

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
<b>OFICINA</b>	328 - COBRO JUDICIAL	328-60703015303900-2024-U	
<b>PROPÓSITO DEL AVALÚO</b>	Cobro Judicial		
<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
<b>NOMBRE PROPIETARIO (S) EXDEUDOR</b>			
CASTRO	ZUÑIGA	ALEXANDER	Proporción de Derechos Céd. Identidad 6-0305-0200 100%
<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>			
Provincia:	06 - PUNTARENAS		
Cantón:	07 - GOLFITO		
Distrito:	03 - GUAYCARA		
Localidad:	CARACOL SUR		
<b>DIRECCIÓN EXACTA</b>			
PUNTARENAS, GOLFITO, GUYCARA, CARACOL SUR, DEL BAR LA LOMA 400m ESTE.			
<b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>			
Inscripción de	la Finca	Según el Plano	
Plano de catastro N°	<b>P-283949-1995</b>	1,367.89 m2	
Identificador Predial	<b>60703015303900</b>	1,367.89 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2 Demasía NO
<b>AVALÚO</b>			
VALOR DEL TERRENO			¢29,253,695.54
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢0.00
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>			<b>¢29,253,695.54</b>
VALOR EN LETRAS:	VEINTINUEVE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO COLONES 54/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	Local
Uso 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	Lote con una construcción de un galerón en estado deficiente sin uso. El inmueble se ubica al margen de la Carretera Interamericana Sur.		
Nombre del Perito	<u>FELIX VILLALOBOS GRANADOS</u>		
Tipo de Profesional	<u>ARQUITECTO</u>	Carnet	<u>A-7007</u>
Código Perito SIACC	<u>741</u>	Emp.	<u>N/A</u>
Nombre de la empresa	<u>FELIX VILLALOBOS GRANADOS</u>		Firma del Perito <u>6-0211-0284</u>
			<u>Cód. Empresa</u> 00000327
Nombre y firma representate legal de la empresa	<u>N/A</u>		
Fecha inspección:	22 febrero 2024	Fecha informe:	23 febrero 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**

328-60703015303900-2024-U

**TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO**

Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		18,720.00		15,614.00		22,022.00					
Ubicación en la manzana	5	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000				
Área (m2)	1,367.89	1000	0.9250	2199	1.1696	1365	0.9993				
Servicios 1	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000				
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000				
Tipo de ruta	4	4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000				
relacion frente fondo	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000				
% de Pendiente	3	3	1.0000	1	1.0000	1	1.0000				
Nivel (m)	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000				
Frente (m)	32	12	1.2765	22	1.0977	32	1.0000				
Regularidad	1.00	1.00	1.0000	1	1.0000	1	1.0000				
Negociación x ubicación vista	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000				
Factor comercial/Criterio prof	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000				
Clase de suelo	5	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000				
Hidrología (FUENTES DE AGUA)	3	3	1.0000	3	1.0000	3	1.0000				
Factor de Homologación		1.1808		1.2839		0.9993					
Valores Homologados		22,103.77		20,047.23		22,006.64					

**FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO**

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE		
Area	1.0000	Área afectada	0.00 m2	
	1.0000	Área afectada	0.00 m2	
	1.0000	Área afectada	0.00 m2	

**VALOR DEL TERRENO**

Valor conclusivo	€21,386 /m2	Valor ajustado	€21,386 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	1.0000	Área	1,367.89 m2	€/ m2

**VALOR UNITARIO FINAL €21,386.00 /m2**  
**VALOR TOTAL DEL TERRENO €29,253,695.54**

**LINDEROS ACTUALES**

<b>NORTE</b>	RAFAEL BORBON ROMERO	LOTE
<b>SUR</b>	CARRETERA INTERAMERICANA	CALLE
<b>ESTE</b>	RAFAEL BORBON ROMERO	LOTE CON CONSTRUCCION
<b>OESTE</b>	RAFAEL BORBON ROMERO	LOTE CON CONSTRUCCION

**COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05**

**PRECISIÓN**

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
38	607,342	958,204	31

**DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES**

N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Karla Esquivel Miranda Caracol	Coordenadas	Este	609,821	Norte	23/2/2024
						957,741
2	Juan R Artavia Perez, 200 m So de Bar Las Loma	Coordenadas	Este	609,641	Norte	23/2/2024
						957,793
3	Carlos Alberto Cordero	Coordenadas	Este	609,800	Norte	23/2/2024
						958,400
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 valuador 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		328-60703015303900-2024-U	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>	
Tipo de ruta	Primaria	Caño	NO Sistema Sanitario Tanque séptico
Material	Asfalto	Cuneta	NO Alcantarillado pluvial
Ancho de vía	50.00 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 Y OTROS	Internet por Cable	SÍ VARIOS
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	NO a 0 m
Electricidad	NO ICE	Transporte Público	SÍ FRENTE
Agua Potable	SÍ AYA	Edificios Comerciales	SÍ a 1500 m
Señal celular	SÍ VARIOS	Recolección de basura	SÍ FRENTE
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 1500m,
Medidores instalados	Ninguno	RESIDENCIAL	
<b>CLASE SOCIAL</b> Media			
<b>CLASE SOCIAL ZONAS CERCANAS</b> Media			
<b>DENSIDAD POBLACIONAL</b> Media			
<b>ACTIVIDAD DEL LUGAR</b>			
<b>RESIDENCIAL</b>			
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>			
Frente principal:	31.96 m	Nivel sobre calle:	0.00 m
Fondo:	41.70 m	Pendiente %	0
Relación:	1.30475594	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:			NO
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):			
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	250.00 m
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica
Posibilidad de daños			Ninguno
Riesgo deslizamiento			Ninguno
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 41.00%			
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>			
<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>			
FECHA ESTUDIO			
21/2/2024	<b>Practicado Citas: 800-783251-01-0001-001 Número De Expediente 21-017542-1170-CJ,</b> <b>Practicado Citas: 800-808793-01-0001-001 Número De Expediente 22-002792-1201-CJ, Demanda</b> <b>Ejecutiva Hipotecaria Citas: 800-824302-01-0001-001 Número De Expediente 23-001056-1201-</b> <b>CJ, Hipoteca Citas: 2020-233973-01-0008-001 Monto: Sesenta Y Cuatro Millones Colones.</b>		
<b>OBSERVACIONES</b>			
<b>Lote con una construcción de un galerón en estado deficiente sin uso. El inmueble se ubica al</b> <b>margen de la Carretera Interamericana Sur.</b>			

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

328-60703015303900-2024-U



**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



ANEXO FOTOGRÁFICO

328-60703015303900-2024-U



PLANO DE CATASTRO

328-60703015303900-2024-U

CATASTRO NACIONAL  
**206 278**  
ROLLO IMAGEN  
SECCION MICROFILM AÑO 1995

450-P-7-3-7

**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:  
**P-283949-95**

**23 OCT 1995**  
Fecha \_\_\_\_\_ Firma Autorizada \_\_\_\_\_

**NOTAS:**  
LEVANTAMIENTO POLAR DESDE UNA POLIGONAL ABIERTA  
ERROR LINEAL ESTIMADO: 0.10m  
ERROR ANGULAR ESTIMADO: 0.04'  
DÓNDE SE VE QUE LOS LINDEROS ESTABAN DEFINIDOS

LINEA	AZIMUT	DIST.			
		m	c.m		
38	36	260	44	31	96
36	52	346	43	45	23
52	39	87	13	31	65
39	38	165	40	41	70

Esta impresión  
de imagen  
no tiene  
carácter oficial

Colegio Federado de Ingenieros  
y de Arquitectos de Costa Rica

**16 OCT 1995**

**ANOTADO**

**UBICACION** ESCALA 1:50000

HOJAS: GOLFITO 3541 I y PIEDRAS BLANCAS 3542 II

MARIO ESPINOZA HERNANDEZ  
PERITO TOPOGRAFO P. Y. 2077

**PROPIEDAD DE**  
RAFAELA BORBON ROMERO  
Y CARLOS LUIS RAMIREZ BORBON

**CEDULA No.**  
1-140-903  
1-302-050

**YENDEN A**  
DELFINA RAMIREZ BORBON

**CEDULA No.** 6-141-226

**AREA** 1367.89 m<sup>2</sup>

**Area según Registro:** 33242.00 m<sup>2</sup>

**SITUADO EN** CARACOL SUR

**DISTRITO** 3º GUAYCARA

**CANTON** 7º GOLFITO

**PROVINCIA** 6ª PUNTARENAS

**PARA SEGREGAR DE LA FINCA INSCRITA EN EL #BLO REAL**  
6025295-001  
DERECHO A 11/12

6025295-002  
DERECHO A 17/12

**PROTOCOLO TOMO**  
8353

**FOLIO**  
74

**ESCALA**  
1:1000

**ARCHIVO No**  
950688-4

**FECHA**  
Agosto 1995

**ESTUDIO DE REGISTRO**

328-60703015303900-2024-U

**REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 153039---000**

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 153039 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE 1 TERENO DE SOLAR CON UNA CASA DE HABITACION  
SITUADA EN EL DISTRITO 3-GUAYCARA CANTON 7-GOLFITO DE LA PROVINCIA DE  
PUNTARENAS

LINDEROS:

NORTE : RAFAEL BORBON ROMERO

SUR : CARRETERA INTERAMERICANA

ESTE : RAFAEL BORBON ROMERO

OESTE : RAFAEL BORBON ROMERO

MIDE: MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE METROS CON OCHENTA Y NUEVE DECIMETROS  
CUADRADOS

PLANO:P-0283949-1995

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

<b>FINCA</b>	<b>DERECHO</b>	<b>INSCRITA EN</b>
6-00025295 003		FOLIO REAL
6-00153039 000		FOLIO REAL
6-00153039 000		FOLIO REAL
6-00153039 001		FOLIO REAL
6-00153039 002		FOLIO REAL
6-00153039 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 24,707,397.07 COLONES

PROPIETARIO:

ALEXANDER CASTRO ZUÑIGA

CEDULA IDENTIDAD 6-0305-0200

ESTADO CIVIL: DIVORCIADO

ESTIMACIÓN O PRECIO: CIEN COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2013-00277955-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 13-NOV-2013

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: SI HAY

ADJUDICACION DE FINCA (DIVORCIO)

CITAS: 2020-260307-001

PRESENTADA A LAS 14:35 DEL DIA 08/05/2020

OTORGADA A LAS 09:00 DEL DIA 26/02/2020

**ESTUDIO DE REGISTRO**

328-60703015303900-2024-U

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

PRACTICADO

CITAS: 800-783251-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 21-017542-1170-CJ

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

AFECTA A FINCA: 6-00153039 -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: 800-808793-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 22-002792-1201-CJ

AFECTA A FINCA: 6-00153039 -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: 800-824302-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 23-001056-1201-CJ

MONTO: CINCUENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA MIL OCHOCIENTOS ONCE COLONES CON TREINTA Y TRES CENTIMOS

AFECTA A FINCA: 6-00153039 -000

INICIA EL: 01 DE AGOSTO DE 2023

FINALIZA EL: 01 DE AGOSTO DE 2033

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

**ESTUDIO DE REGISTRO**

328-60703015303900-2024-U

**ACTOR**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

MONTO: 58,360,811.33

**DEMANDADO**

ALEXANDER DEL GERARDO CASTRO ZUÑIGA

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

AFECTA A FINCA: 6-00153039 -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: VEINTICUATRO MILLONES SETECIENTOS SIETE MIL TRESCIENTOS NOVENTA  
Y SIETE COLONES CON SIETE 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 ZUÑIGA

CEDULA IDENTIDAD 6-0305-0200

ESTADO CIVIL: DIVORCIADO

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 21-02-2024 a las 16:18 horas

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



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 valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		<b>Media Alta</b>	
1	Informe de avalúo N°:	328-60703015303900-2024-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	FELIX VILLALOBOS GRANADOS	Empresa: FELIX VILLALOBOS GRANADC
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	29,253,695.54	Monto solicitado: -
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Lote con una construcción de un galerón en estado deficiente sin uso. El inmueble se ubica al margen de la Carretera Interamericana Sur.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	FELIX VILLOBOS GRANADOS	Emp. N° 741
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	23/2/2024	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)