

Fecha: 25/09/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: 1 Km al Este, 300m Sur y 75m Oeste de la Importadora Monge
2-ALA 4-Aguas Zarcas 10-San Carlos

Número de Avalúo: 5166357

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 14.716.585,86

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 22/09/2024

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

Observaciones Generales:

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PÚBLICOS CITAS: 468-07021-01-0004-001. NO AFECTA USO. DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA CITAS: 800-887736-01-0001-001 NUMERO DE EXPEDIENTE 23-003484-1202-CJ. HIPOTECA CITAS: 2019-312743-01-0001-001. RESPONDE POR: DIEZ MILLONES CUATROCIENTOS MIL COLONES GRADO: PRIMER GRADO ACREEDOR BANCO NACIONAL DE COSTA RICA CÉDULA JURÍDICA 4-000-001021. NO AFECTA USO.

FIRMA:

[Empty signature box for the main professional]

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:

[Empty signature box for the co-signer]

Nombre: JULIO ALVARADO DIAZ

Nombre: _____

Tipo de Profesional: Topographer Eng.

Tipo de Profesional: _____

Identificación #: 5-0334-0989

Identificación #: _____

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-21004034618100-2024-U

Liquidez: Media

NAS No.: 5166357

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 328 COD. AGENCIA: 328 SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA CLIENTE: MARIBEL ROJAS ALVARADO CORREO: machopolaco@hotmail.com TELÉFONO: 506-8778-1487 IDENTIFICACIÓN N°: 2-0537-0921			VALUADOR	NOMBRE: JULIO ALVARADO DIAZ EMPRESA: Perito Externo - JULIO ALVARADO DIAZ IDENTIFICACIÓN N°: 5-0334-0989 TIPO DE PROFESIONAL: Topographer Eng. CORREO: alvaradodiaz.cesar@gmail.com TELÉFONO: 8332-1837 OTRO:																		
	PROPIEDAD NOMBRE PROPIETARIO: MARIBEL ROJAS ALVARADO IDENTIFICACIÓN N°: 2-0537-0921 PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 2 ALA CANTON: 10 San Carlos DISTRITO: 4 Aguas Zarcas LOCALIDAD: AGUAS ZARCAS DIRECCIÓN EXACTA: 1 Km al Este, 300m Sur y 75m Oeste de la Importadora Monge IDENTIFICADOR PREDIAL: 21004034618100 PLANO DE CATASTRO N°: A-0895173-2003 ÁREA REGISTRADA: 498.58 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Norte USO PREDOMINANTE: Residencial OCUPADO POR: PROPIETARIA VIGENCIA CONTRATO: LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No																						
INFORMACIÓN ADICIONAL	INSCRIPCIÓN DE: La Finca SEGÚN: El Plano Y El Registro PROPOSITO: <input type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico <input checked="" type="checkbox"/> Estimar el Valor de Mercado <input type="checkbox"/> OBJETO: <input type="checkbox"/> Crédito de Adquisición <input type="checkbox"/> Refinanciamiento <input type="checkbox"/> Construcción <input checked="" type="checkbox"/> COBRO JUDICIAL USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): SOLICITADO POR: <input checked="" type="checkbox"/> Cliente de arriba <input type="checkbox"/> Otro VALOR: <input checked="" type="checkbox"/> Actual <input type="checkbox"/> Retroactivo <input type="checkbox"/> Futuro <input type="checkbox"/> Actualización de un avalúo elaborado en: con vencimiento en: Avalúo No.: TIPO DE PROPIEDAD: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Rural LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No BIEN ESPECIALIZADO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No CON CONSTRUCCIONES: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No CUOTA MANTENIMIENTO: <input type="checkbox"/> Mes <input type="checkbox"/> Año NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica): USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: LOTE EN VERDE 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: 498.58 m² ÁREA M² ID. PREDIAL: 498.58 m² ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: No FACTOR DE COPROPIEDAD: 0 ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:																						
	DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO ACTIVIDAD DEL LUGAR: <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Otro TIPO DEL DISTRITO: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro TENDENCIA DISTRITO: <input checked="" type="checkbox"/> Aumentando <input type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input type="checkbox"/> Disminuyendo <input type="checkbox"/> Otro DENSIDAD: <input type="checkbox"/> Mayor a 75% <input checked="" type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input type="checkbox"/> Rural NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media Baja ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/> FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:60%;">PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA</td> <td style="width:20%;">De</td> <td style="width:20%;">Hasta</td> </tr> <tr> <td>RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>RANGO DE PRECIOS:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>VISIÓN DEL MERCADO OFERTA:</td> <td><input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja</td> <td></td> </tr> <tr> <td>DEMANDA:</td> <td><input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja</td> <td></td> </tr> <tr> <td>TENDENCIA DE PRECIOS:</td> <td><input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo</td> <td></td> </tr> </table> COMENTARIOS: PROPIEDAD SE UBICA EN UNA ZONA URBANA EN EXPANSIÓN.						PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):			RANGO DE PRECIOS:			VISIÓN DEL MERCADO OFERTA:	<input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja		DEMANDA:	<input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja		TENDENCIA DE PRECIOS:	<input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo
PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta																					
RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):																							
RANGO DE PRECIOS:																							
VISIÓN DEL MERCADO OFERTA:	<input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja																						
DEMANDA:	<input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja																						
TENDENCIA DE PRECIOS:	<input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo																						
TERRENO /FINCA	DIMENSIONES: 13,68 X 36,52 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 498,58 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: NO HAY TOPOGRAFÍA: Plana PENDIENTE: Ascendente ZONIFICACIÓN: Residencial FUENTE: PERITO EN SITIO ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: Óptimo POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno CUERPO DE AGUA CERCANO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno EXISTEN GRAVÁMENES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No			SERVICIOS: <input type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input type="checkbox"/> Alcantarillado <input type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input type="checkbox"/> Caño <input type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/> AGUA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> ADICIONALES: <input checked="" type="checkbox"/> Calle de Grava <input type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cordón <input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado <input type="checkbox"/> TV por Cable <input type="checkbox"/> ELECTRICIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> SI Tiene <input type="checkbox"/> No Tiene <input type="checkbox"/> TIPO DE RUTA: <input type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/> Terciaria <input type="checkbox"/> Camino Vecinal <input checked="" type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Lastre fino ANCHO DE VÍA: 8 M TRANSPORTE PÚBLICO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No JARDINES/PARQUES: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m TIPO DE ACCESO: Calle Pública TIPO DE UBICACIÓN: Medianero APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 -> 95																			
	COMENTARIOS: PROPIEDAD ENFRENTA CALLE PUBLICA DE LASTRE, CUENTA CON LOS SERVICIOS DE AGUA, ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO, LA TOPOGRAFÍA ES PLANA EN 2 TERRAZAS, SE ENCUENTRA A NIVEL DE CALLE, LA PENDIENTE ES DE 7% APROXIMADAMENTE. EN UNA DE LAS TERRAZAS EXISTE UNA CONSTRUCCIÓN DE ZÓCALO Y MADERA, LA CUAL SE ENCUENTRA EN ESTADO DE DEMOLICIÓN (VER FOTOS) POR LO QUE NO SERA TOMADA EN CUENTA PARA ESTE AVALUO.																						

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-21004034618100-2024-U

NAS No.: 5166357

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	463.604	1.146.879	499
2	463.590	1.146.881	499
ÁREA m²: 498,58		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0	
COMENTARIOS: PLUS CODE 9MC9+P23 Aguas Zarcas, Provincia de Alajuela			

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: ÁREA CONSTRUCCIÓN: m² EDAD EFECTIVA: años VIDA ÚTIL REMANENTE: años ÁREA CONSTRUCCIÓN: m² (Cons. Accesorias) VIDA ÚTIL REMANENTE: años (Cons. Accesorias)	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: CUBIERTA: ESTRUCTURA: ENTREPISO: TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: AVANCE DE OBRA: PORCENTAJE COBERTURA:	TECHOS: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo <hr/> FACHADA/EXTERIOR: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
---	---	--

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos Repello <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Empastado <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Enchape <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> PISOS: SISTEMA ELÉCTRICO: <input type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: AIRE ACONDICIONADO: RED AGUA CALIENTE: GAS LP: UBICACIÓN:	CLOSETS/ARMARIOS: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo AISLAMIENTO: <input type="checkbox"/> Techo <input type="checkbox"/> Paredes <input type="checkbox"/> Sótano <input type="checkbox"/> Entretecho LÍNEAS DE PLOMERÍA: Diseño arquitectónico: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo EMPOTRADOS/EXTRAS: <input type="checkbox"/> Estufa <input type="checkbox"/> Horno <input type="checkbox"/> Lavadora de Platos <input type="checkbox"/> Garburator <input type="checkbox"/> Extractor de Aire <input type="checkbox"/> Sistema de Seguridad <input type="checkbox"/> Chimenea <input type="checkbox"/> Tragaluz <input type="checkbox"/> Solario <input type="checkbox"/> Ventiladores <input type="checkbox"/> Aire Central <input type="checkbox"/> Filtro Aire <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Bañera de Hidromasaje <input type="checkbox"/> Puerta Automática de Cochera <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> CONDICIÓN INTERIOR: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
--	---

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:											ÁREA	
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.				
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.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-21004034618100-2024-U

NAS No.: 5166357

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
ALA, San Carlos, Aguas Zarcas 1 Km al Este, 300m Sur y 75m Oeste de la Importadora Monge		LOTE EN VENTA. 890m2 EN 23 MILLONES DE COLONES. UBICACION: E: 463814, N:1147687. ORLANDO ALFARO		LOTE EN VENTA. 703m2 EN 21 MILLONES DE COLONES			
Tipo de Información		OFERTA		OFERTA			
Superficie de Terreno		17,23 m X 28,41 m		7 m X 51 m		X	
Fecha Consulta		25/09/2024		25/09/2024			
Valor Terreno		23.000.000		21.000.000			
Números de Contacto		8540-2440		6219-1929			
Valor Unitario del Terreno		25.842,67		29.871,98			
Ubicación	5	5	1	5	1		1
Dimensiones/Area de la Finca	498,58 m ²	890 m ²	1,2107	703 m ²	1,1201		1
Servicios 1	1	1	1	1	1		1
Servicios 2	16	16	1	16	1		1
Tipo de vía	5	4	,9357	4	,9357		1
Relación Frente/Fondo	1	1	1	1	1		1
Pendiente %	7	0	,9142	0	,9142		1
Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1		1
FRENTE A CALLE	13,68	17,23	,944	7,06	1,1798		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,9777		1,1304		1	
VALORES HOMOLOGADOS		25.265,26		33.768,13		0	
Conclusiones:							
VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 14.716.586							
VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 29.517							

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-21004034618100-2024-U

NAS No.: 5166357

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:
 RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PÚBLICOS CITAS: 468-07021-01-0004-001. NO AFECTA USO. DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA CITAS: 800-887736-01-0001-001 NUMERO DE EXPEDIENTE 23-003484-1202-CJ. HIPOTECA
 CITAS: 2019-312743-01-0001-001. RESPONDE POR: DIEZ MILLONES CUATROCIENTOS MIL COLONES GRADO: PRIMER GRADO ACREEDOR BANCO NACIONAL DE COSTA RICA CÉDULA JURÍDICA 4-000-001021. NO AFECTA USO.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

RESUMEN DE VALORES

LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:

VALOR DE TERRENO: 14.716.585,86

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 14.716.585,86

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: 14.716.585,86 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: 1 Km al Este, 300m Sur y 75m Oeste de la Importadora Monge


PROVINCIA: ALA CANTON: San Carlos DISTRITO: Aguas Zarcas

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: 25/09/2024 VALOR FINAL: 14.716.585,86 MONTO DE LA SOLICITUD: 9.238.116,94


VALOR EN LETRAS: catorce millones seiscientos dieciséis mil quinientos ochenta y cinco y ochenta y seis centavos

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: Si No Si, Condicionado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

FIRMA: 

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA: 

NOMBRE PERITO: JULIO ALVARADO DIAZ NOMBRE CO-FIRMANTE:

TIPO DE PROFESIONAL: Topographer Eng. TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA TIPO DE PROFESIONAL: TIPO DE PERITO:

REGISTRO #: IT-17237 REGISTRO #:

CÓDIGO INSPECTOR: 732 CÓDIGO INSPECTOR:

COD. EMPRESA: 00000314 COD. EMPRESA:

FECHA DEL INFORME: 25/09/2024 FECHA DEL INFORME:

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 22/09/2024 FECHA DE INSPECCIÓN:

IDENTIFICACIÓN N°: 5-0334-0989 IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)

ANEXOS:

Enfoque de Costos Fotos Adicionales 1-6 Fotos Adicionales 19-24 Mapa de Ubicación Anexo Imagen 1

Enfoque de Mercado(4-6) Fotos Adicionales 7-12 Fotos Adicionales 25 -30 Plano Catastro Anexo Imagen 2

Enf. Mercado Terreno (4-6) Fotos Adicionales 13-18 Estudio de Registro Anexo Texto Anexo Imagen 3

Certificado Catastral 1 Certificado Catastral 2



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: VISTA INTERNA. DEL FRENTE HACIA EL FONDO

Foto 4



Descripción: CONSTRUCCION

Foto 2



Descripción: CONSTRUCCION

Foto 5



Descripción: CUCHILLA

Foto 3



Descripción: CONSTRUCCION

Foto 6



Descripción: VISTA INTERNA DEL FONDO HACIA EL FRENTE

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: VISTA INTERNA DEL FONDO HACIA EL FRENTE

Foto 10



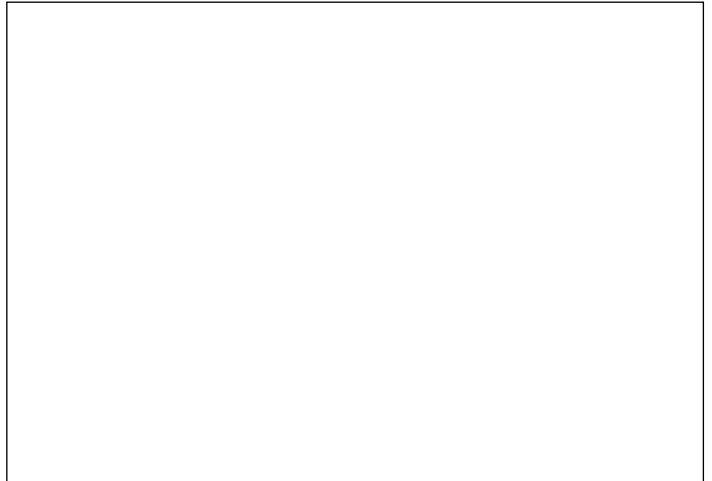
Descripción:

Foto 8



Descripción: COMPARABLE 1

Foto 11



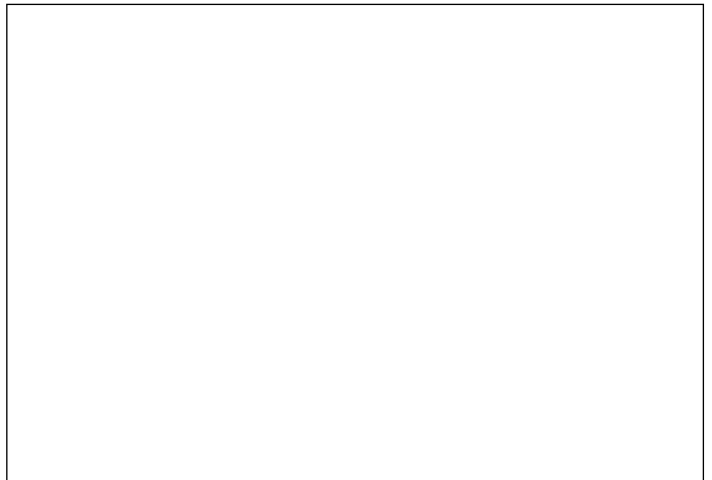
Descripción:

Foto 9



Descripción: COMPARABLE 2

Foto 12



Descripción:

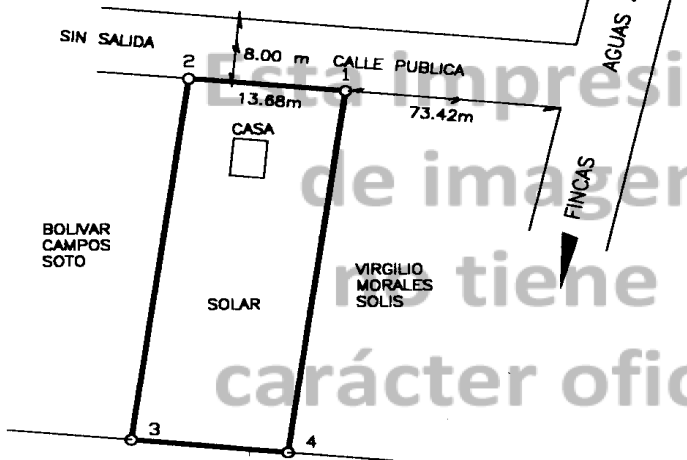
Plano Catastro

INSCRIPCIÓN: 2-895173-2003
 Fecha : 28/11/2003 09:56:44
 Registrador: LUIS REYES CALVO
 F368BE5FAFAB87D489FFBA4A7563FFEE



DOY FE QUE ESTE PLANO MODIFICA EL A-819980-2002 EN SU REFERENCIA FLJA DE DISTANCIA A ESQUINA Y NO TRASLAPA NINGUNA FINCA

LINEA	ACIMUT	DISTANCIA	
	GRADOS MINUTOS	m	cm.
1 - 2	275° 22'	13.68	
2 - 3	188° 01'	36.48	
3 - 4	095° 31'	13.68	
4 - 1	008° 01'	36.52	



Catastro Nacional
 1-1879554
 26/11/2003 10:08:34
 Reingreso [Apelación]

Catastro Nacional
 1-1879554
 19/11/2003 09:10:36

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
 Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
 * 19 NOV 2003 *
ANOTADO

DELFIN VARGAS LIZANO

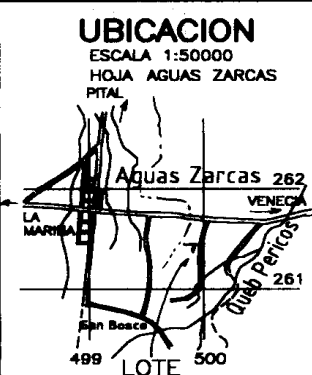
PROPIEDAD DE
VIRGILIO MORALES SOLIS
 CEDULA 1-283-311
 ES PARTE DE FOLIO REAL 2346181-000
 AREA INSCRITA 798.58 m²
 MODIFICA EL PLANO A-590943-1985 A-819980-2002

SITUADO EN AGUAS ZARCAS
 DISTRITO 4 AGUAS ZARCAS
 CANTON 10 SAN CARLOS
 PROVINCIA 2 ALAJUELA

AREA
498.58m²

DOY FE QUE LOS LINDEROS EXISTEN-LEVANTAMIENTO POLAR CON POLIGONAL ABIERTA Y RADIALES A LOS VERTICES-ERRORES ESTIMADOS ANGULAR 0 GRADOS DOS MINUTOS - LINEAL 0,05 m.

Roberto Chacón Arce
 ROBERTO CHACÓN ARCE
 PERITO TOPOGRAFO
 PT 2406
 PROTOCOLO
 TOMO 12862
 FOLIO 160
 ESCALA 1:500
 FECHA noviembre 2003
 ARCHIVO 1090501



Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 346181-000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 346181 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

[SEGREGACIONES: SI HAY](#)

NATURALEZA: TERRENO DE SOLAR
SITUADA EN EL DISTRITO 4-AGUAS ZARCAS CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 13 METROS 68 CENTIMETROS
SUR : DELFIN VARGAS LIZANO
ESTE : JORGE ENRIQUE CASTRO SALAS
OESTE : BOLIVAR CAMPOS SOTO

MIDE: CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO METROS CON CINCUENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:A-0895173-2003

VALOR FISCAL: 12,900,014.00 COLONES

PROPIETARIO:
MARIBEL ROJAS ALVARADO
CEDULA IDENTIDAD 2-0537-0921
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTE MIL COLONES
DUÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 0572-00015230-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 24-SEP-2007

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

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS
CITAS: 468-07021-01-0004-001

AFECTA A FINCA: 2-00346181 -000
INICIA EL: 16 DE SEPTIEMBRE DE 1998
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
CITAS: 800-887736-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 23-003484-1202-CJ
MONTO: NUEVE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CUARENTA Y CINCO CON VEINTICUATRO CENTIMOS

AFECTA A FINCA: 2-00346181 -000
INICIA EL: 23 DE AGOSTO DE 2024
FINALIZA EL: 23 DE AGOSTO DE 2034
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ACTOR

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
MONTO: 9,274,045.24

DEMANDADO
MARIBEL ROJAS ALVARADO
CEDULA IDENTIDAD 2-0537-0921
MONTO: 9,274,045.24
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
CITAS: 2019-312743-01-0001-001
INICIA EL: 22-MAY-2019
FINALIZA EL: 22-MAY-2034
AFECTA A FINCA: 2-00346181 -000
MONTO: DIEZ MILLONES CUATROCIENTOS MIL COLONES
INTERESES: INTERESES CORRIENTES VARIABLES SEGUN CONTRATO
INICIA: 22 DE MAYO DE 2019
VENCE: 22 DE MAYO DE 2034

FORMA DE PAGO: CUOTAS MENSUALES, AJUSTABLES, CONSECUTIVAS, PAGADERAS DE FORMA ANTICIPADA INICIALMENTE DE ₡111.441.03 CADA UNA

RENUNCIAS: DOMICILIO
RESPONDE POR: DIEZ MILLONES CUATROCIENTOS MIL COLONES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD
ACREEDOR

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEUDOR

MARIBEL ROJAS ALVARADO
CEDULA IDENTIDAD 2-0537-0921
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 20-09-2024 a las 13:40 horas