

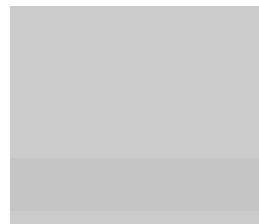
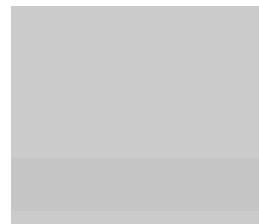
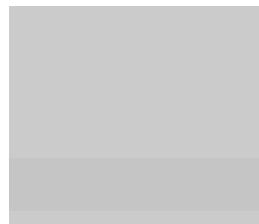
AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO			INFORME DE AVALÚO			
OFICINA PROPÓSITO DEL AVALÚO		114 - HEREDIA No. 1 Cobro Judicial	114-2030805089200F-2021-C			
NOMBRE SOLICITANTE (S)						
Banco Nacional de Costa Rica Céd. Jurídica 4-000-001021						
NOMBRE DEUDOR						
Mora	Gutiérrez	María Bertilia	Céd. Identidad	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 Según FINCA FILIAL N°	la Finca Filial el Plano 62	Factor de Copropiedad:	Id. Predial Finca Matriz: 203080022610M Id. Predial Finca Madre: 20308041878100 Otras Áreas m2			
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	Demásia:	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 CIEN 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						
SÍ						
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 HOMOLOGACION DEL TERRENO							
Características	SUJETO	COMPARABLES					
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor		
VALOR ¢/m2		83.333,33	76.666,67	0,00	0,00		
Área	300	300,00	1,0000	300	1,0000		
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000		
Frente	10	10	1,0000	10	1,0000		
Pendiente	0	0	1,0000	0	1,0000		
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000		
Servicios 1	4	4	1,0000	4	1,0000		
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000		
Tipo de Vía	5	5	1,0000	5	1,0000		
Negociación		0,9500		1,0000			
		1,0000		1,0000			
		1,0000		1,0000			
		1,0000		1,0000			
Factor de Homologación		0,9500		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							
VALOR TOTAL DEL TERRENO							
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	
VIAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Secundaria	Caño	SÍ
Material	Adoquín	Cuneta	NO
Ancho de vía	7,00 m	Cordón	SÍ
Acera	SÍ	ACCESO A LA FINCA	
		Sistema Sanitario Tanque séptico	
		Alcantarillado pluvial SÍ	
		Calle privada	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			
Teléfono	SÍ Kolbi y otros	Internet por Cable	SÍ Kolbi y otros
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	SÍ a 100 m
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 250 m
Agua Potable	SÍ AyA	Edificios Comerciales	SÍ 3 km
Señal celular	SÍ Kolbi y otros	Recolección de basura	SÍ
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ 3 km
Medidores instalados	Electricidad y Agua		
DATOS SOCIOECONÓMICOS			
		Clase social	Media
		Clase social zonas cercanas	Media
		Densidad poblacional	Media
		Actividad del lugar	
		Residencial	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
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
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:	NO		
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:			
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0,00 m
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 83,00%			
AFFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
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.		
OBSERVACIONES			
<p>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.</p>			

ANEXO FOTOGRÁFICO

114-2030805089200F-2021-C

**FOTOGRAFIAS DE COMPARABLES**

PLANO DE CATASTRO

114-2030805089200F-2021-C

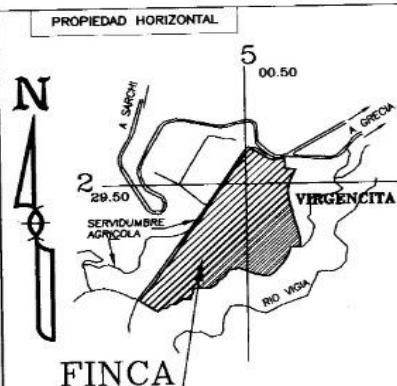
INSCRIPCIÓN: 2-1073496-2006
 Fecha: 26/05/2006 10:44:40
 Registrador: LAURA VARGAS CASTILLO
 JC89342E57D9E296E9AC6CFBD9DCB8BE

ESPACIO PARA SELLOS Y FIRMAS



DERROTERO		
LÍNEA	AZIMUT	DIST. (m)
1-2	30°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 POUCONO (m ²)		300.00

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

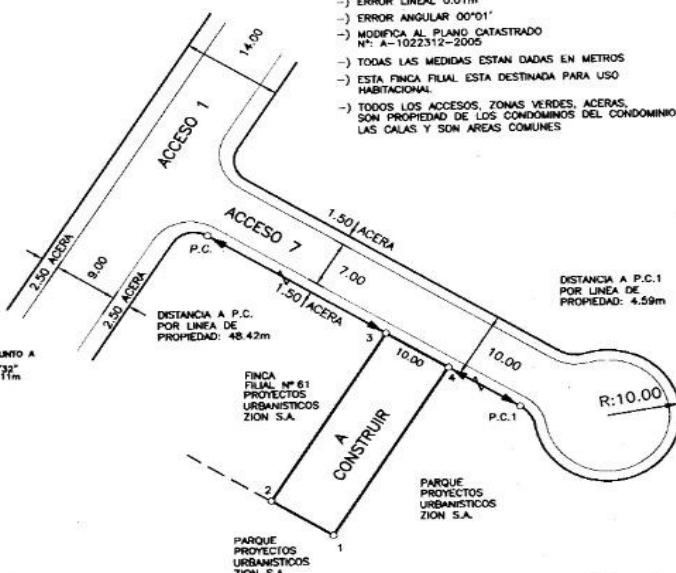
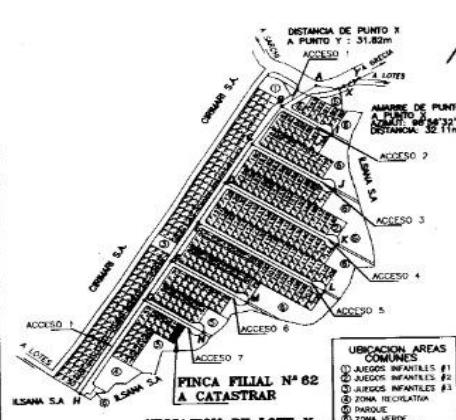


CUADRO DE AMARRES							
EST.	PTO.	AZIMUT	DISTANCIA	EST.	PTO.	AZIMUT	DISTANCIA
A	B	237°08'19"	55.94	E	F	212°25'10"	70.00
B	C	215°51'48"	70.14	L	M	122°15'12"	202.96
I	J	122°15'12"	80.42	F	G	217°25'10"	70.00
C	D	212°25'10"	70.00	M	N	122°15'12"	121.70
J	K	122°15'12"	131.92	G	H	212°25'10"	166.39
D	E	212°25'10"	70.00	N		122°15'12"	94.44
	K	122°15'12"	180.74				

NOTAS:
 -> UNDERROS ACTUALES Y EXISTENTES
 -> LEVANTAMIENTO POLAR CON POLIGONAL 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 ÁREAS COMUNES

UBICACION GEOGRAFICA

HOJASARCHI
 ESCALA1:10000



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

UBICACION DE LOTE Y SISTEMA DE PUNTOS FIJOS
 CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL LAS CALAS

ESCALA 1 : 5.000

AMARRE ENTRE EL VERTICE N°3
 Y PUNTO DE AMARRE "G"
 DISTANCIA: 58.11m
 AZIMUT: 307°08'20"

AMARRE ENTRE EL VERTICE N°4
 Y PUNTO DE AMARRE "N"
 DISTANCIA: 26.00m
 AZIMUT: 111°10'38"

CUADRO DE AREAS POR FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA

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

CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL LAS CALAS

FINCA FILIAL
 PROPIEDAD DE:
 PROYECTOS URBANISTICOS
 ZION S.A.
 CEDULA JURIDICA N°3-101-298007
 INGENIERO TOPOGRAFO: RAFAEL ANTONIO SEGUINIA PARRAGUA IT-4464

PROTOCOLO TOMO: 13786
 FOLIO: 144
 ESCALA: 1:500
 FECHA: FEBRERO 2006
 ARCHIVO: CALAS

SITUADO EN: VIRGENCITA
 DISTRITO: 8° BOLVAR
 CANTON: 3° GRECIA
 PROVINCIA: 2° ALAJUELA

FINCA FILIAL N°62
 AREA: 300.00m²

FOLIO REAL FINCA MATRIZ
 H 2002261 M-000
 AREA SEGUN REGISTRO PUBLICO:
 10000.33m²
 FOLIO REAL FINCA FILIAL
 H 2059922 -000
 AREA SEGUN REGISTRO PUBLICO:
 300.00m²

ESTUDIO DE REGISTRO

114-2030805089200F-2021-C

5/11/21 15:50

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGIS TRO 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

2/3

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
ACREDOR
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		Alta		
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.			
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)	