

Fecha: 08/09/2022

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

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

Número de Avalúo: 5101569

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: >24 meses

Valor Concluido: 19.216.763,64

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 07/09/2022

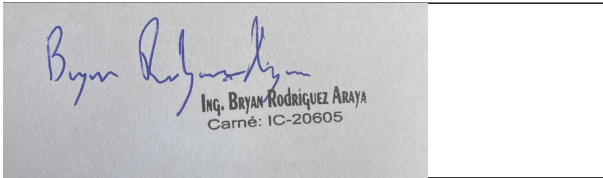
Se recomienda aceptar el bien valorado como garantía crediticia: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado

Observaciones Generales:
Se valoró terreno sin construcciones. La propiedad no cuenta con medidores instalados, existe disponibilidad del servicio eléctrico en los alrededores y las ofertas de lotes en el mismo condominio
i

BRYAN GERARDO
RODRIGUEZ
ARAYA (FIRMA)

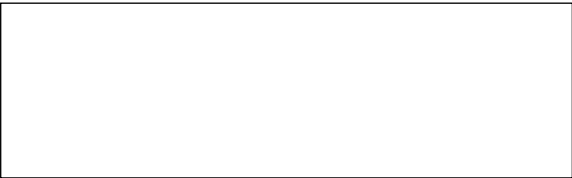
Firmado digitalmente por
BRYAN GERARDO
RODRIGUEZ ARAYA (FIRMA)
Fecha: 2022.09.08 14:36:23
-06'00'

FIRMA:



CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre: Perito Externo - BRYAN RODRÍGUEZ ARAYA

Nombre:

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Tipo de Profesional:

Identificación #: 6-0329-0877

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 27-6020100386260F-2022-C

Liquidez: Media

NAS No.: 5101569

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: Perito Externo - BRYAN RODRÍGUEZ ARAYA		
	OFICINA: Cobro Judicial COD. AGENCIA: 27			EMPRESA: Perito Externo - BRYAN RODRÍGUEZ ARAYA		
SOLICITANTE: BANCO NACIONAL - COBRO JUDICIAL		IDENTIFICACIÓN N°: 6-0329-0877		TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil		
CLIENTE: SOFIA VALERIA PICADO CHACON		CORREO: brodriguez@grupovillarco.com		TELÉFONO: 2553-3716 /8812-7101 OTRO:		
CORREO:		IDENTIFICACIÓN N°: 6-0449-0427				
TELÉFONO:						
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: Esparza		
	DIRECCIÓN EXACTA: Localidad Esparza : CONDOMINIO LA QUINTA ESENCIA - LOTE 58A					
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 6020100386260F		PLANO DE CATASTRO N°: P-0894461-2003		ÁREA REGISTRADA: 2.701,26 m²	
ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Pacífico		USO PREDOMINANTE: Others		OCUPADO POR:		
LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS):		☒ SI ☐ No		VIGENCIA CONTRATO:		
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):					
	SOLICITADO POR:	☐ Cliente de arriba ☒ Otro Denis Valerio Blanco - Banco Nacional				
	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: Otro		DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: Lote sin construcciones				
ID. PREDIAL FINCA MATRIZ: 6020100018520M		ID. PREDIAL FINCA FILIAL: 602010386260F		FINCA FILIAL N°: 58		
ÁREA M² FINCA MATRIZ: 624.465,01 m²		ÁREA M² FINCA FILIAL: 2.701,26 m²		ÁREA M² PRIVATIVAS: 471.407,88 m²		
ÁREA M² PLANO CATASTRO: 2.701,26 m²		ÁREA M² ID. PREDIAL: 2.701,26 m²		ÁREAS COMUNES: 153.057,13 m²		
ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA:		DEMASIA: No				
FACTOR DE COPROPIEDAD: 0,00573		ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO: 2.701,26 m²				
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO	ACTIVIDAD DEL LUGAR:		☐ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial ☒ Agropecuario ☐ Otro	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA		
	TIPO DEL DISTRITO:		☐ Urbano ☒ Suburbano ☐ Rural ☐ Recreacional ☐ Otro	De		
	TENDENCIA DISTRITO:		☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Transición ☐ Disminuyendo ☐ Otro	Hasta		
	DENSIDAD:		☐ Mayor a 75% ☐ 25 - 75% ☐ Menor de 25% ☒ Rural	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):		
	NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media		RANGO DE PRECIOS:			
	ZONAS CERCANAS:		☐ Alta ☒ Media ☐ Baja ☐	VISIÓN DEL MERCADO OFERTA:		
	FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Regular		ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ SI ☐ No		☒ Alta ☐ Normal ☐ Baja	
	COMENTARIOS:		La propiedad valorada se encuentra en una zona de quintas en condominio, del tipo recreacional, sin embargo el condominio se encuentra descuidado, no se observó aceras ni cordón de caño frente al lote		DEMANDA: ☐ Alta ☐ Normal ☒ Baja	
					TENDENCIA DE PRECIOS: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Disminuyendo	
TERRENO / FINCA	DIMENSIONES:		X ☒ m ☐ ha.		SERVICIOS:	
	ÁREA APLICABLE: 2.701,26		UNIDAD DE MEDIDA: m²		☐ Teléfono ☒ Señal Celular ☐ Alcantarillado ☐ Sistema Sanitario ☐ Caño	
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0				☐ Internet ☐ Cuneta ☐	
	TOPOGRAFÍA: Plana				AGUA:	
	PENDIENTE: No Aplica				☐ Si ☒ No ☐	
	ZONIFICACIÓN: Agrícola				ADICIONALES:	
	FUENTE: el registro y el plano				☒ Calle de Grava ☐ Calle Pavimentada ☐ Recolección Basura ☐ Acera ☐ Cordón	
	ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN:		☐ SI ☒ No		☐ Alumbrado ☐ TV por Cable ☐	
	ESTADO FÍSICO:				ELECTRICIDAD:	
	POSIBILIDAD DE DAÑOS:		☐ SI ☒ No Ninguno		☐ Si Tiene ☒ No Tiene ☐	
CUERPO DE AGUA CERCANO:		☐ SI ☒ No Ninguno		TIPO DE RUTA:		
DESLIZAMIENTO:		☐ SI ☒ No Ninguno		☐ Primaria ☐ Secundaria ☐ Terciaria ☐ Camino Vecinal ☒ Calle Local		
EXISTEN GRAVÁMENES:		☒ SI ☐ No		MATERIAL:		
COMENTARIOS:		Se valoró terreno sin construcciones. La propiedad no cuenta con medidores instalados, existe disponibilidad del servicio eléctrico en los alrededores y las ofertas de lotes en el mismo condominio ind		ANCHO DE VÍA:		
				TRANSPORTE PÚBLICO:		
				☐ SI ☒ No		
				JARDINES/PARQUES:		
				☐ SI ☒ No ☐		
				EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia mayor a 2500 m		
				TIPO DE ACCESO: Calle privada		
				TIPO DE UBICACIÓN: Medianero		
				APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: < 55		

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 27-6020100386260F-2022-C

NAS No.: 5101569

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	422.468	1.103.697	52
2	422.484	1.103.693	52

ÁREA m²: 2.701,26

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 0

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m²

EDAD EFECTIVA: 0 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años

ÁREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) 0 m²

VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) 0 años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN:

CUBIERTA:

ESTRUCTURA:

ENTREPISO:

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA:

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

AVANCE DE OBRA:

PORCENTAJE COBERTURA:

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.
La propiedad valorado no posee construcciones

Página 2 de 11

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 27-6020100386260F-2022-C

NAS No.: 5101569

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 Localidad Esparza : CONDOMINIO LA QUINTA ESENCIA - LOTE 58A		Lote sin construcciones en el mismo condominio		Lote sin construcciones en el mismo condominio		Lote sin construcciones en el mismo condominio	
Tipo de Información		Oferta Jeremy Moya		Oferta Aide Carmiol		Oferta Glen	
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		08/09/2022		08/09/2022			
Valor Terreno		19.000.000		40.000.000		24.000.000	
Números de Contacto		8343-7395		8920-6748		8896-2336	
Valor Unitario del Terreno		8.137,04		5.517,24		6.315,78	
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1
Dimensiones/Area de la Finca	2.701,26 m²	2.335 m²	,9531	7.250 m²	1,3851	3.800 m²	1,1192
Servicios 1			1		1		1
Servicios 2			1		1		1
Tipo de vía			1		1		1
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %			1		1		1
Nivel respecto a calle			1		1		1
Negociación		5%	,95	5%	,95	5%	,95
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,9054		1,3158		1,0632	
VALORES HOMOLOGADOS		7.367,64		7.259,83		6.715,19	

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 19.216.764

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 7.114

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 27-6020100386260F-2022-C

NAS No.: 5101569

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	VALUADOR	NOMBRE: Perito Externo - BRYAN RODRÍGUEZ ARAYA	
	OFICINA: Cobro Judicial		COD. AGENCIA: 27	EMPRESA: Perito Externo - BRYAN RODRÍGUEZ ARAYA
	SOLICITANTE: BANCO NACIONAL - COBRO JUDICIAL		IDENTIFICACIÓN N°: 6-0329-0877	
	CLIENTE: SOFIA VALERIA PICADO CHACON		TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.	
	CORREO:		CORREO: brodriguez@grupovillarco.com	
	TELÉFONO: IDENTIFICACIÓN N°: 6-0449-0427		TELÉFONO: 2553-3716 /8812-7101 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	2.701,26	7.114	1	1	1	1	7.114	100%	19.216.763,64
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:	19.216.763,64

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: 19.216.763,64

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

N° Informe	Finca	Identificador Predial	Plano Catastro		Registro	Coeficiente	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.: 27-6020100386260F-2022-C

NAS No.: 5101569

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 Localidad Esparza : CONDOMINIO LA QUINTA ESENCIA - LOTE 58A							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	m²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	Localidad Esparza : CONDOMINIO LA QU		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

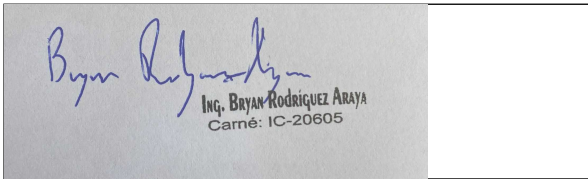
VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

VALOR UNITARIO APLICABLE:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 27-6020100386260F-2022-C

NAS No.: 5101569

LIMITATIONS & OBSERVATIONS	OBSERVATIONS: Se valoró terreno sin construcciones. La propiedad no cuenta con medidores instalados, existe disponibilidad del servicio eléctrico en los alrededores y las ofertas de lotes en el mismo condominio i	
TIEMPO DE EXPOSICIÓN	TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: >24 meses	AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General
RESUMEN DE VALORES	LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON: VALOR DE TERRENO: 19.216.763,64 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 19.216.763,64 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: 19.216.763,64 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado	
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	CONCLUSIÓN DE VALOR DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: Localidad Esparza : CONDOMINIO LA QUINTA ESENCIA - LOTE 58A 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: 08/09/2022 VALOR FINAL: 19.216.763,64 MONTO DE LA SOLICITUD: 8.197.054,36 VALOR EN LETRAS: diecinueve millones doscientos dieciséis mil setecientos sesenta y tres y sesenta y cuatro centavos SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado	
	FIRMA:  NOMBRE PERITO: Perito Externo - BRYAN RODRÍGUEZ ARAYA TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA REGISTRO #: IC-20605 CÓDIGO INSPECTOR: 743 COD. EMPRESA: 328 FECHA DEL INFORME: 08/09/2022 PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No FECHA DE INSPECCIÓN: 07/09/2022 IDENTIFICACIÓN N°: 6-0329-0877 CO-FIRMANTE (si aplica) FIRMA: NOMBRE CO-FIRMANTE: TIPO DE PROFESIONAL: TIPO DE PERITO: REGISTRO #: CÓDIGO INSPECTOR: FECHA DEL INFORME: PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☐ Si ☐ No FECHA DE INSPECCIÓN: 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 Catrastro ☐ Anexo Imagen 2 ☐ Enf. Mercado Terreno (4-6) ☐ Fotos Adicionales 13-18 ☒ Estudio de Registro ☒ Anexo Texto ☐ Anexo Imagen 3 ☐ Certificado Catastral 2		



Fachada Principal



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción:

Frente

Foto 4



Descripción:

entorno

Foto 2



Descripción:

vista interna

Foto 5



Descripción:

acceso al cocondominio

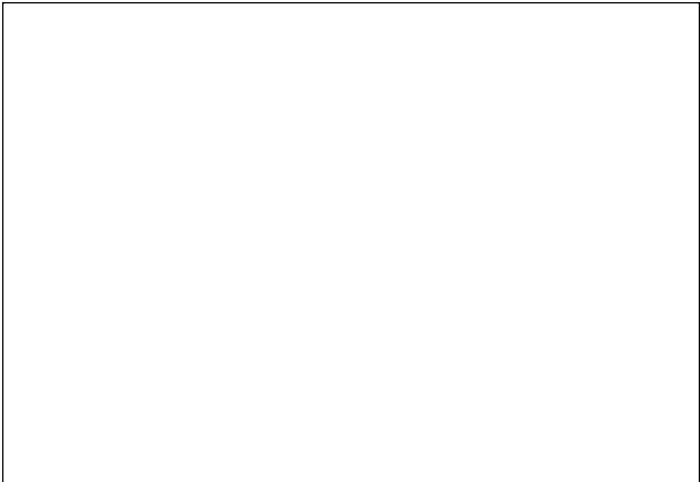
Foto 3



Descripción:

Disponibilidad de servicio eléctrico y alumbrado

Foto 6



Descripción:

Plano Catastro

INSCRIPCIÓN: 6-894461-2003
Fecha : 25/11/2003 17:56:39
Registrador: JORGE DUARTE ACEVEDO
7C6ACD77CF15DBF0640F73C05BDE97B6



NOTAS:

- LEVANTAMIENTO POLAR
- POLIGONAL CERRADA
- ERRORES:
 - ANGULAR: 00'00"02"
 - LINEAL: 0.001m
- LOS LINDEROS SON EXISTENTES
- TODAS LAS DISTANCIAS ESTAN EN METROS
- TODAS LAS ZONAS VERDES, CALLES, ESTACIONAMIENTOS, AREAS DE ESPARCIMIENTO SON AREAS COMUNES PROPIEDAD DE LOS CONDOMINIOS DEL CONDOMINIO LA QUINTA ESENCIA
- DISTANCIA TOTAL FRENTE A AREA COMUN ENTRE LOS PUNTOS 1 AL 2: 40.10m
- MODIFICA AL PLANO CATASTRADO No: P-0846643-2003

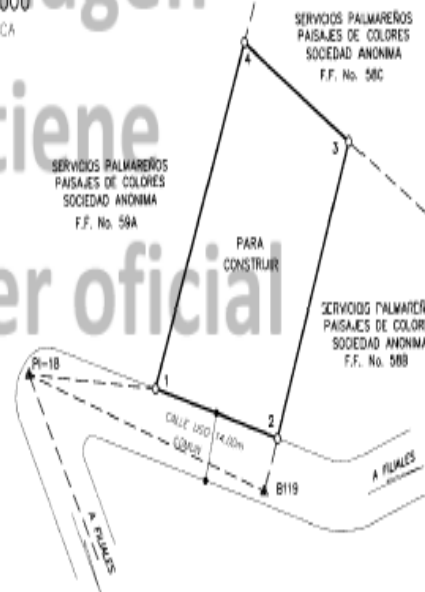
LINEA	AZMUT	DIST (m)	CUADRO DE AMARRES		
LINEA	AZMUT	DISTANCIA (m)			
1-2	104°35'49"	40.10	LINEA	AZMUT	DISTANCIA
2-3	021°18'51"	63.87	P118-1	094°33'31"	40.01
3-4	301°12'04"	38.44	B119-2	021°11'44"	11.58
4-1	202°47'57"	75.18	B119-P118	287°49'39"	78.78
			P118-B113	149°49'23"	110.85
			B113-B112	211°19'00"	42.92
			B112-B111	241°29'11"	68.14
			B111-P110	255°00'07"	40.65
			P110-PC10	206°38'03"	29.83
			PC10-B9	154°40'13"	103.08
			B9-B8a	271°38'22"	40.17
			B8a-B8	327°49'37"	45.48
			B8-B1	344°55'29"	86.06
			B1-B133	023°05'51"	38.77
			B133-B134	013°45'18"	89.61
			B134-B135	017°07'40"	137.88
			B135-B136	040°54'05"	95.09
			B136-B137	020°17'00"	109.01
			B137-B139	022°35'50"	221.58
			B139-B142	074°02'56"	202.57
			B142-P1	034°27'55"	91.33

P118-B139, B137-B136, B135, B134, B133, B1, B8a, B8, B9, PC10, P110, B11, B12, B13, P118, B119, SON PINES DE ACERO EMPOTRADOS EN ACERAS Y ZONAS VERDES PINTADOS EN COLOR ROJO.



Estadística de la imagen no tiene carácter oficial

UBICACION GEOGRAFICA
Escala 1:50000
HOJA BARRANCA



DISEÑO DE SITIO
CONDominio LA QUINTA ESENCIA
Escala 1:10000

Catastro Nacional
1-1880514
21/11/2003 13:14:52

DETALLE DE FILIAL No.58A
Esc.: 1:1000

FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA No. 58A		PROPIEDAD HORIZONTAL	
PROPIEDAD DE:	CEDULA JURIDICA No. 3-101-348539	SITUADO EN:	ESPARZA
SERVICIOS PALMAREÑOS PAISAJES DE COLORES SOCIEDAD ANONIMA		DISTRITO:	01° ESPIRITU SANTO
		CANTON:	02° ESPARZA
		PROVINCIA:	06° PUNTARENAS
AREA: 2701.26m²		FECHA REAL DE FINCA MATRIZ: H6001852M-000	
		FECHA REAL DE FINCA FILIAL: H6038626F-000	
		AREA DE FINCA MATRIZ: 62ha.4465.01m²	
		AREA DESDE RECIBIDO DE FINCA FILIAL: 2701.26m²	
PROTOCOLO TOMO: 12038	FOLIO: 70-72	ESCALA: 1:1000	FECHA: NOVIEMBRE/2003



Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 38626--F-000

PROVINCIA: PUNTARENAS **FINCA:** 38626 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: F **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL CINCUENTA Y OCHO A 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 CUARENTA METROS DIEZ CENTIMETROS
ESTE : FINCA FILIAL CINCUENTA Y OCHO B
OESTE : FINCA FILIAL CINCUENTA Y NUEVE A

MIDE: DOS MIL SETECIENTOS UN METROS CON VEINTISEIS DECIMETROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 0.025614
VALOR MEDIDA: 0.00573
PLANO:P-0894461-2003

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
600001852M 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 24,897,888.00 COLONES

PROPIETARIO:

SOFIA VALERIA PICADO CHACON
CEDULA IDENTIDAD 6-0449-0427
ESTADO CIVIL: SOLTERO
ESTIMACIÓN O PRECIO: SIETE MILLONES SEISCIENTOS MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2019-00016188-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 17-ENE-2019

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: 6-00038626 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
CITAS: 800-749472-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 22-001515-1207-CJ
AFECTA A FINCA: 6-00038626 F-000
INICIA EL: 29 DE ABRIL DE 2022
FINALIZA EL: 29 DE ABRIL DE 2032
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA

CITAS: 2019-16188-01-0002-001
AFECTA A FINCA: 6-00038626 F-000
MONTO: OCHO MILLONES TRESCIENTOS DIEZ MIL SETECIENTOS COLONES
INTERESES: CORRIENTES, ANUALES, VARIABLES Y AJUSTABLES PERIODICAMENTE SOBRE SALDOS DE CAPITAL ADEUDADO PAGADEROS POR MESEN FORMA VENCIDAS A UNA TASA DE INTERES FIJA DEL 8 %
INICIA: 26 DE DICIEMBRE DE 2018
VENCE: 26 DE DICIEMBRE DE 2048
FORMA DE PAGO: MEDIANTE COUTAS MENSUALES Y CONSECUTIVAS PAGADERAS EN FORMA VENCIDA QUE AL DIA DE HOY ASCIENDEN A LA SUMA DE 60.980.97 COLONES
RENUNCIAS: DOMICILIO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO
RESPONDE POR: OCHO MILLONES TRESCIENTOS DIEZ MIL SETECIENTOS 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

Emitido el 08-09-2022 a las 12:18 horas

Anexo Texto

La propiedad valorada se encuentra en una zona de quintas en condominio, del tipo recreacional, sin embargo el condominio se encuentra descuidado, se observó que no se brinda mantenimiento a las calles, no se observó aceras ni cordón de caño frente al lote. el terreno se encuentra con maleza de bastante altura. Requiere mantenimiento.

Se valoró terreno sin construcciones. La propiedad no cuenta con medidores instalados, existe disponibilidad del servicio eléctrico en los alrededores y las ofertas de lotes en el mismo condominio indican que se cuenta con el servicio de agua brindado por parte del mismo condominio, sin embargo no se aportó cartas de disponibilidad eléctrica ni de agua potable.

No se aportó acta constitutiva del condominio, los datos indicados corresponden a información del plano de catastro y estudio de registro.