

Fecha: 12/01/2023

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: CONDOMINIO LA QUINTA ESENCIA - LOTE 58B
6-PUN 1-Espíritu Santo 2-Esparza

Número de Avalúo: 5114227

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 28.246.586,2

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 12/01/2023

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

Observaciones Generales:
la propiedad presenta servidumbres he hipotecas .con un mal cerramiento , y en charral se recomienda mejorar ambas situaciones .

FIRMA: 

Nombre: MARTIN HERRERA UMAÑA

Tipo de Profesional: Arquitecto

Identificación #: 1-0658-0328

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA: 

Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-6020100386270F-2023-C

Liquidez: Media

NAS No.: 5114227

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: MARTIN HERRERA UMAÑA	
	OFICINA: 328-Cobro Judicial	COD. AGENCIA: 328		EMPRESA: Perito Externo - MARTIN HERRERA UMAÑA	
SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			IDENTIFICACIÓN N°: 1-0658-0328		
CLIENTE: PICADO CHACON SOFIA VALERIA			TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto		
CORREO:			CORREO: martinherrerau@hotmail.com		
TELÉFONO: IDENTIFICACIÓN N°: 6-0449-0427			TELÉFONO: 2416-6749/8824-5894 OTRO:		

PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: SOFIA VALERIA PICADO CHACON		IDENTIFICACIÓN N°: 6-0449-0427		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%	
	PROVINCIA: 6 PUN	CANTON: 2 Esparza	DISTRITO: 1 Espíritu Santo		LOCALIDAD: CONDOMINIO LA QUINTA ESENCIA LOTE 58 B	
	DIRECCIÓN EXACTA: CONDOMINIO LA QUINTA ESENCIA - LOTE 58B					
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 6020100386270F		PLANO DE CATASTRO N°: P-0894462-2003		ÁREA REGISTRADA: 2.723,35 m²	
	ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Pacífico		USO PREDOMINANTE: Residencial		OCUPADO POR: EN DEUSO VIGENCIA CONTRATO:	
LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): ☒ SI ☐ No						

INFORMACIÓN ADICIONAL	INSCRIPCIÓN DE: La Finca		SEGÚN: El Plano Y El Registro	
	PROPÓSITO:	☐ Estimar el Valor Físico	☒ Estimar el Valor de Mercado	☐
	OBJETO:	☐ Crédito de Adquisición	☐ Refinanciamiento	☐ Construcción ☒ COBRO JUDICIAL
	USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			
	SOLICITADO POR:	☐ Cliente de arriba	☒ Otro BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	
	VALOR:	☒ Actual	☐ Retroactivo	☐ Futuro
	☐ Actualización de un avalúo elaborado en: con vencimiento en: Avalúo No.:			
	TIPO DE PROPIEDAD:	☒ Urbano ☐ Rural	LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: ☒ SI ☐ No BIEN ESPECIALIZADO: ☐ SI ☒ No	
	CUOTA MANTENIMIENTO:	☒ Mes ☐ Año	NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica): CONDOMINIO LA QUINTA ESENCIA	
	USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal	DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: CONDOMINIO CON 181 FF		
ID. PREDIAL FINCA MATRIZ: 6020101322200	ID. PREDIAL FINCA FILIAL: 6020103862700F	FINCA FILIAL N°: 58B		
ÁREA M² FINCA MATRIZ: 624.465,01 m²	ÁREA M² FINCA FILIAL: 2.723,35 m²	ÁREA M² PRIVATIVAS: 471.407,88 m²	ÁREAS COMUNES: 143.057,13 m²	
ÁREA M² PLANO CATASTRO: 2.723,35 m²	ÁREA M² ID. PREDIAL: 2.723,35 m²	ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: 2.723,35 m²	DEMASIA: No	
FACTOR DE COPROPIEDAD: 0,025823		ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO: 2.723,35 m²		

DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO	ACTIVIDAD DEL LUGAR:	☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Agropecuario ☐ Otro	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta
	TIPO DEL DISTRITO:	☒ Urbano ☐ Suburbano ☐ Rural ☐ Recreacional ☐ Otro	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):	0	20
	TENDENCIA DISTRITO:	☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Transición ☐ Disminuyendo ☐ Otro	RANGO DE PRECIOS:	20.000.000	80.000.000
	DENSIDAD:	☐ Mayor a 75% ☐ 25 - 75% ☒ Menor de 25% ☐ Rural	VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: ☐ Alta ☐ Normal ☒ Baja		
	NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media Alta	☐	DEMANDA: ☐ Alta ☐ Normal ☒ Baja		
	ZONAS CERCANAS:	☐ Alta ☒ Media ☐ Baja ☐	TENDENCIA DE PRECIOS: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Disminuyendo		
	FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Regular	ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ SI ☐ No			
	COMENTARIOS:				
	La propiedad se ubica en condominio , con 181 fincas filiales , poco desarrollo de viviendas , lote de 2723,35 m2 , sin cerramiento adecuado , solo amojonado , con charral imposible de acceder por lo que se recomienda su corta y mantenimiento .servicios publicos básicos				

TERRENO / FINCA	DIMENSIONES:	89,34 X 120	☒ m ☐ ha.	SERVICIOS:	☐ Teléfono ☒ Señal Celular ☐ Alcantarillado ☐ Sistema Sanitario ☐ Caño	
	ÁREA APLICABLE:	2.723,35	UNIDAD DE MEDIDA: m²	☐ Internet ☐ Cuneta	☐	
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: ninguna			AGUA:	☒ SI ☐ No	
	TOPOGRAFÍA: Ondulada			ADICIONALES:	☒ Calle de Grava ☐ Calle Pavimentada ☐ Recolección Basura ☐ Acera ☐ Cordón	
	PENDIENTE: Ascendente			☐ Alumbrado ☐ TV por Cable	☐	
	ZONIFICACIÓN: Residencial			ELECTRICIDAD:	☒ SI Tiene ☐ No Tiene	
	FUENTE: municipal			TIPO DE RUTA:	☐ Primaria ☐ Secundaria ☐ Terciaria ☐ Camino Vecinal ☒ Calle Local	
	ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN:			☐ SI ☒ No	MATERIAL:	Lastre mezclado grueso
	ESTADO FÍSICO: Malo			ANCHO DE VÍA:	7 M	
	POSIBILIDAD DE DAÑOS:			☐ SI ☒ No Ninguno	TRANSPORTE PÚBLICO:	☐ SI ☒ No
CUERPO DE AGUA CERCANO:			☐ SI ☒ No Ninguno	JARDINES/PARQUES:	☒ SI ☐ No	
DESGLIZAMIENTO:			☐ SI ☒ No Ninguno	EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia mayor a 2500 m		
EXISTEN GRAVÁMENES:			☒ SI ☐ No	TIPO DE ACCESO: Calle privada TIPO DE UBICACIÓN: Medianero		
APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: < 55						
COMENTARIOS:						
terreno baldío , en charral , con calle en lastre y tierra , con servicios públicos básicos , sin aceras ni caños , con lotes de características semejantes en cuanto a dimensiones y otros.						

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-6020100386270F-2023-C

NAS No.: 5114227

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	422.458	1.103.798	49
2	422.444	1.103.803	49
3	422.421	1.103.809	50

ÁREA m²: 2.723,35

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 12.000

COMENTARIOS:
propiedad ubicada en zona montañosa de Esparza , con servicios públicos básicos y construcción de viviendas de recreo ,

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 0

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m²

EDAD EFECTIVA: 0 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m²
(Cons. Accesorias)

VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años
(Cons. Accesorias)

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial dentro de condominio

CUBIERTA:

ESTRUCTURA:

ENTREPISO:

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA:

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

AVANCE DE OBRA:

PORCENTAJE COBERTURA: Lote en Verde

TECHOS:

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

FACHADA/EXTERIOR:

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos

Repello ☐ ☐

Empastado ☐ ☐

Enchape ☐ ☐

☐ ☐

☐ ☐

PISOS:

SISTEMA ELÉCTRICO: ☐ Si Entubado ☐ No Entubado

TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA:

AIRE ACONDICIONADO:

RED AGUA CALIENTE:

GAS LP:

UBICACIÓN:

CLOSETS/ARMARIOS: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

AISLAMIENTO: ☐ Techo ☐ Paredes ☐ Sótano ☐ Entretecho

LÍNEAS DE PLOMERÍA:

Diseño arquitectónico: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

EMPOTRADOS/EXTRAS: ☐ Estufa ☐ Horno ☐ Lavadora de Platos ☐ Garburator

☐ Extractor de Aire ☐ Sistema de Seguridad ☐ Chimenea ☐ Tragaluz ☐ Solario

☐ Ventiladores ☐ Aire Central ☐ Filtro Aire ☐ Sauna

☐ Bañera de Hidromasaje ☐ Puerta Automática de Cochera ☐ Piscina

☐

CONDICIÓN INTERIOR: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:

NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.						ÁREA
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.

Página 2 de 12

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-6020100386270F-2023-C

NAS No.: 5114227

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
PUN, Esparza, Espíritu Santo CONDominio LA QUINTA ESENCIA - LOTE 58B		propiedad a la venta en mismo condominio con Maria Alfaro		lote a la venta en mismo condominio con Vanessa Lopez		lote a la venta en mismo condominio en avisos	
Tipo de Información		internet		internet		internet	
Superficie de Terreno		25,43 m X 80 m		38,46 m X 60 m		40 m X 41,24 m	
Fecha Consulta		10/01/2023		10/01/2023		10/01/2023	
Valor Terreno		18.000.000		27.696.000		22.800.000	
Números de Contacto		-88114627		.71074128		83904646	
Valor Unitario del Terreno		8.845,2		12.000		13.820,1	
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1
Dimensiones/Area de la Finca	2.723,35 m²	2.035 m²	,908	2.308 m²	,947	1.649,77 m²	,848
Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1
Servicios 2	144	14	1	14	1	14	1
Tipo de vía	5	5	1	5	1	5	1
Relación Frente/Fondo	1/3	1/3	1	1/3	1	1/3	1
Pendiente %	1	1	1	1	1	1	1
Nivel respecto a calle	1	1	1	1	1	1	1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,908		,947		,848	
VALORES HOMOLOGADOS		8.031,44		11.364		11.719,44	

Conclusiones:
terrenos comparables de características y ubicación semejantes.

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 28.246.586

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 10.372

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-6020100386270F-2023-C

NAS No.: 5114227

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	VALUADOR	NOMBRE: MARTIN HERRERA UMAÑA	
	OFICINA: 328-Cobro Judicial		COD. AGENCIA: 328	EMPRESA: Perito Externo - MARTIN HERRERA UMAÑA
	SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		IDENTIFICACIÓN N°: 1-0658-0328	
	CLIENTE: PICADO CHACON SOFIA VALERIA		TIPO DE PROFESIONAL: Arquitect	
	CORREO:		CORREO: martinherrerau@hotmail.com	
	TELÉFONO:		IDENTIFICACIÓN N°: 6-0449-0427	TELÉFONO: 2416-6749/8824-5894 OTRO:

Enfoque Físico

Valor del Terreno en Estudio / Área Cultivada / Área Enmontada Inculca ó Construida

Fracción	Superficie /	Valor	Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
	m²/ha	Unitario					Ajustado		Parcial
1	2.723,35	10.372	1	1	1	1	10.372	100%	28.246.586,2
2			1	1	1	1	0	100%	0
3			1	1	1	1	0	100%	0
4			1	1	1	1	0	100%	0
5			1	1	1	1	0	100%	0
Totales								Valor del Terreno:	28.246.586,2

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Forma de	Superficie /	Valor	Factores de Ajustes						Valor Neto de	VUR	Valor Unitario
Explotación	m²/ha	Unitario	VRN	VUT	Edad	Estado	F. Deprec.	F. Conserv.	Reposición		Final
Totales										Valor Mejoras al Terreno:	0
										Prop. del valor de las Mejoras al Terreno:	0

Valor de las Construcciones

Tipo de construcción	Superficie m²	Valor Unitario	VUT en años	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	Avance Obra	V. Neto de Reposición	Valor Parcial Construcciones
Vivienda o Construcción Principal								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
Totales	Valor de las Construcciones:									0

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

Descripción	V.R. Nuevo	Vida Remte.	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	Indiviso	Valor Parcial Elementos Adicionales
							100%	
							100%	
							100%	
							100%	
							100%	
Valor de los Elementos Comunes:								0

Áreas y Elementos Adicionales Privativos (Instalaciones Especiales y Obras Complementarias)

Descripción	Unidad	Cantidad	V.R. Nuevo	Vida Remte. (años)	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	V. Neto de Reposición	Valor Parcial Elementos Adicionales
Valor de los Elementos Adicionales:										0

VALOR FÍSICO TOTAL: 28.246.586,2

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

N° Informe	Finca	Identificador Predial	Plano Catastro		Registro	Coefficiente	Terreno		Construcción	Total
de Avalúo	Filial	Número/unidad	Área m²	Número/unidad	Área m²	Área m²	Copropiedad	Área	Valor	Valor
								0	0	0
								0	0	0
								0	0	0
								0	0	0
								0	0	0
Totals:										0

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-6020100386270F-2023-C

NAS No.: 5114227

ENFOQUE DE MERCADO

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
PUN, Esparza, Espíritu Santo CONDOMINIO LA QUINTA ESENCIA - LOTE 58B							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	m²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	CONDOMINIO LA QUINTA ESENCIA - LO		1		1		1
Dimens./Superf. Terreno	X	X	1	X	1	X	1
Tipo de Propiedad			1		1		1
Diseño/Estilo			1		1		1
Edad/Conservación			1		1		1
Superficie Habitable			1		1		1
Número de Recámaras			1		1		1
Número de Baños			1		1		1
Estacionamientos			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1		1		1	
VALORES HOMOLOGADOS		0		0		0	

Conclusiones:

ÁREA: 0 m²

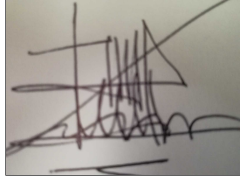
VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

VALOR UNITARIO APLICABLE:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-6020100386270F-2023-C

NAS No.: 5114227

LIMITACIONES Y SALVEDADES	OBSERVATIONS: la propiedad presenta servidumbres he hipotecas .con un mal cerramiento , y en charral se recomienda mejorar ambas situaciones .			
TIEMPO DE EXPOSICIÓN	TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses		AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General	
RESUMEN DE VALORES	LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:			
	VALOR DE TERRENO: 28.246.586,2			
	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0			
	VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 28.246.586,2			
	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: 28.246.586,2 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado			
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	CONCLUSIÓN DE VALOR			
	DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: CONDOMINIO LA QUINTA ESENCIA - LOTE 58B			
	PROVINCIA: PUN		CANTON: Esparza	
	DISTRITO: Espíritu Santo			
	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: 12/01/2023		VALOR FINAL: 28.246.586,2	
	MONTO DE LA SOLICITUD: 23.164.307,09			
	VALOR EN LETRAS: veintiocho millones doscientos cuarenta y seis mil quinientos ochenta y seis y veinte centavos			
	SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado			
	FIRMA:		CO-FIRMANTE (si aplica)	
				
NOMBRE PERITO: MARTIN HERRERA UMAÑA		NOMBRE CO-FIRMANTE:		
TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto		TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA		
REGISTRO #: A-6639		REGISTRO #:		
CÓDIGO INSPECTOR: 236		CÓDIGO INSPECTOR:		
COD. EMPRESA: 00333		FECHA DEL INFORME:		
FECHA DEL INFORME: 12/01/2023		PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No		
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No		FECHA DE INSPECCIÓN:		
FECHA DE INSPECCIÓN: 12/01/2023		IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)		
IDENTIFICACIÓN N°: 1-0658-0328				
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				



Fachada Principal



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: PORTON SECUNDARIO DE ACCESO

Foto 4



Descripción: VISTA DEL LOTE

Foto 2



Descripción: FRENTE LOTE

Foto 5



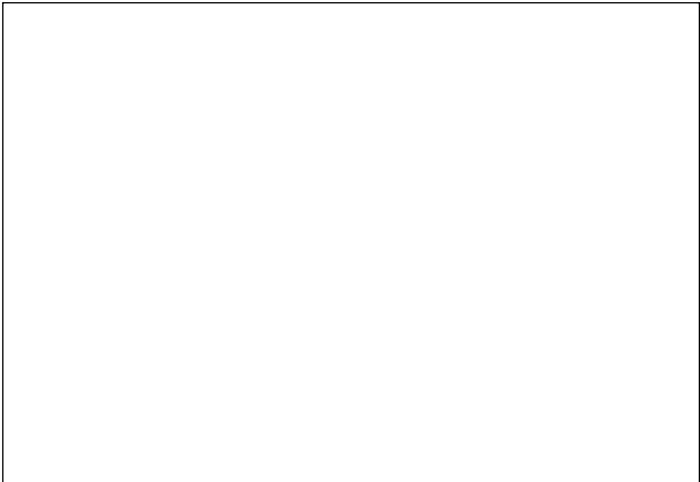
Descripción: VISTA DE MOJON CON NUMERO DE FINCA FILIAL

Foto 3



Descripción: ACCESO PRINCIPAL AL CONDOMINIO

Foto 6



Descripción:

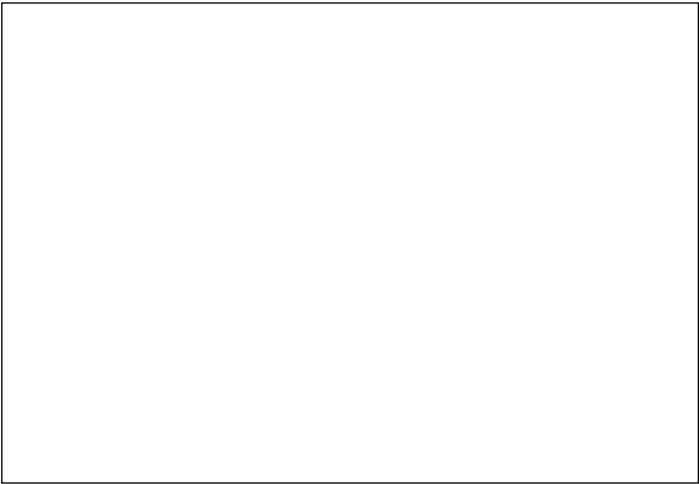
Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: COMPARABLE 1

Foto 10



Descripción:

Foto 8



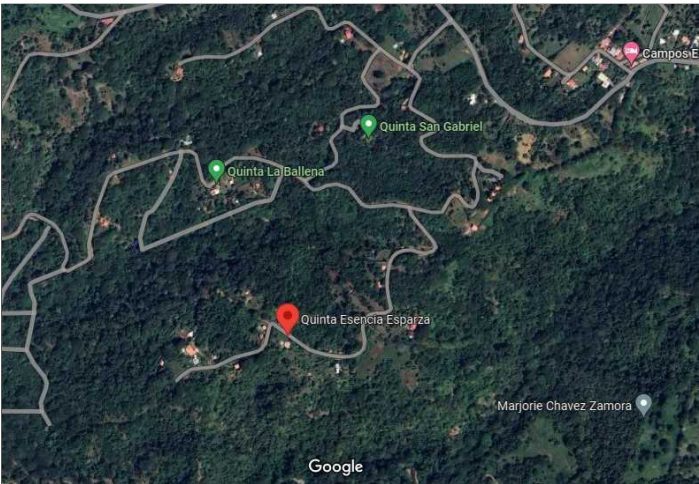
Descripción: COMPARABLE 2

Foto 11



Descripción:

Foto 9



Descripción: COMPARABLE 3

Foto 12



Descripción:

V21.01.01

Estudio de Registro

10/1/23, 15:31

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales del Registro Nacional

[Inicio](#) | [Ayuda](#) | [Preguntas Frecuentes](#) | [Entidades Receptoras](#) | [Contáctenos](#) | [Desconectar](#) | [Carolina Navarro](#)

Bienes Monitoreados:

Búsqueda Gráfica Marcas

Carrito de Compras

Consultas Gratuitas

Certificación Imágenes

Detalle de Servicios

Historial de Compras

Historial de Usos

Impuesto Personas Jurídicas

Índice Personas Físicas

Índice de Personas Jurídicas

Transición III Ley 9428

Mi Cuenta

Mi Inventario

Reserva de Matrícula

Solicitud de Placas

Salidas del País

Avisos importantes

- Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sírvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono: 2202-0888.

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 38627-F-000

PROVINCIA: PUNTARENAS **FINCA:** 38627 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: F **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: FINCA FILIAL CINCUENTA Y OCHO B TERRENO APTO PARA CONSTRUIR QUE SE DESTINARA A USO HABITACIONAL Y QUE PODRA TENER UNA ALTURA MAXIMA DE DOS PISOS
SITUADA EN EL DISTRITO 1-ESPIRITU SANTO CANTON 2-ESPARZA DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
LINDEROS:
NORTE : FINCA FILIAL CINCUENTA Y OCHO C
SUR : AREA COMUN CON UN FRENTE A ELLA DE OCHENTA Y NUEVE METROS TREINTA Y CUATRO CENTIMETROS
ESTE : AREA COMUN CON UN FRENTE A ELLA DE OCHENTA Y NUEVE METROS TREINTA Y CUATRO CENTIMETROS
OESTE : FINCA FILIAL CINCUENTA Y OCHO A
MIDE: DOS MIL SETECIENTOS VEINTITRES METROS CON TREINTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 0.025823
VALOR MEDIDA: 0.005777
PLANO:P-0894462-2003.

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
600001852M	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 25,102,112.00 COLONES

PROPIETARIO:

SOFIA VALERIA PICADO CHACON
CEDULA IDENTIDAD 6-0449-0427
ESTADO CIVIL: SOLTERO
ESTIMACIÓN O PRECIO: OCHO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2018-00740159-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 06-DIC-2018

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 304-10487-01-0002-001
FINCA REFERENCIA 6129289 000
AFECTA A FINCA: 6-00038627 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
CITAS: 800-773083-01-0001-001
NÚMERO DE EXPEDIENTE 22-001474-1207-CJ
MONTO: TREINTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE COLONES
AFECTA A FINCA: 6-00038627 F-000
INICIA EL: 16 DE SEPTIEMBRE DE 2022
FINALIZA EL: 16 DE SEPTIEMBRE DE 2032
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ACTOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
MONTO: 31,387,899.00
DEMANDADO
SOFIA VALERIA PICADO CHACON
CEDULA IDENTIDAD 6-0449-0427
MONTO: 31,387,899.00
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
CITAS: 2018-740159-01-0002-001
AFECTA A FINCA: 6-00038627 F-000

<https://www.mpdigital.com/shopping/consultaDocumentos/RespConsultaNumeroFinca.aspx>

1/2

Anexo Imagen 3

Descripción:

PAGINA 2 ESTUDIO DE REGISTRO

10/1/23, 15:31

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales del Registro Nacional

MONTO: OCHO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL COLONES
 INTERESES: DEVENGA INTERESES CORRIENTES ANUALES, VARIABLES, AJUSTABLES PERIÓDICA
 SOBRE LOS SALDOS DE CAPITAL ADEUDADOS PAGADEROS POR MES EN FORMA VENCIDA A PARTIR
 DEL 28/11/18. TASA FIJA DEL 8% POR TODO EL PLAZO DEL CRÉDITO.
 INICIA: 28 DE NOVIEMBRE DE 2018
 VENCE: 28 DE NOVIEMBRE DE 2038
 FORMA DE PAGO: MEDIANTE CUOTAS MENSUALES, AJUSTABLES Y CONSECUTIVAS, PAGADERAS EN
 FORMA VENCIDA, TOMANDO COMO REF. TASA INTERÉS VIGENTE AL 28/11/18. SERA POR LA SUMA DE
 475.188.51 CADA UNA, DEBE PAGAR LOS DIAS 5 DE CADA MES A PARTIR DEL 28/11/18
 RENUNCIAS: DOMICILIO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO
 RESPONDE POR: OCHO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL COLONES
 GRADO: PRIMER GRADO
 BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD
 ACREEDOR
 BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
 CEDULA JURIDICA 4-000-001021
 DEUDOR
 SOFIA VALERIA PICADO CHACON
 CEDULA IDENTIDAD 6-0449-0427
 ESTADO CIVIL: SOLTERO
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
 CITAS: 2019-341084-01-0001-001
 AFECTA A FINCA: 6-00038627 F-000
 MONTO: CATORCE MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES
 INTERESES: A UNA TASA COMPUESTA POR DOS FACTORES: TBPCCR MAS 16.75%
 INICIA: 27 DE MAYO DE 2019
 VENCE: 27 DE MAYO DE 2039
 FORMA DE PAGO: MEDIANTE CUOTAS MENSUALES AJUSTABLES Y CONSECUTIVAS
 RENUNCIAS: DOMICILIO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO
 RESPONDE POR: CATORCE MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES
 GRADO: SEGUNDO GRADO
 BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD
 ACREEDOR
 BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
 CEDULA JURIDICA 4-000-001021
 DEUDOR
 MAURICIO PICADO LEON
 CEDULA IDENTIDAD 6-0295-0524
 ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 10-01-2023 a las 15:30 horas

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

Todos los derechos reservados - 2018 - Registro Nacional - San José, Costa Rica - Apartado Postal 523-2018 - Costa Rica
 mpdigital@rnc.gub.cr

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

<https://www.mpdigital.com/shopping/consultaDocumentos/RespConsultaNumeroFinca.aspx>

2/2