

AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		208 - OFICINA PRINCIPAL		208-20307010934200-2022-C	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		COBRO JUDICIAL			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BLANCO	ZUÑIGA	RAFAEL ESTIVEN		Céd. Identidad 1-1278-0109	Proporción de Derechos 100%
NOMBRE DEL DEUDOR					
BLANCO	ZUÑIGA	RAFAEL ESTIVEN		Céd. Identidad 1-1278-0109	100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	03 - GRECIA				
Distrito:	07 - PUENTE DE PIEDRA				
Localidad:	RINCON DE ARIAS				
DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO					
CONDOMINIO MONTEZUMA, ETAPA F - FILIAL 245					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca Filial	Id. Predial Finca Matriz:		2030700034050M	
Según	Registro; Plano y Escritura Const.	Id. Predial Finca Madre:		20307049005300	
FINCA FILIAL N°	245	Factor de Copropiedad:		0,00050000000000	
Plano de catastro N°	A-1722586-2014	246,00 m2		Finca Madre:	623 326,00
Identificador Predial	20307010934200	246,00 m2		Finca Matriz:	623 326,00
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Áreas Privativas:	460 426,93
Escritura constitutiva	246,00 m2	Demasia:	NO	Áreas Comunes:	162 899,07
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal		De Lotes Habitacionales		
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢23 701 362,00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢65 361 078,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢89 062 440,00	
VALOR EN LETRAS:				OCHENTA Y NUEVE MILLONES SESENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA COLONES 00/100	
Tiempo estimado para la venta del bien:		15 meses	Ámbito máximo de mercado potencial <u>General</u> Zonal		
Uso predominante del bien:		Residencial Vertical	Especifique: VIVIENDAS de uno y dos niveles		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢65 361 078,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA				SI	
OBSERVACIONES GENERALES		reune condiciones para ser considerado como garantía hipotecaria, VIVIENDA DENTRO DE CONDOMINIO URBANIZADO CON TODOS LOS SERVICIOS PRESENTES			
Nombre del Perito		ESTEBAN FERNANDO NUÑEZ SUAREZ			
Tipo de Profesional		ING CIVIL	Carnet	IC-15412	Firma del Perito
Código Perito SIACC		375	Emp.	Identificación N°	2-0559-0762
Nombre de la empresa		PERITO PERSONA FÍSICA			Cód. Empresa 00000265
Nombre y firma representante legal de la empresa				NO APLICA	
Fecha inspección:		13 julio 2022	Fecha informe:		14 julio 2022
Números telefónicos para contacto		8923-9233 ///// 244412-05			
Correo electrónico / Dirección WEB		efnunez@cfia.or.cr ///// estnunsu@hotmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO						208-20307010934200-2022-C						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR €/m2			96 000,00		96 300,00		108 000,00		104 700,00			
extensión	246		250,00	1,0053	240	0,9919	207	0,9446	231	0,9795	0	0,0000
frente	10		10	1,0000	12	0,9554	9	1,0267	10,01	0,9998	0	#####
pendiente	0		0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000
nivel	0		0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000
ubicación	5		5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000
servicios 1	4		4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000
servicios 2	16		16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000
regularidad / forma	regular		regular	1,0000	regular	1,0000	regular	1,0000	regular	1,0000	regular	1,0000
negociación			SI	0,9000	NO	1,0000	NO	1,0000	NO	1,0000	NO	1,0000
tipo de via	4		4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	4	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			0,9048		0,9477		0,9698		0,9792		#¡DIV/0!	
Valores Homologados			86 861,11		91 262,45		104 742,94		102 523,05			
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	€96 347 /m2			Valor ajustado			€96 347 / m2			€0 / m2		
Factor secciones	1,0000			Área			246,00 m2			€0 / m2		
VALOR UNITARIO FINAL							€96 347,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO							€23 701 362,00					
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	FILIALES F 223 - F224					VIVIENDA						
SUR	ACCESO F2					AREA PRIVATIVA ACCESO ADOQUINADO						
ESTE	FILIALES F 246					VIVIENDA						
OESTE	FILIALES F 244					TERRENO SIN EDIFICACIONES						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05										PRECISIÓN 3,00 m		
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
1	464 041					1 110 987					950	
3	464 029					1 110 987					950	
4	464 030					1 110 962					950	
5											950	

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 sísmo 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 DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES					
N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		
1	FILIAL dentro del mismo condominio , se localiza costado oeste del sujeto y es identico, filial F - 244 terreno sin edificaciones en venta por su dueño GILBERTO HERRERA C. VENDE EN 24 MILLONES NEGOCIABLE	Oferta	8382-8029		
		Coordenadas	Este	464 022	Norte 1 110 973
2	FILIAL dentro del mismo condominio , se localiza filial B-203 TRANSACCIÓN compro ISACC MONTERO VINDAS FOLIO REAL 2-177679f	Transacción	7016-0604		
		Coordenadas	Este	463 560	Norte 1 111 965
3	FILIAL DENTRO DEL MISMO CONDOMINIO LOTE SIN EDIFICACIONES, ALAJUELA, GRECIA, PUENTE DE PIEDRA; CONDOMINIO MONTEZUMA LOTE M-065 - ADQUIRIO YEIMI VANESA MURILLO ENRIQUEZ folio real 2-160467f	Transacción	6053-1210		
		Coordenadas	Este	463 477	Norte 1 111 535
4	LOTE filial dentro del mismo condominio adquirido por BARLON ANDRES SEQUEIRA SIBAJA lote D - 78 FOLIO REAL 108918-F	Transacción	6013-6324		
		Coordenadas	Este	463 581	Norte 1 111 281
5	LOTE FILIAL DENTRO DEL MISMO CONDOMINIO transaccion adquirido por KARLA LUCIA SOLANO MONGE folio real 160567 f, lote 165	Transacción	2433-8825 / 8842-9648		
		Coordenadas	Este	463 536	Norte 1 111 460

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				208-20307010934200-2022-C			
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS				
Tipo de ruta	Secundaria		Caño	SÍ	Sistema Sanitario	Planta de tratamiento	
Material	Adoquín		Cuneta	SÍ	Alcantarillado pluvial	NO	
Ancho de vía	8,50 m		Cordón	SÍ			
Acera	SÍ		ACCESO A LA FINCA			Calle privada	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS				
Teléfono	SÍ	varios	Internet por Cable	SÍ	Clase social		Media
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ	Clase social zonas cercanas		Media
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	Densidad poblacional		Media
Agua Potable	SÍ	municipal	Edificios Comerciales	NO	Actividad del lugar		
Señal celular	SÍ	varios	Recolección de basura	SÍ	RESIDENCIAL		
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ			
Medidores instalados	Teléfono Agua y Electricidad						
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS							
Frente principal:	10,00 m		Nivel sobre calle:		0,00 m		
Fondo:	24,60 m		Pendiente %		0,00		
Relación:	2,46		Tipo de vía:		4		
Servicios	S1	4	Ubicación:		Medianero		
	S2	16					
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	No	Distancia	0,00 m		Possibilidad 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: 61,80%							
AFECTACIONES DEL BIEN							
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
14/7/2022		no afectan el valor del bien sujeto que se analiza					
OBSERVACIONES							
lote dentro de zona Urbana secundaria del Canton de GRECIA . Dentro de condominio residencial HORIZONTAL de 985 TERRENOS - filiales con todo tipo de servicios a la fecha No tiene problemas a la fecha de ningun tipo y puede considerarse como garantía. su mayor y mejor uso es residencial, El valor expresado para el m2 incluye todos los valores de coproporcion de AREAS COMUNES LIBRES Y AREAS COMUNES CONSTRUIDAS a las que es dueño proporcional la filial, siendo que todos los comparebles utilizados estan dentro del mismo condominio y su valor de oferta ya incluyen intrinsecamente esos costos, por lo que no se suma de forma proporcional, mejoras al terreno u otros, con valores de mercado promedio para venta de filiales identicas al sujeto. TODOS LOS servicios al frente, terreno se establecio por terreco y es estable							

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									208-20307010934200-2022-C				
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		
1 NIVEL vivienda	51,00	450 000	22 950 000	65	2	B	0,9841	0,9748	22 015 935,00	62,4	431 685		
2 nivel vivienda	72,00	450 000	32 400 000	65	2	B	0,9841	0,9748	31 081 320,00	62,4	431 685		
area de garaje	33,00	225 000	7 425 000	65	2	B	0,9841	0,9748	7 122 819,00	62,4	215 843		
			-						-				
TOTAL	156,00		62 775 000						60 220 074,00				
OBRAS COMPLEMENTARIAS ÁREA PRIVATIVA													
Forma de explotación	Área ml	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2		
muros y tapias	58,00	100 000	5 800 000	30	2	I	0,9644	0,9191	5 141 004,00	26,6	88 638		
			-						-				
			-						-				
TOTAL	58,00		5 800 000						5 141 004,00				
OBRAS COMUNES 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			-						-				
PROPORCIONALIDAD DE ACUERDO CON FACTOR DE COPROPIEDAD									-				
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES													
CONSTRUCCIONES									¢60 220 074,00				
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢5 141 004,00				
VALOR TOTAL									¢65 361 078,00				
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN											ESTADO	O	ÓPTIMO
DEFINICIONES												MB	MUY BUENO
Área	Dimensión de la construcción			Estado		Estado físico del bien (Actual)						B	BUENO
	Medida en metros, m2, o unidades			Factor Depre.		Factor de Depreciación						I	INTERMEDIO
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado		Factor de Estado						R	REGULAR
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VNR		Valor Neto de Reposición						D	DEFICIENTE
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VUR		Vida Útil Remanente						M	MALO
Edad	Edad del bien (años de construido)								MM	MUY MALO			
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke								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				208-20307010934200-2022-C																		
CONSTRUCCIONES																						
Tipo de construcción existente:		VIVIVNEDA de dos niveles		Uso predominante: Residencial																		
Estado de la edificación:		Existente		Avance: 100%		Presupuesto: ¢																
Nombre del Profesional Responsable de la obra:		no aplica																				
Nombre del Desarrollador:		el cliente																				
Número de Contrato CFIA:		NO APLICA		Número permiso construcción:		NA																
Documentos de construcción adicionales:		NO REQUIERE ADICIONALES																				
Propiedad utilizada por:		Propietario		Nombre		IDEM - EL CLIENTE																
Vigencia del contrato de arrendamiento:		NO APLICA																				
Área construcción principal:		156,00 m2		Porcentaje de cobertura:		34%																
				Año de construcción:		2020																
DETALLE DE ELEMENTOS																						
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		vc04		NÚMERO DE NIVELES:		2																
Estructura	PLACAS aisladas de concreto reforzado			Sistema eléctrico:																		
Paredes	bloques de concreto MAMPOSTERIA			<table border="1"> <tr> <td>Entubado Conduit</td> <td>SI</td> <td>TOTAL</td> </tr> <tr> <td>Porcentaje</td> <td colspan="2">100%</td> </tr> <tr> <td>Caja breaker</td> <td>SI</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Interruptor</td> <td colspan="2">Diyuntores</td> </tr> <tr> <td>Estado General</td> <td colspan="2">Óptimo</td> </tr> </table>				Entubado Conduit	SI	TOTAL	Porcentaje	100%		Caja breaker	SI		Interruptor	Diyuntores		Estado General	Óptimo	
Entubado Conduit	SI	TOTAL																				
Porcentaje	100%																					
Caja breaker	SI																					
Interruptor	Diyuntores																					
Estado General	Óptimo																					
Entrepiso	concreto con malla electrosoldada																					
Techos	estructura hg cerchas metal y clavadores																					
Cubierta	estructural esmaltado color blanco																					
Cielos	GYPSUM aleros y cielos			Gas LP _____ Ubicación _____																		
Pisos	ceramico de buena calidad			<table border="1"> <tr> <th colspan="4">Estado Físico y Mantenimiento:</th> </tr> <tr> <td>Paredes</td> <td>Bueno</td> <td>Cielos</td> <td>Bueno</td> </tr> <tr> <td>Pisos</td> <td>Bueno</td> <td>Cubierta</td> <td>Bueno</td> </tr> </table>				Estado Físico y Mantenimiento:				Paredes	Bueno	Cielos	Bueno	Pisos	Bueno	Cubierta	Bueno			
Estado Físico y Mantenimiento:																						
Paredes	Bueno	Cielos	Bueno																			
Pisos	Bueno	Cubierta	Bueno																			
Fachada	lineal sencilla																					
Aposentos	garaje doble al frente, sala comedor y cocina, medio baño y area de pilas, tres dormitorios y 2 baños , gradas, balcon al frente																					
Baños	dos completos y un medio baño																					
Otros	no se indican																					
Red de agua caliente	si se indica para la totalidad de la vivienda																					
Tanque captación de agua	no se visualiza																					
Fisuras		Apreciación visual de desplome																				
Repellos	Leve	Paredes	Ninguno	Pisos	Ninguno	Cielos	Leve															
Pisos	Ninguno																					

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación:

Avance:

DESCRIPCIÓN
MURO de contención de 58 m lineales altura de 1-1,50 m en mamposteria estado bueno
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para	NO
7			se recomienda un giro inicial del 35% ademas de	
OBSERVACIONES				

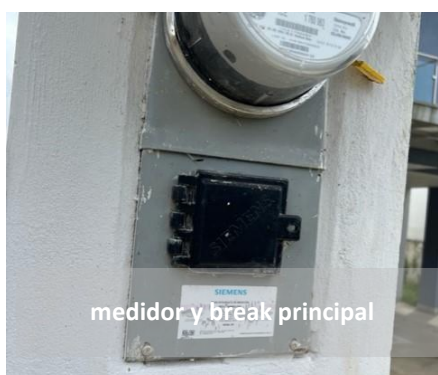
Vivienda de buena calidad con todos los servicios al frente, mueble de cocina melamina bueno y en baños, repello quemado en exteriores, afinados internos, buen estado general, alero posterior de policarbonato con algunas piezas faltantes, piso en garaje esta en estado intermedio con algunas piezas en mal estado y quebradas, resto de elementos en buen estado general .

ANEXO FOTOGRÁFICO

208-20307010934200-2022-C



fachada



medidor y break principal



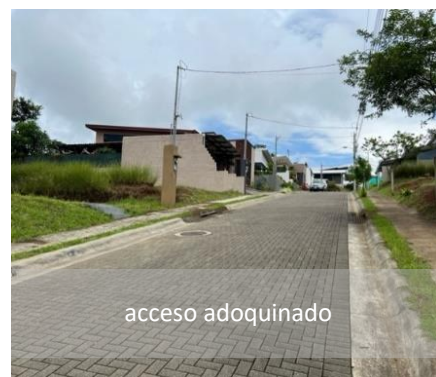
elevacion posterior



vista lateral



perito en la visita

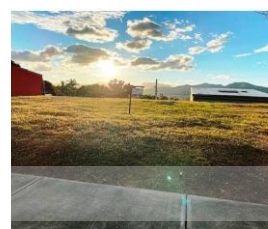


acceso adoquinado



cielos internos

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



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 sísmo 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

208-20307010934200-2022-C



tapias y muros



puertas y llavines



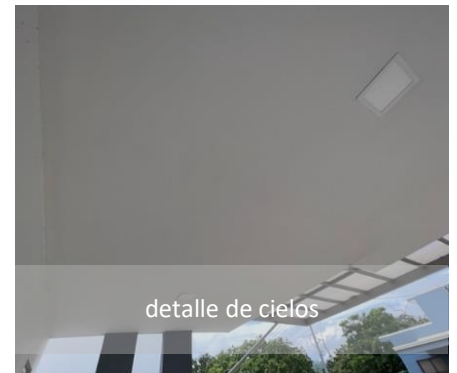
area de comedor



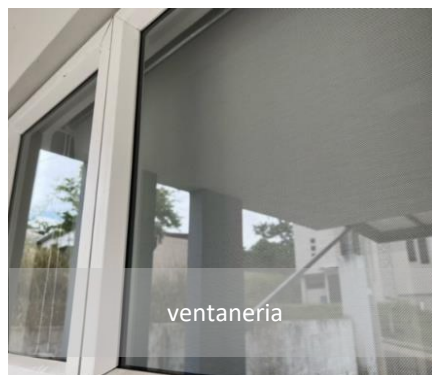
cocina



detalle de pisos

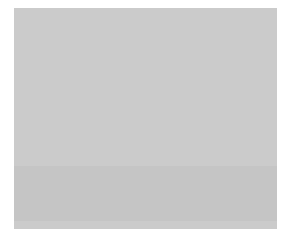
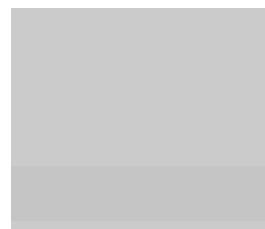
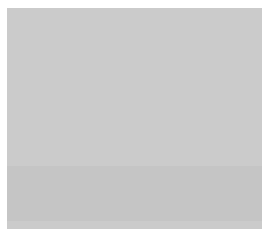
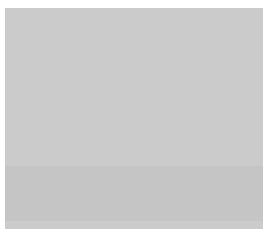
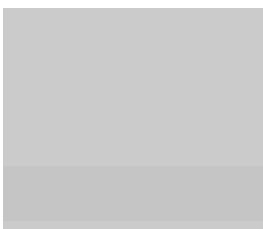


detalle de cielos



ventanería

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

208-20307010934200-2022-C



area comun cancha de futbol 5



area comun construida



area comun piscina



area comun construida rancho



areas comunes libres

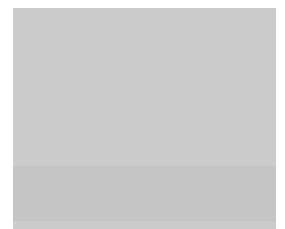
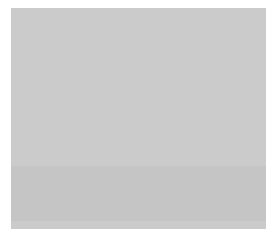
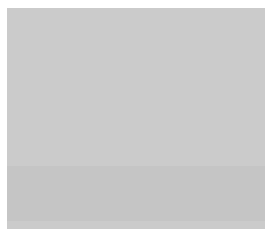
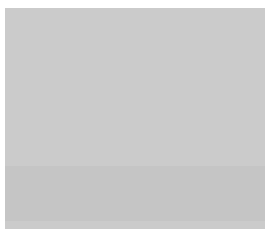
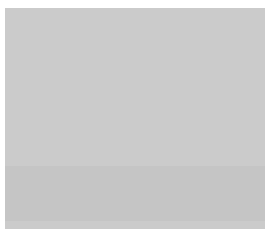


area comunes construidas



area comunes libres jardines

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

208-20307010934200-2022-C



transacciones realizadas dentro del mismo residencial base de datos perito

PLANO DE CATASTRO

208-20307010934200-2022-C

INSCRIPCIÓN: 2-1722586-2014

Financ: 2109342F-000
Registrado: ALEJANDRA GONZALEZ RODRIGUEZ
REGISTRADO: M. GONZALEZ RODRIGUEZ

Catastro Nacional
2014-17798-C
26/02/2014 13:37:38

LINEA	ACIMUT	DIST.(m)
1 - 2	270° 05' 3"	0.67
2 - 3	270° 08' 3"	9.33
3 - 4	180° 5'	24.52
4 - 5	090° 44' 8"	10.06
5 - 1	090° 5'	24.63

CONDONADO HORIZONTAL RESIDENCIAL DE FINCAS PEQUEÑAS PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS
"MONTESOLAR"

NOTAS:

- 1. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 2. POLIGONO ABRETIADO, INCLUIDO A LOS VEREDOS.
- 3. PERIMETRO EXTERNO.
- 4. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 5. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 6. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 7. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 8. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 9. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 10. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 11. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 12. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 13. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 14. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 15. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 16. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 17. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 18. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 19. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 20. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 21. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 22. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 23. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 24. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 25. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 26. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 27. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 28. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 29. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 30. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 31. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 32. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 33. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 34. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 35. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 36. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 37. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 38. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 39. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 40. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 41. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 42. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 43. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 44. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 45. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 46. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 47. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 48. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 49. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 50. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 51. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 52. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 53. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 54. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 55. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 56. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 57. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 58. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 59. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 60. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 61. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 62. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 63. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 64. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 65. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 66. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 67. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 68. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 69. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 70. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 71. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 72. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 73. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 74. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 75. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 76. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 77. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 78. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 79. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 80. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 81. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 82. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 83. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 84. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 85. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 86. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 87. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 88. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 89. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 90. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 91. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 92. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 93. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 94. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 95. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 96. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 97. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 98. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 99. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.
- 100. LINDEROS ACTUALES Y DIFERENTES.

DETALLE DE COLONIAS DE DISEÑO GENERAL:

- 1. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 2. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 3. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 4. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 5. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 6. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 7. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 8. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 9. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 10. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 11. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 12. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 13. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 14. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 15. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 16. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 17. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 18. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 19. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 20. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 21. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 22. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 23. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 24. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 25. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 26. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 27. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 28. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 29. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 30. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 31. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 32. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 33. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 34. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 35. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 36. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 37. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 38. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 39. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 40. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 41. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 42. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 43. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 44. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 45. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 46. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 47. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 48. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 49. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 50. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 51. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 52. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 53. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 54. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 55. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 56. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 57. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 58. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 59. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 60. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 61. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 62. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 63. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 64. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 65. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 66. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 67. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 68. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 69. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 70. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 71. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 72. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 73. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 74. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 75. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 76. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 77. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 78. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 79. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 80. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 81. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 82. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 83. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 84. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 85. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 86. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 87. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 88. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 89. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 90. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 91. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 92. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 93. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 94. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 95. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 96. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 97. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 98. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 99. ALQUILER EN EL PROYECTO
- 100. ALQUILER EN EL PROYECTO



LINEA	ADMIT.	DISTANCIA
1-2	270° 05' 3"	0.67
2-3	270° 08' 3"	9.33
3-4	180° 5'	24.52
4-5	090° 44' 8"	10.06
5-1	090° 5'	24.63

LINEA	ADMIT.	DISTANCIA
1-2	270° 05' 3"	0.67
2-3	270° 08' 3"	9.33
3-4	180° 5'	24.52
4-5	090° 44' 8"	10.06
5-1	090° 5'	24.63

LINEA	ADMIT.	DISTANCIA
1-2	270° 05' 3"	0.67
2-3	270° 08' 3"	9.33
3-4	180° 5'	24.52
4-5	090° 44' 8"	10.06
5-1	090° 5'	24.63



26 FEB 2014
ANOTADO

PLAN REAL DE FINCA PRIMA ANOTADO:

2109342F-000

ÁREA SIGUIENTE RESERVA DE FINCA PRIMA ANOTADO:

246 m²

200003405M-000

ÁREA SIGUIENTE RESERVA DE FINCA PRIMA ANOTADO:

02 ha 3320m²

ÁREA SIGUIENTE RESERVA DE FINCA PRIMA ANOTADO:

02 ha 3320m²

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 sísmo 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

208-20307010934200-2022-C

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 109342--F-000

PROVINCIA: ALAJUELA **FINCA:** 109342 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: F **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO F-DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO, APTA PARA CONSTRUIR QUE SE DESTINARA A USO HABITACIONAL LA CUAL PODRA TENER UNA ALTURA MAXIMA DE DOS PISOS.**SITUADA EN EL DISTRITO 7-PUENTE DE PIEDRA CANTON 3-GRECIA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA****LINDEROS:****NORTE :** FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS NUMEROS F-DOSCIENTOS VEINTICUATRO Y F-DOSCIENTOS VEINTITRES**SUR :** AREA COMUN A ACCESO F-DOS**ESTE :** FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO F-DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS**OESTE :** FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO F-DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO**MIDE:** DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS**VALOR PORCENTUAL:** 0.05**VALOR MEDIDA:** 0.00053**PLANO:**A-1722586-2014**DATOS ADICIONALES:** .**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
200003405M	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 85,720,000.00 COLONES**PROPIETARIO:**

RAFAEL ESTIVEN BLANCO ZUÑIGA

CEDULA IDENTIDAD 1-1278-0109

ESTADO CIVIL: SOLTERO

ESTIMACIÓN O PRECIO: UN MILLON COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2016-00199234-02

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 29-MAR-2016

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 154-02969-01-0002-001

FINCA REFERENCIA 200080607 000

AFECTA A FINCA: 2-00109342 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 225-03175-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 200109192 000

AFECTA A FINCA: 2-00109342 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA

CITAS: 800-755123-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 22-001328-1204-CJ

AFECTA A FINCA: 2-00109342 F-000



ESTUDIO DE REGISTRO

208-20307010934200-2022-C

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales del Registro Nacional

INICIA EL: 01 DE JUNIO DE 2022
FINALIZA EL: 01 DE JUNIO DE 2032
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE AGUAS PLUVIALES
CITAS: 2012-300027-01-0001-001
FINCA REFERENCIA 200490053 000
AFECTA A FINCA: 2-00109342 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
CITAS: 2020-159192-01-0003-001
AFECTA A FINCA: 2-00109342 F-000
MONTO: OCHENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS VEINTE MIL COLONES
INTERESES: SEGUN CADA SUBPRESTAMO HIPOTECA ABIERTA
INICIA: 27 DE FEBRERO DE 2020
VENCE: 27 DE FEBRERO DE 2045
FORMA DE PAGO: 360 CUOTAS MENSUALES, SEGU CADA SUBPRESTAMO
RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO
RESPONDE POR: OCHENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS VEINTE MIL COLONES
ACREDOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEUDOR
RAFAEL ESTIVEN BLANCO ZUÑIGA
CEDULA IDENTIDAD 1-1278-0109
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
FIADOR
EDDY MIGUEL DE PRAGA AGUERO GONZALEZ
CEDULA IDENTIDAD 1-0600-0911
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 14-07-2022 a las 09:31 horas

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)

Todos los derechos reservados . 2013 . Registro Nacional . San José, Curridabat . Apartado Postal 523-2010 Curridabat
mpdigital@rnp.go.cr

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES				
Calificación de la Liquidez		Alta		
1	Informe de avalúo N°:	208-20307010934200-2022-C	Tipo:	Urbano
2	Nombre del deudor	BLANCO ZUÑIGA RAFAEL ESTIVEN	Número de cédula	4-000-001021
3	NACIONAL	ESTEBAN FERNANDO NUÑEZ SUARE	Empresa:	PERITO PERSONA FÍSICA
4	Avalúo para:	Cobro_judicial	Aplica revisión de fondo:	NO
5	ZUÑIGA	89 062 440,00	Avalúo anterior:	85 720 000,00
6	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula	1-0915-0261
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	reune condiciones para ser considerado como garantía hipotecaria, VIVIENDA DENTRO DE CONDOMINIO URBANIZADO CON TODOS LOS SERVICIOS PRESENTES			ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	ESTEBAN FERNANDO NUÑEZ SUAREZ	Emp. N°	375
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	14/7/2022	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	