

04 de julio de 2014

**Juzgado I Especializado de Cobro del
Primer Circuito Judicial de San José**

REFERENCIA:

EXPEDIENTE: No. 09-016718-1044-CJ-0
PROCESO: Monitorio
ACTOR: Grupo Nación GN S. A.
DEMANDADO: Alejandro Coto Alvarado



Señor Juez:

En relación con el expediente en referencia y conforme con lo indicado en resolución de las nueve horas y cincuenta y dos minutos del veintisiete de junio de dos mil catorce, me permito rendir a continuación el informe pericial correspondiente:

I. ANTECEDENTES

1.- Propietario del inmueble (según Registro):

María Torres Esquivel. Cédula 7-0030-0267. Dueña del dominio

2.- Inmueble que se valúa: Terreno con una casa de habitación y un apartamento en segunda planta.

3.- Inscripción del terreno:

- a.- Matrícula: Partido de Cartago 119709-000
- b.- Plano de Catastro: C-806022-1989

4.- Ubicación del inmueble:

- a.-Provincia: Cartago
- b.-Cantón: Cartago
- c.-Distrito: San Francisco
- d. Localización: Pitahaya. Residencial Cartago Primera Etapa. Casa LL-11.Casa esquinera.

5- Medida del terreno:

- a.- Área según Registro Público: 181,92 m²
- b.- Área según Plano de Catastro: 181,92 m²

6.-Construcciones existentes:

El terreno cuenta con una casa de habitación de una planta construida en bloque de concreto con una segunda planta construida con sistema liviano cuyo uso es como apartamento.

II. CARACTERÍSTICAS URBANAS

1.-Tipo de desarrollo en la zona: residencial urbano. En el entorno del inmueble se ubican unidades habitacionales.

2.-Nivel socio-económico: clase media.

3.-Servicios públicos disponibles y equipamiento urbano:
Se detalla en el siguiente cuadro:

TIPO DE SERVICIO	DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO
Sistema de agua potable	Cuenta con servicio de abastecimiento de agua potable mediante cañería existente
Electrificación	Pasa tendido eléctrico frente a la propiedad en postes de concreto
Sistema telefónico	Pasa tendido telefónico frente a la propiedad en postes de concreto
Transporte público	Cuenta con servicio de transporte público a menos de 500 m
Alcantarillado Pluvial	Si hay
Alcantarillado Sanitario	Si hay
Acera y cordón y caño	En concreto en buen estado.
Recolección de basura	Sí cuenta con ese servicio
Alumbrado público	Lámparas de mercurio
Vías de acceso	En concreto en regular estado.

III. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

1.- Topografía: Plana.

2.- Frente a calle pública: El terreno cuenta en el lindero norte con un frente de 20,94 m y por su parte en el lindero este un frente de 16,30 m.



Foto 1. Acceso por calle en concreto en regular estado



3.- Nivel del terreno respecto a la calle: se encuentra a unos 0,30 m sobre nivel de calle.

4.- Forma del terreno: el terreno es esquinero de forma irregular.

5.- Linderos y construcciones existentes:

Conforme con la información de Registro, se indican a continuación los linderos:

Lindero	Colindante	Tipo de construcción
Norte	Calle pública con un frente de 20,94m	Cerramiento con tapia de bloque y rejas
Sur	Lote 10 LL	Casa de habitación de similar tipología constructiva
Este	Calle pública con un frente de 16,30m	Cerramiento con tapia de bloque y rejas
Oeste	Lote 12 LL	Casa de habitación de similar tipología constructiva

6- Factores valorizantes:

Ubicación de lote en esquina.

7.- Factores desvalorizantes:

Forma irregular.

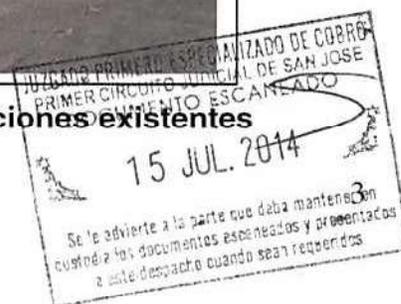
IV. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES

1.- Características generales

El terreno cuenta con una casa de habitación en planta baja en sistema integral de bloques de concreto y una segunda planta en material liviano cuyo uso es como apartamento.



Foto 2. Vista general de las construcciones existentes



1.1- Casa de habitación en planta baja

Presenta las siguientes características generales:

- a.-Edad de la construcción: Se estima aproximadamente en 24 años.
- b.-Estado de conservación de la edificación: regular estado.
- c. Vida útil: 50 años
- d.-Área total de construcción: se estima en 126,50 m².

1.2- Apartamento en planta alta

Presenta las siguientes características generales:

- a.-Edad de la construcción: Se estima aproximadamente en 5 años.
- b.-Estado de conservación de la edificación: regular estado.
- c. Vida útil: 40 años
- d.-Área total de construcción: se estima en 27,50 m².

2.- Descripción en detalle de las construcciones

2.1- Descripción de la casa de habitación en planta baja

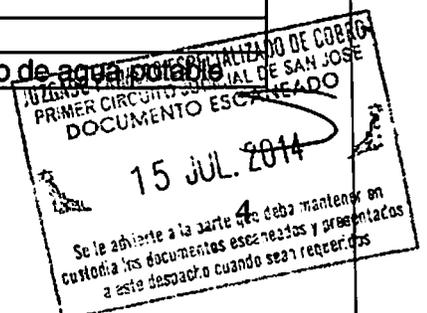
Las principales características por elemento constructivo son las siguientes:

COMPONENTE CONSTRUCTIVO	DESCRIPCIÓN
Aposentos	Corredor, sala-comedor, cocina, tres dormitorios, un baño y área de pilas
Paredes internas y externas	De bloque de concreto
Puertas	Madera
Techo	Cubierta en lámina de hierro galvanizado y pintado
Pisos	Alfombra en dormitorios y cerámica en el resto.
Ventanería	Marco de madera, vidrio fijo transparente y celosías
Cielo raso	Fibrocemento
Sistema de aguas pluviales	Cuenta con canoas, bajantes y cajas de registro
Sistema de aguas negras	En PVC y descarga a red de alcantarillado sanitario
Cerramiento	Con bloque de concreto y tubo industrial
Muebles fijos	Closet en dos de los dormitorios
Funcionalidad	Regular, falta iluminación en uno de los dormitorios

2.2- Descripción del apartamento en planta alta

Las principales características por elemento constructivo son las siguientes:

COMPONENTE CONSTRUCTIVO	DESCRIPCIÓN
Aposentos	Sala-comedor, cocina, dormitorio y baño
Paredes internas y externas	Sistema muro seco, con forros en material liviano
Puertas	Puerta de acceso principal en metal
Techo	Estructura de techo en perfiles metálicos y cubierta en lámina de hierro galvanizado.
Ventanería	Marco de madera y vidrio transparente
Sistema potable	En PVC con tanque de almacenamiento de agua potable



V. AVALÚO DE LA PROPIEDAD

METODOLOGÍA

Valoración del terreno:

Con base en la información recopilada en el sitio y utilizando el enfoque de mercado se realizó un estudio del valor de la tierra en la zona para propiedades con condiciones similares; aplicando la técnica de la homologación mediante la cual se hacen comparables dos o más bienes cuyas características son parecidas pero no idénticas, aplicando para esto factores de corrección que corresponden a las diferencias más representativas entre los bienes de la muestra y generando así los ajustes necesarios de forma tal que sea lo más parecido al bien valuado.

Valoración de las construcciones:

Se utiliza el método de valoración denominado: Método de Reposición o Método comparativo usando el Valor Neto de Reposición (VNR).

Se parte del valor estimado de mercado de una construcción actual nueva, igual a la existente, es decir el Valor de Reposición Nuevo (VRN).

Para ello se consideran las características constructivas y de acabados que presentan las viviendas en sus diferentes áreas para establecer un costo unitario actual; con sustento en aspectos tales como:

- Información de tasación de proyectos del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA)
- Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva del Órgano de Normalización Técnica de la Dirección General de Tributación (ONT), actualizados los valores al año 2014.
- Experiencia del suscrito en elaboración y análisis de presupuestos.

Los costos unitarios contemplan lo siguiente: materiales, acarreos, alquiler de equipo, herramientas, mano de obra, cargas sociales, utilidad del contratista, permisos de construcción, así mismo planos constructivos y supervisión técnica conforme con los aranceles mínimos establecidos por el CFIA.

Posteriormente se aplican los coeficientes de afectación correspondientes, tanto por edad de las construcciones como por su estado de conservación actual, utilizando el método de Ross-Heidecke y se determina el VNR.

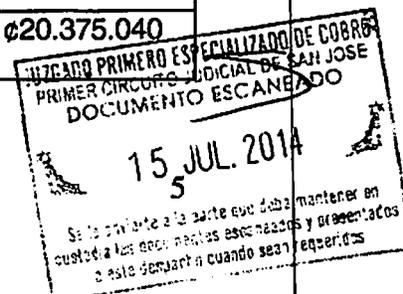
DETALLE DE AVALÚO

Se presenta a continuación el detalle de valores estimados:

1.- Lote de terreno:

Se consideran en la valoración, la aplicación de los factores que corresponden por los aspectos valorizantes y desvalorizantes.

Detalle	Cantidad	Unidad	Valor Unitario (€/m ²)	Valor total
Lote de terreno	181,92	m ²	€112.000	€20.375.040



2.- Construcciones existentes:

Para la determinación de los precios unitarios se aplicaron los factores de depreciación por estado y deterioro de las construcciones existentes.

Detalle	Cantidad	Unidad	Precio unitario	Precio total
Casa de habitación	126,50	m ²	¢146.465	¢18.527.823
Apartamento	27,50	m ²	¢198.350	¢ 5.454.625
Cerramiento al frente		Global		¢ 1.525.000
Total				¢25.507.448

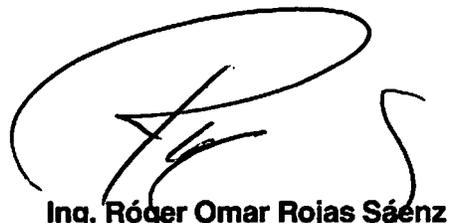
3.- Valor total estimado del bien inmueble:

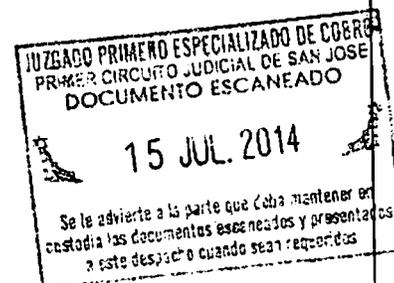
El valor total estimado del inmueble corresponde a la suma del valor del terreno y el valor de la construcción existente.

Valor total estimado del bien: ¢45.882.488 (Cuarenta y cinco millones ochocientos ochenta y dos mil cuatrocientos ochenta y ocho colones)

VI. OBSERVACIONES

- Se declara bajo juramento que el suscrito no tiene interés presente ni futuro en el caso.
- No se realizaron pruebas físicas de ingeniería en las construcciones existentes y no se asume responsabilidad por la estabilidad de las estructuras o durabilidad de las mismas.
- Una vez en firme este informe, solicito muy respetuosamente se realice el giro correspondiente.


Ing. Róger Omar Rojas Sáenz
Perito auxiliar
IC-4253



SECCION DE MICROFILM
 ROLLO 45 | IMAGEN 157
 - 6 MAR 1989

REGISTRO NACIONAL
 CATASTRO NACIONAL
 El presente plan se cumple con los requisitos exigidos por la ley por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:
C-806022-89
 02 MAR 1989
 Fecha



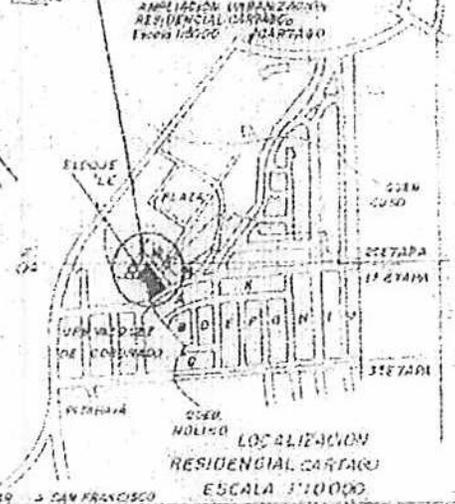
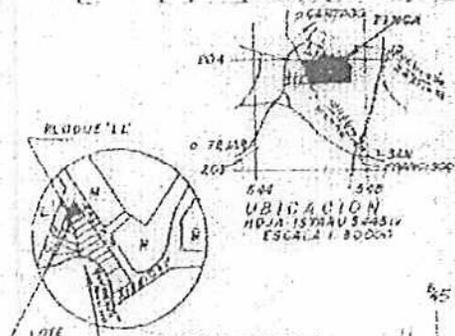
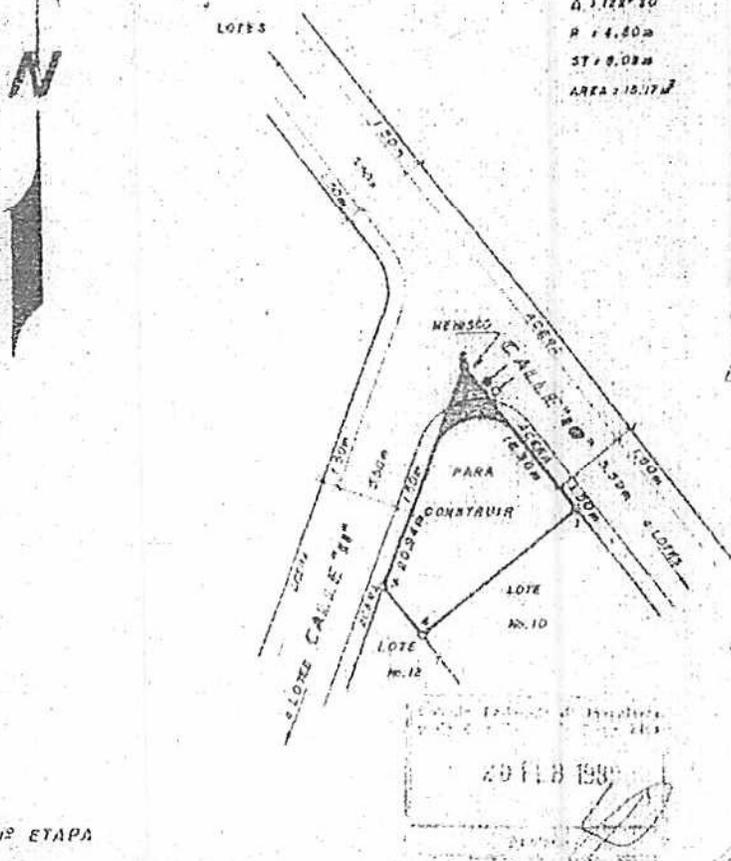
NOTAS:
 - LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA
 - ERROR LINEAL 0,00 m
 - ERROR ANGULAR 00,00"
 - MODIFICA AL PLANO CATASTRADO No. 0769331-89
 - COORDINANTES: LOTES No. 10, 12. ES COTO Y COMPAÑIA LIMITADA

PREVISTA AGUA POTABLE
 PREVISTA AGUAS NEGRAS

DERROTERO

LÍNEA	RUMBO	DISTANCIA
	m	cm
1-2	N 33 40 W	18 50
2-3	S 28 37 W	20 94
3-4	S 33 40 E	9 80
4-1	N 36 20 E	18 00

AREA DEL DERROTERO 1137,07 m²
 AREA DEL MENISCO 115,17 m²
 AREA DEL LOTE 101,92 m²
 DATOS DEL MENISCO
 A 112° 50'
 R 14,80 m
 ST 8,08 m
 AREA 101,97 m²



1ª ETAPA
 BLOQUE LL - LOTE No. 11

PLANO DEL TERRENO PROPIEDAD DE: CECULA JURDICA N° 3-102035757-26 COTO Y COMPAÑIA LIMITADA		SITUADO EN PITAGORA DISTRITO 5º SAN FRANCISCO CANTON 1º CARTAGO PROVINCIA 3º CARTAGO		INFORMACION REGISTRO PUBLICO ES PARTE DE FOLIO REAL 3 112 201A - 000 AREA 45 231,42 m ²
AREA 101,92 m ²	ESCALA 1:500	FECHA FEBRERO 1989	PROTOCOLO TOMO 4551 FOLIO 60	FREDDY BONILLA POLTRONIERI Técnico en Topografía y Catastro, Coteo 20 230

JUZGADO PRIMERO ESPECIALIZADO DE COBRO
 PRIMER CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSE
 DOCUMENTO ESCANEADO
 15 JUL 2014
 Se le advierte a la parte que deba mantener en custodia los documentos escaneados y presentarse con este documento cuando sea requerido

17 SET. 2012

SERVICIOS DIGITALIZADOS
 REGISTRO NACIONAL CATASTRAL