

AVALÚO DE FINCA RURAL**INFORME DE AVALÚO**

OFICINA PROPÓSITO DEL AVALÚO		077 - GUADALUPE COBRO JUDICIAL	077-11103057897300-2021-R NOMBRE SOLICITANTE (S)
Banco Nacional de Costa Rica NOMBRE PROPIETARIO (S) Villalobos Montero Gustavo Adolfo Proporción de Derechos 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 m ² Identificador Predial 11103057897300 18.465,11 m ² Diferencia de medidas Porcentaje: 0,00% 0,11 m ² Demasía 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 <u>General</u>	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ¢0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA <u>SÍ</u>			
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 campesino 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 pendiente promedio es del 43%. Tiene en el perímetro, cercas de alambres de púas en regular y mal estado, sobre posterior 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			

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	Frente: 35,00 m	Área: 3.500,00 m2								
			Mejoras al terreno:	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				PRECISIÓN								
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 Coordinadas	Encuentra 24 Este Norte		9/8/21							
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 Coordinadas	Encuentra 24 Hellen Cordero Este Norte		9/8/21							
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 Coordinadas	Inmotico, Esteban Este Norte		9/8/21							

**DESCRIPCIÓN DE LA FINCA
Y DE SU ENTORNO**

077-11103057897300-2021-R

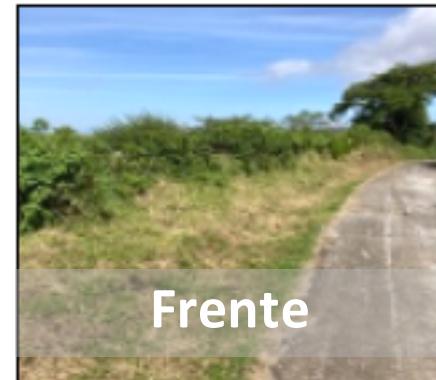
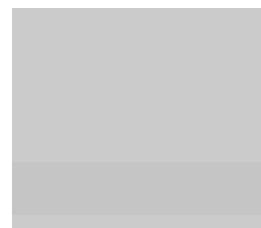
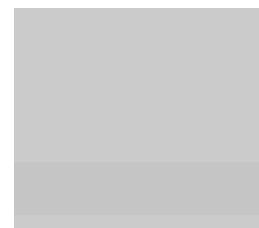
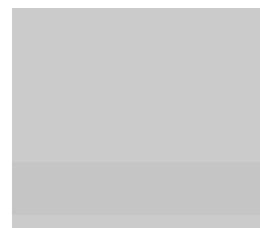
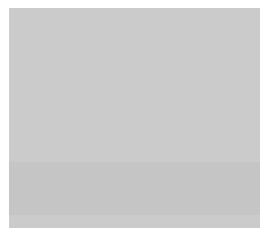
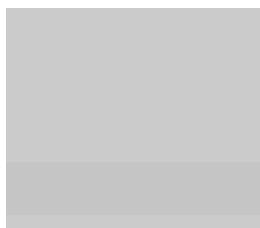
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Calle local	Caño	NO Sistema Sanitario Tanque séptico
Material	Lastre fino	Cuneta	SÍ Alcantarillado pluvial SÍ
Ancho de vía	5,00 m	Cordón	NO
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA	
		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			
Teléfono	NO	Internet 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		
DATOS SOCIOECONÓMICOS			
Teléfono	NO	Clase social	Media Baja
Alumbrado	SÍ CNFL	Clase social zonas cercanas	Baja
Electricidad	SÍ CNFL	Densidad poblacional	Baja
Agua Potable	SÍ A y A	Facilidades Mano de Obra	Buena
Señal celular	SÍ Varios	Actividad del lugar	
TV por Cable	NO	Pecuaria (producción de leche) y	
Medidores instalados	Sólo Agua	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.	Brillo solar	5,00 horas
	Malo	Relieve	43 %
			Cóncavo
ZONA DE VIDA			
			Bosque Húmedo Montano Bajo
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
Topografía	Ondulada	Pendiente	Descendente
POSIBILIDAD DE DAÑOS			
			Ninguno
		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
			Exterior: Sitio Normal-aporta igual que recibe
AFFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVAMENES, 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 m ² (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 m ² , cuyo Folio Real asignado es el 623214-000. Por tanto, el área a valorar es de 18.465,00 m ² , 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									ESTADO	O	ÓPTIMO			
DEFINICIONES										MB	MUY BUENO			
Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m2, o unidades		Estado	Estado físico del bien (Actual)										
			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:										MM	MUY MALO			
										DM	DEMOLICIÓN			

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		077-11103057897300-2021-R			
CONSTRUCCIONES					
Tipo de construcción existente:			Uso predominante:		
Estado de la edificación:			Avance:		
Nombre del Profesional Responsable de la obra:			Presupuesto: €		
Nombre del Desarrollador:					
Número de Contrato CFIA:					
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				Sistema eléctrico:	
Paredes				Entubado Conduit	
Entrepiso				Porcentaje	
Techos				Caja breaker	
Cubierta				Interruptor	
Cielos				Estado General	
Pisos				Gas LP	Ubicación
Fachada				Estado Físico y Mantenimiento:	
Aposentos				Paredes	Cielos
Baños				Pisos	Cubierta
Otros					
Red de agua caliente					
Tanque captación de agua					
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: Equivalente al: 0,0% del monto del crédito destinado a construcción		
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
OBSERVACIONES					
<u>Existen restos constructivos antiguos, vandalizados, en estado de demolición, sin sistema eléctrico, a los cuales no se les asigna valor.</u>					

ANEXO FOTOGRÁFICO

077-11103057897300-2021-R

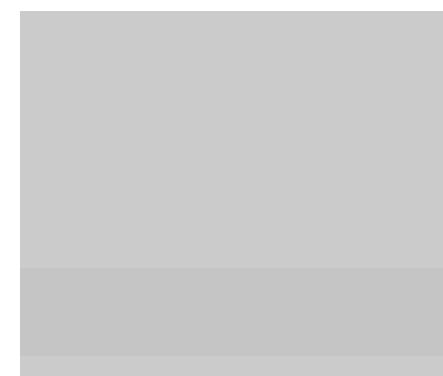
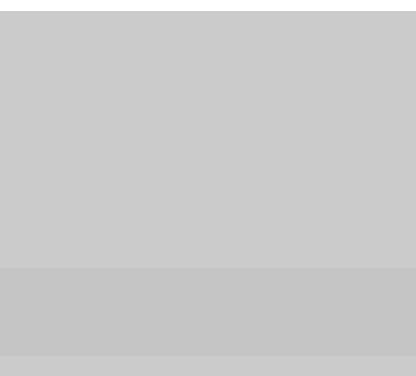
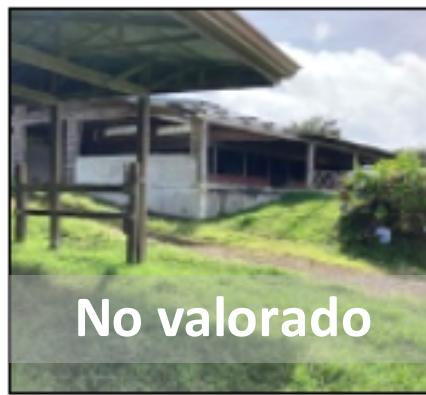
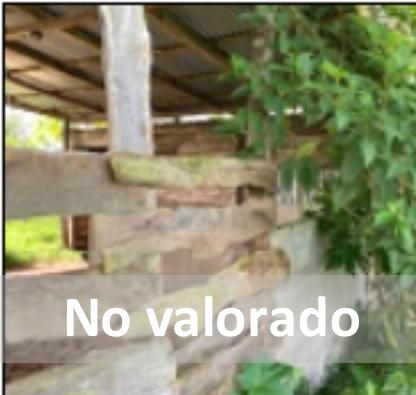
**Entorno****Entorno****Frente****Frente****Finca****Finca****Finca****FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

BN-18042-2021-R

Fotografías 1

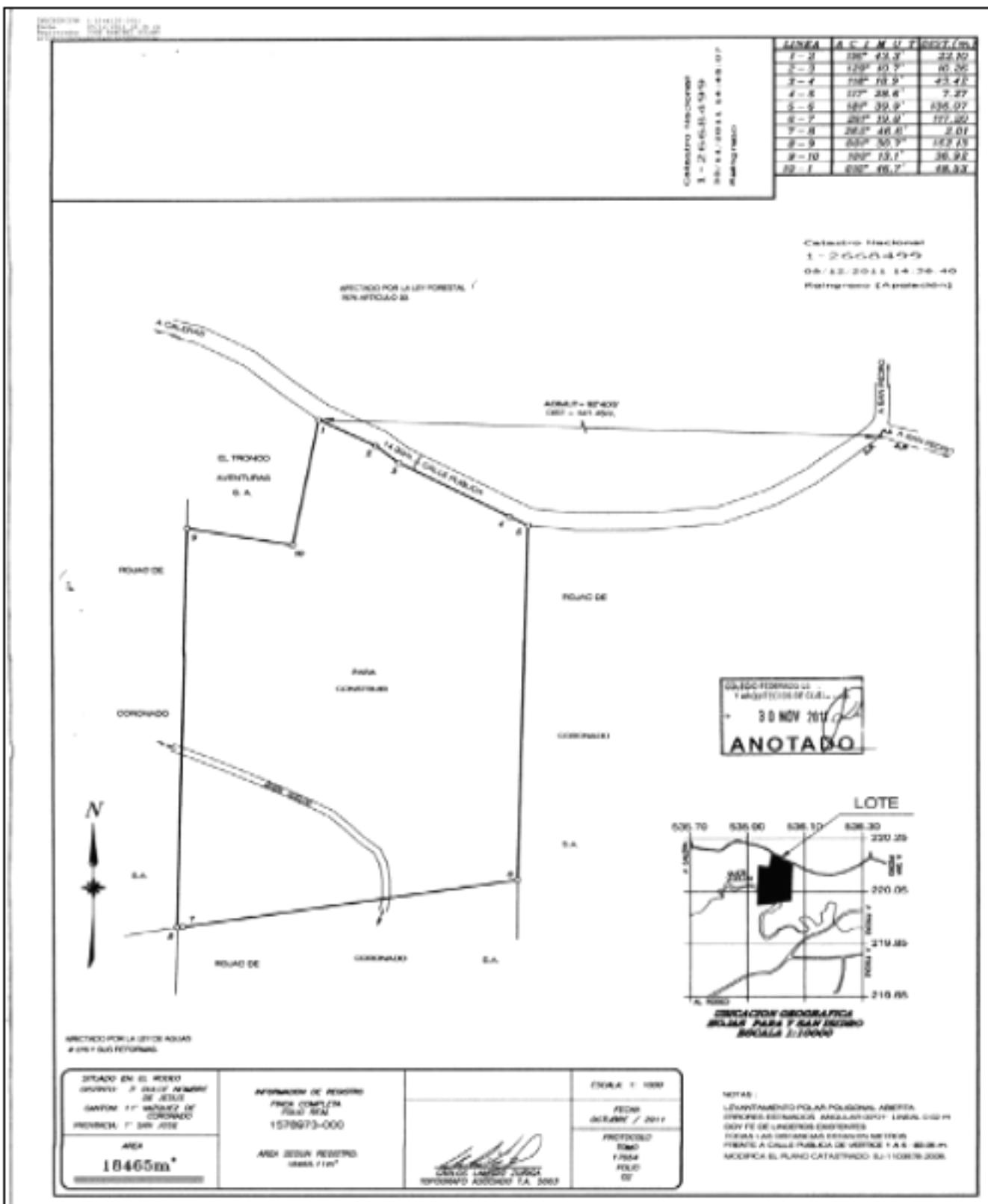
ANEXO FOTOGRÁFICO

077-11103057897300-2021-R



PLANO DE CATASTRO AREA VALORADA

077-11103057897300-2021-R



#REF!

Anexo 1

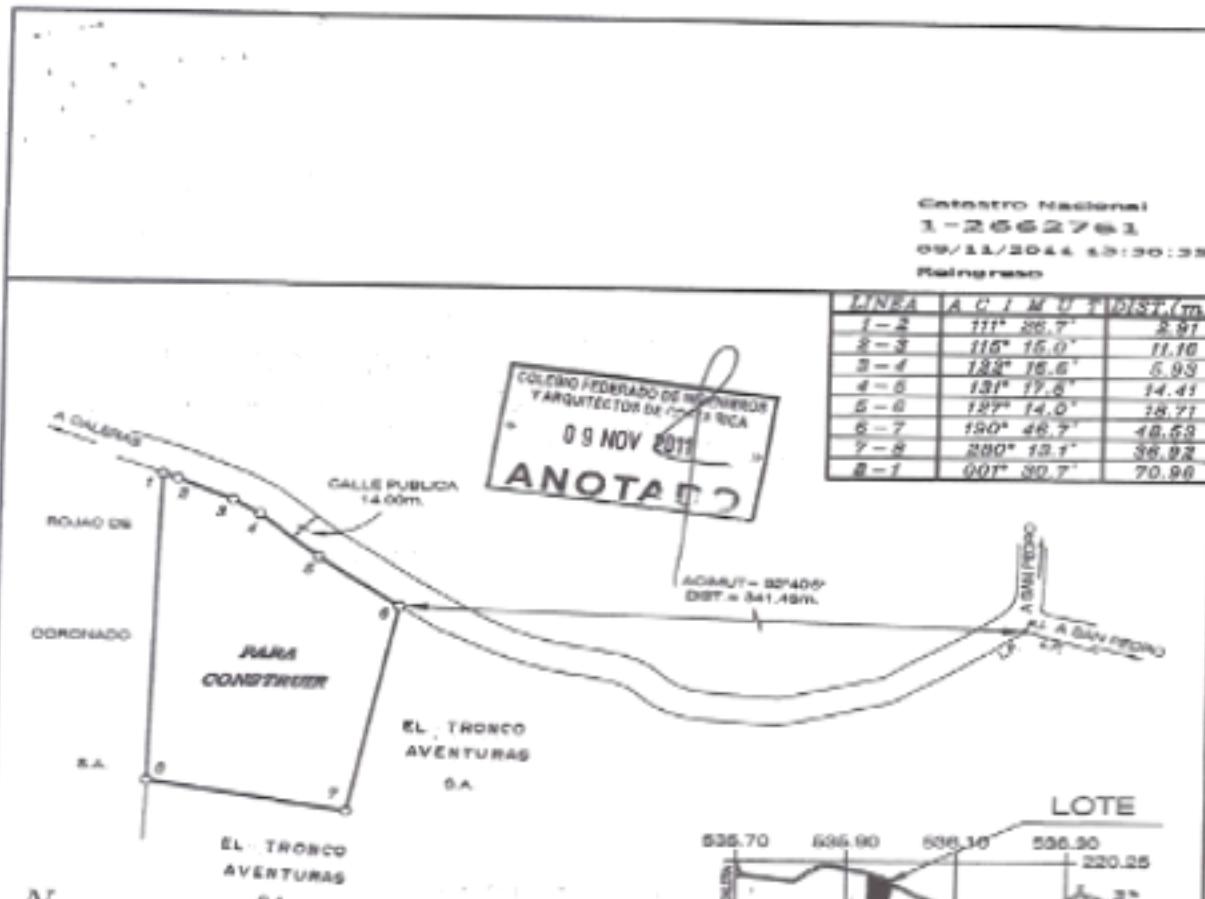
Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio 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 sismo 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.

PLANO DE CATASTRO LOTE SEGREGADO

077-11103057897300-2021-R

1-1537288-2011
TOTAL DE PAGINAS: 3

DISCHARGE : 4-05-1998-0001
TIME : 15:14:00.00 44.31
DISCHARGE : 4-05-1998-0002
TIME : 15:14:00.00 44.31



Censo Nacional
3-2662783
09/11/2014 15:50:35
Rodrigo Henrique

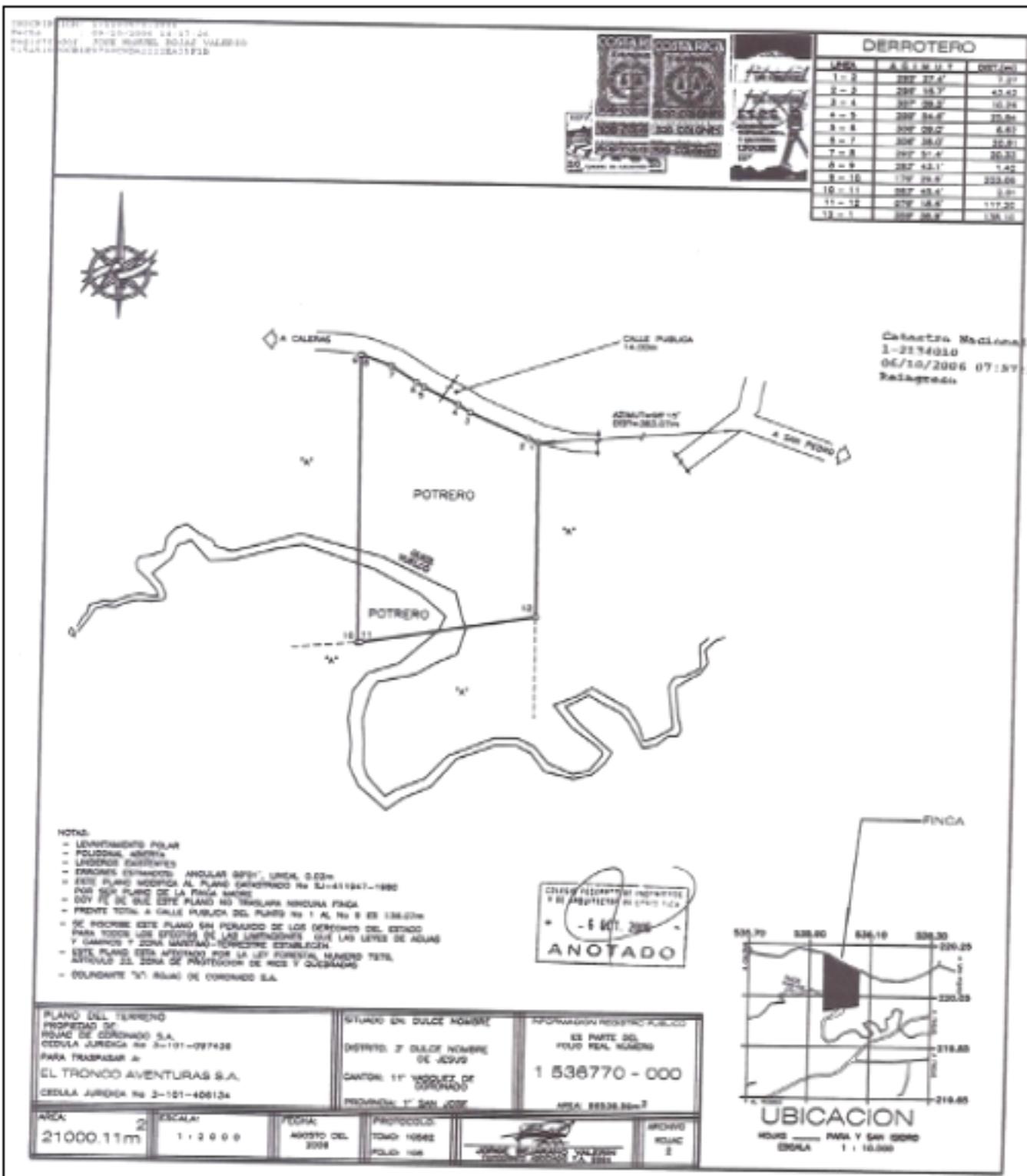
LINEA	A	C	I	M	U	VISIBLE	IN
1-2	111°	26.7°				2.91	
2-3	116°	15.0°				11.16	
3-4	122°	16.6°				5.93	
4-5	131°	17.6°				14.45	
5-6	129°	14.0°				18.71	
6-7	150°	46.7°				48.63	
7-8	280°	13.1°				36.92	
8-1	001°	30.7°				70.96	

EDIFICACION GEOGRAFICA
RODAS PARA Y SAN ISIDRO
ESCALA 1:10000

ESTUDIO EN DULCE NOMBRE DISTRITO: 3 DULCE NOMBRE DE JESÚS CANTÓN: 1 ^{er} MAZULEO DE CORDONADO PROVINCIA: 1 ^{er} SAN JOSÉ	INFORMACIÓN DE REGISTRO ES PARTE DE FOLIO REAL 1578973-000		ESCALA: 1: 1000
			FECHA: SEPTIEMBRE / 2011
ÁREA 2635m ²	ÁREA SEGUN REGISTRO: 21000.11m ²		PROTOCOLO TOMO 16699 FOLIO 184
		CARLOS LADRÓN FÚRCIA TOPOGRÁFO ARQUITECTO TA. 5063	

PLANO DE CATASTRO ENVIADO POR EL BANCO

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 JESÚS CANTÓN 11-VAZQUEZ DE CORONADO
DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:**

NORTE : MEVIDA SA
ESTE : ROJAC DE CORONADO SA
OESTE : VEVINSA SA
NORESTE : CALLE PÚBLICA 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
DUEÑO 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 LÍNEAS ELÉCTRICAS 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 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 FORMALIZACION,SEGUN LA TASA APROBADA POR LA INSTITUCION ACREDITADORA,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

ACREDOR

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

AFFECTA 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

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 JESÚS CANTÓN 11-VAZQUEZ DE CORONADO
DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:**

NORTE: MEVIDA SA
ESTE: ROJAC DE CORONADO SA
DESTE: VEVINSA SA
NORESTE: CALLE PÚBLICA CON 136M 7CM DE FRENTE
SURESTE: ROJA DE CORONADO SA
SUROESTE: ROJAC DE CORONADO SA

**MIDE: DIESCIOCHO 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 VILLALÓBOS MONTERO
CEDULA IDENTIDAD 1-0748-0917
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO TREINTA MILLONES DE COLONES
DUEÑO 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 LÍNEAS ELÉCTRICAS 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 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-CI

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 ACREDITADORA,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

ACREDOR

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](#)

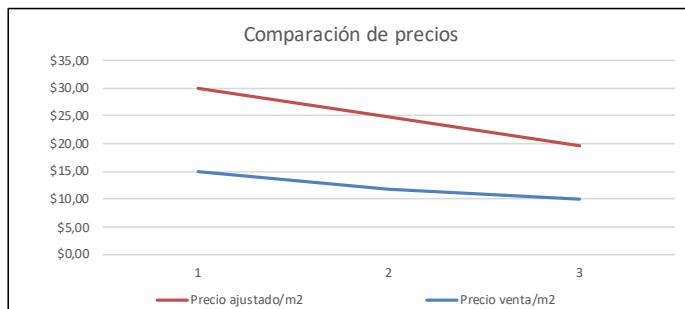
MEMORIA DE CALCULO

077-11103057897300-2021-R

Tipo cambio 616 Fecha 9/8/21 Ref f:f tipo: 0,04

Comparable	https://www.enciuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/venta-de-propiedad-en-san-pedro-de-coronado/201635017?regionslug=san-jose-provincia-vazquez-de-coronado&listcategoryregion&categoryslug=bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos	https://www.enciuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/venta-de-propiedad-en-lote-san-jose-coronado-pascajal/19669321?regionslug=san-jose-provincia-vazquez-de-coronado&listcategoryregion&categoryslug=bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos	https://www.inmoltco.com/venta-cr00007253-21/mls-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 (m ²)	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			
Topografia	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
Desv/Estd1:	2,51		Desv/Estd2:	2,73



	\$/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, contenido 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.