

10-11-3 (COMISION)

34
P

ACTA DE ACEPTACIÓN DE CARGO DE PERITO

En el Juzgado Tercero Civil de San José, a las once horas del veintisiete de octubre del dos mil once

Presente en este Despacho el señor, **FRANCISCO FONSECA MURILLO**, mayor,divorciado,**PERITO INMOBILIARIO**,vecino de **GARVILIAS DESAMPARADOS**, portador de la cédula **2-0316-0578** seguidamente es impuesto el cargo de perito . Entendido de sus obligaciones jura cumplir bien y fielmente el cargo impuesto. Leída la anterior acta la ratifica y firma conforme.

Para notificaciones al FAX:2250-8350.-

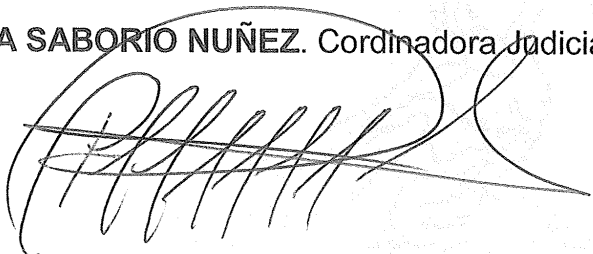
CORREO:chicofonseca@hotmail.com
FRANCISCO FONSECA MURILLO

FIRMA:



LORENA SABORIO NUÑEZ. Cordinadora Judicial 2 .-

FIRMA:



35 ~~78~~
88

RESUMEN DE LA VALORACION

Folio Real: 1-286462-000

Valor del Terreno	Anexo T-PJ-12-11	8.024.567,00
--------------------------	-------------------------	---------------------

VALOR OTORGADO A LA FINCA (OCHO MILLONES VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS SESENTA Y SIETE COLONES EXACTOS)	8.024.567, 00
--	----------------------

~~H~~
36

El suscrito FRANCISCO JAVIER FONSECA MURILLO, Corredor Jurado y Perito Valuador, cedula de identidad, 203160578, actuando como perito nombrado en este caso, a efecto de establecer el VALOR VENAL O DE MERCADO, de la finca folio real #1-286462-000 (DOS OCHO SEIS CUATRO SEIS DOS - CERO CERO CERO); para los efectos pertinentes CERTIFICO y DECLARO como CORREDOR JURADO y PERITO VALUADOR, que el valor otorgado a esta, es ciertamente el estimado para dicho Inmueble.

DECLARO que no tengo interés actual ni futuro en los mismos, que me alcanzan las prohibiciones de transacción o negociación con bienes valorados como CORREDOR JURADO o PERITO VALUADOR, que el precio fue dado utilizando todas las técnicas y mecanismos normales para estas labores, según las reglas que rigen la materia.

Con todo respeto le solicito sean readecuados mis honorarios profesionales a la suma de ₡160.000.00 (ciento sesenta mil colones exactos); según la tabla vigente de honorarios de perito al día de hoy, de acuerdo a los montos y porcentajes establecidos en ella.

De esta forma dejo presentado el informe pericial solicitado, el cual ampliaré en cualquier aspecto, o en lo que usted considere sea pertinente.

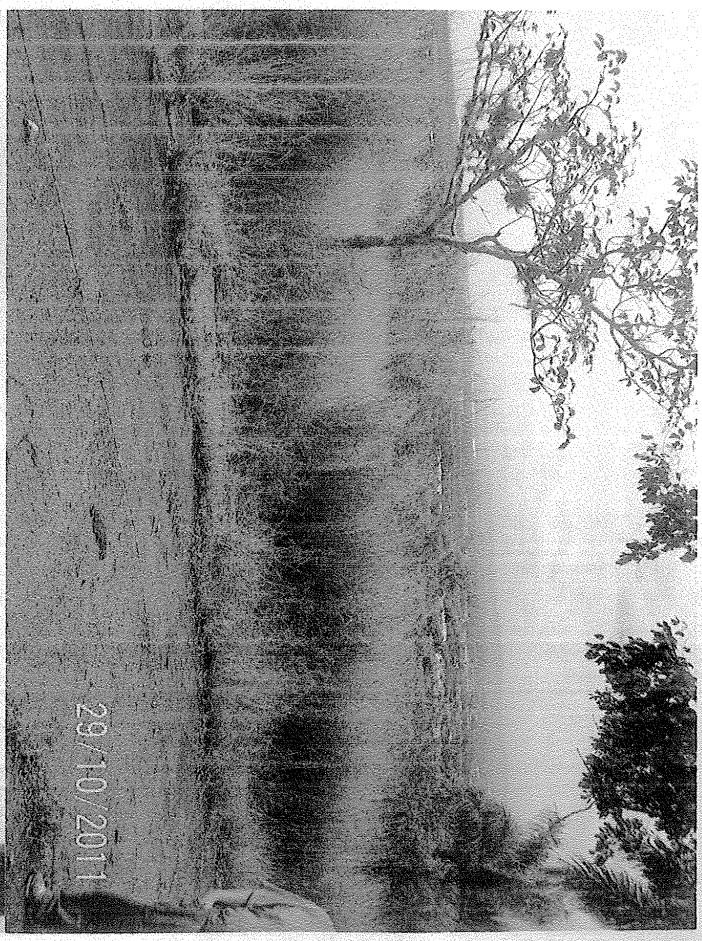

203160578

FRANCISCO JAVIER FONSECA MURILLO
Cedula de Identidad 203160578
CORREDOR JURADO Y PERITO VALUADOR

5772
✓ 57



29/10/2011



29/10/2011



29/10/2011

30

26/oct/2011

REGISTRO NACIONAL

PARTIDO DE SAN JOSE

06:45 AM

CONSULTA POR NUMERO DE FINCA

MATRICULA 286462---000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 5-PIEDADES CANTON 9-SANTA ANA DE LA PROVINCIA DE SAN JOSE

LINDEROS

NORTE: LOTE 59
SUR: LOTE 61
ESTE: CALLE PUBLICA CON 17M
OESTE: LOTE 57

MIDE: TRESCIENTOS QUINCE METROS CON VEINTISIETE DECIMETROS CUADRADOS
PLANO: SJ-0399399-1980

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSE NUMERO 286462 Y ADEMAS PROVIENE DE 2882-141-001.
VALOR FISCAL: 22,215,773.00 COLONES

PROPIETARIO:

CHAN CHEONG CHOW
CEDULA RESIDENCIA: HA1638792SAR
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
NACIONALIDAD: CHINA
ESTIMACION O PRECIO: TREINTA Y SIETE MIL CINCO DOLARES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACION: 0337-00009453-01
FECHA DE INSCRIPCION: 20 DE ABRIL DE 1983

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

PRACTICADO
CITAS: 2011-39738-01-0001-001
JUZGADO CIVIL DE GRECIA MONITORIO EXP. 11-000055-0295-01
AFECTA A FINCA: 1-00266462--
INICIA EL: 15 DE FEBRERO DE 2011
FINALIZA EL: 15 DE FEBRERO DE 2021
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

*** ULTIMA LINEA ***

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 26-Octubre-2011 a las 06:44:39 horas

REGRESAR IMPRIMIR

FRANCISCO FONSECA MURILLO

AGENTE DE SEGUROS—CORREDOR JURADO—PERITO VALUADOR

Tel. 2250-0164,

Cel. 8362-6573,

Fax. 2250-8350

chicofonseca@hotmail.com

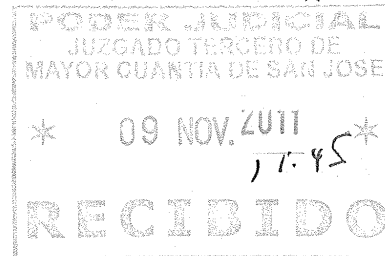
800 Este del ICE en Desamparados, San José

747
40

San José, 07 de Noviembre del 2011

firmante

**SEÑOR(A) JUEZ
JUZGADO TERCERO CIVIL DE SAN JOSE
PRESENTE**



INFORME DE PERITAJE IP-PJ-12-11

Expediente: 11-000055-0295-CI-8

Comisión: 10-11-3

Proceso: Monitorio

Demandado: Chow Chan Cheong

CONTENIDO

1-PRESENTACION

2-ANEXO AVALUO DE TERRENOS

#T-PJ-12-11

3-RESUMEN DE VALORACION

4-AUXILIARES

El suscrito Francisco Javier Fonseca Murillo, cedula de identidad 203160578, Corredor Jurado y Perito Valuador, vecino de Gravilias en Desamparados, San José; actuando como perito nombrado en este caso, rindo por escrito ante su persona, el informe o dictamen pericial.

301-8-9-5-2

SECCION DE MICROFILM

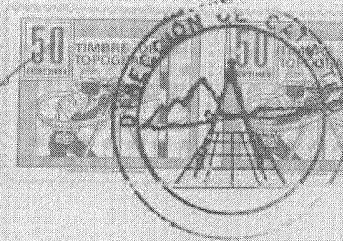
ROLLO	IMAGEN
256	218
FECHA	FIRMA
17 OCT 1980	<i>[Signature]</i>

CATASIRO

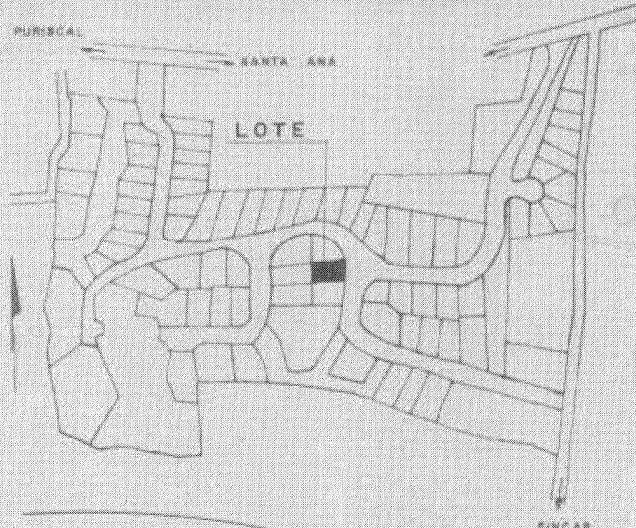
No. *399399-80*

27 AGO 1980
(Fecha)

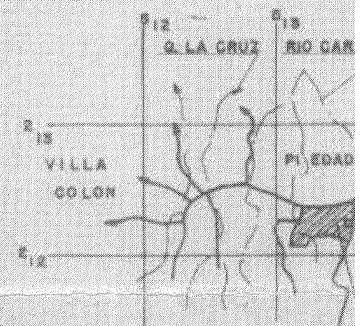
Jefe Servicio *[Signature]*



**URBANIZACION
EL DORADO**
ESCALA 1:5000



LINEA	RUMBO
1 - 2	S 27° 26'
2 - 3	S 27° 20'
3 - 4	S 41° 42'
4 - 5	S 06° 32'
5 - 6	N 82° 51'
6 - 7	N 03° 13'
7 - 1	S 86° 32'



UBICACION
HOJA - ABRA - 33
ESCALA 1:50.000

COLEGIO DE INGENIEROS
TOPOGRAFOS

26 AGO 1980

Y ANOTADO
FISCAL

NOTA
ESTE PLANO MODIFICA
AL PLANO Nº SJ-11789-71

PROPIEDAD DE
COMPANIA DE DESARROLLO RIO DORADO S.A

SITUADO EN PIEDADES ES
DISTRITO 52 PIEDADES TOM
CANTON 92 SANTA ANA FOLI
NUM

RODRIGO CHACON BLATE
ACREDITADO

AREA
315.27 m²

FRANCISCO FONSECA MURILLO

AGENTE DE SEGUROS—CORREDOR JURADO—PERITO VALUADOR

Tel. 2250-0164, Cel. 8362-6573 Fax. 2250-8350

chicofonseca@hotmail.com 800 Este del ICE en Desamparados, San José

AVALUO DE TERRENOS T-PJ-12-11

EXPEDIENTE: 11-000055-0295-CI-8

COMISION: 10-11-3

PROCESO: MONITORIO

PROMUEVE: JEINNER JOSE ULATE MOLINA

DEMANDADO: CHOW CHAN CHEONG

JUZGADO TERCERO CIVIL DE SAN JOSE

INSPECCION REALIZADA EL: 05-11-2011

BIEN INMUEBLE VALUADO: Finca inscrita en el partido de San José, Cantón 9 Santa Ana; Distrito 5 Piedades.

PROPIETARIO REGISTRAL DEL INMUEBLE: Chan Cheong Chow.

CEDULA DEL PROPIETARIO REGISTRAL: Cedula de Residencia HA1638792SAR

FOLIO REAL: 1-286462-000

PLANO: SJ 0399399-1980

AREA SEGÚN PLANO: 315,27 mtrs²

AREA SEGÚN ESCRITURA: 127.00 mtrs²

DATOS PARA VALORAR: Se consigna que la información para valorar este terreno se obtuvo de los archivos que mantiene el Registro Publico de la Propiedad, inspección ocular en la fuente y datos aportados por los interesados.

SITUACION ACTUAL Y LINDEROS: Es terreno en charral, inicialmente segregado para construir, actualmente en estado no recibido y por tanto no habilitado para el efecto, por la Municipalidad de Santa Ana.

Según el Registro Publico de la Propiedad colinda al norte con lote 59, al sur con lote 61, al este con Calle Publica y al oeste lote 57.

16
43

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: Distrito Piedades, Cantón Santa Ana, Provincia San José; específicamente lote 60, proyecto conocido como Residencial El Dorado, 600 metros al Oeste de la Escuela de Piedades.

FORMA: Rectangular.

TOPOGRAFIA: Plana 70%.

MAXIMO DE PENDIENTE: 20 grados.

CANTIDAD DE PENDIENTE: 20 %.

NIVEL DE ACCESO SOBRE EL NIVEL DE LA CALLE: Desde 0.2 metros a 0.6 metros de altura.

CENTRO POBLACION MÁS SERCANO: Santa Ana Centro.

DISTANCIA: Desde 0.4 Km. Hasta 3.0 Km.

TIPO DE ZONA: Proyecto Residencial en estado de abandono.

NIVEL SOCIO-ECONOMICO: Medio.

DERECHO DE VIA: 7 metros.

RETIRO MINIMO CENTRO DE CALLE: 3.5 metros

USO PRIMARIO DEL TERRENO: Originalmente Residencial.

DETALLE DE SERVICIOS:

NOMBRE	DESCRIPCION	CALIFICACION
AGUA POTABLE	No	0
ELECTRICIDAD	No	0
TELEFONO	No	0
INTERNET	No	0
CABLE DE TELEVISION	No	0
TRANSPORTE PÚBLICO	Si	40
EVACUACION PLUVIAL	Si	50
EVACUACION SANITARIA	No	0
ACERAS CORDON Y CAÑO	Si	20
RECOLECCION DE BASURA	No	0
OTROS SERVICIOS PUBLICOS	Si	30
OTROS SERVICIOS PRIVADOS	Si	30
VIAS DE ACCESO	Si	40
ALUMBRADO PUBLICO	No	0
ALUMBRADO PRIVADO	No	0

NOTAS:

- 1 - **TRANSPORTE PÚBLICO**-Bus pasa a 250 metros. No hay acceso en vehiculo hasta la finca.
- 2- **TELEFONO E INTERNET** -No son accesibles.
- 3 - **EVACUACION SANITARIA:** No hay construcciones apropiadas.
- 4 - **OTROS SERVICIOS PUBLICOS:** Colegio Publico a 1.000 metros, Clínica CCSS a 1.000 metros, Escuela Pública a 600 metros, Hospital Publico a 11.8 Km., Ebais a 800 metros.
- 5 - **OTROS SERVICIOS PRIVADOS:** Zona Comercial Desde 800 metros, Estación de Combustible, Bancos, Tiendas, Supermercados, Panaderias, etc., desde 800 metros hasta 3.800 metros.
- 6 - **VIAS DE ACCESO:** Buena red de vías de acceso hasta el frente de la finca. Los últimos 250 metros es por una carretera asfaltada pero sin acceso vehicular.
- 7- **ACERAS, CORDON Y CAÑO:** Solo hay caño.
- 8- **CABLE DE TELEVISION:** No se da.
- 9- **EVACUACION PLUVIAL:** Lo usual en estas situaciones, terreno apropiado.
- 10- **RECOLECCION DE BASURA:** No se da.
- 11- **AGUA POTABLE:** No hay.
- 12- **ELECTRICIDAD:** No hay.
- 13- **ALUMBRADO PUBLICO:** No se da.
- 14- **HIDRANTES:** No existen.

AFECTACIONES, ANOTACIONES, LIMITACIONES, SEGREGACIONES, GRAVAMENES, SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES DE USO, DISFRUTE o PASO: Según el Registro Publico de la Propiedad: Si Hay.

HECHOS RELEVANTES: La finca se encuentra delimitada, localizada y establecida; pero según obtuve información en la Municipalidad de Santa Ana, el proyecto no cuenta con permisos de apertura y posible construcción, ya que no ha sido recibido por este ente y no se ha conseguido el suministro de agua potable; para esta Municipalidad el complejo es una finca privada. El precio que se da es tomando como referencia todos los puntos antes establecidos y estimado para esas condiciones, a saber; entorno, uso actual y futuro, medida, ubicación, etc. Se utilizo para efecto del cálculo de los metros valorados, el dato aportado en el plano.

18
451

RESUMEN VALOR DEL TERRENO

FINCA: 1-286462-000

VALORACION DEL TERRENO SEGÚN: Plano

MEDIDA: 315,27 mtrs²

VALOR ASIGNADO APROVECHABLE REAL: 25.453.00 colones por mtr²

**VALOR TOTAL DADO AL TERRENO: 8.024.567,00 colones
{OCHO MILLONES VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS SESENTA Y SIETE COLONES EXACTOS}.**



**FRANCISCO FONSECA MURILLO
CEDULA 203160578
CORREDOR JURADO Y PERITO VALUADOR**