

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		328 - COBRO JUDICIAL		328-60503014959900-2024-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Cobro Judicial			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001021		
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
CASTRO	ZUÑUGA	ALEXNDER	Céd. Identidad 6-0305-0200		Proporción de Derechos 100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	06 - PUNTARENAS				
Cantón:	05 - OSA				
Distrito:	03 - SIERPE				
Localidad:	QUEBRADA AGUA BUENA				
DIRECCIÓN EXACTA					
OSA, SIERPE; QUEBRADA AGUABUENA ,INTERSECCIÓN SAN JUAN-RINCÓN-CHARCOS, DEL PUENTE SOBRE QUEBRA AGUABUENA, 25M NORTE					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Plano			
Plano de catastro N°	P-0702852-2001	1,049.80 m2			
Identificador Predial	60503014959900	1,049.80 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢5,673,119.20	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0.00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢5,673,119.20	
VALOR EN LETRAS: CINCO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y TRES MIL CIENTO DIECINUEVE COLONES 20/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local	
Uso predominante del bien:	Comercio	Especifique:		Sin Uso	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES	Lote con una construcción estado deficiente sin uso, no se valora, además esta construcción se encuentra traslapada en el retiro de zona de protección de la quebrada. La propiedad se encuentra afectada por la Ley Forestal N.º 7575 Artículo 33.				
Nombre del Perito	Felix Villalobos Granados				
Tipo de Profesional	Arquitecto	Carnet	A-7007	Firma del Perito	
Código Perito SIACC	741	Emp.	N/A	Identificación N°	6-0211-0284
Nombre de la empresa				Cód. Empresa	00000327
Nombre y firma representate legal de la empresa					
Fecha inspección:	26 febrero 2024	Fecha informe:	27 febrero 2024		
Números telefónicos para contacto	2773-3922/8828-3922				
Correo electrónico / Dirección WEB	fevigacr@gmail.com				

AVALÚO DEL TERRENO

328-60503014959900-2024-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		11,000.00		13,256.00		10,500.00					
Area	1,049.80	1,000.00	0.9800	1500	1.1200	2108	1.2500				
Frente	36.32	25	0.9800	75	0.7600	49	0.8300				
Pendiente	3%	1.00	1.0000	1.00	1.0000	1	1.0000				
Servicios 1	1	1	1.0000	0	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	1.0000	1	1.0000	1	1.0000				
Factor de Homologación		0.9604		0.8512		1.0375					
Valores Homologados		10,564.40		11,283.51		10,893.75					
Vista	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000				
			1.0000		1.0000		1.0000				
Factor de Homologación		0.96		0.85		1.04					
Valores Homologados		10,564.40		11,283.51		10,893.75					

FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE		
Seccion A	1.0000	Área afectada	519.80 m2	Normal
Seccion B	0.0000	Área afectada	530.00 m2	Zona de proteccion Ley 7575

VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo	€10,914 /m2	Valor ajustado	€5,404 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno	
Factor secciones	0.4951	Área	1,049.80 m2		€0 / m2
VALOR UNITARIO FINAL			€5,404.00 /m2		
VALOR TOTAL DEL TERRENO			€5,673,119.20		

LINDEROS ACTUALES

NORTE	Calle Publica	Calle
SUR	Industrial Herra Rojas Asociados	Quebrada
ESTE	Industrial Herra Rojas Asociados	Lote
OESTE	Quebrada Agua Buena	Lote

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	554,555	961,127	37

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos	Fecha Consulta
1	Oferta en Internet, en Rincon de Osa	Oferta	Oferta en Internet, en Rincon	27/2/2024
		Coordenadas	Este Norte	
2	Martha Ruiz Mendoza, Drake	Base de Datos	Martha Ruiz Mendoza, Drake	27/2/2024
		Coordenadas	Este Norte	
3	Juan Campos Loria, Bahia Chal	Oferta	Juan Campos Loria, Bahia	27/2/2024
		Coordenadas	Este 562,745 Norte	964,550
4		Coordenadas	Este Norte	
5		Coordenadas	Este Norte	

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sísmo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valorador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

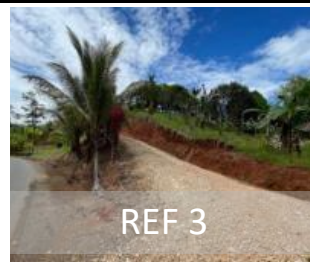
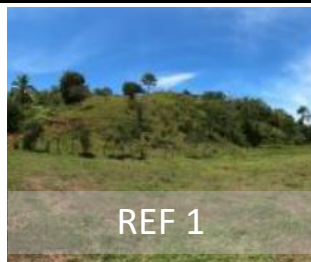
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				328-60503014959900-2024-U
VIAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	<u>Calle local</u>	Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	<u>Lastre mezclado grueso</u>	Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	<u>15.80 m</u>	Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	<u>NO</u>	ACCESO A LA FINCA		<u>Calle pública</u>
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	<u>SÍ ICE</u>	Internet por Cable	<u>SÍ VARIOS</u>	Clase social
Alumbrado	<u>SÍ ICE</u>	Jardines y Parques	<u>NO</u>	<u>Media</u>
Electricidad	<u>SÍ ICE</u>	Transporte Público	<u>NO a 3km</u>	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	<u>SÍ ASADA</u>	Edificios Comerciales	<u>SÍ a 5 km</u>	<u>Media</u>
Señal celular	<u>SÍ VARIOS</u>	Recolección de basura	<u>NO a 0 m</u>	Densidad poblacional
TV por Cable	<u>NO</u>	Edificios públicos / comunales	<u>SÍ a 5 km</u>	<u>Baja</u>
Medidores instalados	<u>Ninguno</u>	Actividad del lugar		
		Residencial		
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS				
Frete principal:	<u>36.92 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>0.00 m</u>	
Fondo:	<u>24.80 m</u>	Pendiente %	<u>3</u>	
Relación:	<u>1.488709677</u>	Tipo de vía:	<u>5</u>	
Servicios	S1 <u>1</u>	Ubicación:	<u>Medianero</u>	
	S2 <u>16</u>			
RIESGOS POTENCIALES				
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				<u>SÍ</u>
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):				<u></u>
Cuerpo de agua cerca	<u>Otro (especificar)</u>	Distancia	Naciente en colindancia	SO
Topografía	<u>Plana</u>	Pendiente	<u>No Aplica</u>	
				Posibilidad de daños
				<u>Bajo</u>
				Riesgo deslizamiento
				<u>Bajo</u>
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA				
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>51.00%</u>				
AFECTACIONES DEL BIEN				
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
23/2/2024	GRAVAMENES: CONDIC LEY 2825REF:000000000IDA CITAS: 391-04611-01-0826-002, CONDICIONES IDAREF:00075351-000 CITAS: 391-04611-01-0899-003, CONDICION IDA REF:00075351-000 CITAS: 391-04611-01-0913-001, PRACTICADO CITAS: 800-783252-01-0001-001 NUMERO DE EXPEDIENTE 21-017542-1170-CJ, PRACTICADO CITAS: 800-808795-01-0001-001 NUMERO DE EXPEDIENTE 22-002792-1201-CJ,DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA CITAS: 800-824299-01-0001-001, HIPOTECA CITAS: 2020-233973-01-0008-001.			
OBSERVACIONES				
<p>Lote con una construcción estado deficiente sin uso, no se valora, además esta construcción se encuentra traslapada en el retiro de zona de protección de la quebrada. La propiedad se encuentra afectada por la Ley Forestal N.º 7575 Artículo 33 (se omite la valoración de dicha área) , colinda con la Quebrada Agua Buena.</p>				

ANEXO FOTOGRÁFICO

328-60503014959900-2024-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ESTUDIO DE REGISTRO

328-60503014959900-2024-U

23/2/24, 14:05

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales del Registro Nacional

[Inicio](#) | [Ayuda](#) | [Preguntas Frecuentes](#) | [Entidades Receptoras](#) | [Contáctenos](#) | [Desconectar](#) | Félix Villalobos

Detalle de Certificaciones o Productos ✨

Bienes Monitoreados

Búsqueda Gráfica Marcas

Carrito de Compras

Consultas Gratuitas ✨

Certificación Imágenes ✨

Historial de Compras

Historial de Usos

Impuesto Personas Jurídicas

Índice Personas Físicas

Índice de Personas Jurídicas

Transitorio III Ley 9428

Mi Cuenta

Mi Inventario

Reserva de Matricula

Solicitud de Placas

Salidas del País

Título de Propiedad

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.

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 149599---000**PROVINCIA:** PUNTARENAS **FINCA:** 149599 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY**NATURALEZA:** TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 3-SIERPE CANTON 5-OSA DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA**LINDEROS:**

NORTE : CALLE PUBLICA CON 11.47 METROS Y EN PARTE INDUSTRIAL HERRA & ROJAS ASOCIADOS

SUR : INDUSTRIAL HERRA & ROJAS ASOCIADOS, CON QUEBRADA AGUA BUENA EN MEDIO

ESTE : INDUSTRIAL HERRA & ROJAS ASOCIADOS

OESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 25.45 METROS DE FRENTE

MIDE: MIL CUARENTA Y NUEVE METROS CON OCHENTA DECIMETROS CUADRADOS**PLANO:**P-0702852-2001**IDENTIFICADOR PREDIAL:**605030149599__**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
6-00075351 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 30,000,000.00 COLONES**PROPIETARIO:**

ALEXANDER CASTRO ZUÑIGA

CEDULA IDENTIDAD 6-0305-0200

ESTADO CIVIL: DIVORCIADO

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTE MILLONES DE COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2018-00332411-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 13-JUN-2018

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

CONDIC LEY 2825REF:000000000IDA

CITAS: 391-04611-01-0826-002

FINCA REFERENCIA 6075351 000

AFECTA A FINCA: 6-00149599 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

CONDICIONES IDAREF:00075351-000

CITAS: 391-04611-01-0899-003

FINCA REFERENCIA 00075351-000

AFECTA A FINCA: 6-00149599 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

CONDICION IDA REF:00075351-000

CITAS: 391-04611-01-0913-001

FINCA REFERENCIA 00075351-000

AFECTA A FINCA: 6-00149599 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO

CITAS: 800-783252-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 21-017542-1170-CJ

MONTO: UN MILLON DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CINCUENTA Y UN COLONES CON VEINTICINCO CENTIMOS

Privacidad - Términos

<https://www.rnpdigital.com/shopping/consultaDocumentos/RespConsultaNumeroFinca.jspx>

1/3

ESTUDIO DE REGISTRO

328-60503014959900-2024-U

23/2/24, 14:05

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales del Registro Nacional

APECTA A FINCA: 6-00149599 -000
INICIA EL: 09 DE NOVIEMBRE DE 2022
FINALIZA EL: 09 DE NOVIEMBRE DE 2032
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ACTOR
PHILIP MORRIS COSTA S.A.
CEDULA JURIDICA 3-101-007716
MONTO: 1,292,051.25
DEMANDADO
ALEXANDER DEL GERARDO CASTRO ZU?IGA
CEDULA IDENTIDAD 6-0305-0200
MONTO: 1,292,051.25
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO
CITAS: 800-808795-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 22-002792-1201-CJ
APECTA A FINCA: 6-00149599 -000
INICIA EL: 04 DE MAYO DE 2023
FINALIZA EL: 04 DE MAYO DE 2033
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ACTOR
BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL
CEDULA JURIDICA 4-000-042152
DEMANDADO
ALEXANDER DEL GERARDO CASTRO ZU?IGA
CEDULA IDENTIDAD 6-0305-0200
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
CITAS: 800-824299-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 23-001056-1201-CJ
MONTO: CINCUENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA MIL OCHOCIENTOS ONCE COLONES CON TREINTA Y TRES CENTIMOS
APECTA A FINCA: 6-00149599 -000
INICIA EL: 01 DE AGOSTO DE 2023
FINALIZA EL: 01 DE AGOSTO DE 2033
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ACTOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
MONTO: 58,360,811.33
DEMANDADO
ALEXANDER DEL GERARDO CASTRO ZU?IGA
CEDULA IDENTIDAD 6-0305-0200
MONTO: 58,360,811.33
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
CITAS: 2020-233973-01-0008-001
INICIA EL: 21-ABR-2020
FINALIZA EL: 21-ABR-2035
APECTA A FINCA: 6-00149599 -000
MONTO: SESENTA Y CUATRO MILLONES COLONES
INTERESES: CORRIENTES ANUALES, VARIABLES, AJUSTABLES PERIODICAMENTE SOBRE SALDOS DE CAPITAL ADEUDADO TBP DEL BCCR MAS 6.15 PUNTOS PORCENTUALES
INICIA: 21 DE ABRIL DE 2020
VENCE: 21 DE ABRIL DE 2035
FORMA DE PAGO: CUOTAS MENSUALES, AJUSTABLES Y CONSECUTIVAS PAGADERAS EN FORMA ANTICIPADA INICIALMENTE DE C731.445.90
RENUNCIAS: DOMICILIO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO
RESPONDE POR: TREINTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS DOS COLONES CON NOVENTA Y TRES CENTIMOS
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: SALDO CAP. ADEU
ACREEDOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEUDOR
ALEXANDER DEL GERARDO CASTRO ZU?IGA
CEDULA IDENTIDAD 6-0305-0200
ESTADO CIVIL: DIVORCIADO
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 23-02-2024 a las 14:04 horas

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)<https://www.rnpdigital.com/shopping/consultaDocumentos/RespConsultaNumeroFinca.jspx>

2/3

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	328-60503014959900-2024-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	5,673,119.20	Avalúo anterior: -
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Lote con una construcción estado deficiente sin uso, no se valora, además esta construcción se encuentra traslapada en el retiro de zona de protección de la quebrada. La propiedad se encuentra afectada por la Ley Forestal N.º 7575 Artículo 33.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	FELIX VILLALOBOS GRANADOS	Emp. N° 741
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	27/2/2024	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)

