

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO		
OFICINA		328 - COBRO JUDICIAL		328-60801020051500-2024-U		
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Cobro Judicial				
NOMBRE SOLICITANTE (S)						
Banco Nacional de Costa Rica				Céd. Identidad 4-000-001021		
NOMBRE PROPIETARIO (S)						
Acuña	Alvarado	Victor Hugo		Céd. Identidad 3-0256-0271		
Proporción de Derechos						
100%						
UBICACIÓN DEL BIEN						
Provincia:	06 - PUNTARENAS					
Cantón:	08 - COTO BRUS					
Distrito:	01 - SAN VITO					
Localidad:	SAN VITO					
DIRECCIÓN EXACTA						
SAN VITO, LOURDES, DE LA ENTRADA AL BARCO,300m AL SUR						
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA						
Inscripción de la Finca	Según el Plano					
Plano de catastro N°	P-1647083-2013			10 000,00 m2		
Identificador Predial	60801020051500			10 000,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO	
AVALÚO						
VALOR DEL TERRENO				¢48 280 000,00		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢48 280 000,00		
VALOR EN LETRAS: CUARENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA MIL COLONES 00/100						
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 sin construcciones, se realiza la valoración por franjas. La propiedad se encuentra afectada por la Ley forestal 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:	14 marzo 2024	Fecha informe:	18 marzo 2024			
Números telefónicos para contacto	2773-3922/8828-3922					
Correo electrónico / Dirección WEB	fevigacr@gmail.com					

AVALÚO DEL TERRENO

328-60801020051500-2024-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	1 600,00	924,00	0,8700	1282	0,9300	644	0,7400				
Frente	25,00	14	1,1600	23	1,0200	14	1,1600				
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	0,8000	1	0,8000	1	0,8000				
Factor de Homologación		0,7831		0,7361		0,6661					
Valores Homologados		20 596,56		18 687,72		18 194,36					
Uso	1	1	0,9000	1	0,9000	1	0,9000				
			1,0000		1,0000		1,0000				
Factor de Homologación		0,70		0,66		0,60					
Valores Homologados		18 536,90		16 818,94		16 374,92					

FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE		
Seccion A	1,0000	Área afectada	1 600,00 m2	Frente
Seccion B	0,4000	Área afectada	3 000,00 m2	Zona Media
Seccion C	0,0000	Área afectada	5 400,00 m2	Zona de proteccion

VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo	€17 244 /m2	Valor ajustado	€4 828 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	0,2800	Área	10 000,00 m2	€/ m2

VALOR UNITARIO FINAL €4 828,00 /m2
VALOR TOTAL DEL TERRENO €48 280 000,00

LINDEROS ACTUALES

NORTE	IDILIA FONSECA MORALES	LOTE
SUR	CALLE PUBLICA	CALLE
ESTE	EMILIO CAMPOS ANIAGUA	LOTE
OESTE	QUEBRADA	LOTE

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	617 191	975 752	982

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

N°	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
2	Maricela Hernandez Perozzi	Base de Datos	Maricela Hernandez Perozzi		27/2/2024
		Coordenadas	Este	617 164	Norte
3	Juan Bta de la Rosa	Base de Datos	Juan Bta de la Rosa		27/2/2024
		Coordenadas	Este	617 180	Norte
4					
5					

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		328-60801020051500-2024-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Calle local	Caño	NO Sistema Sanitario Tanque séptico
Material	Lastre mezclado grueso	Cuneta	NO Alcantarillado pluvial NO
Ancho de vía	14,00 m	Cordón	NO
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	SÍ VARIOS
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	SÍ a 3000 m
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 300 m
Agua Potable	SÍ AYA	Edificios Comerciales	SÍ a 1000 m
Señal celular	SÍ VARIOS	Recolección de basura	SÍ a 300 m
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 3000 m
Medidores instalados	Ninguno	Clase social Media Clase social zonas cercanas Media Densidad poblacional Media Actividad del lugar Mixta	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frente principal:	111,54 m	Nivel sobre calle:	2,00 m
Fondo:	89,65 m	Pendiente %	3
Relación:	1,244171779	Tipo de vía:	5
Servicios	S1 1 S2 16	Ubicación:	Medianero
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:			SÍ
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):			Bueno
Cuerpo de agua cerca	Otro (especificar)	Distancia	Quebrada en colindancia oeste
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica
			Posibilidad de daños Bajo
			Riesgo deslizamiento Bajo
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 62,00%			
AFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
8/3/2024	SI HAY: RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 365-03100-01-0900-001, DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA CITAS: 800-825192-01-0001-001 NUMERO DE EXPEDIENTE 23-001387-1201-CJ, HIPOTECA CITAS: 2018-420817-01-0001-001.		
OBSERVACIONES			
Lote sin construcciones, se realiza la valoración por franjas. La propiedad se encuentra afectada por la Ley forestal 7575, Artículo 33.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

328-60801020051500-2024-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

328-60801020051500-2024-U



PLANO DE CATASTRO

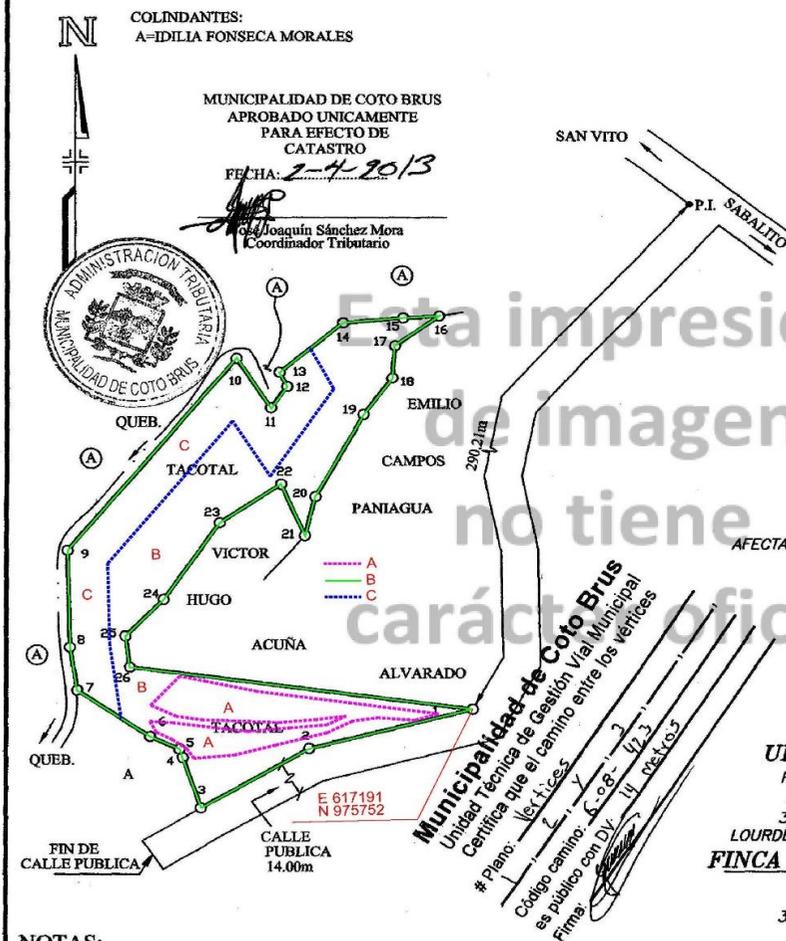
328-60801020051500-2024-U

INSCRIPCIÓN: 6-1647083-2013

Fecha: 09/04/2013 11:12:34
 Registrador: LUIS FERNANDO CRUZ RUIZ
 8E862B73D7F49C6383B81F5429B26E9C

Catastro Nacional
 2013-2987-C
 05/04/2013 14:17:00
 Reingreso

LÍNEA	AZIMUT	DISTANCIA
1-2	255°32'	64.03m.
2-3	239°39'	47.51m.
3-4	340°52'	21.53m.
4-5	341°34'	3.57m.
5-6	294°27'	12.43m.
6-7	304°10'	33.32m.
7-8	350°32'	17.75m.
8-9	358°34'	39.57m.
9-10	39°27'	100.57m.
10-11	146°59'	23.96m.
11-12	35°32'	10.67m.
12-13	333°26'	6.52m.
13-14	49°58'	31.54m.
14-15	85°02'	22.76m.
15-16	86°38'	13.64m.
16-17	233°37'	20.68m.
17-18	184°24'	13.21m.
18-19	216°15'	18.38m.
19-20	208°37'	37.75m.
20-21	193°57'	16.32m.
21-22	336°16'	22.80m.
22-23	236°05'	28.00m.
23-24	214°01'	37.70m.
24-25	224°10'	20.93m.
25-26	171°51'	12.65m.
26-1	97°27'	131.27m.

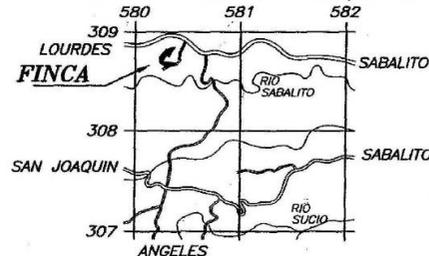


AFFECTADO POR LEY FORESTAL 7575, ARTICULO 33.



UBICACION GEOGRAFICA

HOJA CAÑAS GORDAS ESCALA 1/50000



NOTAS:
 LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA
 DOY FIE DE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES
 ERRORES ESTIMADOS: ANGULAR 0°01', LINEAL 0.01m
 DISTANCIA FRENTE A CALLE PUBLICA: 111.54m
 MODIFICA AL PLANO: P-0853171-2003
 ESTE PLANO SERVIRÁ ÚNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE. UNA VEZ INSCRITO
 EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO, EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS
 CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCIÓN EN EL CATASTRO

INFORMACION DE REGISTRO PUBLICO ES PARTE DE: FOLIO REAL N° 6056570-000 AREA SEGUN REGISTRO: 85677.65 m ²	UBICADO EN: LOURDES DISTRITO: 01 SAN VITO CANTON: 08 COTO BRUS PROVINCIA: 06 PUNTARENAS	 RONALFO LOPEZ VILLEGAS TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 2909	AREA 10000 m ²	
			PROTOCOLO - TOMO 18154	FOLIO 080
ARCHIVO: A1		ESCALA 1: 2000		FECHA ENERO/2013

ESTUDIO DE REGISTRO

328-60801020051500-2024-U

REPUBLICA DE COSTARICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 200515--000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 200515 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

Imprimir Regresar
Comprar

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

NORTE : IDILIA FONSECA MORALES Y QUEBRADA EN MEDIO
SUR : IDILIA FONSECA MORALES
ESTE : VICTOR HUGO ACUÑA ALVARADO Y EMILIO CAMPOS PANIAGUA
OESTE : IDILIA FONSECA MORALES

MIDE: DIEZ MIL METROS CUADRADOS
PLANO: P-1647083-2013

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
6-00056570	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 38,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
ALINA LAURENT RODRIGUEZ
CEDULA IDENTIDAD 6-0238-0550
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y OCHO MILLONES COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2013-00179705-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 27-MAY-2014

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: 6-00200515 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
CITAS: 800-825192-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 23-001387-1201-CJ
MONTO: CUARENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS COLONES CON CINCUENTA Y DOS CENTIMOS
AFECTA A FINCA: 6-00200515 -000
INICIA EL: 08 DE AGOSTO DE 2023
FINALIZA EL: 08 DE AGOSTO DE 2033
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ACTOR
BANCO NACIONAL DE COSTARICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
MONTO: 44,339,862.52
DEMANDADO
ALINA GRETTEL LAURENT RODRIGUEZ
CEDULA IDENTIDAD 6-0238-0550
MONTO: 44,339,862.52
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: 6-00200515 -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: CUARENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: 42,500,000.00
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

Emiido el 08-03-2024 a las 13:30 horas

UBICACIÓN 328-60801020051500-2024-U

Costa Rica TM (2005) [?]

X = m

Y = m

Convergencia = °

Metros Kilómetros Pies

Convertir

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

Lat = °N

Lng = °E

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

Convertir

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	328-60801020051500-2024-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	48 280 000,00	Avalúo anterior: -
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Lote sin construcciones, se realiza la valoración por franjas. La propiedad se encuentra afectada por la Ley forestal 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)	18/3/2024	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)