

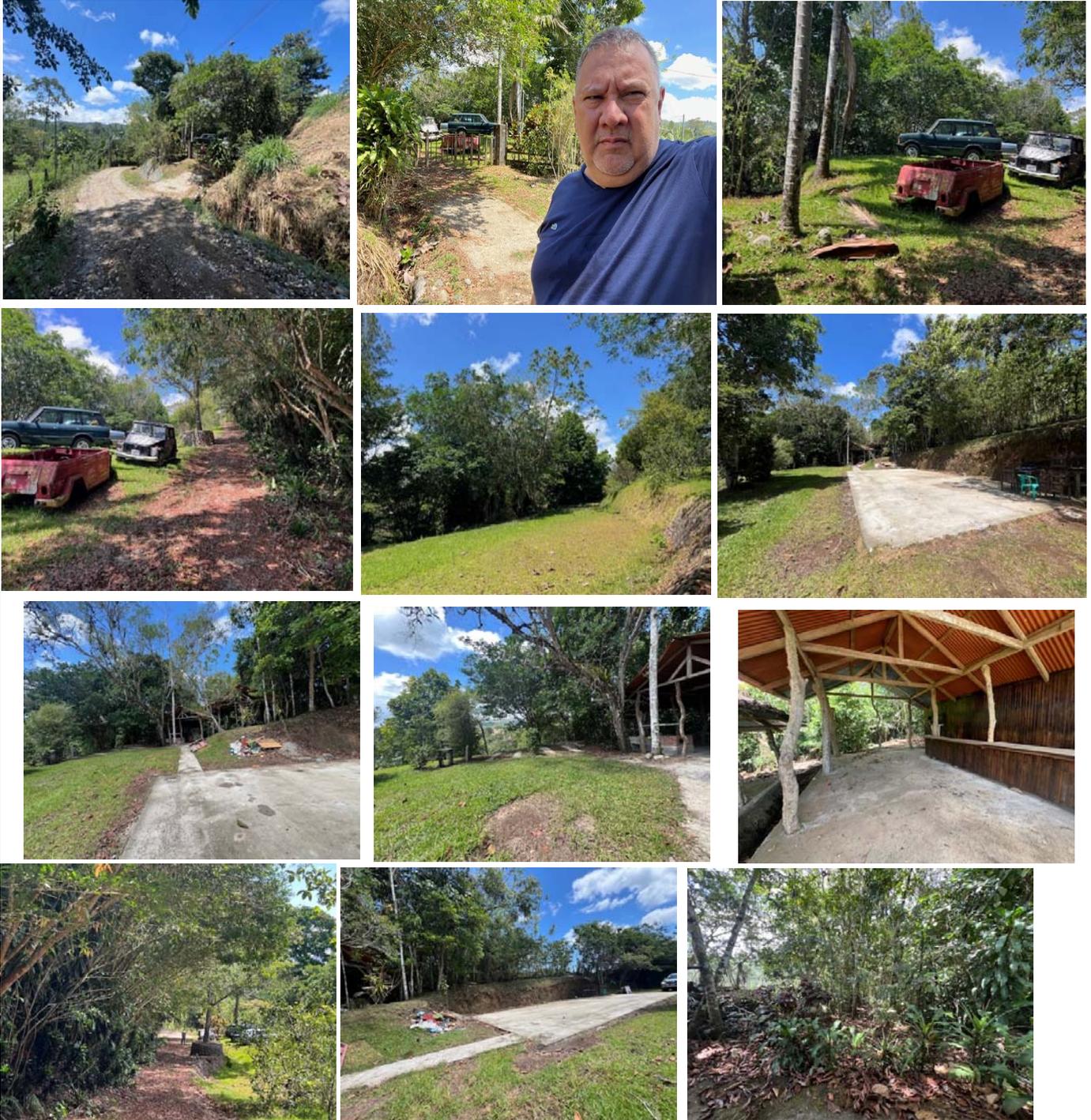
| AVALÚO DE FINCA URBANA   |   | INFORME DE AVALÚO                  |                                 |
|--|---|------------------------------------|---------------------------------|
| OFICINA  | 328 - COBRO JUDICIAL  | 328-60801018166300-2024-U          |                                 |
| PROPÓSITO DEL AVALÚO   | Cobro Judicial  |                                    |                                 |
| <b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>  |   |                                    |                                 |
| Banco Nacional de Costa Rica   |   | Céd. Jurídica 4-000-001021         |                                 |
| <b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>  |   |                                    |                                 |
| Acuña  | Alvarado  | Victor Hugo                        | Proporción de Derechos          |
|  |   |                                    | Céd. Identidad 3-0256-0271 100% |
| <b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>  |   |                                    |                                 |
| Provincia:   | 06 - PUNTARENAS   |                                    |                                 |
| Cantón:  | 08 - COTO BRUS  |                                    |                                 |
| Distrito:  | 01 - SAN VITO   |                                    |                                 |
| Localidad:   | SAN VITO  |                                    |                                 |
| <b>DIRECCIÓN EXACTA</b>  |   |                                    |                                 |
| SAN VITO, LOURDES, DE LA ENTRADA AL BARCO, 300M AL SUR                     |   |                                    |                                 |
| <b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>   |   |                                    |                                 |
| Inscripción de la Finca  |   | Según el Plano                     |                                 |
| Plano de catastro N°   | <b>P-1483189-2011</b>                                       | 5 000,00 m2                        |                                 |
| Identificador Predial  | <b>60801018166300</b>                                       | 5 000,00 m2                        |                                 |
| Diferencia de medidas  | Porcentaje: 0,00%   | 0,00 m2                            | Demasía NO                      |
| <b>AVALÚO</b>  |   |                                    |                                 |
| VALOR DEL TERRENO  |   |                                    | ¢40 250 000,00                  |
| VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES  |   |                                    | ¢0,00                           |
| <b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>  |   |                                    | <b>¢40 250 000,00</b>           |
| VALOR EN LETRAS: CUARENTA MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL COLONES 00/100 |   |                                    |                                 |
| Tiempo estimado para la venta del bien:                                    | 24 meses  | Ámbito máximo de mercado potencial | Local                           |
| Usó predominante del bien:   | Otro  | Especifique:                       | Sin Uso                         |
| MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A  | ¢0,00   |                                    |                                 |
| SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA            |   |                                    | SÍ                              |
| OBSERVACIONES GENERALES  | <b>EN LA PROPIEDAD SE SE UBICA UN RANCHO, NO SE VALORA.</b> |                                    |                                 |
| Nombre del Perito  | Felix Villalobos Granados                                   |                                    |                                 |
| Tipo de Profesional  | Arquitecto  | Carnet                             | A-7007                          |
| Código Perito SIACC  | 741   | Emp.                               | N/A                             |
| Nombre de la empresa   |   | Identificación N°                  | 6-0211-0284                     |
|  |   | Cód. Empresa                       | 00000327                        |
| Nombre y firma representate legal de la empresa                            |   |                                    |                                 |
| Fecha inspección:  | 14 marzo 2024   | Fecha informe:                     | 14 marzo 2024                   |
| Números telefónicos para contacto  | 2773-3922/8828-3922   |                                    |                                 |
| Correo electrónico / Dirección WEB   | <a href="mailto:fevigacr@gmail.com">fevigacr@gmail.com</a>  |                                    |                                 |

| AVALÚO DEL TERRENO                              |                            |                  |                            |                                   |        | 328-60801018166300-2024-U |         |   |        |   |        |
|---|----------------------------|------------------|----------------------------|-----------------------------------|--------|---------------------------|---------|---|--------|---|--------|
| TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO               |                            |                  |                            |                                   |        |                           |         |   |        |   |        |
| Características                                 | SUJETO                     | COMPARABLES      |                            |                                   |        |                           |         |   |        |   |        |
|   |                            | 1                | Factor                     | 2                                 | Factor | 3                         | Factor  | 4 | Factor | 5 | Factor |
| VALOR €/m2                                      |                            | 26 300,00        |                            | 25 387,00                         |        | 27 314,00                 |         |   |        |   |        |
| Area  | 1 300,00                   | 924,00           | 0,9200                     | 1282                              | 1,0000 | 644                       | 0,7900  |   |        |   |        |
| Frente  | 25,00                      | 14               | 1,1700                     | 23                                | 1,0400 | 14                        | 1,1700  |   |        |   |        |
| Pendiente                                       | 3%                         | 3,00             | 0,9700                     | 1,00                              | 0,9700 | 1                         | 0,9700  |   |        |   |        |
| Servicios 1                                     | 1                          | 1                | 1,0000                     | 1                                 | 1,0000 | 16                        | 1,0000  |   |        |   |        |
| Servicios 2                                     | 16                         | 16               | 1,0000                     | 16                                | 1,0000 | 16                        | 1,0000  |   |        |   |        |
| Ubicación                                       | 5                          | 5                | 1,0000                     | 5                                 | 1,0000 | 5                         | 1,0000  |   |        |   |        |
| Tipo de Via                                     | 5                          | 5                | 1,0000                     | 5                                 | 1,0000 | 5                         | 1,0000  |   |        |   |        |
| Forma   | 1                          | 1                | 0,7000                     | 1                                 | 0,7000 | 1                         | 0,7000  |   |        |   |        |
| Factor de Homologación                          |                            | 0,7309           |                            | 0,7062                            |        | 0,6276                    |         |   |        |   |        |
| Valores Homologados                             |                            | 19 222,03        |                            | 17 927,28                         |        | 17 142,26                 |         |   |        |   |        |
| Uso   | 1                          | 1                | 0,8000                     | 1                                 | 0,8000 | 1                         | 0,8000  |   |        |   |        |
|   |                            | 1,0000           |                            | 1,0000                            |        | 1,0000                    |         |   |        |   |        |
| Factor de Homologación                          |                            | 0,58             |                            | 0,56                              |        | 0,50                      |         |   |        |   |        |
| Valores Homologados                             |                            | 15 377,62        |                            | 14 341,83                         |        | 13 713,81                 |         |   |        |   |        |
| FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO    |                            |                  |                            |                                   |        |                           |         |   |        |   |        |
| DESCRIPCIÓN                                     | FACTOR                     | DETALLE          |                            |                                   |        |                           |         |   |        |   |        |
| Seccion A                                       | 1,0000                     | Área afectada    |                            | 1 300,00 m2                       |        | FRENTE                    |         |   |        |   |        |
| Seccion B                                       | 0,4000                     | Área afectada    |                            | 3 700,00 m2                       |        | ZONA MEDIA                |         |   |        |   |        |
| VALOR DEL TERRENO                               |                            |                  |                            |                                   |        |                           |         |   |        |   |        |
| Valor conclusivo                                | €14 478 /m2                | Valor ajustado   | €8 050 / m2                | Valor unitario Mejoras al Terreno |        |                           |         |   |        |   |        |
| Factor secciones                                | 0,5560                     | Área             | 5 000,00 m2                | € / m2                            |        |                           |         |   |        |   |        |
| <b>VALOR UNITARIO FINAL</b>                     |                            |                  |                            | <b>€8 050,00 /m2</b>              |        |                           |         |   |        |   |        |
| <b>VALOR TOTAL DEL TERRENO</b>                  |                            |                  |                            | <b>€40 250 000,00</b>             |        |                           |         |   |        |   |        |
| LINDEROS ACTUALES                               |                            |                  |                            |                                   |        |                           |         |   |        |   |        |
| NORTE   | EMILIO CAMPOS PANUAGUA     |                  |                            |                                   | LOTE   |                           |         |   |        |   |        |
| SUR   | IDILIA FONSECA MORALES     |                  |                            |                                   | LOTE   |                           |         |   |        |   |        |
| ESTE  | CALLE                      |                  |                            |                                   | CALLE  |                           |         |   |        |   |        |
| OESTE   | IDILIA FONSECA MORALES     |                  |                            |                                   | LOTE   |                           |         |   |        |   |        |
| COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05                 |                            |                  |                            |                                   |        | PRECISIÓN                 |         |   |        |   |        |
| VÉRTICE   | ESTE                       |                  |                            | NORTE                             |        |                           | Altitud |   |        |   |        |
| 1   | 617 207                    |                  |                            | 975 775                           |        |                           | 982     |   |        |   |        |
| DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES |                            |                  |                            |                                   |        |                           |         |   |        |   |        |
| Nº  | Descripción                | Tipo información | Números de Contactos       |                                   |        | Fecha Consulta            |         |   |        |   |        |
| 1   | Rosmary Elizondo Espinoza  | Base de Datos    | Rosmary Elizondo Espinoza  |                                   |        | 27/2/2024                 |         |   |        |   |        |
|   |                            | Coordenadas      | Este                       | 620 438                           | Norte  | 975 076                   |         |   |        |   |        |
| 2   | Maricela Hernandez Perozzi | Base de Datos    | Maricela Hernandez Perozzi |                                   |        | 27/2/2024                 |         |   |        |   |        |
|   |                            | Coordenadas      | Este                       | 617 164                           | Norte  | 975 824                   |         |   |        |   |        |
| 3   | Juan Bta de la Rosa        | Base de Datos    | Juan Bta de la Rosa        |                                   |        | 27/2/2024                 |         |   |        |   |        |
|   |                            | Coordenadas      | Este                       | 617 180                           | Norte  | 97 583                    |         |   |        |   |        |
| 4   |                            | Coordenadas      | Este                       |                                   | Norte  |                           |         |   |        |   |        |
| 5   |                            | Coordenadas      | Este                       |                                   | Norte  |                           |         |   |        |   |        |

| DESCRIPCIÓN DE LA FINCA<br>Y DE SU ENTORNO   |  | 328-60801018166300-2024-U              |                                     |
|--|--|--|-------------------------------------|
| <b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>  |  | <b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>    |                                     |
| Tipo de ruta   | Calle local  | Caño                                   | NO Sistema Sanitario Tanque séptico |
| Material   | Lastre mezclado grueso   | Cuneta                                 | NO Alcantarillado pluvial           |
| Ancho de vía   | 14,00 m  | Cordón                                 | NO                                  |
| Acera  | NO   | <b>ACCESO A LA FINCA</b> Calle pública |                                     |
| <b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>   |  | <b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>           |                                     |
| Teléfono   | SÍ ICE Internet por Cable  | SÍ VARIOS                              | Clase social Media                  |
| Alumbrado  | SÍ ICE Jardines y Parques  | SÍ A 3000                              | Clase social zonas cercanas Media   |
| Electricidad   | SÍ ICE Transporte Público  | SÍ a 300 m                             | Densidad poblacional Media          |
| Agua Potable   | SÍ AYA Edificios Comerciales   | SÍ a 3000 m                            | Actividad del lugar                 |
| Señal celular  | SÍ VARIOS Recolección de basura  | SÍ a 300 m                             |                                     |
| TV por Cable   | SÍ Edificios públicos / comunales  | SÍ A 3000                              | Mixta                               |
| Medidores instalados   | Sólo Electricidad  |  |                                     |
| <b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>                                    |  |  |                                     |
| Frete principal:   | 26,41 m  | Nivel sobre calle:                     | 2,00 m                              |
| Fondo:   | 131,85 m   | Pendiente %                            | 3                                   |
| Relación:  | 0,200303375  | Tipo de vía:                           | 5                                   |
| Servicios  | S1 1   | Ubicación:                             | Medianero                           |
|  | S2 16  |  |                                     |
| <b>RIESGOS POTENCIALES</b>   |  |  |                                     |
| Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:                      |  |  | SÍ                                  |
| Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres): |  |  | Bueno                               |
| Cuerpo de agua cerca   | No Distancia   | No Aplica                              | Posibilidad de daños Bajo           |
| Topografía   | Plana Pendiente  | No Aplica                              | Riesgo deslizamiento Bajo           |
| <b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>  |  |  |                                     |
| La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 62,00%                              |  |  |                                     |
| <b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>   |  |  |                                     |
| <b>FECHA ESTUDIO</b>   | <b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>  |  |                                     |
| 8/3/2024   | SI HAY: RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 365-03100-01-0900-001, DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA<br>CITAS: 800-825258-01-0001-001 NUMERO DE EXPEDIENTE 23-001386-1201-CJ, HIPOTECA CITAS: 2011-179056-01-0003-001, HIPOTECA CITAS: 2013-179705-01-0009-001, HIPOTECA CITAS: 2018-420817-01-0001-001. |  |                                     |
| <b>OBSERVACIONES</b>   |  |  |                                     |
| EN LA PROPIEDAD SE SE UBICA UN RANCHO, NO SE VALORA.                                       |  |  |                                     |

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

328-60801018166300-2024-U



**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**





**ESTUDIO DE REGISTRO**

328-60801018166300-2024-U

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 181663-000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 181663 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE CAFE Y SELVA  
SITUADA EN EL DISTRITO 1-SAN VITO CANTON 8-COTO BRUS DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS  
LINDEROS:

NORTE : EMILIO CAMPOS PANIAGUA E IDILIA FONSECA MORALES

SUR : IDILIA FONSECA MORALES

ESTE : CALLE PUBLICA CON 26,41 METROS

OESTE : IDILIA FONSECA MORALES

MIDE: CINCO MIL METROS CUADRADOS  
PLANO-P-1483189-2011

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN  
6-00056570 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 60,231,018.23 COLONES

PROPIETARIO:  
VICTOR HUGO ACUÑA ALVARADO  
CEDULA IDENTIDAD 3-0256-0271  
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ  
ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y CUATRO MILLONES COLONES  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 2011-00179056-01  
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 28-JUL-2011

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES  
CITAS: 365-03100-01-0900-001  
FINCA REFERENCIA 00023935 000  
AFECTA A FINCA: 6-00181663 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA  
CITAS: 800-825258-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 23-001386-1201-CJ  
MONTO: CIENTO TREINTA Y SIETE MILLONES NOVENTA Y TRES MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO COLONES CON NOVENTA Y SIETE CENTIMOS  
AFECTA A FINCA: 6-00181663 -000  
INICIA EL: 08 DE AGOSTO DE 2023  
FINALIZA EL: 08 DE AGOSTO DE 2033  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ACTOR  
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
MONTO: 137,093,785.97  
DEMANDADO  
VICTOR HUGO ACUÑA ALVARADO  
CEDULA IDENTIDAD 3-0256-0271  
MONTO: 137,093,785.97  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA  
CITAS: 2011-179056-01-0003-001  
INICIA EL: 24-JUN-2011  
FINALIZA EL: 24-JUN-2041  
AFECTA A FINCA: 6-00181663 -000  
MONTO: NOVENTA Y OCHO MILLONES COLONES  
INTERESES: CORRIENTES SERAN LOS QUE RIJAN PARA CADA TIPO DE PRESTAMO QUE SE GARANTICE CON ESTA HIPOTECA AL MOMENTO DE LA FORMALIZACION.

**ESTUDIO DE REGISTRO**

328-60801018166300-2024-U

INICIA: 24 DE JUNIO DE 2011  
VENCE: 24 DE JUNIO DE 2041  
FORMA DE PAGO: HIPOTECA ABIERTA TREINTA AÑOS PLAZO.  
RENUNCIAS: DOMICILIO Y REQUERIMIENTOS DE PAGO  
RESPONDE POR: TREINTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y UN MIL DIECIOCHO COLONES CON VEINTITRES CENTIMOS  
GRADO: PRIMER GRADO  
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDADA  
ACREEDOR  
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
DEUDOR  
VICTOR HUGO ACUÑA ALVARADO  
CEDULA IDENTIDAD 3-0256-0271  
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA  
CITAS: 2013-179705-01-0009-001  
INICIA EL: 10-JUL-2013  
FINALIZA EL: 10-JUL-2043  
AFECTA A FINCA: 6-00181663 -000  
MONTO: TREINTA MILLONES DE COLONES  
INTERESES: CREDITO ABIERTO  
INICIA: 10 DE JULIO DE 2013  
VENCE: 10 DE JULIO DE 2043  
FORMA DE PAGO: 30 AÑOS  
RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO  
RESPONDE POR: DIEZ MILLONES DE COLONES  
GRADO: SEGUNDO GRADO  
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDADA  
ACREEDOR  
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
DEUDOR  
ALINA LAURENT RODRIGUEZ  
CEDULA IDENTIDAD 6-0238-0550  
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA  
CITAS: 2018-420817-01-0001-001  
INICIA EL: 29-JUN-2018  
FINALIZA EL: 29-JUN-2038  
AFECTA A FINCA: 6-00181663 -000  
MONTO: SETENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES  
INTERESES: CORRIENTES ANUALES SEMIVARIABLES AJUSTABLES DEL 1 MES AL 12 MES TASA BASICA PASIVA DEL BANCO CENTRAL DE COSTA RICA MAS 6.25 PTS  
INICIA: 29 DE JUNIO DE 2018  
VENCE: 29 DE JUNIO DE 2038  
FORMA DE PAGO: MEDIANTE 240 CUOTAS MENSUALES AJUSTABLES Y CONSECUTIVAS LA PRIMERA DE ELLAS DE 841.871,14 CENTIMOS  
RESPONDE POR: DIECIOCHO MILLONES COLONES  
GRADO: TERCER GRADO  
BASE DE REMATE: 18,000,000.00  
ACREEDOR  
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
DEUDOR  
VICTOR HUGO ACUÑA ALVARADO  
CEDULA IDENTIDAD 3-0256-0271  
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 08-03-2024 a las 10:45 horas

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

**UBICACIÓN** 328-60801018166300-2024-U

Costa Rica TM (2005)

**Costa Rica TM (2005) [?]**

X =  m

Y =  m

Convergencia =  °

Metros  Kilómetros  Pies

**Convertir**

---

\*GPS (WGS84) (deg)

**\*GPS (WGS84) (deg) [?]**

Lat =  °N

Lng =  °E

Grad. min. seg.  Grad. min.  Grad. decimal

**Convertir**

| CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES |  |                              |                                      |
|---|--|------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Calificación de la Liquidez</b>                |  | <b>Media Alta</b>            |                                      |
| 1   | Informe de avalúo N°:  | 328-60801018166300-2024-U    | Tipo: Urbano                         |
| 2   | Nombre del deudor  | Banco Nacional de Costa Rica | Número de cédula 4-000-001021        |
| 3   | Nombre del Perito que valoró:  | Felix Villalobos Granados    | Empresa: 0                           |
| 4   | Avalúo para:   | Cobro_judicial               | Aplica revisión de fondo:            |
| 5   | Monto del avalúo   | 40 250 000,00                | Avalúo anterior: -                   |
| 6   | EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN: |                              |                                      |
| 7   | ENLA PROPIEDAD SE SE UBICA UN RANCHO, NO SE VALORA.                      |                              | ACEPTAR                              |
| 8   | Nombre y firma de quien aplica la matriz                                 | FELIX VILLALOBOS GRANADOS    | Emp. N° 741                          |
| 9   | Fecha de aplicación 1 (Avalúo)   | 18/3/2024                    | Fecha de aplicación 2 (Correcciones) |