</td><td>REGULAR</td></tr> <tr><td>D</td><td>DEFICIENTE</td></tr> <tr><td>M</td><td>MALO</td></tr> <tr><td>MM</td><td>MUY MALO</td></tr> <tr><td>DM</td><td>DEMOLICIÓN</td></tr> </table> </div>		O	ÓPTIMO	MB	MUY BUENO	B	BUENO	I	INTERMEDIO	R	REGULAR	D	DEFICIENTE	M	MALO	MM	MUY MALO	DM	DEMOLICIÓN
O	ÓPTIMO																												
MB	MUY BUENO																												
B	BUENO																												
I	INTERMEDIO																												
R	REGULAR																												
D	DEFICIENTE																												
M	MALO																												
MM	MUY MALO																												
DM	DEMOLICIÓN																												
DEFINICIONES																													
Área	Dimensión de la construcción		Estado	Estado físico del bien (Actual)																									
	Medida en metros, m2, o unidades		Factor Depre.	Factor de Depreciación																									
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo		Factor Estado	Factor de Estado																									
VRN	Valor de Reposición Nuevo		VNR	Valor Neto de Reposición																									
VUT	Vida Útil Total estimada del bien		VUR	Vida Útil Remanente																									
Edad	Edad del bien (años de construido)																												
Método de depreciación utilizado:										Ross-Heidecke																			
BN-18042-2021-R										Página 4																			

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

077-11103057897300-2021-R

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: Uso predominante:

Estado de la edificación: Avance: Presupuesto:

Nombre del Profesional Responsable de la obra:

Nombre del Desarrollador:

Número de Contrato CFIA: Número permiso construcción:

Documentos de construcción adicionales:

Propiedad utilizada por: Nombre:

Vigencia del contrato de arrendamiento:

Área construcción principal: Porcentaje de cobertura: Año de construcción:

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: NÚMERO DE NIVELES:

Estructura

Paredes

Entrepiso

Techos

Cubierta

Cielos

Pisos

Fachada

Aposentos

Baños

Otros

Red de agua caliente

Tanque captación de agua

Sistema eléctrico:

Entubado Conduit

Porcentaje

Caja breaker

Interruptor

Estado General

Gas LP Ubicación

Estado Físico y Mantenimiento:

Paredes Cielos

Pisos Cubierta

Fisuras
Apreciación visual de desplome

Repellos Paredes Pisos Cielos

Pisos

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación: Avance:

DESCRIPCIÓN

PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

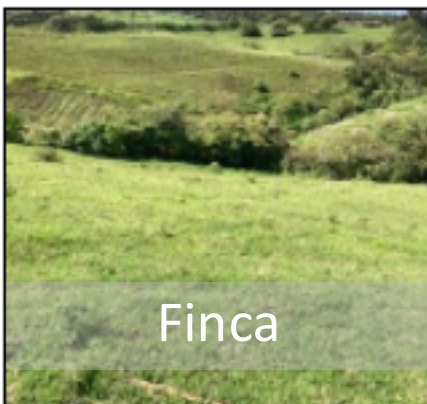
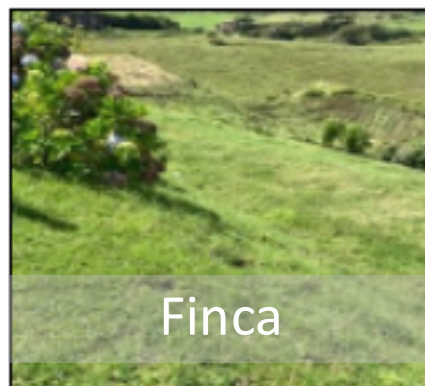
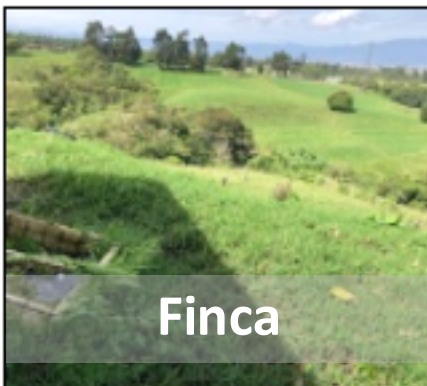
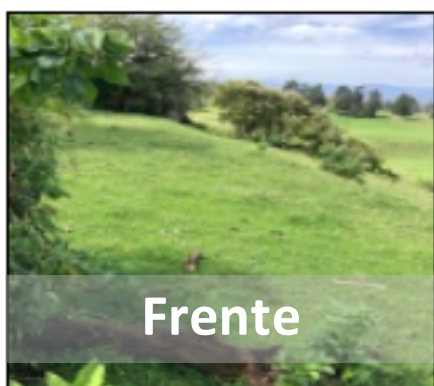
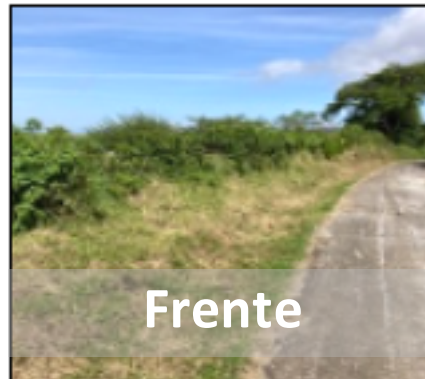
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:
1	<input type="text"/>	<input type="text"/>	Equivalente al: <input type="text"/> 0,0% del monto del crédito destinado a construcción
2	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
3	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
4	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
5	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
6	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
7	<input type="text"/>	<input type="text"/>	

OBSERVACIONES

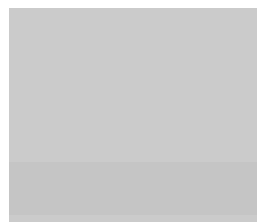
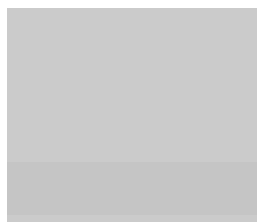
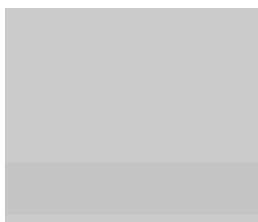
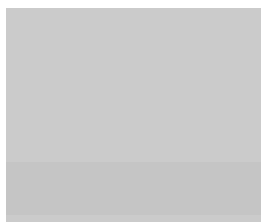
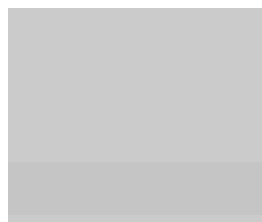
Existen restos constructivos antiguos, vandalizados, en estado de demolición, sin sistema eléctrico, a los cuales no se les asigna valor.

ANEXO FOTOGRÁFICO

077-11103057897300-2021-R

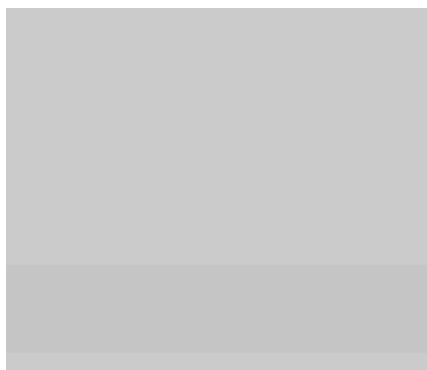
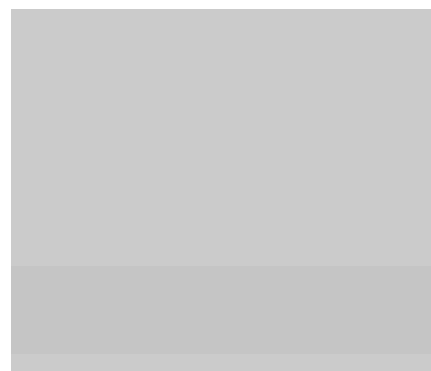
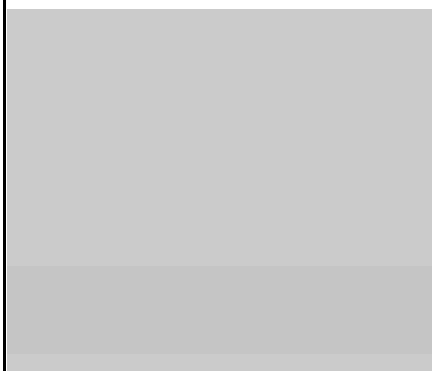
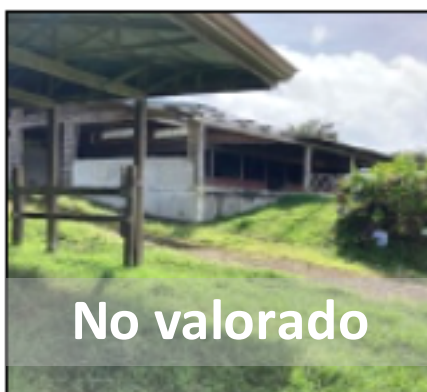
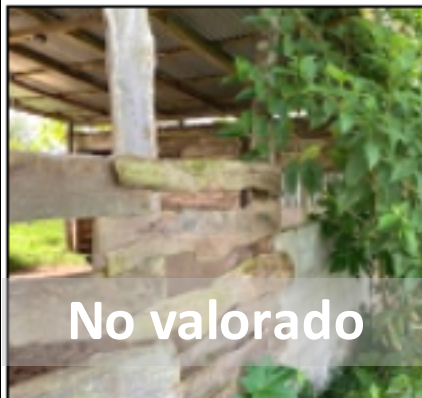


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

077-11103057897300-2021-R



BN-18042-2021-R

Fotografías 2

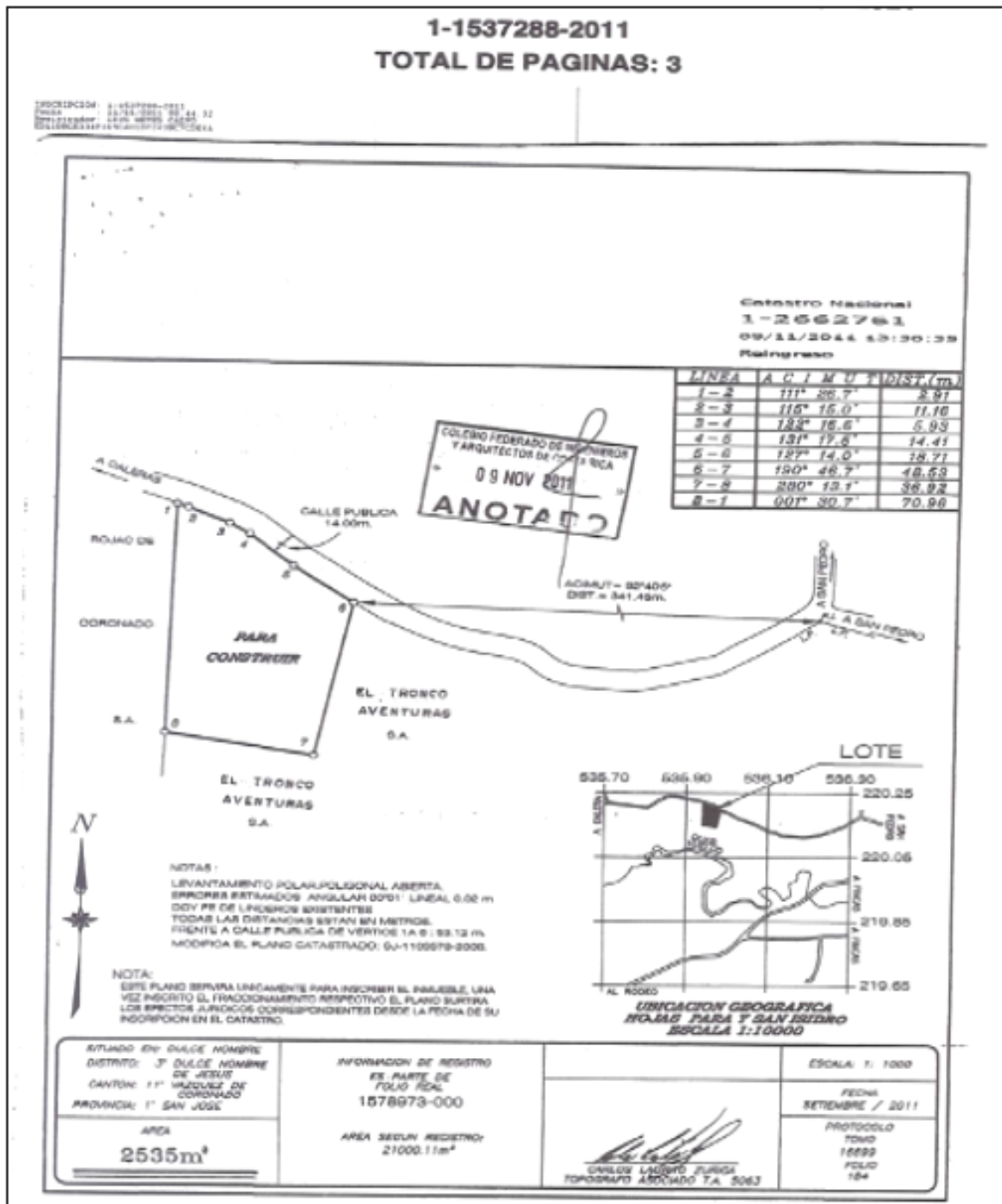
077-11103057897300-2021-R



Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valorador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

PLANO DE CATASTRO LOTE SEGREGADO

077-11103057897300-2021-R



BN-18042-2021-R

Anexo 1-1

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sísmo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

077-11103057897300-2021-R

ESTUDIO DE REGISTRO AREA VALORADA

077-11103057897300-2021-R

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 578973---000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 578973 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: SI HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA LA AGRICULTURA

SITUADA EN EL DISTRITO 3-DULCE NOMBRE DE JESUS CANTON 11-VAZQUEZ DE CORONADO

DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ

LINDEROS:

NORTE : MEVIDA SA

ESTE : ROJAC DE CORONADO SA

OESTE : VEVINSA SA

NORESTE : CALLE PUBLICA CON 136M 7CM DE FRENTE

SURESTE : ROJA DE CORONADO SA

SUROESTE : ROJAC DE CORONADO SA

MIDE: DIECIOCHO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO METROS CON ONCE DECÍMETROS
CUADRADOS

PLANO: SJ-1103578-2006

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00536770	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 145,513,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

GUSTAVO ADOLFO VILLALOBOS MONTERO

CEDULA IDENTIDAD 1-0748-0917

ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ

ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO TREINTA MILLONES DE COLONES

DUÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2012-00263720-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 28-AGO-2012

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES O AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PASO

CITAS: 553-03587-01-0001-001

FINCA REFERENCIA 1536770 000

AFECTA A FINCA: 1-00578973 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO

CITAS: 800-508392-01-0001-001

NÚMERO DE EXPEDIENTE 18-012780-1044-CJ

AFECTA A FINCA: 1-00578973 -000

INICIA EL: 05 DE OCTUBRE DE 2018

FINALIZA EL: 05 DE OCTUBRE DE 2028

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO

CITAS: 800-518380-01-0001-001

NÚMERO DE EXPEDIENTE 18-008655-1763-CJ

AFECTA A FINCA: 1-00578973 -000

INICIA EL: 28 DE NOVIEMBRE DE 2018

FINALIZA EL: 28 DE NOVIEMBRE DE 2028

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ESTUDIO DE REGISTRO AREA VALORADA

077-11103057897300-2021-R

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA

CITAS: 800-537271-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 18-007844-1763-CJ

AFECTA A FINCA: 1-00578973 -000

INICIA EL: 20 DE MARZO DE 2019

FINALIZA EL: 20 DE MARZO DE 2029

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA

CITAS: 2012-263720-01-0005-001

AFECTA A FINCA: 1-00578973 -000

MONTO: CIENTO DOS MILLONES COLONES

INTERESES: CORRIENTES SERAN LOS QUE RIJAN PARA CADA TIPO DE PRESTAMO QUE SE GARANTICE
AL MOMENTO DE LA FORMALIZACIÓN, SEGUN LA TASA APROBADA POR LA INSTITUCION

ACREEDORA, VER MAS DETALLES EN MICROFILM

INICIA: 28 DE JUNIO DE 2012

VENCE: 28 DE JUNIO DE 2042

FORMA DE PAGO: PLAZO DE 360 MESES, VER MAS DETALLES EN MICROFILM

RENUNCIAS: DOMICILIO Y REQUERIMIENTOS DE PAGO

RESPONDE POR: CIENTO DOS MILLONES COLONES

GRADO: PRIMER GRADO

BASE DE REMATE: VER MICROFILM

ACREEDOR

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

DEUDOR

GUSTAVO ADOLFO VILLALOBOS MONTERO

CEDULA IDENTIDAD 1-0748-0917

ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ

DEUDOR

D METAL SOCIEDAD ANONIMA

CEDULA JURIDICA 3-101-303576

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 06-08-2021 a las 16:12 horas

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

ESTUDIO DE REGISTRO LOTE SEGREGADO

077-11103057897300-2021-R

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 623214---000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 623214 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR

SITUADA EN EL DISTRITO 3-DULCE NOMBRE DE JESUS CANTON 11-VAZQUEZ DE CORONADO
DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ

LINDEROS:

SUR : EL TRONCO AVENTURAS SA

ESTE : EL TRONCO AVENTURAS SA

OESTE : ROJAC DE CORONADO SA

NORESTE : CALLE PUBLICA CON FRENTE DE 53.12 METROS

MIDE: DOS MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS

PLANO: SJ-1537288-2011

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00578973	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 12,675,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

WARNER MENDEZ BARBOZA

CEDULA IDENTIDAD 1-0819-0547

ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ

ESTIMACIÓN O PRECIO: MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2019-00274822-01

CAUSA ADQUISITIVA: DONACION

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 13-MAY-2019

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PASO

CITAS: 553-03587-01-0001-001

FINCA REFERENCIA 1536770 000

AFECTA A FINCA: 1-00623214 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 09-08-2021 a las 08:36 horas

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

**ESTUDIO DE REGISTRO DE PLANO ENVIADO POR EL
BANCO**

077-11103057897300-2021-R

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 578973---000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 578973 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: SI HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA LA AGRICULTURA

SITUADA EN EL DISTRITO 3-DULCE NOMBRE DE JESUS CANTON 11-VAZQUEZ DE CORONADO

DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ

LINDEROS:

NORTE : MEVIDA SA

ESTE : ROJAC DE CORONADO SA

OESTE : VEVINSA SA

NORESTE : CALLE PUBLICA CON 136M 7CM DE FRENTE

SURESTE : ROJA DE CORONADO SA

SUROESTE : ROJAC DE CORONADO SA

MIDE: DIECIOCHO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO METROS CON ONCE DECIMETROS
CUADRADOS

PLANO: SJ-1103578-2006

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00536770 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 145,513,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

GUSTAVO ADOLFO VILLALOBOS MONTERO

CEDULA IDENTIDAD 1-0748-0917

ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ

ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO TREINTA MILLONES DE COLONES

DUÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2012-00263720-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 28-AGO-2012

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PASO

CITAS: 553-03587-01-0001-001

FINCA REFERENCIA 1536770 000

AFECTA A FINCA: 1-00578973 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO

CITAS: 800-508392-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 18-012780-1044-CJ

AFECTA A FINCA: 1-00578973 -000

INICIA EL: 05 DE OCTUBRE DE 2018

FINALIZA EL: 05 DE OCTUBRE DE 2028

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO

CITAS: 800-518380-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 18-008655-1763-CJ

AFECTA A FINCA: 1-00578973 -000

INICIA EL: 28 DE NOVIEMBRE DE 2018

FINALIZA EL: 28 DE NOVIEMBRE DE 2028

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

**ESTUDIO DE REGISTRO DE PLANO ENVIADO POR EL
BANCO**

077-11103057897300-2021-R

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA

CITAS: 800-537271-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 18-007844-1763-CJ

AFECTA A FINCA: 1-00578973 -000

INICIA EL: 20 DE MARZO DE 2019

FINALIZA EL: 20 DE MARZO DE 2029

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA

CITAS: 2012-263720-01-0005-001

AFECTA A FINCA: 1-00578973 -000

MONTO: CIENTO DOS MILLONES COLONES

INTERESES: CORRIENTES SERAN LOS QUE RIJAN PARA CADA TIPO DE PRESTAMO QUE SE GARANTICE
AL MOMENTO DE LA FORMALIZACION, SEGUN LA TASA APROBADA POR LA INSTITUCION

ACREEDORA, VER MAS DETALLES EN MICROFILM

INICIA: 28 DE JUNIO DE 2012

VENCE: 28 DE JUNIO DE 2042

FORMA DE PAGO: PLAZO DE 360 MESES, VER MAS DETALLES EN MICROFILM

RENUNCIAS: DOMICILIO Y REQUERIMIENTOS DE PAGO

RESPONDE POR: CIENTO DOS MILLONES COLONES

GRADO: PRIMER GRADO

BASE DE REMATE: VER MICROFILM

ACREEDOR

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

DEUDOR

GUSTAVO ADOLFO VILLALOBOS MONTERO

CEDULA IDENTIDAD 1-0748-0917

ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ

DEUDOR

D METAL SOCIEDAD ANONIMA

CEDULA JURIDICA 3-101-303576

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 06-08-2021 a las 16:12 horas

Imprimir

Regresar

Comprar

MEMORIA DE CALCULO

077-11103057897300-2021-R

Tipo cambio Fecha Rel f.f tipo:

Comparable

<https://www.encontrar24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-proiedades-lotes-y-terrenos/venta-de-proiedad-en-san-pedro-de-coronado/20163501?regionslug=san-jose-provincia-vazquez-de-coronado&list=categoryregion&catlug=bienes-raices-venta-de-proiedades-lotes-y-terrenos>

<https://www.encontrar24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-proiedades-lotes-y-terrenos/venta-de-lote-san-jose-coronado-cascajal/19669321?regionslug=san-jose-provincia-vazquez-de-coronado&list=categoryregion&catlug=bienes-raices-venta-de-proiedades-lotes-y-terrenos>

<https://www.inmoli.co.com/venta-cr00007253-21/mis-19-1205-venta-de-lote-en-vazquez-de-coronado-san-jose.html>

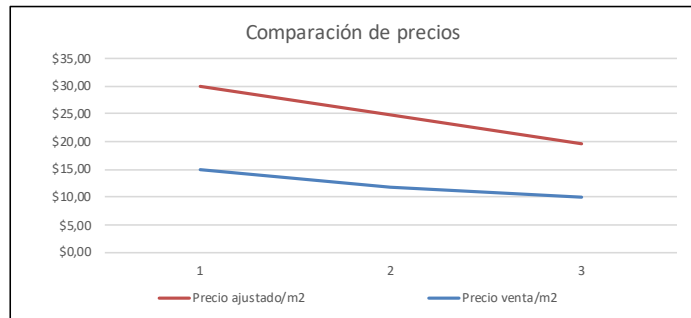
Rubro	Sujeto	Comp. 1	Fact. 1	Comp. 2	Fact. 2	Comp. 3	Fact. 3			
Coord. E	499732									
Coord. N	1105518									
\$/m ²		\$14,96		\$11,85		\$10				
c/m ²		₡ 9.215		₡ 7.300		₡ 6.160				
Fondo (m)	222,34	233		616		180				
Rel f.f	8	6	0,90	15	1,37	4	0,72			
Area (m2)	18.465,00	30.736,00	1,14	40.062,00	1,21	45.000,00	1,25			
Frente (m)	83,05	132,00	0,89	65,00	1,06	250,00	0,76			
Forma	0,90	0,90	1,00	0,90	1,00	0,90	1,00			
Topografía	43	35	0,90	40	0,96	40	0,96			
Desnivel	0,00	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00	1,00			
Ub. Cuadra	5	5	1,00	5	1,00	5	1,00			
Ubic. Zona	3	3	1,00	4	1,10	3	1,00			
S1	1	1	1,16	1	1,00	1	1,16			
S2	16	11		16		11				
Tipo Vía	4	5	1,07	5	1,07	4	1,00			
Fact. Inicial			1,02		2,00		0,76			

Referencia	Precio venta/m ²	Factor inicial	Factor ajustado	Precio ajustado/m ²
Comp. 1	\$14,96	1,02	1,00	\$15,01
Comp. 2	\$11,85	2,00	1,10	\$13,09
Comp. 3	\$10,00	0,76	0,96	\$9,62
Prom1:	\$12,27		Promedio2:	\$12,57
DesvEst1:	2,51		DesvEst2:	2,73

N:	σ1	σ2
7	20%	22%

Límite superior	\$15,30
Se eliminan las refs:	
Límite inferior	\$9,84
Se eliminan las refs:	3

Sumandos	\$28,09
Divisor	2



	\$/m ²	c/m ²
Valor final/m ²	\$14,05	₡8.652,03
Factor de negociación	0,90	0,90
Valor recomendado/m ²	\$12,64	₡7.786,83

a) Los suscritos no se hacen responsables por la estabilidad de los terrenos, ni presencia de nivel freático en ellos. Dado que este informe tiene el alcance de un avalúo bancario, los datos aportados en este informe no incluyen la realización de pruebas geotécnicas en sus suelos. Por la misma razón, no se revisa el diseño estructural, el funcionamiento de los sistemas electromecánicos, la resistencia y durabilidad de las construcciones existentes o que a futuro pudiesen ser edificadas sobre el terreno valorado, éstos son responsabilidad exclusiva del profesional responsable del proyecto ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos y las demás instituciones relacionadas.

b) El trabajo comprende la verificación de la información suministrada por el cliente, conteniendo en ella el plano catastrado, certificación catastral (en caso de existir) y el número de folio real de la finca. No se hace levantamiento topográfico con instrumentos, por lo que los datos contenidos en el plano se consideran como ciertos, a menos que exista discrepancia claramente visible con respecto a la realidad. El área utilizada en los cálculos es la menor entre: el plano de catastro, certificación catastral (en caso de existir) y Registro Público.

c) El suscrito valuador da fe de que la estimación del valor se ha obtenido con base en metodologías objetivas y en acatamiento al Código de conducta relativo a ética, competencia, revelación de información y confección de informe de avalúo, de las Normas Internacionales de Valuación. Así mismo, da fe que no le alcanzan los intereses económicos y sociales sobre el bien valorado.

d) Ningún funcionario de la Empresa tiene algún interés presente ni futuro sobre la propiedad que se valora.

e) El presente avalúo y la información contenida en el mismo, no podrán ser utilizados, ni duplicados con fines o propósitos ajenos al trámite del crédito para el cual fue realizado.

f) Ningún funcionario de esta Empresa Valuadora podrá ser obligado a comparecer o dar testimonio en procesos judiciales relacionados con el bien al que se refiere este avalúo, salvo acuerdo previo y por escrito entre las partes.

g) Por ser Costa Rica un país con alto riesgo vulcanológico y sísmico en todo su territorio; existe la posibilidad de eventos de este tipo que son impredecibles. Por tanto, esta Empresa no se hace responsable por los daños que pudieran provocar dichos eventos sobre los inmuebles objeto de este avalúo.