

Fecha: 06/02/2023

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: La Virgen, frente a cementerio.
4-HER 2-La Virgen 10-Sarapiquí

Número de Avalúo: 5116078

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 47.192.145,44

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 06/02/2023

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

Observaciones Generales:
Lote apto para construcción. No se observaron afectaciones físicas durante la visita

FIRMA: 

Nombre: Olan Barboza Orias

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 7-0065-0217

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA: 

Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-41002017032300-2023-U

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5116078

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: Olman Barboza Orias		
	OFICINA: 328-Cobro Judicial COD. AGENCIA: 328			EMPRESA: Perito Externo - OLMAN BARBOZA ORIAS		
SOLICITANTE: VARGAS VILLEGAS LIDIA MARIA		IDENTIFICACIÓN N°: 7-0065-0217		TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil		
CLIENTE: VARGAS VILLEGAS LIDIA MARIA		CORREO: obarboza@sermacr.com		TELÉFONO: 8344-8793/2798-1415 OTRO:		
CORREO: AvalosCobroJudicial@bnfcr.onmicrosoft.com		TELÉFONO: 7285-8163 IDENTIFICACIÓN N°: 4-0137-0655				
PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: Lidia María Vargas Villegas		IDENTIFICACIÓN N°: 4-0137-0655		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%	
	PROVINCIA: 4 HER CANTON: 10 Sarapiquí		DISTRITO: 2 La Virgen		LOCALIDAD: La Virgen	
	DIRECCIÓN EXACTA: La Virgen, frente a cementerio.		IDENTIFICADOR PREDIAL: 41002017032300		PLANO DE CATASTRO N°: H-0549997-1999	
	ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Caribe		USO PREDOMINANTE: Residencial		OCUPADO POR: Propietario	
LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No						
INFORMACIÓN ADICIONAL	INSCRIPCIÓN DE: La Finca		SEGÚN: El Plano Y El Registro			
	PROPÓSITO: <input type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico <input checked="" type="checkbox"/> Estimar el Valor de Mercado <input type="checkbox"/>					
	OBJETO: <input type="checkbox"/> Crédito de Adquisición <input type="checkbox"/> Refinanciamiento <input type="checkbox"/> Construcción <input checked="" type="checkbox"/> Cobro Judicial					
	USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): Vargas Villegas Lidia María					
	SOLICITADO POR: <input checked="" type="checkbox"/> Cliente de arriba <input type="checkbox"/> Otro					
	VALOR: <input checked="" type="checkbox"/> Actual <input type="checkbox"/> Retroactivo <input type="checkbox"/> Futuro					
	<input type="checkbox"/> Actualización de un avalúo elaborado en:		con vencimiento en:		Avalúo No.:	
	TIPO DE PROPIEDAD: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Rural		LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No		BIEN ESPECIALIZADO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No	
	CUOTA MANTENIMIENTO: <input type="checkbox"/> Mes <input type="checkbox"/> Año		NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica):			
	USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal		DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: Vivienda Unifamiliar			
ID. PREDIAL FINCA MATRIZ:		ID. PREDIAL FINCA FILIAL:		FINCA FILIAL N°:		
ÁREA M² FINCA MATRIZ:		ÁREA M² FINCA FILIAL:		ÁREA M² PRIVATIVAS:		
ÁREA M² PLANO CATASTRO: 220 m²		ÁREA M² ID. PREDIAL: 220 m²		ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA:		
FACTOR DE COPROPIEDAD: 0		ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:				
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO	ACTIVIDAD DEL LUGAR: <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Otro			PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA		
	TIPO DEL DISTRITO: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro			RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):		
	TENDENCIA DISTRITO: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input type="checkbox"/> Disminuyendo <input type="checkbox"/> Otro			RANGO DE PRECIOS:		
	DENSIDAD: <input type="checkbox"/> Mayor a 75% <input checked="" type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input type="checkbox"/> Rural			VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja		
	NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media <input type="checkbox"/>			DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja		
	ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/>			TENDENCIA DE PRECIOS: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo		
	FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno			ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No		
	COMENTARIOS:					
	Lote apto para construcción en zona urbana de La Virgen de Sarapiquí. Posee buen equipamiento urbano.					
	TERRENO / FINCA	DIMENSIONES: 10 X 22 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha.			SERVICIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input type="checkbox"/> Alcantarillado <input checked="" type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input type="checkbox"/> Caño	
ÁREA APLICABLE: 220 UNIDAD DE MEDIDA: m²			<input checked="" type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/>			
DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0			AGUA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>			
TOPOGRAFÍA: Plana			ADICIONALES: <input type="checkbox"/> Calle de Grava <input checked="" type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input checked="" type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cordón			
PENDIENTE: No Aplica			<input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado <input checked="" type="checkbox"/> TV por Cable <input type="checkbox"/>			
ZONIFICACIÓN: Residencial			ELECTRICIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> SI Tiene <input type="checkbox"/> No Tiene <input type="checkbox"/>			
FUENTE: Visita al sitio			TIPO DE RUTA: <input checked="" type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/> Terciaria <input type="checkbox"/> Camino Vecinal <input type="checkbox"/> Calle Local			
ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No			MATERIAL: Asfalto			
ESTADO FÍSICO:			ANCHO DE VÍA: 22 M			
POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No			TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Distancia menor a 500 m			
CUERPO DE AGUA CERCANO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno			JARDINES/PARQUES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>			
DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno			EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m			
EXISTEN GRAVÁMENES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No			TIPO DE ACCESO: Calle Pública			
COMENTARIOS:			TIPO DE UBICACIÓN: Esquinero			
Lote apto para construcción en zona urbana de La Virgen de Sarapiquí. Posee buen equipamienot urbano.			APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 - > 95			

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-41002017032300-2023-U

NAS No.: 5116078

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	485.978	1.151.307	182
2	485.984	1.151.318	182
3	486.002	1.151.308	182

ÁREA m²: 220

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 39.000

COMENTARIOS:
Lote apto para construcción en zona urbana de La Virgen de Sarapiquí. Posee buen equipamiento urbano.

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2013

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 156 m²

EDAD EFECTIVA: 10 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 50 años

ÁREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) 0 m²

VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) 0 años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio

CUBIERTA: HG

ESTRUCTURA: Perling

ENTREPISO: No hay

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC02

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Bueno

AVANCE DE OBRA: 100%

PORCENTAJE COBERTURA: De 86% a 100%

TECHOS: HG

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

FACHADA/EXTERIOR: Ventanas con marcos de aluminio y puerta de madera

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

En el frente la vivienda tiene un corredor que fue utilizado con anterioridad como soda

ACABADOS INTERIORES:

Paredes

Cielos

Repello ☒

Quemado ☐

Empastado ☐

Enchape ☒

Cocina y baño ☐

PISOS: Cerámica

SISTEMA ELÉCTRICO: ☒ Si Entubado ☐ No Entubado 100% Bueno

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	1	1	1	1	3	1								156 m²
SEGUNDO														
TERCERO														

TOTALES:

CUARTOS: 7

RECÁMARAS: 3

BAÑOS: 1

NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO:

ÁREA TOTAL

156 m²

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.
Lote apto para construcción en zona urbana de La Virgen de Sarapiquí. Posee buen equipamiento urbano. En el frente tuvo un local comercial que ahora se usa como corredor

Página 2 de 13

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL											
Informe de Avalúo No.: 328-41002017032300-2023-U				NAS No.: 5116078							
ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO	ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO										
	BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3				
	Descripción:		Descripción		Ajustes	Descripción		Ajustes	Descripción		Ajustes
	HER, Sarapiquí, La Virgen La Virgen, frente a cementerio.		La Virgen, a 400 metros al norte del sujeto			La Virgen, a 600 metros al norte del sujeto			La Virgen, a 600 metros al norte del sujeto		
	Tipo de Información		Oferta			Oferta			Oferta		
	Superficie de Terreno		X			X			X		
	Fecha Consulta		06/02/2023			06/02/2023			06/02/2023		
	Valor Terreno		12.050.000			18.403.200			14.000.000		
	Números de Contacto		8838-1811			8895-3602			8318-0135		
	Valor Unitario del Terreno		25.000			30.672			28.000		
	Ubicación	3	5	1,0523		5	1,0523		5	1,0523	
	Dimensiones/Area de la Finca	220 m²	482 m²	1,2954		600 m²	1,3925		500 m²	1,3112	
	Servicios 1	1	1	1		1	1		1	1	
	Servicios 2	16	16	1		16	1		16	1	
	Tipo de vía	2	2	1		2	1		2	1	
	Relación Frente/Fondo			1			1			1	
	Pendiente %	0	0	1		0	1		0	1	
	Nivel respecto a calle	0	0	1		0	1		0	1	
				1			1			1	
				1			1			1	
				1			1			1	
				1			1			1	
				1			1			1	
				1			1			1	
	AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1,3631			1,4653			1,3798		
VALORES HOMOLOGADOS		34.078,74			44.944,53			38.633,72			
Conclusiones: Lote apto para construcción. Losa homologables se obtuvieron de lotes ubicados cerca de la propiedad en estudio											
VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 8.628.180											
VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 39.219											
Página 3 de 13											
© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.											
V21.01.01											

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-41002017032300-2023-U

NAS No.: 5116078

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	VALUADOR	NOMBRE: Olman Barboza Orlas	
	OFICINA: 328-Cobro Judicial		COD. AGENCIA: 328	EMPRESA: Perito Externo - OLMAN BARBOZA ORIAS
	SOLICITANTE: VARGAS VILLEGAS LIDIA MARIA		IDENTIFICACIÓN N°: 7-0065-0217	
	CLIENTE: VARGAS VILLEGAS LIDIA MARIA		TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.	
	CORREO: AvalosCobroJudicial@bnfcr.onmicrosoft.com		CORREO: obarboza@sermacr.com	
	TELÉFONO: 7285-8163		IDENTIFICACIÓN N°: 4-0137-0655	TELÉFONO: 8344-8793/2798-1415

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	220	39.219	1	1	1	1	39.219	100%	8.628.180
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:	8.628.180

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	320.000	50	10	0,88	0,9191	0,8088	100%	258.818,56	25.881.856
Corredor I	56	280.000	50	10	0,88	0,9191	0,8088	100%	226.466,24	12.682.109,44
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
Totales	Valor de las Construcciones:									38.563.965,44

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:

47.192.145,44

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.: 328-41002017032300-2023-U

NAS No.: 5116078

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
HER, Sarapiquí, La Virgen La Virgen, frente a cementerio.							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	156 m²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	La Virgen, frente a cementerio.		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	

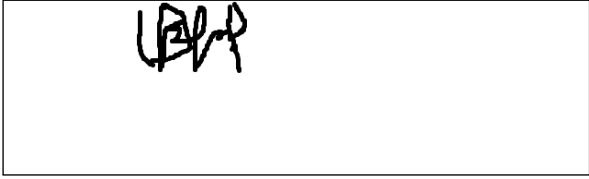

Conclusiones:

ÁREA: 156 m²
VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:
VALOR UNITARIO APLICABLE:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-41002017032300-2023-U

NAS No.: 5116078

LIMITACIONES Y SALVEDADES	OBSERVATIONS: Lote apto para construcción. No se observaron afectaciones físicas durante la visita	
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: 8.628.180 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 38.563.965,44 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 47.192.145,44 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 38.563.965,44 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: 47.192.145,44 <input checked="" type="checkbox"/> Tal Como Está <input type="checkbox"/> Como Terminado	
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	CONCLUSIÓN DE VALOR DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: La Virgen, frente a cementerio. PROVINCIA: HER CANTON: Sarapiquí DISTRITO: La Virgen 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: VALOR FINAL: 47.192.145,44 MONTO DE LA SOLICITUD: 41.098.938,35 VALOR EN LETRAS: cuarenta y siete millones ciento noventa y dos mil ciento cuarenta y cinco y cuarenta y cuatro centavos SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si, Condicionado	
	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> FIRMA:  </div> <div> CO-FIRMANTE (si aplica) FIRMA:  </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> NOMBRE PERITO: Olman Barboza Orias TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA REGISTRO #: IC-3226 CÓDIGO INSPECTOR: 397 COD. EMPRESA: 135 FECHA DEL INFORME: 06/02/2023 PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No FECHA DE INSPECCIÓN: 06/02/2023 IDENTIFICACIÓN N°: 7-0065-0217 </div> <div> NOMBRE CO-FIRMANTE: TIPO DE PROFESIONAL: TIPO DE PERITO: REGISTRO #: CÓDIGO INSPECTOR: FECHA DEL INFORME: PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No FECHA DE INSPECCIÓN: 03/02/2023 IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique) </div> </div>	
ANEXOS: <div style="display: flex; flex-wrap: wrap;"> <div style="width: 50%;"> <input checked="" type="checkbox"/> Enfoque de Costos <input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 1-6 <input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 19-24 <input type="checkbox"/> Mapa de Ubicación <input checked="" type="checkbox"/> Anexo Imagen 1 <input type="checkbox"/> Enfoque de Mercado(4-6) <input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 7-12 <input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 25 -30 <input checked="" type="checkbox"/> Plano Catastro <input checked="" type="checkbox"/> Anexo Imagen 2 <input type="checkbox"/> Enf. Mercado Terreno (4-6) <input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 13-18 <input checked="" type="checkbox"/> Estudio de Registro <input type="checkbox"/> Anexo Texto <input type="checkbox"/> Anexo Imagen 3 <input type="checkbox"/> Certificado Catastral 1 <input type="checkbox"/> Certificado Catastral 2 </div> </div>		



Fachada Principal



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Fachada lateral

Foto 4



Descripción: Cocina

Foto 2



Descripción: Corredor

Foto 5



Descripción: Caja de breakers

Foto 3



Descripción: Parte del corredor

Foto 6



Descripción: Dormitorio

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Baño

Foto 10



Descripción: Parte de cuarto de pilas

Foto 8



Descripción: Dormitorio

Foto 11



Descripción: Cuarto de pilas

Foto 9



Descripción: Parte de cuarto de pilas

Foto 12



Descripción: Patio

Plano Catastro

CATASTRO NACIONAL
80 205
BOLEO IMAGEN
BOGOTÁ, COLOMBIA, AÑO 1999

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:
20 ABR 1999
Fecha *[Firma]*
Firma Autorizada

UBICACION
HOJA RICUARTO
ESCALA 1:50,000

DERROTERO					
LINEA	ACI	MUT	DISTANCIA		
			m.	qm	
1	2	24	20	10	00
2	3	115	00	22	00
3	4	204	20	10	00
4	1	294	39	22	00

**Esta impresión
de imagen
no tiene
carácter oficial**

DOY FE QUE LA CALLE QUE INDICO COMO ACCESO EXISTE EN LA REALIDAD

PROCESO TECNICO DE INVESTIGACION Y DE ASESORIA, M. C. & C.
03 MAR 1999
[Firma]

DOY FE QUE LA INFORMACION QUE INDICO ES TAL Y COMO ESTA EN EL CAMPO Y NO COMO LO INDICA LA CARTOGRAFIA

LEVANTAMIENTO POLAR
POLIGONAL ABIERTA
ERROR ANGULAR ESTIMADO 00°00'
ERROR LINEAL ESTIMADO 00.00m
LINEAS EXISTENTES

MODIFICA AL PLANO H-46931-92

PROPIEDAD DE. RIGOBERTO MUÑOZ RAMIREZ CEDULA Nº 7-046-039		SITUADO EN LA VIRGEN DISTRITO 2ª LA VIRGEN CANTON DE SARAPIQUI PROVINCIA DE HEREDIA		INFORMACION REGISTRO H-46931-92 ES PARTE TOMO FOLIO REAL Nº 4156567-000 NUMERO ASIENTO AREA 5600.00 m ²	
AREA 220.00 m ²	ESCALA 1:50,000	FECHA 14 MAR 1999	PROTOCOLO TOMO 0053 FOLIO 01-06-00-02	RECIBO MARTIN JOSE TRONCOSO TOPOGRAFO ASOCIADO A DICC	

Estudio de Registro

2/2/23, 9:20

about:blank

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 170323--000

PROVINCIA: HEREDIA FINCA: 170323 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE 1 TERRENO CON CASA Y SOLAR

SITUADA EN EL DISTRITO 2-LA VIRGEN CANTON 10-SARAPIQUI DE LA PROVINCIA DE HEREDIA
 LINDEROS:

NORTE : LOTE DOS

SUR : RIGOBERTO MU#OZ RAMIREZ

ESTE : LOTE 63

OESTE : CALLE PUBLICA CON FRENTE DE 10 METROS

MIDE: DOSCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS

PLANO:H-0549997-1999

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
4-00158587	000	FOLIO REAL
4-00170323	001	FOLIO REAL
4-00170323	002	FOLIO REAL
4-00170323	000	FOLIO REAL
4-00170323	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 36,292,529.00 COLONES

PROPIETARIO:

LIDIA MARIA VARGAS VILLEGAS

CEDULA IDENTIDAD 4-0137-0655

ESTADO CIVIL: DIVORCIADO

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2017-00448888-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 01-SEP-2017

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

PRACTICADO

CITAS: 800-577622-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 19-005117-1158-CJ

AFECTA A FINCA: 4-00170323 -000

about:blank

1/3

Anexo Imagen 1

Descripción:

Hoja #2, estudio de registro

2/2/23, 9:20

about:blank

INICIA EL: 28 DE OCTUBRE DE 2019
FINALIZA EL: 28 DE OCTUBRE DE 2029
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO

CITAS: 800-583639-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-006330-1158-CJ
AFECTA A FINCA: 4-00170323 -000
INICIA EL: 25 DE NOVIEMBRE DE 2019
FINALIZA EL: 25 DE NOVIEMBRE DE 2029
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA

CITAS: 800-623582-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-015879-1158-CJ
AFECTA A FINCA: 4-00170323 -000
INICIA EL: 02 DE JULIO DE 2020
FINALIZA EL: 02 DE JULIO DE 2030
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA

CITAS: 2017-448888-01-0002-001
AFECTA A FINCA: 4-00170323 -000
MONTO: VEINTINUEVE MILLONES COLONES
INTERESES: HIPOTECA ABIERTA
INICIA: 07 DE JULIO DE 2017
VENCE: 07 DE JULIO DE 2047
FORMA DE PAGO: HIPOTECA ABIERTA
RENUNCIAS: DOMICILIO Y REQUERIMIENTOS DE PAGO
RESPONDE POR: VEINTINUEVE MILLONES COLONES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: CAPT XQ RESPOND
ACREEDOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEUDOR
LIDIA MARIA VARGAS VILLEGAS
CEDULA IDENTIDAD 4-0137-0655
ESTADO CIVIL: DIVORCIADO
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

about:blank

2/3

Anexo Imagen 2

Descripción:

Hoja #3, estudio de registro

