

AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		114 - HEREDIA No. 1		114-2030805089200F-2021-C	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Cobro Judicial			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4-000-001021			
NOMBRE DEUDOR					
Mora	Gutiérrez	María Bertilia	Céd. Identidad	3-0258-0535	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
Mora	Gutiérrez	María Bertilia	Céd. Identidad	3-0258-0535	
				Proporción de Derechos	
				100%	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	03 - GRECIA				
Distrito:	08 - BOLIVAR				
Localidad:	Virgencita				
DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO					
Condominio Las Calas, filial # 62					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca Filial	Id. Predial Finca Matriz:		203080022610M	
Según	el Plano	Id. Predial Finca Madre:		20308041878100	
FINCA FILIAL N°	62	Factor de Copropiedad:		0,00503677179193	
Plano de catastro N°	A-1073496-2006	300,00 m2		Finca Madre: 100.003,39	
Identificador Predial	2030805089200F	300,00 m2		Finca Matriz: 100.003,39	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Áreas Privativas: 59.561,96	
Escritura constitutiva	0,00 m2	Demasía:	NO	Áreas Comunes: 40.441,43	
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal		De Lotes Habitacionales		
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢23.375.100,00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢23.375.100,00	
VALOR EN LETRAS: VEINTITRES MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CIENTO COLONES 00/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local
Uso predominante del bien:		Residencial Horizontal	Especifique:		Lote baldío
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SI					
OBSERVACIONES GENERALES					
Dentro del área privativa no hay edificaciones. El objetivo de este informe de avalúo es estimar el Valor de Mercado del inmueble para Cobro Judicial. El inmueble se visitó el día 05 de noviembre del 2021 y el valuador no asume responsabilidad por aspectos físicos o económicos ocurridos después de la fecha del avalúo y que puedan afectar al informe. El presente informe tiene el alcance de un avalúo, por lo que no se realizaron pruebas geológicas, físicas, eléctricas, de ingeniería ni de ningún tipo y no se asume responsabilidad por la firmeza del terreno ó sus estructuras existentes. El valuador declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo. La vida útil remanente se estima con base en la vida típica esperada para cada estructura, la edad actual y el estado aparente. Se asume como correcto el plano catastrado A-1073496-2006.					
Nombre del Perito					
José Fabio Azofeifa Arias					
Tipo de Profesional		Ing. Civil	Carnet	IC-16756	Firma del Perito
Código Perito SIACC		504	Identificación N°		1-1034-0639
Nombre de la empresa		No aplica			Cód. Empresa
					00000181
Nombre y firma representante legal de la empresa		No aplica			
Fecha inspección:		5 noviembre 2021	Fecha informe:		6 noviembre 2021
Números telefónicos para contacto		8844-0654			
Correo electrónico / Dirección WEB		fazoar@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO						114-2030805089200F-2021-C					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		83.333,33		76.666,67		0,00		0,00		0,00	
Área	300	300,00	1,0000	300	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Frente	10	10	1,0000	10	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Pendiente	0	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 1	4	4	1,0000	4	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Tipo de Vía	5	5	1,0000	5	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Negociación		0,9500		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		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		0,9500		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		79.166,67		76.666,67							
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	€77.917 /m2		Valor ajustado		€77.917 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1,0000		Área		300,00 m2		€0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL					€77.917,00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO					€23.375.100,00						
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	ALMO SOCIEDAD ANONIMA					Vivienda fuera del condominio sujeto					
SUR	AVENIDA PRIMERA DEL CONDOMINIO					Acceso vehicular en concreto					
ESTE	FINCA FILIAL SEIS					Filial #6 uso privativo					
OESTE	FINCA FILIAL OCHO					Filial #6 uso privativo					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE				NORTE				PRECISIÓN 3,00 m		
3	464.051				1.114.627				Altitud 988		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción			Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Terreno cercano en venta, área: 300 m2, venta €25 millones. Coordenadas no disponibles.			Oferta		Tel. 8668-7456			05/11/2021		
				Coordenadas		Este	-	Norte	-		
2	Terreno cercano en venta, área: 300 m2, venta €23 millones. Coordenadas no disponibles.			Oferta		Marisol, tel. 8377 1818			03/11/2021		
				Coordenadas		Este		Norte			
3											
				Coordenadas		Este		Norte			
4											
				Coordenadas		Este		Norte			
5											
				Coordenadas		Este		Norte			

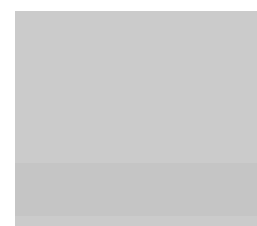
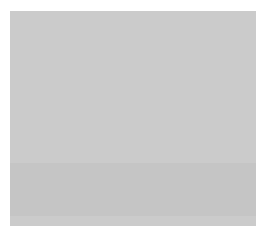
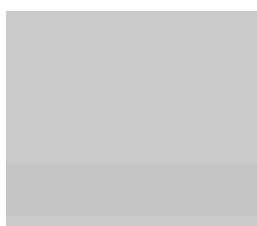
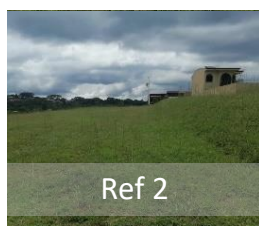
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				114-2030805089200F-2021-C	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>			<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
Tipo de ruta	Secundaria		Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Adoquín		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	7,00 m		Cordón	SÍ	Alcantarillado pluvial
Acera	SÍ		<b>ACCESO A LA FINCA</b>		Calle privada
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>				<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	SÍ	Kolbi y otros	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ	Media
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	AyA	Edificios Comerciales	SÍ	Media
Señal celular	SÍ	Kolbi y otros	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ	3 km	Actividad del lugar
Medidores instalados	Electricidad y Agua				Residencial
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>					
Frente principal:	10,00 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	30,00 m		Pendiente %	0	
Relación:	3		Tipo de vía:	5	
Servicios	S1	4			
	S2	16	Ubicación:	Medianero	
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
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	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 83,00%					
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>					
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>				
06/11/2021	DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA CITAS: 800-694768-01-0001-001 NUMERO DE EXPEDIENTE 21-004393-1157-CJ. El análisis de anotaciones, gravámenes y similares se sale de los alcances del presente informe de valoración de inmueble. Se recomienda que dicho análisis sea efectuado, en caso de ser necesario, por un Abogado - Notario.				
<b>OBSERVACIONES</b>					
El bien valorado se encuentra en una zona residencial ubicada a aproximadamente 3 km del centro urbano de Grecia, donde existe total equipamiento urbano: facilidad de transporte público, zonas comerciales, servicios religiosos, educativos, de salud, bancarios, financieros, de recreación. Nota importante: El día de la visita de inspección se realizó un recorrido por la zona se encontraron muy pocos predios similares a la venta, por lo que la oferta es limitada. Debido a estas circunstancias, los valores se encuentran en constante variación y/o aumento. El valor total indicado incluye el valor de las áreas comunes del condominio. No hay edificaciones dentro del área privativa del inmueble sujeto. El día de la visita de inspección se observó instalados un medidor de agua y electricidad, se desconoce si están activos y al día. Se desconoce si el propietario está al día con las cuotas del condominio y con los impuestos Municipales correspondientes.					

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

114-2030805089200F-2021-C



**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**





**PLANO DE CATASTRO**

114-2030805089200F-2021-C

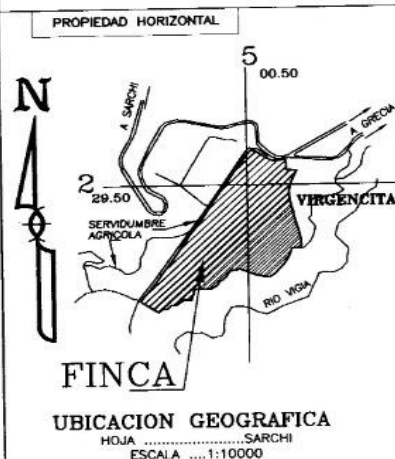
INSCRIPCIÓN: 2-1073496-2006  
Fecha: 26/05/2006 10:44:40  
Registrador: LAURA VARGAS CASTILLO  
AC89342E57D9E296E9AC6CFBD9DCB8BE

ESPACIO PARA SELLOS Y TIMBRES



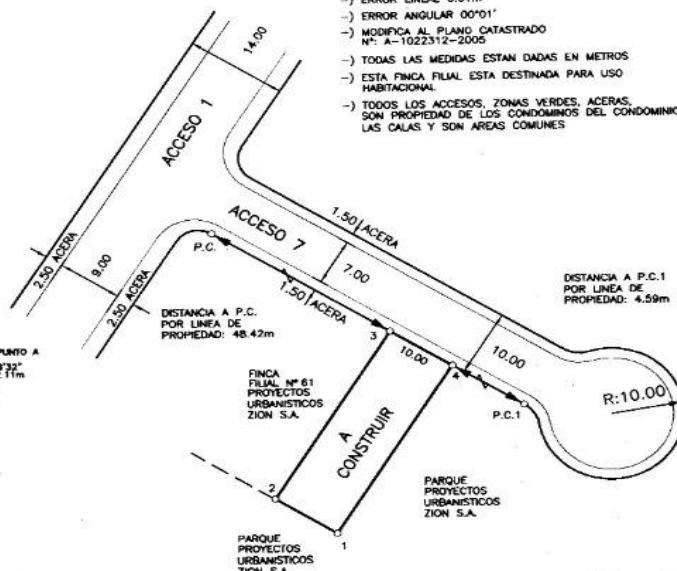
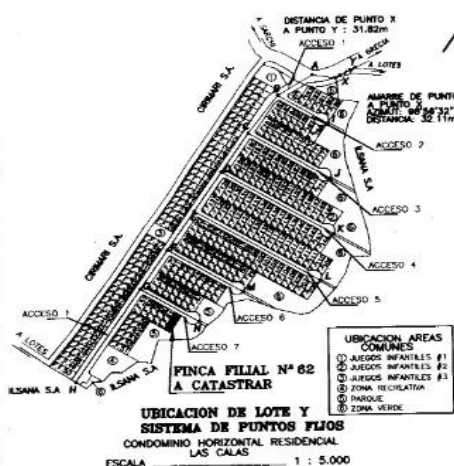
LINEA	AZIMUT	DIST. (m)
1-2	302°15'12"	10.00
2-3	32°15'12"	30.00
3-4	122°15'12"	10.00
4-1	212°15'12"	30.00
AREA DEL POLIGONO (m2)		300.00

Catastro Nacional  
1-2102176  
23/05/2006 14:52:37



EST.	PTO	AZIMUT	DISTANCIA	EST.	PTO	AZIMUT	DISTANCIA
A	B	237°08'19"	55.94	E	F	212°25'10"	70.00
B	C	215°51'46"	70.14	F	L	122°15'12"	202.96
C	D	122°15'12"	80.42	G	M	212°25'10"	70.00
D	E	212°25'10"	70.00	H	N	122°15'12"	121.70
E	F	122°15'12"	131.92	I	O	212°25'10"	166.39
F	G	212°25'10"	70.00	J	P	122°15'12"	94.44
G	H	122°15'12"	180.74	K	Q		

- NOTAS:
- > LINDEROS ACTUALES Y EXISTENTES
  - > LEVANTAMIENTO POLAR CON POLIGONO CERRADA
  - > ERROR LINEAL 0.01m
  - > ERROR ANGULAR 00°01'
  - > MODIFICA AL PLANO CATASTRADO N°: A-1022312-2005
  - > TODAS LAS MEDIDAS ESTAN DADAS EN METROS
  - > ESTA FINCA FILIAL ESTA DESTINADA PARA USO HABITACIONAL
  - > TODOS LOS ACCESOS, ZONAS VERDES, ACERAS, SON PROPIEDAD DE LOS CONDOMINIOS DEL CONDOMINIO LAS CALAS Y SON AREAS COMUNES



COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA  
\* 23 MAYO 2006 \*  
**ANOTADO**

FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA	AREA DE FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA A.P. (m2)	ALTURA EDIFICIOS	AREA MAXIMA DE CONSTRUCCION PROPUESTA (m2)	COBERTURA MAXIMA PROPUESTA	AREA DE COBERTURA PROPUESTA (m2)	INDICE DE CONSTRUCCION	COEFICIENTE DE COBERTURA (F.F.P.I.)
F.F.P.I. N°62	300.00	2 PISOS	450.00	75%	225.00	1.5	0.005

**CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL LAS CALAS**

FINCA FILIAL PROPIEDAD DE: <b>PROYECTOS URBANISTICOS ZION S.A.</b> CEDULA JURIDICA N°3-101-298007	PROTOCOLO TOMO: 13786 FOLIO: 144 ESCALA: 1:500 FECHA: FEBRERO 2006 ARCHIVO: CALAS	SITUADO EN: VIRGENCITA DISTRITO: 8°BOLNAR CANTON: 3°GRECIA PROVINCIA: 2°LAJUELA	FINCA FILIAL N°62 AREA: <b>300.00m<sup>2</sup></b>	FOLIO REAL FINCA MATRIZ H 2002281 M-000 AREA SEGUN REGISTRO PUBLICO: 100003.38m <sup>2</sup> FOLIO REAL FINCA FILIAL H 2000892 F-000 AREA SEGUN REGISTRO PUBLICO: 300.00m <sup>2</sup>
---	---	--	--	---

## ESTUDIO DE REGISTRO

114-2030805089200F-2021-C

5/11/21 15:50

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 50892-F-000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 50892 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO SESENTA Y DOS APTA PARA  
CONSTRUIR QUE SE DESTINARA A USO HABITACIONAL Y QUE PODRA TENER UNA ALTURA  
MAXIMA DE DOS PISOS  
SITUADA EN EL DISTRITO 8-BOLIVAR CANTON 3-GRECIA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA  
LINDEROS:

NORTE : ACCESO SIETE

SUR : PARQUE

ESTE : FINCA FILIAL NUMERO SESENTA Y TRES

OESTE : PARQUE

MIDE: TRESCIENTOS METROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 0.5037

VALOR MEDIDA: 0.005

PLANO:A-1073496-2006

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

**FINCA DERECHO INSCRITA EN**

200002261M 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 26,776,474.00 COLONES

PROPIETARIO:

MARIA BERTILIA MORA GUTIERREZ

CEDULA IDENTIDAD 3-0258-0535

ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ

ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO DOLARES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2010-00173538-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 07-JUL-2010

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

## ESTUDIO DE REGISTRO

114-2030805089200F-2021-C

5/11/21 15:50

SERVIDUMBRE TRASLADADA  
CITAS: 313-11776-01-0901-001  
FINCA REFERENCIA 2094242 000  
AFECTA A FINCA: 2-00050892 F-000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERV Y CONDIC REF:2151 535 001  
CITAS: 314-07679-01-0901-001  
FINCA REFERENCIA 2299980 000  
AFECTA A FINCA: 2-00050892 F-000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA  
CITAS: 314-07679-01-0903-001  
FINCA REFERENCIA 2299980 000  
AFECTA A FINCA: 2-00050892 F-000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA  
CITAS: 327-04225-01-0901-001  
FINCA REFERENCIA 2112132 000  
AFECTA A FINCA: 2-00050892 F-000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA  
CITAS: 395-16981-01-0914-001  
FINCA REFERENCIA 00112132-000  
AFECTA A FINCA: 2-00050892 F-000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA  
CITAS: 395-16981-01-0915-001  
FINCA REFERENCIA 00112132-000  
AFECTA A FINCA: 2-00050892 F-000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY



## ESTUDIO DE REGISTRO

114-2030805089200F-2021-C

5/11/21 15:50

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA  
CITAS: 800-694768-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 21-004393-1157-CJ  
AFECTA A FINCA: 2-00050892 F-000  
INICIA EL: 23 DE JUNIO DE 2021  
FINALIZA EL: 23 DE JUNIO DE 2031  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA  
CITAS: 2010-173538-01-0004-001  
AFECTA A FINCA: 2-00050892 F-000  
MONTO: TREINTA Y TRES MIL DOLARES  
INTERESES: 9.50% ANUAL  
INICIA: 17 DE JUNIO DE 2010  
VENCE: 17 DE JUNIO DE 2030  
FORMA DE PAGO: DOSCIENTAS CUARENTA MESES  
RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO  
RESPONDE POR: TREINTA Y TRES MIL DOLARES  
GRADO: PRIMER GRADO  
ACREEDOR  
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
DEUDOR  
MARIA BERTILIA MORA GUTIERREZ  
CEDULA IDENTIDAD 3-0258-0535  
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 05-11-2021 a las 15:34 horas

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



## ESTUDIO DE REGISTRO

114-2030805089200F-2021-C



CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES				
Calificación de la Liquidez		<b>Alta</b>		
1	Informe de avalúo N°:	114-2030805089200F-2021-C	Tipo:	Urbano
2	Nombre del Solicitante	Banco Nacional de Costa Rica	Número de cédula	4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	José Fabio Azofeifa Arias	Empresa:	No aplica
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo:	No
5	Monto del avalúo	23.375.100,00	Monto solicitado:	17.544.009,86
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	Dentro del área privativa no hay edificaciones. El objetivo de este informe de avalúo es estimar el Valor de Mercado del inmueble para Cobro Judicial. El inmueble se visitó el día 05 de noviembre del 2021 y el valuador no asume responsabilidad por aspectos físicos o económicos ocurridos después de la fecha del avalúo y que puedan afectar al informe. El presente informe tiene el alcance de un avalúo, por lo que no se realizaron pruebas geológicas, físicas, eléctricas, de ingeniería ni de ningún tipo y no se asume responsabilidad por la firmeza del terreno ó sus estructuras existentes. El valuador declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo. La vida útil remanente se estima con base en la vida típica esperada para cada estructura, la edad actual y el estado aparente. Se asume como correcto el plano catastrado A-1073496-2006.			ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	José Fabio Azofeifa Arias	Emp. N°	504
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	07/11/2021	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	