

Fecha: 05/09/2022

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: Barrio SALITRILLOS DE ASERRI, DEL COSTADO NORTE DEL MIRADOR LOS PORTONES, 450 MTRS NORTE
1-SJO 1-Aserri 6-Aserri

Número de Avalúo: 5100780

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤12 meses

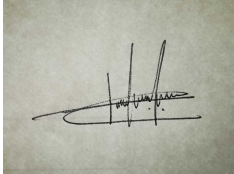
Valor Concluido: 68.853.044,52

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 02/09/2022

Se recomienda aceptar el bien valorado como garantía crediticia: ☐ Si ☒ No ☐ Si, Condicionado

Observaciones Generales:
-La inspección no comprende la verificación de la información en el plano catastro. Los datos contenidos en el mismo, se toman como ciertos y en campo no se observó discrepancia.
-No se realizaron pru

FIRMA: 

Nombre: KRYZIA VANESSA ORTIZ CAMPOS

Tipo de Profesional: Arquitecto

Identificación #: 1-1247-0944

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA: 

Nombre: KRYZIA VANESSA ORTIZ CAMPOS

Tipo de Profesional: Arquitecto

Identificación #: 1-1247-0944

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10601019939200-2022-R

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5100780

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: KRYZIA VANESSA ORTIZ CAMPOS	
	OFICINA: Cobro Judicial COD. AGENCIA: 214			EMPRESA: Perito Externo - KRYZIA ORTIZ CAMPOS	
SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		IDENTIFICACIÓN N°: 1-1247-0944		TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto	
CLIENTE: OLMAN JESUS GOMEZ CASTRO		CORREO: krysi.k7@gmail.com		CORREO: ogomez004@yahoo.es	
TELÉFONO: 506-2226-1920 IDENTIFICACIÓN N°: 1-0751-0402		TELÉFONO: 8897-7169 / 2244-622		OTRO:	

PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: 3-101-607437 SOCIEDAD ANONIMA IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-607437		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%	
	PROVINCIA: 1 SJO CANTON: 6 Aserri		DISTRITO: 1 Aserri LOCALIDAD: SALITRILLOS	
	DIRECCIÓN EXACTA: Barrio SALITRILLOS DE ASERRI, DEL COSTADO NORTE DEL MIRADOR LOS PORTONES, 450 MTRS NORTE			
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 10601019939200		PLANO DE CATASTRO N°: SJ-0001751-1970	
	ZONA DEL AVALÚO: BNCR-San José		USO PREDOMINANTE: Residencial OCUPADO POR: SIN DEFINIR VIGENCIA CONTRATO:	
LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): ☒ SI ☐ No				

INFORMACIÓN ADICIONAL	INSCRIPCIÓN DE: La Finca		SEGÚN: El Plano Y El Registro		
	PROPÓSITO:	☐ Estimar el Valor Físico ☒ Estimar el Valor de Mercado ☐			
	OBJETO:	☐ Crédito de Adquisición ☐ Refinanciamiento ☐ Construcción ☒ COBRO JUDICIAL			
	USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): OLMAN JESUS GOMEZ CASTRO				
	SOLICITADO POR:	☒ Cliente de arriba ☐ Otro			
	VALOR:	☒ Actual ☐ Retroactivo ☐ Futuro			
			Actualización de un avalúo elaborado en: con vencimiento en: Avalúo No.:		
	TIPO DE PROPIEDAD:	☐ Urbano ☒ Rural	LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: ☐ SI ☒ No BIEN ESPECIALIZADO: ☐ SI ☒ No		
	CUOTA MANTENIMIENTO \$:	☐ Mes ☐ Año	NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica):		
	USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal	DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: RESIDENCIAL Y AGRICULTURA			
ID. PREDIAL FINCA MATRIZ:	ID. PREDIAL FINCA FILIAL:	FINCA FILIAL N°:			
ÁREA M² FINCA MATRIZ:	ÁREA M² FINCA FILIAL:	ÁREA M² PRIVATIVAS:	ÁREAS COMUNES:		
ÁREA M² PLANO CATASTRO: 9.862.92 m²	ÁREA M² ID. PREDIAL: 9.862.92 m²	ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA:	DEMASIA: No		
FACTOR DE COPROPIEDAD: 0	ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:				

DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO	ACTIVIDAD DEL LUGAR:	☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial ☒ Agropecuario ☐ Otro	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta
	TIPO DEL DISTRITO:	☐ Urbano ☒ Suburbano ☐ Rural ☐ Recreacional ☐ Otro	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):	30	50
	TENDENCIA DISTRITO:	☒ Aumentando ☐ Estable ☐ Transición ☐ Disminuyendo ☐ Otro	RANGO DE PRECIOS:	6.000	15.000
	DENSIDAD:	☐ Mayor a 75% ☐ 25 - 75% ☒ Menor de 25% ☐ Rural	VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: ☐ Alta ☐ Normal ☒ Baja		
	NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media Baja		DEMANDA: ☐ Alta ☐ Normal ☒ Baja		
	ZONAS CERCANAS:	☐ Alta ☐ Media ☐ Baja ☐	TENDENCIA DE PRECIOS: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Disminuyendo		
	FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Regular	ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ SI ☐ No			
	COMENTARIOS:				

TERRENO / FINCA	DIMENSIONES: 64,82 X 185,16 ☒ m ☐ ha.	SERVICIOS: ☒ Teléfono ☒ Señal Celular ☐ Alcantarillado ☐ Sistema Sanitario ☐ Caño
	ÁREA APLICABLE: 9.862.92 UNIDAD DE MEDIDA: m²	☐ Internet ☐ Cuneta ☐
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO:	AGUA: ☒ SI ☐ No ☐
	TOPOGRAFÍA: Ondulada	ADICIONALES: ☒ Calle de Grava ☐ Calle Pavimentada ☐ Recolección Basura ☐ Acera ☐ Cordón
	PENDIENTE: Desendente	☐ Alumbrado ☐ TV por Cable ☐
	ZONIFICACIÓN: Residencial	ELECTRICIDAD: ☐ SI Tiene ☒ No Tiene ☒ Las viviendas colindantes poseen el servicio
	FUENTE:	TIPO DE RUTA: ☐ Primaria ☐ Secundaria ☐ Terciaria ☐ Camino Vecinal ☒ Calle Local
	ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: ☒ SI ☐ No	MATERIAL: Lastre mezclado grueso
	ESTADO FÍSICO: Regular	ANCHO DE VÍA: 3,30
	POSIBILIDAD DE DAÑOS: ☒ SI ☐ No Baja	TRANSPORTE PÚBLICO: ☐ SI ☒ No
CUERPO DE AGUA CERCANO: ☒ SI ☐ No Baja	JARDINES/PARQUES: ☐ SI ☒ No ☐	
DESGLIZAMIENTO: ☒ SI ☐ No Baja	EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia mayor a 2500 m	
EXISTEN GRAVÁMENES: ☐ SI ☐ No	TIPO DE ACCESO: Calle Pública TIPO DE UBICACIÓN: Manzanero	
APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 65 - > 55		
COMENTARIOS: Propiedad sin construcción, acceso por calle pública, topografía irregular con pendiente de 30% a 60%, servicios básicos disponibles. Con gravámenes HIPOTECA CITAS: 571-20112-01-0002-001 y DEMANDA EJE		

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10601019939200-2022-R

NAS No.: 5100780

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	491.604	1.087.845	1.518
2	491.541	1.087.893	1.517
4	491.756	1.087.951	1.516

ÁREA m²: 9.862.92

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 0

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m²

EDAD EFECTIVA: 0 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años

ÁREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) 0 m²

VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) 0 años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN:

CUBIERTA:

ESTRUCTURA:

ENTREPISO:

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA:

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

AVANCE DE OBRA:

PORCENTAJE COBERTURA:

TECHOS:

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

FACHADA/EXTERIOR:

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

ACABADOS INTERIORES:

Paredes

Cielos

Repello

Empastado

Enchape

PISOS:

SISTEMA ELÉCTRICO: ☐ Si Entubado ☐ No Entubado

TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA:

AIRE ACONDICIONADO:

RED AGUA CALIENTE:

GAS LP:

UBICACIÓN:

CLOSETS/ARMARIOS: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

AISLAMIENTO: ☐ Techo ☐ Paredes ☐ Sótano ☐ Entretecho

LÍNEAS DE PLOMERÍA:

Diseño arquitectónico: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

EMPOTRADOS/EXTRAS: ☐ Estufa ☐ Horno ☐ Lavadora de Platos ☐ Garburator

☐ Extractor de Aire ☐ Sistema de Seguridad ☐ Chimenea ☐ Tragaluz ☐ Solario

☐ Ventiladores ☐ Aire Central ☐ Filtro Aire ☐ Sauna

☐ Bañera de Hidromasaje ☐ Puerta Automática de Cochera ☐ Piscina

☐

CONDICIÓN INTERIOR: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:

NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.							ÁREA
PRINCIPAL															
SEGUNDO															
TERCERO															

TOTALES: CUARTOS: 0 RECÁMARAS: 0 BAÑOS: 0 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: ÁREA TOTAL

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS Ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.

Página 2 de 14

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10601019939200-2022-R

NAS No.: 5100780

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
SJO, Aserri, Aserri Barrio SALITRILLOS DE ASERRI, DEL COSTADO NORTE DEL MIRADOR LOS PORTONES, 450 MTRS NORTE							
Tipo de Información							
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta							
Valor Terreno							
Números de Contacto							
Valor Unitario del Terreno							
Ubicación			1		1		1
Dimensiones/Area de la Finca	9.862,92 m²		1		1		1
Servicios 1			1		1		1
Servicios 2			1		1		1
Tipo de vía			1		1		1
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %			1		1		1
Nivel respecto a calle			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1		1		1	
VALORES HOMOLOGADOS		0		0		0	

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado):

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado):

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10601019939200-2022-R

NAS No.: 5100780

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	VALUADOR	NOMBRE: KRYZIA VANESSA ORTIZ CAMPOS	
	OFICINA: Cobro Judicial		COD. AGENCIA: 214	EMPRESA: Perito Externo - KRYZIA ORTIZ CAMPOS
	SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		IDENTIFICACIÓN N°: 1-1247-0944	
	CLIENTE: OLMAN JESUS GOMEZ CASTRO		TIPO DE PROFESIONAL: Arquitect	
	CORREO: ogomez004@yahoo.es		CORREO: krysi.k7@gmail.com	
	TELÉFONO: 506-2226-1920		IDENTIFICACIÓN N°: 1-0751-0402	TELÉFONO: 8897-7169 / 2244-622

Enfoque Físico

Valor del Terreno en Estudio / Área Cultivada / Área Enmontada Inculca ó Construida

Fracción	Superficie /	Valor	Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
	m²/ha	Unitario					Ajustado		Parcial
1	9.862,92	6.981	1	1	1	1	6.981	100%	68.853.044,52
2			1	1	1	1	0	100%	0
3			1	1	1	1	0	100%	0
4			1	1	1	1	0	100%	0
5			1	1	1	1	0	100%	0
Totales								Valor del Terreno:	68.853.044,52

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Forma de	Superficie /	Valor	Factores de Ajustes						Valor Neto de	VUR	Valor Unitario
Explotación	m²/ha	Unitario	VRN	VUT	Edad	Estado	F. Deprec.	F. Conserv.	Reposición		Final
Totales										Valor Mejoras al Terreno:	0
										Prop. del valor de las Mejoras al Terreno:	0

Valor de las Construcciones

Tipo de construcción	Superficie m²	Valor Unitario	VUT en años	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	Avance Obra	V. Neto de Reposición	Valor Parcial Construcciones
Vivienda o Construcción Principal								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
Totales	Valor de las Construcciones:									0

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

Descripción	V.R. Nuevo	Vida Remte.	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	Indiviso	Valor Parcial Elementos Adicionales
							100%	
							100%	
							100%	
							100%	
							100%	
Valor de los Elementos Comunes:								0

Áreas y Elementos Adicionales Privativos (Instalaciones Especiales y Obras Complementarias)

Descripción	Unidad	Cantidad	V.R. Nuevo	Vida Remte. (años)	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	V. Neto de Reposición	Valor Parcial Elementos Adicionales
Valor de los Elementos Adicionales:										0

VALOR FÍSICO TOTAL: 68.853.044,52

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

N° Informe	Finca	Identificador Predial	Plano Catastro		Registro	Coefficiente	Terreno		Construcción	Total
de Avalúo	Filial	Número/unidad	Área m²	Número/unidad	Área m²	Área m²	Copropiedad	Área	Valor	Valor
								0	0	0
								0	0	0
								0	0	0
								0	0	0
								0	0	0
Totals:										0

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10601019939200-2022-R

NAS No.: 5100780

ENFOQUE DE MERCADO

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
SJO, Aserri, Aserri Barrio SALITRILLOS DE ASERRI, DEL COSTADO NORTE DEL MIRADOR LOS PORTONES, 450 MTRS NORTE							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	m²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	Barrio SALITRILLOS DE ASERRI, DEL CO		1		1		1
Dimens./Superf. Terreno	X	X	1	X	1	X	1
Tipo de Propiedad			1		1		1
Diseño/Estilo			1		1		1
Edad/Conservación			1		1		1
Superficie Habitable			1		1		1
Número de Recámaras			1		1		1
Número de Baños			1		1		1
Estacionamientos			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1		1		1	
VALORES HOMOLOGADOS		0		0		0	

Conclusiones:

ÁREA: 0 m²

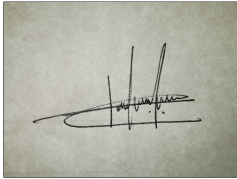
VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

VALOR UNITARIO APLICABLE:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10601019939200-2022-R

NAS No.: 5100780

LIMITATIONS & OBSERVATIONS	OBSERVATIONS: -La inspección no comprende la verificación de la información en el plano catastro. Los datos contenidos en el mismo, se toman como ciertos y en campo no se observó discrepancia. -No se realizaron pru	
TIEMPO DE EXPOSICIÓN	TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤12 meses	AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General
RESUMEN DE VALORES	LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON: VALOR DE TERRENO: 68.853.044,52 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 68.853.044,52 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 0 VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO: VALOR DE VENTA FORZADA:	
	UNA VEZ REVISADA Y ACORDADA LA INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALORACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE ES: VALOR FINAL: 68.853.044,52 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado	
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	CONCLUSIÓN DE VALOR DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: Barrio SALITRILLOS DE ASERRI, DEL COSTADO NORTE DEL MIRADOR LOS PORTONES, 450 MTRS NORTE PROVINCIA: SJO CANTON: Aserri DISTRITO: Aserri UNA VEZ REVISADA Y CONCILIADA LA INFORMACIÓN, LOS ANÁLISIS Y LAS CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALUACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD ES A LA FECHA: 05/09/2022 VALOR FINAL: 68.853.044,52 MONTO DE LA SOLICITUD: 54.203.208,97 VALOR EN LETRAS: sesenta y ocho millones ochocientos cincuenta y tres mil cuarenta y cuatro y cincuenta y dos centavos SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☐ Si ☒ No ☐ Si, Condicionado	
	FIRMA:  CO-FIRMANTE (si aplica) FIRMA:	
	NOMBRE PERITO: KRYZIA VANESSA ORTIZ CAMPOS TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA REGISTRO #: A-22804 CÓDIGO INSPECTOR: 715 COD. EMPRESA: 715 FECHA DEL INFORME: 05/09/2022 PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No FECHA DE INSPECCIÓN: 02/09/2022 IDENTIFICACIÓN N°: 1-1247-0944	
	NOMBRE CO-FIRMANTE: KRYZIA VANESSA ORTIZ CAMPOS TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA REGISTRO #: A-22804 CÓDIGO INSPECTOR: 715 FECHA DEL INFORME: 05/09/2022 PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No FECHA DE INSPECCIÓN: 02/09/2022 IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique) 1-1247-0944	
	ANEXOS: ☒ Enfoque de Costos ☒ Fotos Adicionales 1-6 ☐ Fotos Adicionales 19-24 ☐ Enfoque de Mercado(4-6) ☒ Fotos Adicionales 7-12 ☐ Fotos Adicionales 25 -30 ☐ Enf. Mercado Terreno (4-6) ☐ Fotos Adicionales 13-18 ☒ Estudio de Registro ☐ Certificado Catastral 2 ☒ Mapa de Ubicación ☒ Anexo Imagen 1 ☒ Plano Catastro ☒ Anexo Imagen 2 ☐ Anexo Texto ☐ Anexo Imagen 3	



Fachada Principal



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: VISTA ESTE

Foto 4



Descripción: VISTA NORTE

Foto 2



Descripción: VISTA NORTE

Foto 5



Descripción: ACCESO

Foto 3



Descripción: VISTA NORTE

Foto 6



Descripción: VISTA OESTE

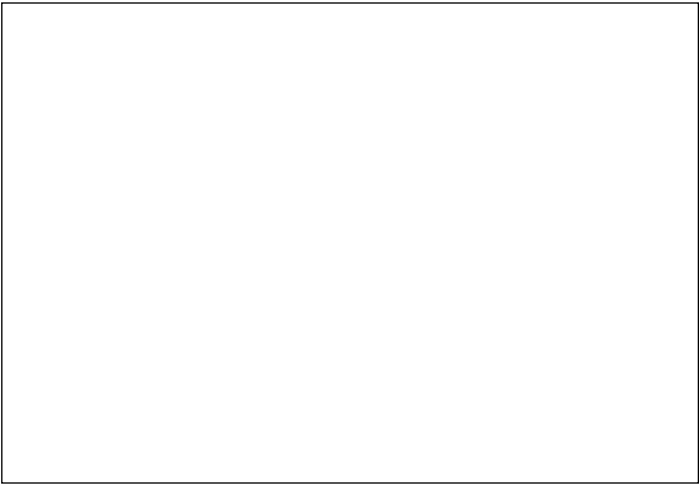
Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: VISTA SUR

Foto 10



Descripción:

Foto 8



Descripción: VISTA ESTE

Foto 11



Descripción:

Foto 9



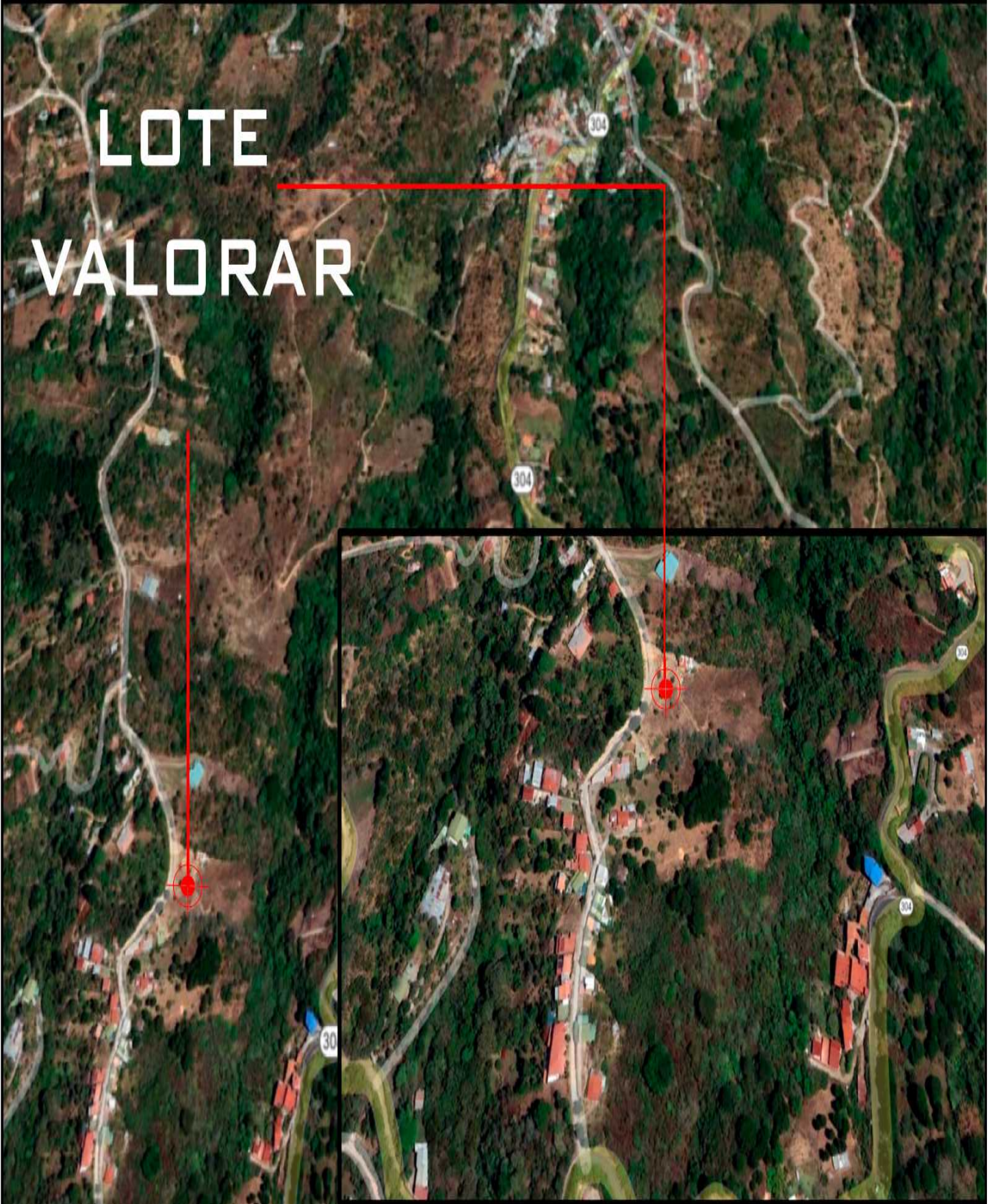
Descripción: POSTES DE CONCRETO CON ALAMBRE DE PUAS LIMITAN LA PROPIEDAD

Foto 12



Descripción:

Mapa de Ubicación



Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 199392-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 199392 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: DE CAFE
SITUADA EN EL DISTRITO 1-ASERRI CANTON 6-ASERRI DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:
NORTE : ROGELIO CASTRO ARAYA
SUR : BANJAMIN SEGURA ARAYA Y OTRO
ESTE : CELIMO DELGADO VALVERDE
OESTE : CALLE PUBLICA CON 64M 82CM

MIDE: NUEVE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS METROS CON NOVENTA Y DOS DECIMETROS
CUADRADOS
PLANO: SJ-0001751-1970

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE
LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 199392 Y ADEMAS PROVIENE DE 2014 357 001

VALOR FISCAL: 30,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
3-101-607437 SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-607437
ESTIMACIÓN O PRECIO: DIEZ MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2021-00302926-01
CAUSA ADQUISITIVA: DONACION
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 18-JUN-2021

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

HIPOTECA
CITAS: 571-20112-01-0002-001
AFECTA A FINCA: 1-00199392 -000
MONTO: CIENTO DIECISEIS MILLONES COLONES
INTERESES: CORRIENTES SERAN LOS QUE RIJAN PARA CADA TIPO DE PRESTAMO
AMPARADOS A LA HIPOTECA ABIERTA AL MOMENTO DE LA FORMALIZACION
INICIA: 20 DE ABRIL DE 2007
VENCE: 20 DE ABRIL DE 2037
FORMA DE PAGO: 30 AÑOS, A PARTIR DEL 20 DE ABRIL 2007
RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO

RESPONDE POR: CIENTO DIECISEIS MIL COLONES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: CAPITA ADEUDADO
ACREEDOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEUDOR
OLMAN DE JESUS GOMEZ CASTRO
CEDULA IDENTIDAD 1-0751-0402
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
CITAS: 800-765763-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 22-000831-1764-CJ
AFECTA A FINCA: 1-00199392 -000
INICIA EL: 05 DE AGOSTO DE 2022
FINALIZA EL: 05 DE AGOSTO DE 2032
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ACTOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEMANDADO
OLMAN DE JESUS GOMEZ CASTRO
CEDULA IDENTIDAD 1-0751-0402
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Anexo Imagen 1

Descripción:

HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO Y REFERENCIAS

AVALÚO DEL TERRENO											
TABLA DE HOMOLOGACION DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		14,928.00		9,260.00		6,000.00		0.00		0.00	
Factor de extensión	9862.92	12218	1.0700	6479	0.8700	15723	1.1600		1.0000		1.0000
Factor regularidad	0.95	0.95	1.0000	0.95	1.0000	0.95	1.0000		1.0000		1.0000
Factor pendiente	60%	20%	0.5900	60%	1.0000	60%	1.0000		1.0000		1.0000
Factor de nivel	0	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000		1.0000		1.0000
F. tipo de vía	5	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000		1.0000		1.0000
F. servicios 1	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000		1.0000		1.0000
F. servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000		1.0000		1.0000
Factor ubicación	5	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000		1.0000		1.0000
Tipo de zona	media baja	media baja	1.0000	media baja	1.0000	media baja	1.0000		1.0000		1.0000
Actividad del lugar	residen/agri	residen/agri	1.0000	residen/agri	1.0000	residen/agri	1.0000		1.0000		1.0000
Dist. Calle principal	450m	0m	0.8000	0m	0.8000	200m	1.0000		1.0000		1.0000
Factor de Homologación		0.5050		0.6960		1.1600		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		7,539.24		6,444.96		6,960.00					
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€6,981 /m2	Valor ajustado		€6,981 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno						
Factor secciones	1.0000	Area		9,862.92 m2	€0 / m2						
VALOR UNITARIO FINAL											
VALOR TOTAL DEL TERRENO											
€68,853,044.52											

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES					
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		
1	Finca de 12218m acceso vía pública, zona residencial y agrícola, irregular, zona clase media baja y medianero.	Oferta	87136828		
		Coordenadas	Este	491,856	Norte
2	Finca de 6479m acceso vía pública, zona residencial y agrícola, irregular, zona clase media baja y medianero.	Oferta	88265012		
		Coordenadas	Este	492,529	Norte
3	Finca de 6479m acceso vía pública, zona residencial y agrícola, irregular, zona clase media baja y medianero. https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/finca-en-salitrillo-aserri-la-mejor-vista/19324318	Oferta	8385 1673		
		Coordenadas	Este		Norte



Anexo Imagen 2

Descripción:
MEMORIA DE CALCULO

METODOLOGÍAS DE VALORACIÓN

VALORACIÓN DEL TERRENO

Para la determinación del valor por metro cuadrado del terreno se utiliza el método comparativo, el cual consiste en comparar el terreno valorado con otros terrenos similares que servirán para determinar el costo para un lote tipo o normal en la zona. Para esto se utiliza un proceso de homologación, el cual tiene por objetivo hacer comparables los datos recogidos en la investigación de mercado.

La homologación se obtiene por medio de coeficientes correctivos, cuya correcta determinación es la base para la buena valoración y depende fundamentalmente de la experiencia y el juicioso análisis del valuador. Este proceso de homologación es el tratamiento de los precios observados a través de la aplicación de transformaciones matemáticas que expresan en términos relativos, las diferencias entre los atributos de los datos revelados del mercado y del bien valorado. Entre los factores utilizados están: área, frente, regularidad (forma), nivel, tipo de vía, pendiente, servicios públicos, ubicación, hidrología, capacidad de uso de suelo, otros que dependiendo de las características de la zona ya sean urbanas o rurales, sean importantes para la determinación del valor del terreno.

Es importante indicar que los factores de homologación no pueden ser utilizados cuando los datos de los bienes comparables se encuentren fuera de la tipología, campo de aplicación y ámbitos regional y temporal.

El valor del terreno se determina multiplicando el valor por metro cuadrado del lote tipo por el área total del lote (en caso de diferencias entre la información del registro y la del catastro, se utiliza la menor de las áreas) y por un coeficiente, en el cual contempla correcciones por área, frente, fondo, forma, localización esquinera, desnivel y vista.

En el caso de propiedades en condominio, el área correspondiente con la finca filial valorada se determina a partir del producto del área de la finca madre por el coeficiente de proporcionalidad propio de la finca filial.

FORMULAS

A continuación, se detallan las fórmulas empleadas para el cálculo de los factores participantes en el proceso de homologación. Fuente: Órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda. Método de valoración según Directriz VA-03-2008.

FACTOR	FÓRMULA
FACTOR DE EXTENSIÓN	$F_{ex} = (Alt / Alv)^{0.7}$
FACTOR DE FRENTE	$F_{fr} = (Ffv / Fflt)^{0.7}$
FACTOR DE REGULARIDAD	$F_r = \frac{A}{A_{mrc}} \quad F_{rc} = \frac{F_{rv}}{F_{rs}}$
FACTOR DE PENDIENTE	$F_{pc} = Exp [(PZ - PL) / 7.5]$
FACTOR DE NIVEL	BAJO NIVEL $F_{zn} = Exp (-0.3 * zn)$
	DOBLE NIVEL $F_{bn} = Exp (-0.5 * zn)$
	FINA $F_{nr} = (F_{nv} / F_{ni})$
FACTOR DE TIPO DE VÍA	$F_{vc} = Exp ((2v - 2r) * -0.0046)$
FACTOR DE SERVICIOS 01	$F_{s1} = Exp ((sv - sr) * 0.03)$
FACTOR DE SERVICIOS 02	$F_{s2} = Exp ((sv - sr) * 0.03)$
FACTOR DE UBICACIÓN	COMERCIO $F_{lv} = Exp ((Lv - Lr) * -0.111)$
	RESIDENCIAL $F_{lv} = Exp ((Lv - Lr) * -0.0255)$