AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO
OFICINA	048 - CIUDAD NEILY			**048-61003011790800-2020-U**
PROPÓSITO DEL AVALÚO	COBRO JUDICIAL GARANTIA 1310995			

NOMBRE SOLICITANTE (S)

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA — Céd. Jurídica 4-000-001021

NOMBRE PROPIETARIO (S)				Proporción de Derechos
VARGAS	HIDALGO	ESTRELLA	Céd. Identidad 6-0179-0800	100%

NOMBRE DEL DEUDOR

VARGAS	HIDALGO	ESTRELLA	Céd. Identidad 6-0179-0800	100%

UBICACIÓN DEL BIEN

Provincia:	06 - PUNTARENAS
Cantón:	10 - CORREDORES
Distrito:	03 - CANOAS
Localidad:	CANOAS

DIRECCIÓN EXACTA

800 METROS AL NORTE DEL TAJO CORREDORES, CAMINO A LA PALMA

REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA

Inscripción de	la Finca		Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	**P-654577-2000**		3.151,85 m2		
Identificador Predial	**61003011790800**		3.151,85 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO

AVALÚO

VALOR DEL TERRENO	¢19.651.784,75
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢0,00
VALOR TOTAL DEL BIEN	**₡19.651.784,75**

VALOR EN LETRAS: DIECINUEVE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO COLONES 75/100

Tiempo estimado para la venta del bien: 36 meses — Ámbito máximo de mercado potencial: Local

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ¢0,00

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: SÍ

OBSERVACIONES GENERALES

Es un lote tipo quinta por su extensión, presenta topografía plana, amplio frente, la zona no cuenta con agua potable, se utiliza agua de pozo que se extrae con bomba para agua, cuenta con una torre de alta tensión dentro del terreno afectando principalmente el sector norte y se estima que la zona de protección por la servidumbre eléctrica (15 metros a ambos lados del tendido) es de aproximadamente 1420,73 m2, cuenta además con una vivienda de una sola planta en muy mal estado, para demolición. De acuerdo con la normativa por estar la torre dentro del terreno y su tendido de alta tensión, este inmueble no se debió tomar en garantía, sin embargo siendo actualmente garantía para el Banco Nacional de Costa Rica se aplica valor 0 para la zona estimada; ya que en caso de adjudicación este sería un aspecto que dificulte la venta del bien-

Nombre del Perito: Rodolfo Zúñiga Medrano

RODOLFO ZUÑIGA MEDRANO (FIRMA)
Firmado digitalmente por RODOLFO ZUÑIGA MEDRANO (FIRMA)
Fecha: 2020.12.21 15:19:59 -06'00'

Firma del Perito

Tipo de Profesional: Ing. Agr.
Número de registro: CIA-2844 Emp.
Identificación N°: 1-0665-0758
Nombre de la empresa:

Nombre y firma representante legal de la empresa:

Fecha inspección: 20 noviembre 2020 — Fecha informe: 21 noviembre 2020

Números telefónicos para contacto: 8316-5697

Correo electrónico / Dirección WEB: rodolfozm42@hotmail.es

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

AVALÚO DEL TERRENO — 048-61003011790800-2020-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES 1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢/m2		17.700,00		20.000,00		18.000,00		0,00		0,00	
Área	3151,85	5.650,00	1,2148	900	0,6585	1500	0,7807		1,0000		1,0000
Pendiente	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000		1,0000		1,0000
Frente	48,57	80	0,8468	20	1,3441	40	1,0668		1,0000		1,0000
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000		1,0000		1,0000
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000		1,0000		1,0000
Servicios 2	12	16	0,8869	16	0,8869	16	0,8869		1,0000		1,0000
Tipo de Vía	5	3	0,8788	5	1,0000	5	1,0000		1,0000		1,0000
Factor de Comercialización			0,8000		0,9000		0,9000		1,0000		1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
Factor de Homologación		0,6414		0,7065		0,6649		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		11.352,48		14.130,65		11.967,71					

FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE		
Servidumbre Elect	0,0000	Área afectada	1.420,33 m2	Torre de Lineas Eléctricas de Alta Tensión
Servicio de Agua	0,9500	Área afectada	3.151,85 m2	Demérito por Indisponibilidad de Agua Potable
	1,0000	Área afectada	0,00 m2	

VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo	₡12.484 /m2	Valor ajustado	¢6.235 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno	
Factor secciones	0,4994	Área	3.151,85 m2	¢0 / m2	

VALOR UNITARIO FINAL **¢6.235,00 /m2**

VALOR TOTAL DEL TERRENO **¢19.651.784,75**

LINDEROS ACTUALES

NORTE	LUIS ALBERTO SANCHEZ RUIZ	Finca con arboles frutales
SUR	MIGUEL CASTILLO CASTILLO	lote para construir
ESTE	LUIS ALBERTO SANCHEZ RUIZ	Finca con arboles frutales
OESTE	CALLE PUBLICA CON 48,57 MTS DE FRENTE	Calle de lastre grueso con 14 metros de ancho

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05 — PRECISIÓN ±3

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	625.561	944.339	112
2	625.499	944.362	106
4	625.482	944.316	109
5	625.548	944.302	111

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Lote en Darizara, al margen de carretera interamericana, es un terreno amplio de topografía plana con 50 mts de frente a carretera, area total 5650 m2 con disponibilidad de servicios básicos, Negociable hasta un 20%.	Oferta	Sediel Soto 8828-5419			20/11/2020
		Coordenadas	Este	625.002	Norte	946.941
2	Lotes en venta, del Bar Aguaceros 50 mets sureste y 450 mts al suroeste, lotes a mano izquierda, 900 m2 con frente de 20 mts, disponibilidad de agua y electricidad, acceso por calle de lastre, topografía plana, valor oferta ¢20 000 / m2.	Oferta	Rafael 8318-8688			20/11/2020
		Coordenadas	Este	625.242	Norte	945.781
3	Lote de 1500 m con 40 m de frente, son dos lotes en uno, del Bar Aguaceros 50 mts sureste y 450 mts al suroeste, valor de oferta ¢18 000 / m2.	Oferta	Rafael 8318-8688			20/11/2020
		Coordenadas	Este	625.242	Norte	945.781

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO

048-61003011790800-2020-U

VÍAS DE COMUNICACIÓN

Tipo de ruta	Camino vecinal
Material	Lastre mezclado grueso
Ancho de vía	14,00 m
Acera	NO

ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS

Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Cordón	NO		

ACCESO A LA FINCA

Calle pública

DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS

Teléfono	SÍ	movil	Internet por Cable	SÍ	varios
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardínes y Parques	NO	a 0 m
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	taxi
Agua Potable	NO		Edificios Comerciales	SÍ	a 3000 m
Señal celular	SÍ	Varios	Recolección de basura	NO	
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	a 2500 m
Medidores instalados	Electricidad y Agua				

DATOS SOCIOECONÓMICOS

Clase social	Media
Clase social zonas cercanas	Media Baja
Densidad poblacional	Baja
Actividad del lugar	

Zona de explotacion agropecuaria, principalmente frutales Rambután, Pejibaye

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS

Frente principal:		48,57 m	Nivel sobre calle:	0,00 m
Fondo:		67,77 m	Pendiente %	0
Relación:		1,39530574	Tipo de vía:	5
Servicios	S1	1		
	S2	12	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	Arroyo	Distancia	50 m al Oeste	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno

GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA

La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 35,00%

AFECTACIONES DEL BIEN

FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES
19/11/2020	**Reservas y Restricciones, no afecta la funcionalidad del bien. Hipoteca en primer grado con el Banco Nacional de Costa Rica, vence 21-02-2044.**

OBSERVACIONES

Lote de forma regular, topografía plana, cuenta con árboles frutales, se observa torre de alta tensión dentro del terreno y el tendido eléctrico afecta el sector norte del inmueble, se estima el área afectada por la servidumbre eléctrica es de aproximadamente 1420,73 m2, dicha servidumbre no está inscrita ante el registro de la propiedad. La zona cuenta con servicios elécricos pero no hay disponibilidd de agua potable; se abastece de agua de pozo extraída con bomba. El terreno está debidamente delimitado con cercas de alambre de púas, cuenta con una vivienda,

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									048-61003011790800-2020-U		
CONSTRUCCIONES											
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	**VNR ¢**	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
Vivienda VC01	96,00	180.000	17.280.000	50	25	**DM**	0,6250	0,0000	-	-	0
Corredor	24,00	90.000	2.160.000	50	25	**DM**	0,6250	0,0000	-	-	0
			-						-		
			-						-		
TOTAL	**120,00**		19.440.000						-		
OBRAS COMPLEMENTARIAS											
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	**VNR ¢**	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL			-						-		
MEJORAS AL TERRENO											
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	**VNR ¢**	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL			-						-		

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	
CONSTRUCCIONES	¢0,00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	¢0,00
VALOR TOTAL	**¢0,00**

MÉTODO DE DEPRECIACIÓN				**ESTADO**		
DEFINICIONES					**O**	ÓPTIMO
Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m2, o unidades	**Estado**	Estado físico del bien (Actual)		**MB**	MUY BUENO
		Factor Depre.	Factor de Depreciación		**B**	BUENO
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo	**Factor Estado**	Factor de Estado		**I**	INTERMEDIO
VRN	Valor de Reposición Nuevo	**VNR**	Valor Neto de Reposición		**R**	REGULAR
VUT	Vida Útil Total estimada del bien	**VUR**	Vida Útil Remanente		**D**	DEFICIENTE
Edad	Edad del bien (años de construido)				**M**	MALO
Método de depreciación utilizado:	*Ross-Heidecke*				**MM**	MUY MALO
					DM	DEMOLICIÓN

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES — 048-61003011790800-2020-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: Casa de habitación — Uso predominante: Residencial
Estado de la edificación: Existente — Avance: 100% — Presupuesto: ¢
Nombre del Profesional Responsable de la obra: No aplica
Nombre del Desarrollador: No aplica
Número de Contrato CFIA: No aplica — Número permiso construcción: No aplica
Documentos de construcción adicionales: No aplica

Propiedad utilizada por: Inquilino — Nombre: Jacqueline María Porras Ceciliano, Cédula 6-0255-0758
Vigencia del contrato de arrendamiento: No hay
Área construcción principal: 120,00 m2 — Porcentaje de cobertura: 4% — Año de construcción: 1995

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC01 **NÚMERO DE NIVELES:** 1

Estructura	Mampostería de concreto
Paredes	Externas e internas de concreto con repello quemado presenta deterioro
Entrepiso	No aplica por ser una sola planta. El contrapiso se presume de concreto colado y chorreado en sitio
Techos	Estructura de madera en cuadro, presenta problemas de polilla
Cubierta	Láminas de Hierro acanalado Nº28, regular estado
Cielos	Tablilla de madera en 90% de la vivienda, presenta deterioro en dormitorio al fondo de casa
Pisos	**Concreto lujado en mal estado, presenta grietas y huecos principalmente en corredor**
Fachada	Plana, cuenta con corredor con barandas de madera redonda y al fondo pared con dos ventanales y una puerta principal.
Aposentos	Corredor, sala desayunador cocina, dormitorio principal con servicio sanitario y baño, dormitorio secundario, patio de pilas y baño servicio actualmente sin uso por deterioro
Baños	Cuenta con dos baños pero solo uno se utiliza
Otros	No posee puerta posterior, cuenta con 7 ventanales de los cuales tres no posee vidrios
Red de agua caliente	No hay
Tanque captación de agua	No ha, el agua se extrae de poza y mediante tubería se distribuye a la casa

Sistema eléctrico:

Entubado Conduit: SI — TOTAL
Porcentaje: 100%
Caja breaker: SI
Interruptor: Fusible
Estado General: Bueno

Gas LP: ____ Ubicación: ____
No utilizan gas

Estado Físico y Mantenimiento:

Paredes: Deficiente — Cielos: Deficiente
Pisos: Malo — Cubierta: Regular

Fisuras

Repellos: Importante — Paredes: Leve — Pisos: Importante — Cielos: Importante
Pisos: Importante

Apreciación visual de desplome

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificiación: Existente — Avance:

DESCRIPCIÓN

Cuenta con verjas en tubo cuadrado se observa en mal estad, no se valoran

PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		

Se recomienda un primer giro para construcción:
Equivalente al: 0,0%
del monto del crédito destinado a construcción

OBSERVACIONES

Es una vivienda vieja, remodelada y se estima que su edad es de 25 años, presenta deterioro impotante tanto en exteriores como interiores, pisos de concreto lujado en mal estado, cilo rasos con deterioro y colocado en 90% de la edificación, no hay puerta de salida al patio solo cuenta con la puerta principal, presenta deterioro en aleros y se observa estructura de techo en madera en mal estado. Por sus condiciones considero que es una vivienda en Muy Mal estado, para demolición, por tanto su valor final es cero. .

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

ANEXO FOTOGRÁFICO 048-61003011790800-2020-U

Punto 2 de lote al Noroeste

Vértice 4 al suroeste

Calle pública al frente, por el oeste

Vertice 5 al sureste, fondo de lote

Colindancia por el sur de lote, de punto 5 a 4

Colindancia este de punto 5 a 1

Punto 1 al noreste de lote

RODOLFO ZUÑIGA MEDRANO (FIRMA)

Firmado digitalmente por RODOLFO ZUÑIGA MEDRANO (FIRMA)
Fecha: 2020.12.21 15:20:37 -06'00'

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

Referencia 1

Referencia 2

Referencia 3

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

ANEXO FOTOGRÁFICO 048-61003011790800-2020-U

Vista de torre dentro de lote

Lindero Norte de lote de punto 1 a 2. Torre

Vista general de la torre Eléctrica

Lindero norte vista de punbto 2 a 1

Colindancia al frente de lote de punto 2 a 4

Vista general de zona de frutales

Entrada principal a vivienda

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

Referencia 2

Referencia 3

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

ANEXO FOTOGRÁFICO 048-61003011790800-2020-U

Valuador frente a vivienda

Vista de fachada principal

Area de corredor, piso dañado

Sala - Desayunador, parte de sala sin cielo raso

Dormitorio principal

Baño con tina

Lavamanos en sanitario principal

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

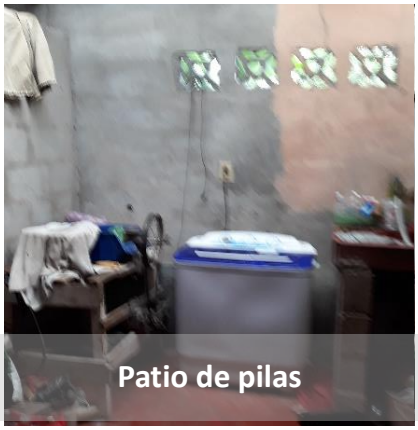
Referencia 2

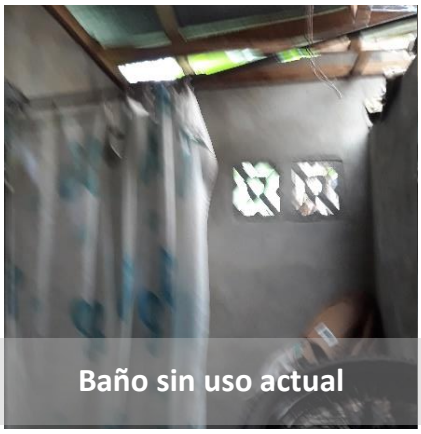
Referencia 3

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

ANEXO FOTOGRÁFICO 048-61003011790800-2020-U

Area de Cocina


Patio de pilas


Baño sin uso actual

Servicio Sanitario general

Dormitorio secundario, cielo raso dañado

Caja de Brakers

Instalacion Eléctrica entubada

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

Referencia 2

Referencia 3

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

ANEXO FOTOGRÁFICO

048-61003011790800-2020-U

Vista lateral sur de la casa

Sector este de la casa

Lateral norte de vivienda

Salida de aguas de pilas

Pozo de Agua

RODOLFO ZUÑIGA MEDRANO (FIRMA)

Firmado digitalmente por RODOLFO ZUÑIGA MEDRANO (FIRMA)
Fecha: 2020.12.21 15:21:05 -06'00'

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

Referencia 2

Referencia 3

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

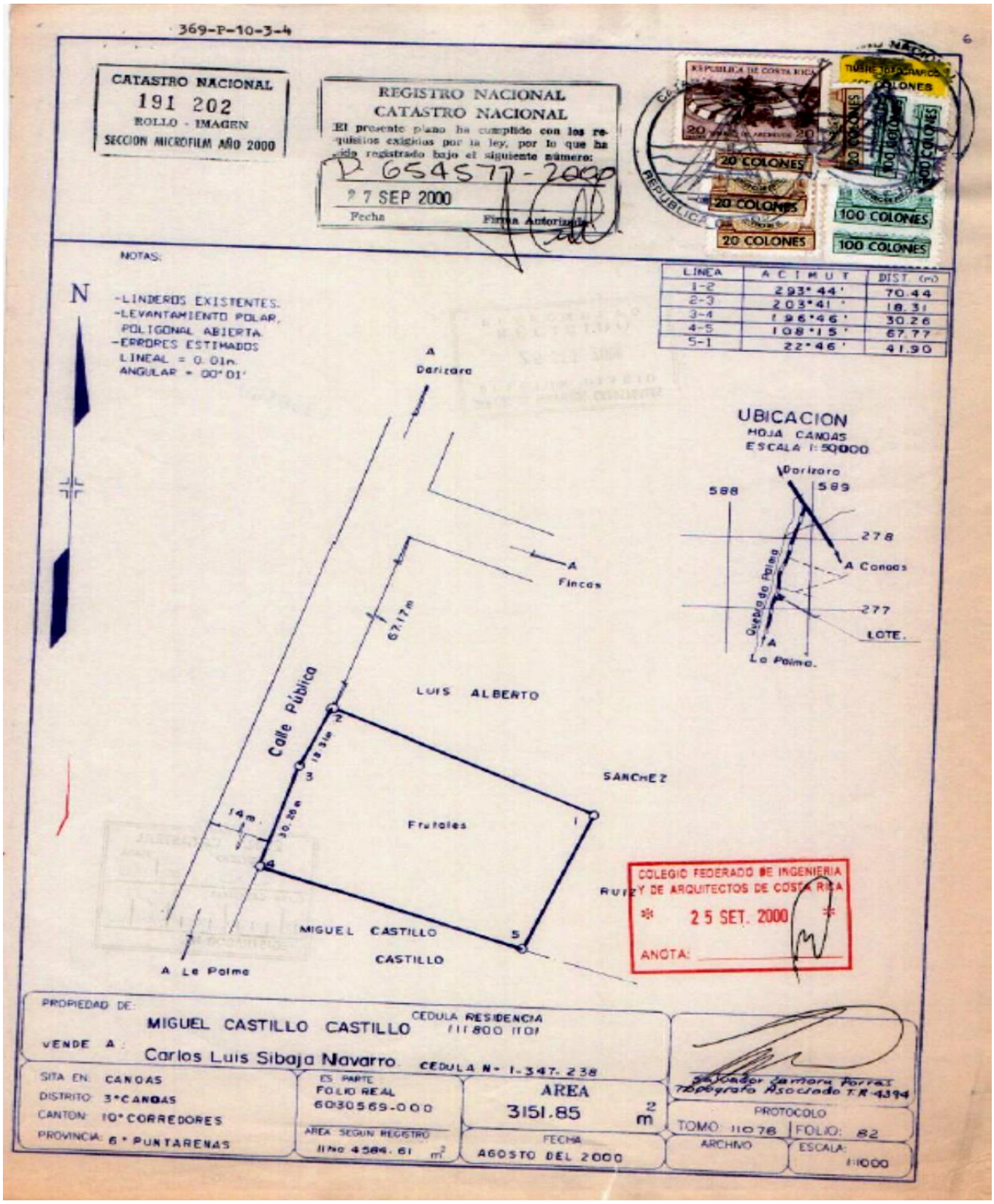
UBICACION GEORREFERENCIADA 048-61003011790800-2020-U

RODOLFO ZUÑIGA MEDRANO (FIRMA)

Firmado digitalmente por RODOLFO ZUÑIGA MEDRANO (FIRMA)
Fecha: 2020.12.21 15:21:28 -06'00'

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

PLANO DE CATASTRO **048-610030117908000-2020-U**



Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

ESTUDIO DE CATASTRO **048-61003011790800-2020-U**

Consulta de Plano

Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:	Número de Plano
Provincia Inscripción:	6 - PUNTARENAS
Número Inscripción:	654577
Año Inscripción:	2000

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	**6 - PUNTARENAS**	**Número Inscripción:**	**654577**
Año Inscripción:	**2000**	**Área Plano:**	**3,151.85**
Bloque:		**Lote:**	
Estado:	**INSCRITO**	**Coordenada Norte:**	**277500.0**
Coordenada Este:	**588500.0**	**CRTM Norte:**	**944325.0**
CRTM Este:	**625370.0**	**Verificado Zona Catastrada:**	**No**

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
6 - PUNTARENAS	10 - CORREDORES	3 - CANOAS

Titulares(es)

Identificacion	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
1118001101	MIGUEL	CASTILLO	CASTILLO

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
6 - PUNTARENAS	30569	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
6 - PUNTARENAS	117908	0		

Plano(s) Hijo(s): Inexistente(s)

Plano(s) Padre(s): Inexistente(s)

Anotaciones: Inexistente(s)

El Registro Inmobiliario advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.

Imprimir

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

ESTUDIO DE REGISTRO **048-61003011790800-2020-U**

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 117908---000

PROVINCIA: PUNTARENAS **FINCA:** 117908 **DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE FRUTALES
SITUADA EN EL DISTRITO 3-CANOAS CANTON 10-CORREDORES DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : LUIS ALBERTO SANCHEZ RUIZ
SUR : MIGUEL CASTILLO CASTILLO
ESTE : LUIS ALBERTO SANCHEZ RUIZ
OESTE : CALLE PUBLICA

MIDE: TRES MIL CIENTO CINCUENTA Y UN METROS CON OCHENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:P-0654577-2000
IDENTIFICADOR PREDIAL:610030117908__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
6-00030569	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 34,550,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
ESTRELLA VARGAS HIDALGO
CEDULA IDENTIDAD 6-0179-0800
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
ESTIMACIÓN O PRECIO: QUINCE MILLONES COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2011-00334213-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 06-DIC-2011

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 316-12890-01-0902-001
FINCA REFERENCIA 6030569 000
AFECTA A FINCA: 6-00117908 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

ESTUDIO DE REGISTRO **048-61003011790800-2020-U**

HIPOTECA
CITAS: 2014-51983-01-0001-001
AFECTA A FINCA: 6-00117908 -000
MONTO: TREINTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL COLONES
INTERESES: VARIABLES Y AJUSTABLES DE ACUERDO A CADA SUBPRESTAMO DE LA LINEA DE CREDITO
INICIA: 21 DE FEBRERO DE 2014
VENCE: 21 DE FEBRERO DE 2044
FORMA DE PAGO: HIPOTECA ABIERTA A 30 AÑOS PLAZO
RENUNCIAS: DOMICILIO Y REQUERIMIENTOS DE PAGO
RESPONDE POR: TREINTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL COLONES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: SALD CAPI ADEUD
ACREEDOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEUDOR
ESTRELLA VARGAS HIDALGO
CEDULA IDENTIDAD 6-0179-0800
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ, SEPARADO DE HECHO
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 19-11-2020 a las 11:16 horas

Imprimir Regresar Comprar

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

MEMORIA DE CALCULO **048-61003011790800-2020-U**

Para estimar el valor del terreno se utiliza el enfoque de mercado.
Se realiza proceso de homologación de bienes comparables con el terreno a valorar, en este caso se consideran tres ofertas de terrenos en venta en un radio de 1 km
Se utilizan factores de ajuste como frente, servicios con que cuentan, tipo de vía, ubicación y extensión.

Del análisis realizado se obtiene el valor base de este avalúo.

Para determinar los factores de ajuste se utilizan las siguientes fórmulas:

Factor de Extensión

Este factor de extensión está dado por la siguiente fórmula:

$$F_e = (A_{lt})^{\beta} / (A_{lv})^{\alpha}$$

Factor de Frente

$$F_f = (F_{lv} / F_{lt})^{y}$$

Coeficiente de Forma

CFR = A total / A mrc
Donde:
CFR = Coeficiente de Forma
A total= Area total del Terreno
A mrc = Area de mayor rectángulo circunscrito

Factor tipo de Vía

$$F_{tv} = e^{((v_{ft} - v_{fv}) * 0.06646)}$$

Factor de Servicios 1

$$F_{s1} = e^{((S_{1lv} - S_{1lt}) * 0.03)}$$

Donde:

F_{s1} = factor comparativo de servicios 1.
S_{1lv} = clasificación de servicios 1 de lote a valorar.
S_{1lt} = clasificación de servicios 1 del lote tipo.
0.03 = constante

Factor de Servicios 2

$$F_{s2} = e^{((S_{2lv} - S_{2lt}) * 0.03)}$$

Donde:

F_{s2} = factor comparativo de servicios 2.
S_{2lv} = clasificación de servicios 2 del lote a valorar.
S_{2lt} = clasificación de servicios 2 del lote tipo.
0.03 = constante

Factor de Pendiente:

$$F_p = e^{((P_{lt} - P_{lv}) / 78)}$$

Donde :

F_p = Factor de pendiente
P_{lt} = Pendiente del lote tipo
P_{lv} = Pendiente de lote a valorar
78 = Constante

RODOLFO ZUÑIGA MEDRANO (FIRMA)
Firmado digitalmente por RODOLFO ZUÑIGA MEDRANO (FIRMA)
Fecha: 2020.12.21 15:21:54 -06'00'

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.