

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		050 - VENECIA		050-21005050446200-2022-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		COBRO JUDICIAL			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO	NACIONAL	DE	COSTA RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
ROJAS	ZAMORA	GIANCARLO		Céd. Identidad 2-0730-0612	Proporción de Derechos 100%
NOMBRE DEUDOR(S)					
ROJAS	ZAMORA	GIANCARLO		Céd. Identidad 2-0730-0612	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	10 - SAN CARLOS				
Distrito:	05 - VENECIA				
Localidad:	Bo CORAZON DE JESUS				
DIRECCIÓN EXACTA					
DEL SUPER CORAZON DE JESUS 100m OESTE Y 125m SUR. LOTE MANO DERECHA AL FINAL DE LA SERVIDUMBRE DE PASO.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	A-1640616-2013		1,138.00 m2		
Identificador Predial	21005050446200		1,138.00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢17,665,174.00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0.00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢17,665,174.00	
VALOR EN LETRAS: DIECISIETE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO COLONES 00/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial Local		
Uso predominante del bien:		Residencial Horizontal	Especifique: VIVIENDA		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES		PROPIEDAD ENFRENTA SERVIDUMBRE DE PASO DE LASTRE. LA TOPOGRAFIA ES ONDULADA, CON UNA PENDIENTE DEL 6% APROXIMADAMENTE, CUENTA CON LOS SERVICIO DE AGUA, ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO. SE ENCUENTRA ENMONTADA POR LO QUE NO SE PUEDE INGRESAR EN TODA LA PROPIEDAD. NO HAY CONSTRUCCIONES.			
Nombre del Perito JULIO CESAR ALVARADO DIAZ					
Tipo de Profesional		ING. TOPOGRAFO	Carnet	IT-17237	Firma del Perito
Código Perito SIACC		732	Emp.	N/A	Identificación N° 5-0334-0989
Nombre de la empresa		JULIO ALVARADO DIAZ			Cód. Empresa 00000314
Nombre y firma representante legal de la empresa		N/A			
Fecha inspección:		21 julio 2022	Fecha informe:		21 julio 2022
Números telefónicos para contacto		8332-1837			
Correo electrónico / Dirección WEB		alvaradodiaz.cesar@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO				050-21005050446200-2022-U							
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		23,320.90		16,250.00		30,303.03		0.00		0.00	
Área (m2)	1138	1072	0.9805	800	0.8902	198	0.5615	1.0000		1.0000	
Frente (m)	10	18	0.8633	6.08	1.1325	11.2	0.9721	1.0000		1.0000	
Regularidad	1	1	1.0000	1	1.0000	0.95	1.0526	1.0000		1.0000	
% de Pendiente	6	3	0.9623	3	0.9623	2	0.9500	1.0000		1.0000	
Nivel (m)	0	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	1.0000		1.0000	
Tipo de vía	5	4	0.9357	5	1.0000	4	0.9357	1.0000		1.0000	
Servicios 1	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000		1.0000	
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000	1.0000		1.0000	
Ubicación en manzana	8	5	0.9264	8	1.0000	5	0.9264	1.0000		1.0000	
			1.0000		1.0000		1.0000	1.0000		1.0000	
Factor de Homologación		0.7061		0.9701		0.4731		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		16,466.46		15,764.84		14,337.35					
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	€15,523 /m2		Valor ajustado		€15,523 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1.0000		Área		1,138.00 m2		€/ m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€15,523.00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€17,665,174.00					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	PAOLA DENNISE SOLIS MADRIGAL					LOTE CONSTRUIDO					
SUR	JORGE EDUARDO RODRIGUEZ ROJAS					LOTE CONSTRUIDO					
ESTE	INVERSIONES LUJOMI YAX LIMITADA Y PARTE SERVIDUMBRE DE PASO					LOTE					
OESTE	RAFAEL ANGEL ACUÑA MONTERO					PASTOS					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	470,580					1,145,031					415
2	470,581					1,145,042					415
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	LOTE EN VENTA 1072m2 EN 25 MILLONES DE COLONES. CONTACTO: JOSE MIGUEL CAMPOS.				Oferta		8840-3921			27/01/2022	
					Coordenadas		Este	470,885	Norte	1,146,555	
2	LOTE EN VENTA 800m2 EN 13 MILLONES DE COLONES. CONTACTO: ROSAURA BARQUERO.				Oferta		8751-9101/8822-3589			22/07/2022	
					Coordenadas		Este	470,787	Norte	1,144,915	
3	LOTE EN VENTA 198m2 EN 6 MILLONES DE COLONES. CONTACTO: ELBA GARCIA MURILLO.				Oferta		8489-2825/8846-2915			22/07/2022	
					Coordenadas		Este	470,823	Norte	1,145,057	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				050-21005050446200-2022-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino no clasificado		Caño	NO	Sistema Sanitario Tanque séptico
Material	Lastre fino		Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial NO
Ancho de vía	6.00 m		Cordón	NO	
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA Servidumbre		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ		Internet por Cable	NO	Clase social Media
Alumbrado	SÍ COOPELES		Jardines y Parques	NO	Clase social zonas cercanas Media Baja
Electricidad	SÍ COOPELES		Transporte Público	NO	Densidad poblacional Media
Agua Potable	SÍ ASADA		Edificios Comerciales	NO	Actividad del lugar
Señal celular	SÍ KOLBI		Recolección de basura	NO	
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	NO	VIVIENDA
Medidores instalados	Ninguno				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	10.00 m		Nivel bajo calle:	0.00 m	
Fondo:	52.50 m		Pendiente %	6	
Relación:	5.25		Tipo de vía:	5	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Servidumbre	
	S2	16			
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				SÍ	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres:				Óptimo	
Cuerpo de agua cerca	No		Distancia	Posibilidad de daños Ninguno	
Topografía	Ondulada		Pendiente Ascendente	Riesgo deslizamiento Ninguno	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 70.00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
21/07/2022		PRACTICADO CITAS: 800-577686-01-0001-001 NUMERO DE EXPEDIENTE 19-002741-1202-CJ. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2013-78942-01-0027-001. HIPOTECA CITAS: 2015-349267-01-0002-001.			
OBSERVACIONES					
1. EL PRESENTE AVALUO SE BASA EN UN INSPECCION OCULAR, POR LO QUE NO CONTEMPLA: A. PRUEBAS DE LABORATORIO- ESTUDIOS DE SUELOS: GEOTECNICOS O HIDRO-GEOLÓGICOS. B. PRUEBAS O ESTUDIOS DE CONDICIONES ESTRUCTURALES DE LA CONSTRUCCION. C. PRUEBAS FÍSICAS O DE CUALQUIER INDOLE AL SISTEMA ELECTRICO O MECANICO. LO ANTERIOR IMPLICA QUE DURANTE LA INSPECCION EN SITIO: EL VALUADOR SOLAMENTE PROCEDE HACER UN ANALISIS VISUAL DE LA ZONA, EDIFICACION Y SISTEMAS, DONDE SE DESCARTA LA PRESENCIA DE INDICIOS QUE PUEDAN MOSTRAR UNA INESTABILIDAD DE LOS TERRENOS EN LA ZONA, EN LA ESTRUCTURA Y/O EN LOS SISTEMAS.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

050-21005050446200-2022-U



PERITO EN SITIO



FRENTA A LA PROPIEDAD


VISTA SERVIDUMBRE DE PASO
DE NORTE A SUR

VISTA SERVIDUMBRE DE PASO
DE SUR A NORTE


VISTA INTERNA



VISTA INTERNA

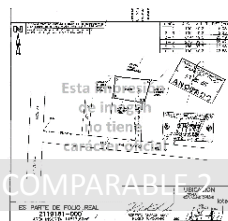


VISTA INTERNA

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



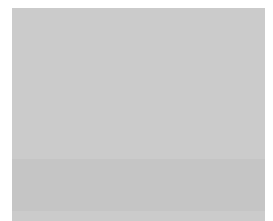
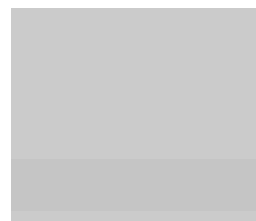
COMPARABLE 1



COMPARABLE 2



COMPARABLE 3



PLANO DE CATASTRO

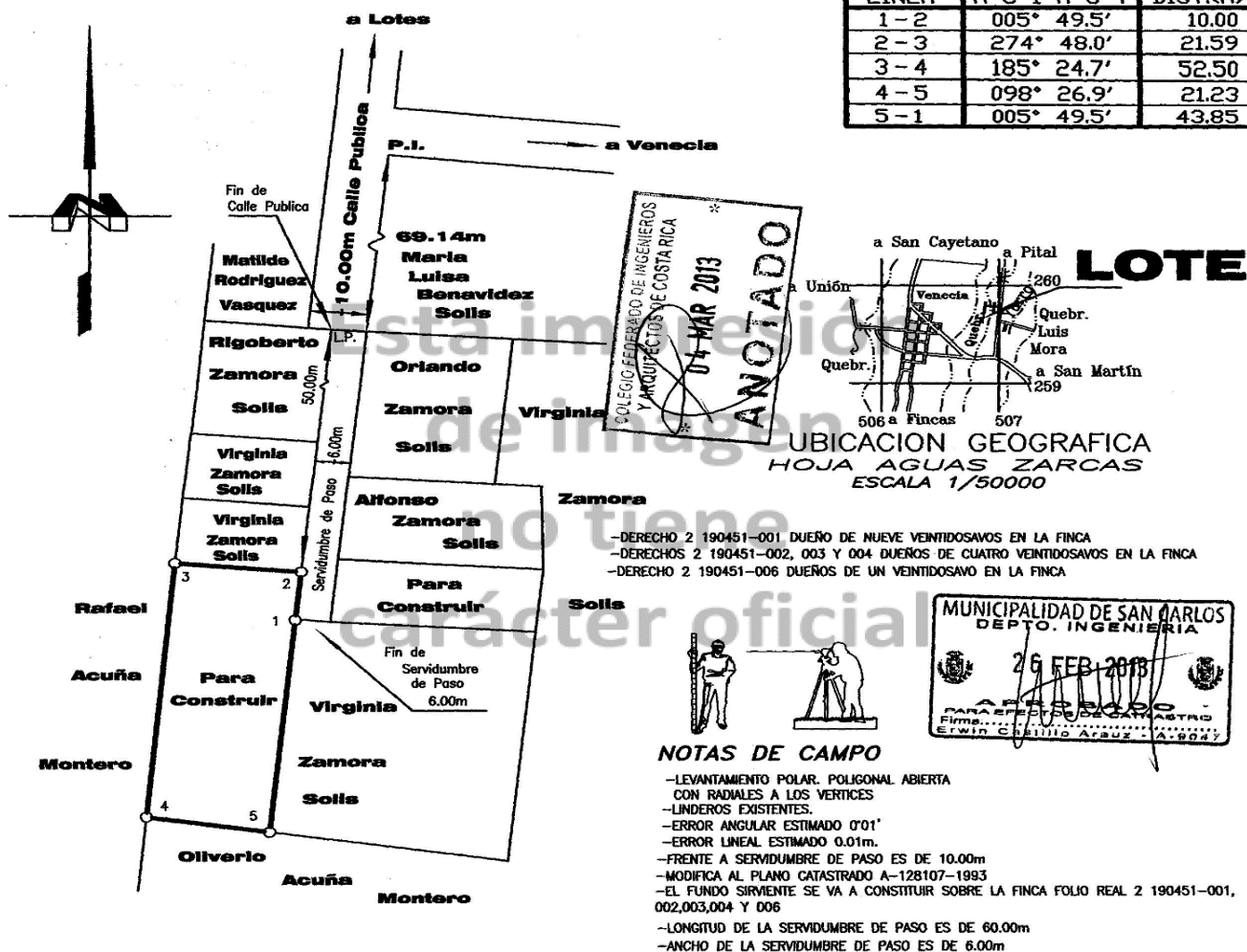
050-21005050446200-2022-U

INSCRIPCIÓN: 2-1640616-2013

Fecha: 05/03/2013 15:01:02
Registrador: MARIANELA ROJAS CAMAGHO
F5A7B8504CE3E8D32FA9A2AC5494555

Catastro Nacional
2013-8621-C
04/03/2013 12:56:53
Reingreso

LINEA	ACIMUT	DIST.(m)
1-2	005° 49.5'	10.00
2-3	274° 48.0'	21.59
3-4	185° 24.7'	52.50
4-5	098° 26.9'	21.23
5-1	005° 49.5'	43.85



ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO.

SITUADO EN:
BARRIO CORAZON DE JESUS
DISTRITO: 05 VENECIA
CANTON: 10 SAN CARLOS
PROVINCIA: 02 ALAJUELA

INFORMACION DE REGISTRO

ES PARTE DE
FOLIO REAL N°
2 190451-001
2 190451-002
2 190451-003
2 190451-004
2 190451-006
AREA SEGUN REGISTRO
14037.27m²

DONALD DAVID BRENES RAMIREZ
INGENIERO TOPOGRAFO I.T.10812
AREA: 1138m²
PROTOCOLO TOMO 17775
FOLIO 092
ESCALA 1/1000
ARCHIVO La Fort.dwg
FECHA OCTUBRE/2012

ESTUDIO DE REGISTRO

050-21005050446200-2022-U

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 504462--000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 504462 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE TRES, TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 5-VENEZIA CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : CON LOTE DOS SEGREGADO
SUR : CON OLIVERIO ACUÑA MONTERO

ESTE : CON RESTO RESERVADO DESTINADO A SERVIDUMBRE DE PASO CON UN FRENTE DE 10 METROS LINELAES Y LOTE CUATRO A SEGREGAR
OESTE : CON RAFAEL ACUÑA MONTERO

MIDE: MIL CIENTO TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS
PLANO:A-1640616-2013

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00190451	001	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 13,750,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
GIANCARLO ROJAS ZAMORA
CEDULA IDENTIDAD 2-0730-0612
ESTADO CIVIL: SOLTERO
ESTIMACION O PRECIO: TRECE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACION: 2015-00349267-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCION: 27-AGO-2015

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

PRACTICADO
CITAS: 800-577686-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-002741-1202-CJ
AFECTA A FINCA: 2-00504462 -000
INICIA EL: 28 DE OCTUBRE DE 2019
FINALIZA EL: 28 DE OCTUBRE DE 2029
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2013-78942-01-0027-001
AFECTA A FINCA: 2-00504462 -000
INICIA EL: 27 DE MARZO DE 2013
LONGITUD: 60.00 METROS
ANCHO: 6.00 METROS
RUMBO: NORTE A SUR
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

2 504460-000
2 504461-000
2 504462-000
2 504463-000
2 504464-000
2 504465-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
CITAS: 2015-349267-01-0002-001
AFECTA A FINCA: 2-00504462 -000
MONTO: ONCE MILLONES COLONES
INTERESES: HIPOTECA ABIERTA.LOS QUE RIJAN PARA CADA TIPO DE PRESTAMO
INICIA: 21 DE AGOSTO DE 2015
VENGE: 21 DE AGOSTO DE 2035
FORMA DE PAGO: DE ACUERDO A LA FORMA PACTADA
RENUNCIAS: DOMICILIO Y REQUERIMIENTOS DE PAGO
RESPONDE POR: ONCE MILLONES COLONES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: CAPITAL INTERES
ACREEDOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEUDOR
GIANCARLO ROJAS ZAMORA
CEDULA IDENTIDAD 2-0730-0612
ESTADO CIVIL: SOLTERO
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 21-07-2022 a las 21:32 horas

Imprimir Regresar Comprar

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	050-21005050446200-2022-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del deudor	GIANCARLO ROJAS ZAMORA	Número de cédula: 2-0730-0612
3	Nombre del Perito que valoró:	JULIO CESAR ALVARADO DIAZ	Empresa: JULIO ALVARADO DIAZ
4	Avalúo para:	Cobro_judicial	Aplica revisión de fondo: NO
5	Monto del avalúo	17,665,174.00	Avalúo anterior: 13,816,451.12
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	PROPIEDAD ENFRENTA SERVIDUMBRE DE PASO DE LASTRE. LA TOPOGRAFIA ES ONDULADA, CON UNA PENDIENTE DEL 6% APROXIMADAMENTE, CUENTA CON LOS SERVICIO DE AGUA, ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO. SE ENCUENTRA ENMONTADA POR LO QUE NO SE PUEDE INGRESAR EN TODA LA PROPIEDAD. NO HAY CONSTRUCCIONES.		
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	JULIO ALVARADO DIAZ	Emp. N° 732
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	22/07/2022	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)