

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		076 - GUATUSO		076-21501042500900-2021-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Cobro Judicial			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
Banco Nacional de Costa Rica			Céd. Jurídica 4-000-001021		
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
Tomás Fernando	Vargas	González	Céd. Identidad 2-0327-0680	100%	
NOMBRE DEUDOR (S)					
Tomás Fernando	Vargas	González	Céd. Identidad 2-0327-0680		
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	15 - GUATUSO				
Distrito:	01 - SAN RAFAEL				
Localidad:	Moravia Verde				
DIRECCION EXACTA					
Alajuela, Guatuso, San Rafael, Moravia Verde, 3.2 km noroeste del Puente Río Frio y 225 metros suroeste, Lote M.D.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	A-873354-2003	400.00 m2			
Identificador Predial	21501042500900	400.00 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢6,265,600.00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0.00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢6,265,600.00	
VALOR EN LETRAS: SEIS MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS COLONES 00/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		General
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SI					
OBSERVACIONES GENERALES		El plano catastro cumple por localización en el punto de amarre verificado con cinta métrica. Cumple en dimensiones y coordenadas utilizando GPS marca GARMIN GPSmap 62 sc. Se verifica frente del inmueble presentado como garantía crediticia (observar vértices adjuntos al informe de avalúo).			
Nombre del Perito		Gilberto Vásquez Hernández		GILBERTO VASQUEZ HERNANDEZ (FIRMA) Firmado digitalmente por GILBERTO VASQUEZ HERNANDEZ (FIRMA) Fecha: 2021.11.19 10:36:11 -06'00'	
Tipo de Profesional		Ing. Agr. Sección de Ingeniería		Firma del Perito	
Número de registro		5887 Emp.		Identificación N° 1-0922-0590	
Nombre de la empresa		Gilberto Vásquez Hernández			
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		6 enero 2021		Fecha informe: 7 enero 2021	
Números telefónicos para contacto		88920354			
Correo electrónico / Dirección WEB		gvasquez34@hotmail.es			

AVALÚO DEL TERRENO						076-21501042500900-2021-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1		2		3		4		5	
			Factor		Factor		Factor		Factor		Factor	
VALOR €/m2			20,000.00		18,000.00		17,500.00		0.00		0.00	
Área (m2)	400	1225	1.4470	1500	1.5470	325	0.9340	1.0000		1.0000		
Frente (m)	10	15	0.9040	30	0.7600	13	0.9370	1.0000		1.0000		
Regularidad	0.70	0.90	0.7780	0.85	0.8240	0.90	0.7780	1.0000		1.0000		
% de Pendiente	0	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	1.0000		1.0000		
Nivel (m)	0.3	-0.5	1.0160	-0.5	1.0160	0	0.9910	1.0000		1.0000		
Tipo de vía	4	3	0.9360	3	0.9360	3	0.9360	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	5	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000	1.0000		1.0000		
Factor de ajuste	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000		1.0000		
Factor de negociación	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000		1.0000		
			1.0000		1.0000		1.0000	1.0000		1.0000		
Factor de Homologación			0.9678		0.9213		0.6316	1.0000		1.0000		
Valores Homologados			19,356.02		16,583.38		11,052.32					
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	€15,664 /m2			Valor ajustado	€15,664 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1.0000			Área	400.00 m2			€/ m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€15,664.00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€6,265,600.00						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	Lote dieciseis					Lote con casa						
SUR	Lote dieciocho					Lote vacante						
ESTE	Calle pública con frente de 10 metros					En material de lastre						
OESTE	AGROPECUARIA BARRANTES RODRIGUEZ S.A					Area vacante						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
1	407,216					1,181,542					49	
2	407,211					1,181,532					49	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Luis Pacheco vende terreno ubicado en Guatuso, del puente de Río Frio, 2.5 km noreste, margen derecho, similares características del lote sujeto.				Oferta		83855445			18/04/2020		
					Coordenadas	Este	407,238	Norte	1,181,848			
2	Dulce Salas vende terreno ubicado en Moravia Verde, del puente Río Frio, 2.3 km noreste, similares características del lote sujeto.				Oferta		24640502			18/04/2020		
					Coordenadas	Este	407,206	Norte	1,181,900			
3	Rodolfo Castro vende terreno ubicado en Guatuso, del puente Río Frio, 2 km al noreste, similares características del lote sujeto.				Oferta		89655537			18/04/2020		
					Coordenadas	Este	408,432	Norte	1,181,213			

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				076-21501042500900-2021-U	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>			<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
Tipo de ruta	Terciaria		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre fino		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	14.00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		<b>ACCESO A LA FINCA</b>		Calle pública
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>			<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>		
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ	Media
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	Asada	Edificios Comerciales	NO	Media
Señal celular	SÍ		Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	Media
Medidores instalados	Ninguno			a 1000 m	Actividad del lugar
					Residencial
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>					
Frente principal:	SÍ	10.00 m	Nivel sobre calle:	0.00 m	
Fondo:		40.00 m	Pendiente %	7	
Relación:		4	Tipo de vía:	4 SÍ	
Servicios	S1	1			
	S2	16	Ubicación:	Medianero	
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
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	Río	Distancia	800.00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	Ascendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 67.80%					
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>					
<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>					
07/01/2021	Según el estudio de registro consultado, el inmueble no presenta anotaciones. Gravámenes sin hay, reservas y restricciones, practicado, demanda ejecutiva hipotecaria (citas y número de expediente en estudio de registro adjunto), hipoteca en primer grado a favor del Banco Nacional de Costa Rica por un monto original de ₡6.000.000,00. Avalúo solicitado para efectos de remate.				
<b>OBSERVACIONES</b>					
El inmueble es un terreno vacante en regular estado de mantenimiento en general.					

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

076-21501042500900-2021-U



Vía de acceso



Frente principal



Colindancia este



Colindancia norte en parte



Colindancia sur en parte



Topografía



Perito en sitio

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



1



2



3



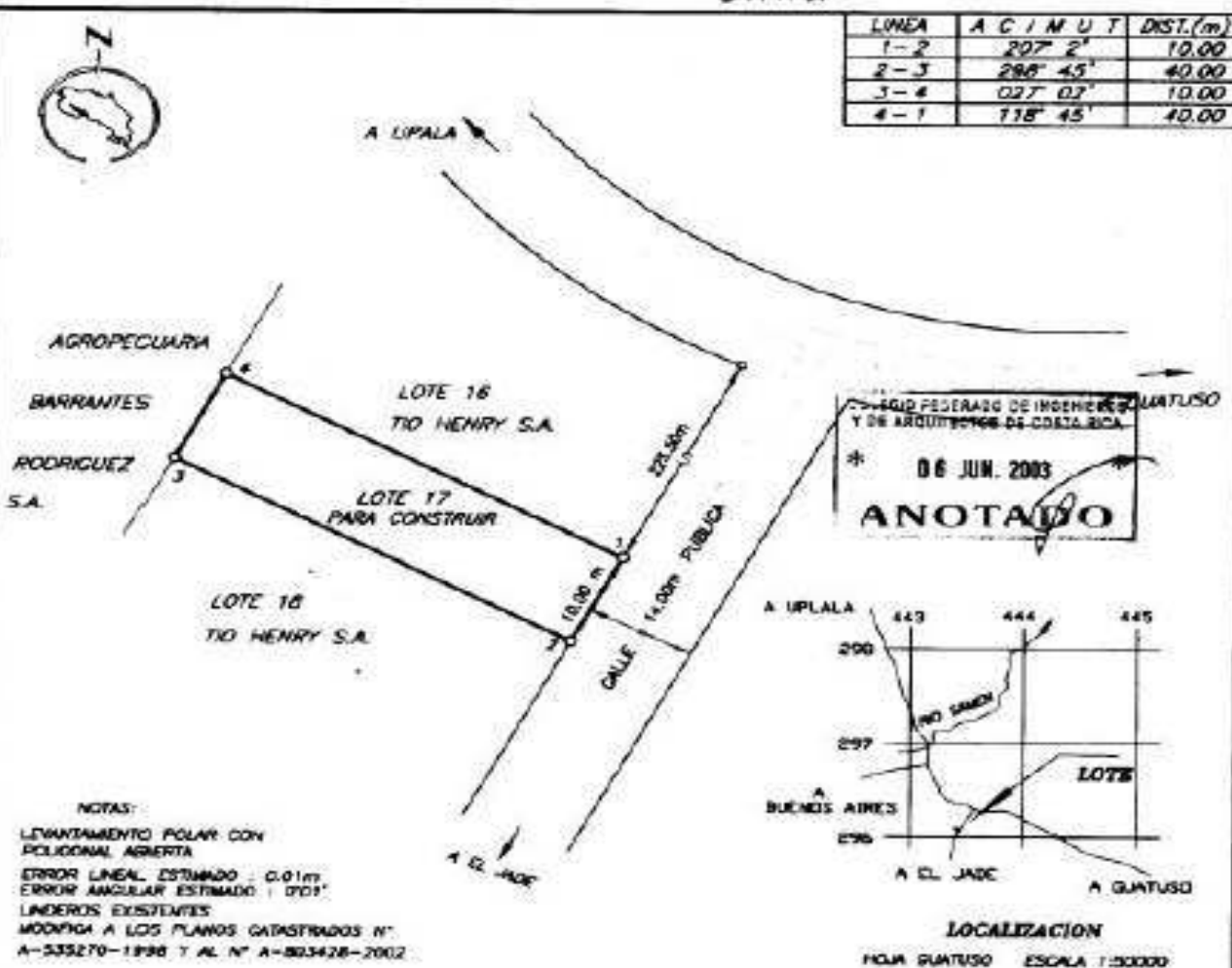


**PLANO DE CATASTRO**

076-21501042500900-2021-U

INSCRIPCIÓN: 2-873354-2003  
 Fecha: 01/08/2003 14:56:59  
 Registrador: ROLANDO HIDALGO JIMENEZ  
 E6F801E5E7E016CF93E753F0106A2C84

Catastro Nacional  
 1-1850882  
 11/07/2003 10:18:39  
 P.Viejo [Apelación]



PROPIETARIO		CEDULA JURADICA N° 3-101-128487		SITUADO EN: MORAVA VERDE		INFORMACION DE REGISTRO	
TIO HENRY S.A.				DISTRITO : 01 SAN RAFAEL		ES PARTE	
PROTOCOLO: 11537		FOLIOS 172-174		CANTON : 18 GUATUSO		FOLIO REAL	
		AREA : 400.00m		PROVINCIA : 02 ALAJUELA		2347804-000	
FECHE: ENERO/2003				ESCALA : 1:300		AREA SEGUN REGISTRO : 24978.67 m <sup>2</sup>	
HARLEY LOPEZ RODRIGUEZ AGENCIADOR ASOCIADO A.A. 087				ARCH TIO HENRY 17			

**ESTUDIO DE REGISTRO**

076-21501042500900-2021-U

**REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 425009---000**

**PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 425009 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY**

**NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR, LOTE DIECISIETE  
SITUADA EN EL DISTRITO 1-SAN RAFAEL CANTON 15-GUATUSO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA  
LINDEROS:**

**NORTE : LOTE DIECISEIS**

**SUR : LOTE DIECIOCHO**

**ESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 10,00 METROS**

**OESTE : AGROPECUARIA BARRANTES RODRIGUEZ S.A.**

**MIDE: CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS  
PLANO:A-0873354-2003**

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00347604	000	FOLIO REAL

**VALOR FISCAL: 2,800,000.00 COLONES**

**PROPIETARIO:**

**TOMAS FERNANDO VARGAS GONZALEZ**

**CEDULA IDENTIDAD 2-0327-0680**

**ESTADO CIVIL: SOLTERO EN UNION DE HECHO**

**ESTIMACION O PRECIO: DOS MILLONES COLONES**

**DUEÑO DEL DOMINIO**

**PRESENTACIÓN: 0573-00067662-01**

**CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA**

**FECHA DE INSCRIPCIÓN: 30-NOV-2007**

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY**

**GRAVAMENES & AFECTACIONES: SI HAY**

**RESERVAS Y RESTRICCIONES**

**CITAS: 326-11080-01-0901-001**

**FINCA REFERENCIA 2190193 000**

**AFECTA A FINCA: 2-00425009 -000**

**CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY**

**ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY**

**PRACTICADO**

**CITAS: 800-553021-01-0001-001**

**NUMERO DE EXPEDIENTE 18-004653-1202-CJ**

**AFECTA A FINCA: 2-00425009 -000**

**INICIA EL: 21 DE JUNIO DE 2019**

**ESTUDIO DE REGISTRO**

076-21501042500900-2021-U

FINALIZA EL: 21 DE JUNIO DE 2029  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA  
CITAS: 800-629288-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 18-003425-1202-CJ  
AFECTA A FINCA: 2-00425009 -000  
INICIA EL: 04 DE AGOSTO DE 2020  
FINALIZA EL: 04 DE AGOSTO DE 2030  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA  
CITAS: 2016-278912-01-0001-001  
AFECTA A FINCA: 2-00425009 -000  
MONTO: SEIS MILLONES COLONES  
INTERESES: LOS QUE RIJAN PARA CADA TIPO DE PRÉSTAMO AL MOMENTO DE SU FORMALIZACIÓN, SEGÚN LA TASA ESTABLECIDA POR EL BANCO  
INICIA: 25 DE ABRIL DE 2016  
VENCE: 25 DE ABRIL DE 2046  
FORMA DE PAGO: HIPOTECA DE CRÉDITO ABIERTO A 30 AÑOS PLAZO  
RENUNCIAS: DOMICILIO Y REQUERIMIENTOS DE PAGO  
RESPONDE POR: DOS MILLONES SETECIENTOS MIL COLONES  
GRADO: PRIMER GRADO  
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD  
ACREEDOR  
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
DEUDOR  
TOMAS FERNANDO VARGAS GONZALEZ  
CEDULA IDENTIDAD 2-0327-0680  
ESTADO CIVIL: DIVORCIADO  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 07-01-2021 a las 13:27 horas

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		076 - GUATUSO		076-21501042501000-2021-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Cobro Judicial			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
Banco Nacional de Costa Rica			Céd. Jurídica 4-000-001021		
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
Tomás Fernando	Vargas	González	Céd. Identidad 2-0327-0680	100%	
NOMBRE DEUDOR (S)					
Tomás Fernando	Vargas	González	Céd. Identidad 2-0327-0680	.	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	15 - GUATUSO				
Distrito:	01 - SAN RAFAEL				
Localidad:	Moravia Verde				
DIRECCION EXACTA					
Alajuela, Guatuso, San Rafael, Moravia Verde, 3.2 km noroeste del Puente Río Frio y 235 metros suroeste, Lote M.D.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	A-873329-2003	480.00 m2			
Identificador Predial	21501042501000	480.00 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢7,403,520.00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0.00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢7,403,520.00	
VALOR EN LETRAS: SIETE MILLONES CUATROCIENTOS TRES MIL QUINIENTOS VEINTE COLONES 00/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		General
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SI					
OBSERVACIONES GENERALES		El plano catastro cumple por localización en el punto de amarre verificado con cinta métrica. Cumple en dimensiones y coordenadas utilizando GPS marca GARMIN GPSmap 62 sc. Se verifica frente del inmueble presentado como garantía crediticia (observar vértices adjuntos al informe de avalúo).			
Nombre del Perito		Gilberto Vásquez Hernández		<b>GILBERTO VASQUEZ HERNANDEZ (FIRMA)</b> Firmado digitalmente por GILBERTO VASQUEZ HERNANDEZ (FIRMA) Fecha: 2021.11.19 10:37:26 -06'00'	
Tipo de Profesional		Ing. Agr.	Sección de Ingeniería		Firma del Perito
Número de registro		5887	Emp.		Identificación N° 1-0922-0590
Nombre de la empresa		Gilberto Vásquez Hernández			
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		6 enero 2021	Fecha informe:		7 enero 2021
Números telefónicos para contacto		88920354			
Correo electrónico / Dirección WEB		gvasquez34@hotmail.es			



AVALÚO DEL TERRENO						076-21501042501000-2021-U																	
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO																							
Características		SUJETO	COMPARABLES																				
			1		Factor		2		Factor		3		Factor		4		Factor		5		Factor		
VALOR €/m2			20,000.00				18,000.00				17,500.00				0.00				0.00				
Área (m2)		480	1225	1.3620	1500	1.4560	325	0.8790			1.0000			1.0000			1.0000			1.0000			
Frente (m)		12	15	0.9460	30	0.7950	13	0.9800			1.0000			1.0000			1.0000			1.0000			
Regularidad		0.80	0.90	0.7780	0.85	0.8240	0.90	0.7780			1.0000			1.0000			1.0000			1.0000			
% de Pendiente		0	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000			1.0000			1.0000			1.0000			1.0000			
Nivel (m)		0.3	-0.5	1.0160	-0.5	1.0160	0	0.9910			1.0000			1.0000			1.0000			1.0000			
Tipo de vía		4	3	0.9360	3	0.9360	3	0.9360			1.0000			1.0000			1.0000			1.0000			
Servicios 1		1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000			1.0000			1.0000			1.0000			1.0000			
Servicios 2		16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000			1.0000			1.0000			1.0000			1.0000			
Ubicación en manzana		5	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000			1.0000			1.0000			1.0000			1.0000			
Factor de ajuste		1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000			1.0000			1.0000			1.0000			1.0000			
Factor de negociación		1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000			1.0000			1.0000			1.0000			1.0000			
				1.0000		1.0000		1.0000			1.0000			1.0000			1.0000			1.0000			
Factor de Homologación			0.9533		0.9070		0.6216				1.0000				1.0000				1.0000				
Valores Homologados			19,065.46		16,326.68		10,878.83																
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		€15,424 /m2				Valor ajustado				€15,424 / m2				Valor unitario Mejoras al Terreno									
Factor secciones		1.0000				Área				480.00 m2				€/ m2									
VALOR UNITARIO FINAL												€15,424.00 /m2											
VALOR TOTAL DEL TERRENO												€7,403,520.00											
LINDEROS ACTUALES																							
NORTE		Lote diecisiete								Lote vacante													
SUR		TIO HENRY S.A								Lote vacante													
ESTE		Calle pública con frente de 12 metros								Lote vacante													
OESTE		AGROPECUARIA BARRANTES RODRIGUEZ S.A								En material de lastre													
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05																							
VÉRTICE		ESTE								NORTE								Altitud					
1		407,211								1,181,532								48					
2		407,205								1,181,521								49					
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES																							
Nº		Descripción						Tipo información				Números de Contactos				Fecha Consulta							
1		Luis Pacheco vende terreno ubicado en Guatuso, del puente de Río Frio, 2.5 km noreste, margen derecho, similares características del lote sujeto.						Oferta				83855445				18/04/2020							
								Coordenadas		Este		407,238		Norte		1,181,848							
2		Dulce Salas vende terreno ubicado en Moravia Verde, del puente Río Frio, 2.3 km noreste, similares características del lote sujeto.						Oferta				24640502				18/04/2020							
								Coordenadas		Este		407,206		Norte		1,181,900							
3		Rodolfo Castro vende terreno ubicado en Guatuso, del puente Río Frio, 2 km al noreste, similares características del lote sujeto.						Oferta				89655537				18/04/2020							
								Coordenadas		Este		408,432		Norte		1,181,213							

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				076-21501042501000-2021-U	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>			<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
Tipo de ruta	Terciaria		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre fino		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	14.00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		<b>ACCESO A LA FINCA</b>		Calle pública
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>				<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ	Media
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	Asada	Edificios Comerciales	NO	Media
Señal celular	SÍ		Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	Actividad del lugar
Medidores instalados	Ninguno			a 1000 m	Residencial
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>					
Frente principal:	SÍ	12.00 m	Nivel sobre calle:	0.00 m	
Fondo:		40.00 m	Pendiente %	7	
Relación:		3.33333333	Tipo de vía:	4 SÍ	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Medianero	
	S2	16			
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
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	Río	Distancia	800.00 m	Possibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	Ascendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 67.80%					
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>					
<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>					
07/01/2021	Según el estudio de registro consultado, el inmueble no presenta anotaciones. Gravámenes sin hay, reservas y restricciones, practicado, demanda ejecutiva hipotecaria (citas y número de expediente en estudio de registro adjunto), hipoteca en primer grado a favor del Banco Nacional de Costa Rica por un monto original de ₡6.000.000,00. Avalúo solicitado para efectos de remate.				
<b>OBSERVACIONES</b>					
El inmueble es un terreno vacante en regular estado de mantenimiento en general.					

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

076-21501042501000-2021-U



Vía de acceso



Frente principal



Colindancia este



Colindancia sur en parte



Vista desde vértice 2



Topografía



Perito en sitio

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**


1



2



3





076-21501042501000-2021-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 valorador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

**ESTUDIO DE REGISTRO**

076-21501042501000-2021-U

**REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 425010---000**

**PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 425010 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY**

**NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR, LOTE DIECIOCHO  
SITUADA EN EL DISTRITO 1-SAN RAFAEL CANTON 15-GUATUSO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA  
LINDEROS:**

**NORTE : LOTE DIECISIETE**

**SUR : TIO HENRY SOCIEDAD ANONIMA**

**ESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 12,00 METROS**

**OESTE : AGROPECUARIA BARRANTES RODRIGUEZ S.A.**

**MIDE: CUATROCIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS  
PLANO: A-0873329-2003**

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00347604	000	FOLIO REAL

**VALOR FISCAL: 3,360,000.00 COLONES**

**PROPIETARIO:**

**TOMAS FERNANDO VARGAS GONZALEZ**

**CEDULA IDENTIDAD 2-0327-0680**

**ESTADO CIVIL: SOLTERO EN UNION DE HECHO**

**ESTIMACIÓN O PRECIO: DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL COLONES**

**DUEÑO DEL DOMINIO**

**PRESENTACIÓN: 0573-00067662-01**

**CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA**

**FECHA DE INSCRIPCIÓN: 30-NOV-2007**

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY**

**GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY**

**RESERVAS Y RESTRICCIONES**

**CITAS: 326-11080-01-0901-001**

**FINCA REFERENCIA 2190193 000**

**AFECTA A FINCA: 2-00425010 -000**

**CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY**

**ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY**

**PRACTICADO**

**CITAS: 800-553019-01-0001-001**

**NUMERO DE EXPEDIENTE 18-004653-1202-CJ**

**AFECTA A FINCA: 2-00425010 -000**

**INICIA EL: 21 DE JUNIO DE 2019**



**ESTUDIO DE REGISTRO**

076-21501042501000-2021-U

FINALIZA EL: 21 DE JUNIO DE 2029  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA  
CITAS: 800-629287-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 18-003425-1202-CJ  
AFECTA A FINCA: 2-00425010 -000  
INICIA EL: 04 DE AGOSTO DE 2020  
FINALIZA EL: 04 DE AGOSTO DE 2030  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA  
CITAS: 2016-278912-01-0001-001  
AFECTA A FINCA: 2-00425010 -000  
MONTO: SEIS MILLONES COLONES  
INTERESES: LOS QUE RIJAN PARA CADA TIPO DE PRÉSTAMO AL MOMENTO DE SU FORMALIZACIÓN, SEGÚN LA TASA ESTABLECIDA POR EL BANCO  
INICIA: 25 DE ABRIL DE 2016  
VENCE: 25 DE ABRIL DE 2046  
FORMA DE PAGO: HIPOTECA DE CRÉDITO ABIERTO A 30 AÑOS PLAZO  
RENUNCIAS: DOMICILIO Y REQUERIMIENTOS DE PAGO  
RESPONDE POR: TRES MILLONES TRESCIENTOS MIL COLONES  
GRADO: PRIMER GRADO  
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD  
ACREEDOR  
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
DEUDOR  
TOMAS FERNANDO VARGAS GONZALEZ  
CEDULA IDENTIDAD 2-0327-0680  
ESTADO CIVIL: DIVORCIADO  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 07-01-2021 a las 12:24 horas