AVALÚO DE FINCA URBANA

INFORME DE AVALÚO

214-21401025323700-2022-U

OFICINA 214 - DIRECIÓN DE RECURSOS MATERIALES

PROPÓSITO DEL AVALÚO COBRO JUDICIAL

NOMBRE SOLICITANTE (S)

MORA	CORELLA	NESTOR ALEJANDRO	Céd. Identidad	2-0567-0256

NOMBRE PROPIETARIO (S) **Proporción de Derechos**

MORA	CORELLA	NESTOR ALEJANDRO	Céd. Identidad	2-0567-0256	100%

UBICACIÓN DEL BIEN

Provincia: 02 - ALAJUELA
Cantón: 14 - LOS CHILES
Distrito: 01 - LOS CHILES
Localidad: LOS CHILES, CENTRO

DIRECCIÓN EXACTA

DEL HOSPITAL DE LOS CHILES 260 METROS AL NORTE, A MANO DERECHA. EDIFICACION DE UNA PLANTA.

REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA

Inscripción de	la Finca		Según el Plano		
Plano de catastro N°	**A-0873101-1990**		625,44 m2		
Identificador Predial	**21401025323700**		625,44 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO

AVALÚO

VALOR DEL TERRENO	¢55 671 665,28
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢52 421 542,00
VALOR TOTAL DEL BIEN	**₡108 093 207,28**

VALOR EN LETRAS: CIENTO OCHO MILLONES NOVENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS SIETE COLONES 28/100

Tiempo estimado para la venta del bien: 24 meses Ámbito máximo de mercado potencial Local

Uso predominante del bien: Comercio Especifique: Local Comercial de un nivel

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ¢52 421 542,00

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ

OBSERVACIONES GENERALES: Se acepta el bien como Garantía. Se debe indicar que este Local Comercial era utilizado como Ebais. Favor remitirse a las paginas #3 y #5 en Observaciones y la pagina # 11 para Notas Generales.

Nombre del Perito: VANNIA SOLIS ZAMORA

VANIA SOLIS ZAMORA (FIRMA)

Firmado digitalmente por VANIA SOLIS ZAMORA (FIRMA)
Fecha: 2022.03.16 23:12:06 -06'00'

Tipo de Profesional: Ing.Civil Carnet: IC-8925 Firma del Perito

Código Perito SIACC: 624 Emp. Identificación N°

Nombre de la empresa: Cód. Empresa: 00000294

Nombre y firma representante legal de la empresa

Fecha inspección: 15 marzo 2022 Fecha informe: 16 marzo 2022

Números telefónicos para contacto: 2472-3310 / 8810-3410

Correo electrónico / Dirección WEB: solisvannia@gmail.com

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

214-21401025323700-2022-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES 1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢/m2		68 689,20		67 716,30		0,00		0,00		0,00	
AREA	625,44	1 747,00	1,4035	2953,5	1,6691		1,0000		1,0000		1,0000
NIVEL	0,25	0,25	1,0000	0,25	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
FRENTE	38,25	50	0,9146	55	0,8860		1,0000		1,0000		1,0000
FONDO							1,0000		1,0000		1,0000
FORMA	RECT	RECT	1,0000	RECT	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
PENDIENTE	1	1	1,0000	1	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
UBICACIÓN	5	3	0,9503	3	0,9503		1,0000		1,0000		1,0000
SERVICIOS 1	1	4	0,9139	1	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
SERVICIOS 2	16	16	1,0000	16	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
TIPO VIA	2	4	1,1422	2	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
NEGOCIACION	1	SI	0,9800	SI	0,9700		1,0000		1,0000		1,0000
TIPO VENTA	1	Razonable	1,0000	Razonable	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
Factor de Homologación		1,2479		1,3632		1,0000		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		85 715,57		92 308,51							

FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE		
	1,0000	Área afectada	0,00 m2	
	1,0000	Área afectada	0,00 m2	

VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo	₡89 012 /m2	Valor ajustado	¢89 012 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	1,0000	Área	625,44 m2	¢0 / m2

VALOR UNITARIO FINAL **¢89 012,00 /m2**

VALOR TOTAL DEL TERRENO **¢55 671 665,28**

LINDEROS ACTUALES

NORTE	MARIA EUGENIA MENA	CASA DE HABITACION
SUR	JHON JHONK	TERRENO EN VERDE Y CASA
ESTE	JULIAN PINEDA	TERRENO EN VERDE
OESTE	CALLE	ASFALTO / RUTA 35 / 50 METROS ANCHO

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN 5,00 m

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	422 290	1 219 840	37

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	VENDE LUZ MARINA SABORIO, LOTE ESQUINERO, PLANO , MEJOR USO COMERCIAL. NEGOCIA	Oferta	**2443-6663**			15/3/2022
		Coordenadas	Este	**421 933**	Norte	**1 220 002**
2	VENDE YAMILETH, LOTE ESQUINERO, PLANO , MEJOR USO COMERCIAL, FRENTE A CARRETERA 35. NEGOCIA	Oferta	**8724-1136**			15/3/2022
		Coordenadas	Este	**421 992**	Norte	**1 220 270**
3						
		Coordenadas	Este		Norte	
4						
		Coordenadas	Este		Norte	
5						
		Coordenadas	Este		Norte	

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

214-21401025323700-2022-U

VÍAS DE COMUNICACIÓN

Tipo de ruta	Primaria
Material	Asfalto
Ancho de vía	50,00 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	ICE	Internet por Cable	SÍ	VARIOS
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardínes y Parques	SÍ	a 700 m
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	a 100 m
Agua Potable	SÍ	ASADA	Edificios Comerciales	SÍ	a 400 m
Señal celular	SÍ	VARIAS	Recolección de basura	SÍ	FRENTE
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	a 400 m
Medidores instalados		Electricidad y Agua			

DATOS SOCIOECONÓMICOS

Clase social	Media
Clase social zonas cercanas	Media
Densidad poblacional	Media
Actividad del lugar	
	ZONA COMERCIAL

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS

Frente principal:	38,25 m		Nivel sobre calle:	0,00 m
Fondo:	21,77 m		Pendiente %	1 % PLANO CASI PLANO
Relación:	0,56915033		Tipo de vía:	2
Servicios	S1	1		
	S2	16	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:					Óptimo
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0,00 m	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: 71,00%

AFECTACIONES DEL BIEN

FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES
15/3/2022	**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA : NO HAY / GRAVAMENES O AFECTACIONES : SI HAY . NO AFECTAN EL VALOR DEL BIEN / RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS : 387-01524-01-0825-001 / DEMANDA EJECUTIVA CITAS : 800-660796-01-0001-001 EXP 20-001826-1202-CJ / HIPOTECA BNCR CITAS : 2012-388464-01-0003-001**

OBSERVACIONES

Observación # 1: Este avalúo es el reflejo de las características superficiales del terreno observadas el día de la visita al sitio. No se puede afirmar que las condiciones geológicas, hidrológicas y geotérmicas sean óptimas sin los estudios correspondientes.

Observación # 2: El terreno se ubica en la Provincia de Alajuela, Cantón 14 Los Chiles, distrito 01 Los Chiles especificamente del Hospital de Los Chiles 260 norte sobre ruta nacional 35. Dicho terreno dispone de los servicios de agua potable, luz eléctrica, calle principal con superficie de rodamiento en asfalto carece de los servicios básicos para desfogue de aguas pluviales como aceras en concreto,cordón y caño. El desfogue de aguas negras por medio de tanque séptico (ver fotografias). Lote medianero con frente a calle pública Ruta Nacional 35, con acceso al lote en camino de tierra paralelo a dicha ruta. Mejor uso Comercial, tiene un nivel con respecto a superficie de calle pública de acceso de 0,25metros.

Observación # 3: Las referencias utilizadas son terrenos a la venta con Mejor Uso Comercial, ubicados dentro del Casco Urbano Central de Los Chiles. La referencia # 1 corresponde a un lote esquinero, plano, ubicado a 450 metros al noroeste del bien a valorar. La referencia #2 corresponde a un lote esquinero plano, con frente principal a la Ruta 35 ubicado a mano derecha unos 460 metros al Norte. Las referencias 1 y 2 actualmente en oferta y negociables. Asi las cosas, se ha homologado con estas referencias , cuyo valor de coeficiente de variación es de 5,24 %, por lo tanto es pertinente para el caso referido. Se disponía de otra referencia sobre ruta 35 a unos 900 metros al Norte pero se ha desechado debido a que distorsiona el análisis .

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

214-21401025323700-2022-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
LOCAL COMERCIAL (ZOCALO)	104,00	250 000	26 000 000	65	17,6	**D**	0,8280	0,6780	14 595 984,00	36,5	140 346
LOCAL COMERCIAL MAMPOSTERIA	220,00	250 000	55 000 000	65	17,6	**R**	0,8280	0,8190	37 297 260,00	44,1	169 533
			-						-		
			-						-		
TOTAL	**324,00**		81 000 000						**51 893 244,00**		

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
ACERAS	86,00	12 000	1 032 000	20	10	**R**	0,6250	0,8190	528 298,00	10,2	6 143
			-						-		
			-						-		
TOTAL	**86,00**		1 032 000						**528 298,00**		

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	¢51 893 244,00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	¢528 298,00
VALOR TOTAL	**¢52 421 542,00**

MÉTODO DE DEPRECIACIÓN

DEFINICIONES

Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m2, o unidades	**Estado**	Estado físico del bien (Actual)
		Factor Depre.	Factor de Depreciación
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo	**Factor Estado**	Factor de Estado
VRN	Valor de Reposición Nuevo	**VNR**	Valor Neto de Reposición
VUT	Vida Útil Total estimada del bien	**VUR**	Vida Útil Remanente
Edad	Edad del bien (años de construido)		

Método de depreciación utilizado: *Ross-Heidecke*

ESTADO

O	ÓPTIMO
MB	MUY BUENO
B	BUENO
I	INTERMEDIO
R	REGULAR
D	DEFICIENTE
M	MALO
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

214-214010253237O0-2022-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: LOCAL COMERCIAL EN DESUSO Uso predominante: Comercial
Estado de la edificación: Existente Avance: 100% Presupuest ¢
Nombre del Profesional Responsable de la obra:
Nombre del Desarrollador:
Número de Contrato CFIA: Número permiso construcción:
Documentos de construcción adicionales:

Propiedad utilizada por: Nombre
Vigencia del contrato de arrendamiento:
Área construcción principal: 324,00 m2 Porcentaje de cobertura: 52% Año de construcción: 2004

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: LC03 **NÚMERO DE NIVELES:** 1

Estructura	MAMPOSTERIA INTEGRAL Y ZOCALO
Paredes	BLOQUES DE CONCRETO Y FIBROCEMENTO
Entrepiso	N/A
Techos	MADERA Y PERFILES METALICOS
Cubierta	HG
Cielos	FIBROCEMENTO Y TABLILLA PLASTICA
Pisos	CERAMICA
Fachada	VENTANALES Y VENTANAS MEDIANAS
Aposentos	SE DISPONE DE 11 CUBICULOS Y TRES BAÑOS
Baños	TRES BAÑOS HABILITADOS
Otros	
Red de agua caliente	NO
Tanque captación de agua	NO

Sistema eléctrico:

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

Gas LP Ubicación

Estado Físico y Mantenimiento:

Paredes	Deficiente	Cielos	Deficiente
Pisos	Deficiente	Cubierta	Deficiente

Fisuras

Repellos	Importante	Paredes	Leve
Pisos	Leve		

Apreciación visual de desplome

Pisos	Ninguno	Cielos	Leve

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificiación: Avance:

DESCRIPCIÓN

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

ESTRUCTURA EN ESTADO GENERAL DE ABANDONO (SIN USO) . UNA SECCION EN PAREDES EN BLOQUES DE CONCRETO LAS EXTERNAS Y LA OTRA SECCION TIPO ZOCALO. SE TIPIFICA COMO TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA LC03 (LOCAL COMERCIAL). FACHADA SENCILLA . SE OBSERVAN FILTRACIONES EN EL TECHO EL CUAL SE RECOMIENDA CAMBIAR LAS LAMINAS, NO HAY BAJANTES, PAREDES CON HUMEDAD Y COMEJEN. HAY UNA PARTE VANDALIZADA POR INDIGENTES Y DROGADICTOS (VER FOTOGRAFIAS PAGINA 7) ,SEGUN LO INDICADO POR VECINOS. LA BODEGA NO SE TOMA EN CUENTA POR EL ESTADO DEPLORABLE. NO HAY ELECTRICIDAD PERO SE OBSERVA MEDIDOR. NO SE ENCONTRO EL MEDIDOR DE AGUA, SOLO UNA PREVISTA . SE RECOMIENDA BRINDAR MANTENIMIENTO Y CAMBIAR LA PARTE DAÑADA.

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 : ENTORNO E INTERIORES

214-21401025323700-2022-U

ENTORNO

FRENTE DE LOCAL

Perito in situ

Paredes livianas / piso ceramica / cielos fibrocemento

Cubiculos / Se tienen 11 en total

Vandalismo / puerta rota / Basura

Pasillo

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

REFERENCIA 1

REFERENCIA 2

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 : EXTERNOS

214-21401025323700-2022-U

Fachada Posterior

Interior / basura

Moho en pared externa pared fibrolit

Fachada Posterior / sin bajante

Camino de Comején

Vista de cielo y estructura

Parte del sistema electrico

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 : A-0873101-1990 214-21401025323700-2022-U

253-A-14-1-7

DE OFICIO

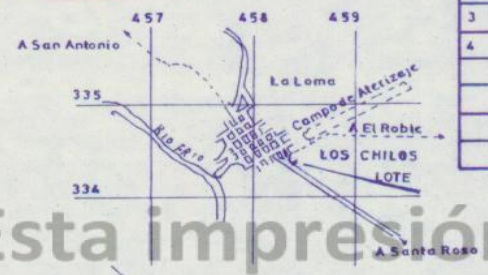
SECCION DE MICROFILM
RCLLO 13 IMAGEN 83
FECHA 18 ENE 1990 FIRMA

REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL
El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número
A-873101-90
15 ENE 1990
Fecha Firma autorizada

NOTAS: Doy fe que los linderos son existentes
Levantamiento polar poligonal abierta
Error angular 00°00' Error lineal 0.00 m

Modifica al plano catastrado N° A 461600-82

UBICACION HOJA
LOS CHILES ESCALA 1:50.000



LINEA	RUMBO	DIST.
1 - 2	N 43°54' W	38.25
2 - 3	N 60°56' E	20.95
3 - 4	S 44°19' E	23.25
4 - 1	S 20°34' W	22.60

Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica
4 ENE 1990
Anotado

NOTA: Exento de pago de derechos y timbres
Segun ley 6735 Artículo 7° Inciso B.

PROPIEDAD DE I.D.A. CEDULA JURIDICA N° 4-000-042143-11
PARA TRASPASAR A: NESTOR MORA RODRIGUEZ

SITUADO EN LOS CHILES ES PARTE
DISTRITO 1° LOS CHILES
CANTON 14° LOS CHILES FOLIO REAL
NUMERO 2237598-000
PROVINCIA 2° ALAJUELA

Victor Hugo Lewis Thomas
Agrimensor Licenciado AA095

AREA 625.44 m²
Area según Registro: 60.000 ha

PROTOCOLO TOMO	FOLIO	ESCALA	ARCHIVO No.	FECHA
5808	72	1:500		OCTUBRE 1989

458-3-334-3

Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

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 FINCA 253237-000 (parte 1) 214-21401025323700-2022-U

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 253237---000

PROVINCIA: ALAJUELA **FINCA:** 253237 **DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: TERRENO CON EDIFICIO DE UNA PLANTA, BODEGAS EXTERNAS
SITUADA EN EL DISTRITO 1-LOS CHILES CANTON 14-LOS CHILES DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:
NORTE : MARIA EUGENIA MENA
SUR : JOHN JHONK
ESTE : JULIAN PINEDA
OESTE : CALLE

MIDE: SEISCIENTOS VEINTICINCO METROS CON CUARENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:A-0873101-1990

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA NUMERO 253237 Y ADEMAS PROVIENE DE 237598 000
VALOR FISCAL: 25,250,000.00 COLONES
PROPIETARIO:
NESTOR ALEJANDRO MORA CORELLA
CEDULA IDENTIDAD 2-0567-0256
ESTADO CIVIL: DIVORCIADO
ESTIMACIÓN O PRECIO: CIEN COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2019-00412776-01
CAUSA ADQUISITIVA: DIVORCIO
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 03-JUL-2019

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 387-01524-01-0825-001
AFECTA A FINCA: 2-00253237 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
CITAS: 800-660796-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 20-001826-1202-CJ
AFECTA A FINCA: 2-00253237 -000
INICIA EL: 07 DE ENERO DE 2021
FINALIZA EL: 07 DE ENERO DE 2031

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 FINCA 253237-000 (parte 2) 214-21401025323700-2022-U

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
CITAS: 2012-388464-01-0003-001
AFECTA A FINCA: 2-00253237 -000
MONTO: SETENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES
INTERESES: SERAN LOS QUE RIJAN PARA CADA TIPO DE PRESTAMO QUE SE GARANTICE CON ESTA HIPOTECA AL MOMENTO DE LA FORMALIZACION
INICIA: 17 DE DICIEMBRE DE 2012
VENCE: 17 DE DICIEMBRE DE 2042
FORMA DE PAGO: HIPOTECA ABIERTA EN 30 AÑOS
RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO
RESPONDE POR: SETENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD
ACREEDOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEUDOR
NESTOR ALEJANDRO MORA CORELLA
CEDULA IDENTIDAD 2-0567-0256
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
DEUDOR
HELEN MARIA ROJAS GONZALEZ
CEDULA IDENTIDAD 2-0643-0416
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
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.

NOTAS GENERALES

214-21401025323700-2022-U

1) El avalúo se realizó de acuerdo con las condiciones aparentes del terreno y de las edificaciones existentes y no se realizó ninguna prueba física de ingeniería o de laboratorio a las estructuras y al terreno. Por consiguiente no se asume ninguna responsabilidad por daños o vicios ocultos en las obras existentes, por la firmeza estructural de las edificaciones, problemas geofísicos del terreno o capacidad soportante del suelo, o por el no cumplimiento de los requisitos de análisis, diseño y construcción establecidos en el Código Sísmico vigente.

2) La revisión de las instalaciones eléctricas de las edificaciones existentes se basan en las condiciones aparentes y visibles de las mismas en la inspección ocular realizada durante el avalúo y no en una revisión detallada de las instalaciones que permita determinar si cumple a cabalidad con las exigencias del Código Eléctrico vigente; lo cual actualmente es competencia de los ingenieros eléctricos o afines, según los reglamentos de ejercicio profesional del CFIA.

3) Se declara bajo Fe de Juramento que la suscrita no tiene ningún interés actual ni futuro sobre el inmueble valorado.

4) No se omite manifestar que no se realizó levantamiento topográfico, por lo tanto el área del terreno utilizada es la correspondiente al plano de catastro y estudio de registro literario, en la visita de campo se verificaron el frente a calle y linderos.

5) El avalúo es reflejo de las condiciones encontradas el día en que se realizó la visita, por lo tanto la suscrita no es responsable por variaciones en los valores producto de situaciones físicas, políticas o económicas que se presenten con posterioridad a la fecha del avalúo y que resulten en diferencias con el resultado del presente análisis.

6) Con respecto a la determinación de los riesgos, proviene de estudiar visualmente el entorno y las características de otros inmuebles similares y no se trata de un estudio detallado, por lo tanto sus alcances se limitan a lo observado en la visita de campo.

7) La suscrita no se pronuncia sobre ninguna situación jurídica como por ejemplo: propiedad, derechos, grávemeles y otros, pues es materia que no le compete y por lo tanto SALVA CUALQUIER TIPO DE RESPONSABILIDAD.

8) Se asume como correcta la información de otros profesionales incluida en los planos de agrimensura.

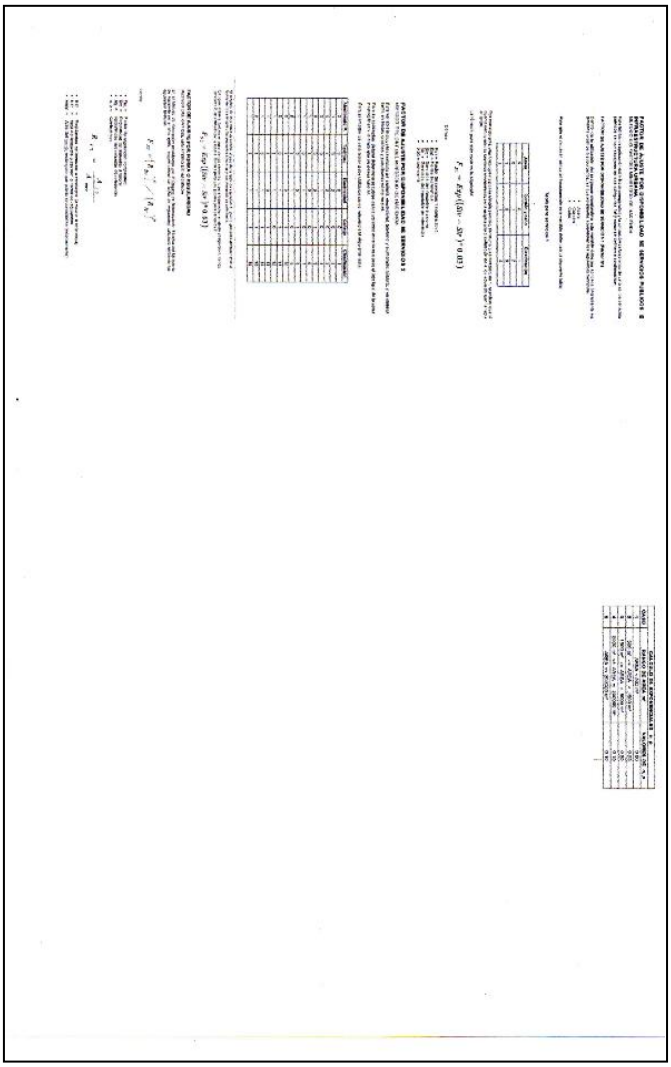
9) La valuadora no asume ninguna responsabilidad por cualquier uso del avalúo distinto al establecido al crédito solicitado.

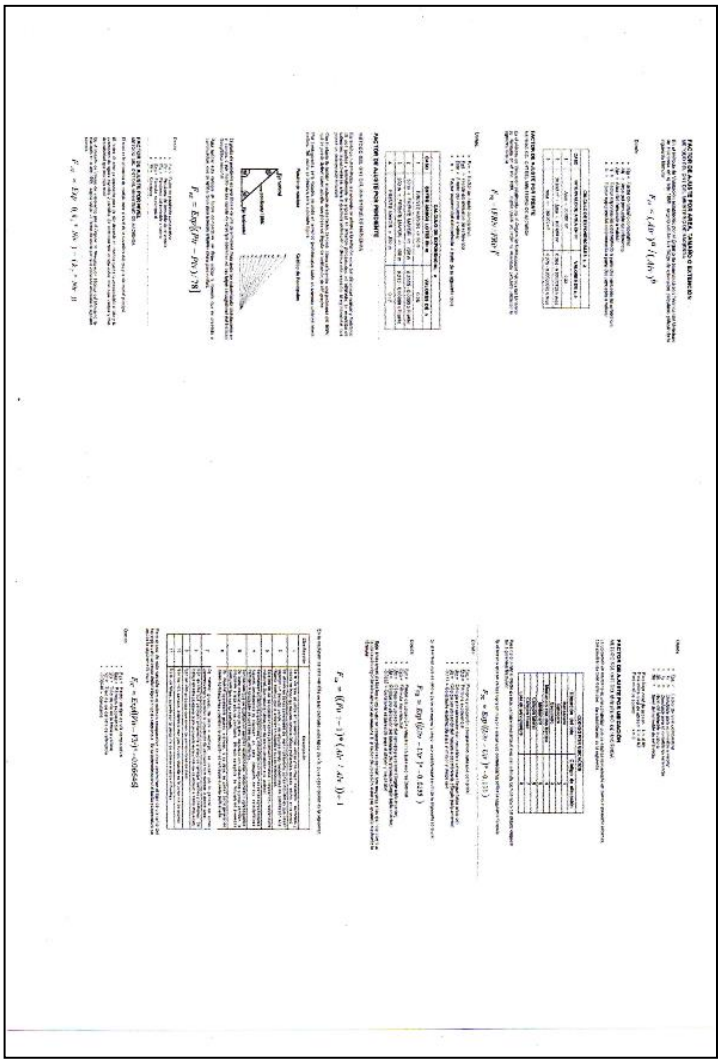
10) La valuadora no asume ninguna responsabilidad por vicios o defectos ocultos durante la inspección ocular de los inmuebles o del examen de la documentación aportada.

11) La propiedad se encuentra funcional y dispone de todos los servicios básicos.

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.

FORMULAS DE HOMOLOGACION 214-21401025323700-2022-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.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES					
Calificación de la Liquidez		**Media Alta**			
1	Informe de avalúo N°:	214-21401025323700-2022-U	Tipo:	Urbano	
2	Nombre del Solicitante	MORA CORELLA NESTOR ALEJANDRO	Número de cédula	2-0567-0256	
3	Nombre del Perito que valoró:	VANNIA SOLIS ZAMORA	Empresa:	0	
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo:	No	
5	Monto del avalúo	108 093 207,28	Monto solicitado:	91 583 692,00	
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:				
7	Se acepta el bien como Garantía. Se debe indicar que este Local Comercial era utilizado como Ebais. Favor remitirse a las paginas #3 y #5 en Observaciones y la pagina # 11 para Notas Generales.				ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz		VANNIA SOLIS ZAMORA	Emp. N°	624
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	16/3/2022	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)		