

Fecha: 11/08/2023

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: ESCAZU , SAN ANTONIO , CALLE LAJAS Y LUEGO AL FINAL DE CALLE JESUS LEON INGRESANDO POR SERVIDUMB
1-SJO 2-San Antonio 2-Escazú

Número de Avalúo: 5133150

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

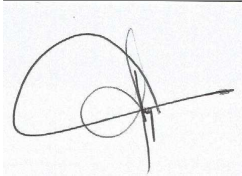
Valor Concluido: 50.538.000

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 10/08/2023

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

Observaciones Generales:
Se ingresa por servidumbre de paso constituida . Presenta demanda Ejecutiva Hipotecaria Inic el 20-04-2023 y vence 20-04-2033 Actor Banco Nacional Demandado Duilio Etorre Chiapella ced de residencia 138000017709 Hipoteca en 1er grado a favor del Banco Nacional por \$ 380.000 dolares Inicia 24-03-2010 Vence 24-03-2040

FIRMA: 

Nombre: JOSE EFRAIN MAZARIEGOS PALACINO

Tipo de Profesional: Ing. Agrónomo

Identificación #: 1-0417-1270

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA: 

Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-10202059343000-2023-R

Liquidez: Media Baja

NAS No.: 5133150

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: JOSE EFRAIN MAZARIEGOS PALACINO				
	OFICINA: 328-Cobro Judicial COD. AGENCIA: 328			EMPRESA: Perito Externo - JOSE EFRAIN MAZARIEGOS PALACINO				
SOLICITANTE: BANCO NACIONAL		IDENTIFICACIÓN N°: 1-0417-1270		TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Agrónomo				
CLIENTE: DUILIO ETTORE CHIAPELLA		CORREO: emazariegosp@yahoo.com ; emazariegosp@gmail.com		TELÉFONO: 2281-1235/8343-2031 OTRO:				
CORREO:		IDENTIFICACIÓN N°: 138000017709		TELÉFONO: 22730797				
PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: DUILIO ETTORE CHIAPELLA		IDENTIFICACIÓN N°: 138000017709		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%			
	PROVINCIA: 1 SJO	CANTON: 2 Escazú	DISTRITO: 2 San Antonio		LOCALIDAD: CALLE LAJAS			
	DIRECCIÓN EXACTA: ESCAZU , SAN ANTONIO , CALLE LAJAS Y LUEGO AL FINAL DE CALLE JESUS LEON INGRESANDO POR SERVIDUMBRE D							
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 10202059343000		PLANO DE CATASTRO N°: SJ-0961578-2004		ÁREA REGISTRADA: 10.363,33 m²			
	ZONA DEL AVALÚO: BNCR-San José		USO PREDOMINANTE: Others	OCUPADO POR: LUIS SANDI DELGADO	VIGENCIA CONTRATO: 10/08/2023			
LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): ☒ SI ☐ No								
INFORMACIÓN ADICIONAL	INSCRIPCIÓN DE: La Finca		SEGÚN: El Plano Y El Registro					
	PROPÓSITO:	☐ Estimar el Valor Físico ☒ Estimar el Valor de Mercado ☐						
	OBJETO:	☒ Crédito de Adquisición ☐ Refinanciamiento ☐ Construcción ☐						
	USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): BANCO NACIONAL DE COSTA RICA							
	SOLICITADO POR:	☒ Cliente de arriba ☐ Otro						
	VALOR:	☒ Actual ☐ Retroactivo ☐ Futuro						
	☐ Actualización de un avalúo elaborado en: con vencimiento en: Avalúo No.:							
	TIPO DE PROPIEDAD:	☐ Urbano ☒ Rural	LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: ☐ SI ☒ No	BIEN ESPECIALIZADO: ☐ SI ☒ No				
	CUOTA MANTENIMIENTO:	☐ Mes ☐ Año	NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica):					
	USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Otro	DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: AGRICULTURA						
ID. PREDIAL FINCA MATRIZ:	ID. PREDIAL FINCA FILIAL:	FINCA FILIAL N°:						
ÁREA M² FINCA MATRIZ:	ÁREA M² FINCA FILIAL:	ÁREA M² PRIVATIVAS:	ÁREAS COMUNES:					
ÁREA M² PLANO CATASTRO:	ÁREA M² ID. PREDIAL:	ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA:	DEMASIA: No					
FACTOR DE COPROPIEDAD: 0	ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:							
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO	ACTIVIDAD DEL LUGAR:	☐ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial ☒ Agropecuario ☐ Otro	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA			De	Hasta	
	TIPO DEL DISTRITO:	☐ Urbano ☒ Suburbano ☐ Rural ☐ Recreacional ☐ Otro	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):					
	TENDENCIA DISTRITO:	☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Transición ☐ Disminuyendo ☐ Otro	RANGO DE PRECIOS:					
	DENSIDAD:	☐ Mayor a 75% ☒ 25 - 75% ☐ Menor de 25% ☐ Rural	VISIÓN DEL MERCADO OFERTA:			☐ Alta ☐ Normal ☒ Baja		
	NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media		DEMANDA:			☐ Alta ☐ Normal ☐ Baja		
	ZONAS CERCANAS:	☐ Alta ☒ Media ☐ Baja	TENDENCIA DE PRECIOS:			☐ Aumentando ☐ Estable ☒ Disminuyendo		
	FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Regular	ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ SI ☐ No						
	COMENTARIOS:							
	Se trata de un terreno de forma irregular con vista panoramica , existen 8 parcelas definidas con cercas , cuenta con calles adoquinadas y servicio electrico , no hay disponibilidad de agua potable , presenta plan regulador por parte de la Municipalidad de Escazú unicamente para zona agricola , zona de protección por las fuentes de agua existente en la zona . El agua aprovechada para el riego de los cultivos proviene de nacientes y quebradas que atraviesan las parcelas .							
	TERRENO / FINCA	DIMENSIONES:	10.363,33 X 1	☒ m ☐ ha.	SERVICIOS:			☐ Teléfono ☒ Señal Celular ☒ Alcantarillado ☐ Sistema Sanitario ☒ Caño
ÁREA APLICABLE:		6.000	UNIDAD DE MEDIDA: m²	AGUA:			☐ Internet ☒ Cuneta ☐	
DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: ninguna		ADICIONALES:			☐ Si ☒ No ☒ Agua no potable para uso agricola			
TOPOGRAFÍA: Quebrada		ELECTRICIDAD:			☐ Calle de Grava ☐ Calle Pavimentada ☐ Recolección Basura ☐ Acera ☒ Cordón			
PENDIENTE: Desendente		TIPO DE RUTA:			☐ Alumbrado ☐ TV por Cable ☒ Adoquines			
ZONIFICACIÓN: Agrícola		MATERIAL:			☒ Si Tiene ☐ No Tiene ☐			
FUENTE: In sitio		ANCHO DE VÍA:			☐ Primaria ☐ Secundaria ☐ Terciaria ☒ Camino Vecinal ☐ Calle Local			
ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN:		☒ SI ☐ No	TRANSPORTE PÚBLICO:			☐ Adoquín		
ESTADO FÍSICO:		Óptimo	JARDINES/PARQUES:			☐ 7 mtrs		
POSIBILIDAD DE DAÑOS:		☐ SI ☒ No Ninguno	EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES:			☐ SI ☒ No		
CUERPO DE AGUA CERCANO:	☒ SI ☐ No Baja	TIPO DE ACCESO:			Distancia entre 1500 m y 2500 m			
DESLIZAMIENTO:	☐ SI ☒ No Ninguno	TIPO DE UBICACIÓN:			Servidumbre Mediano			
EXISTEN GRAVÁMENES:	☒ SI ☐ No	APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 65 - > 55						
COMENTARIOS:								
Parcela para uso agricola , actualmente sembrada de hortalizas de corto plazo , por su topografia el area de aprovechamiento es de un 60 % ya que existe montaña y areas de protección . De acuerdo al plan regulador no hay disponibilidad de agua potable es zona de protección por la cantidad de nacientes existentes en esa zona y en razón de ello esta prohibida cualquier construccion habitacional.								

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-10202059343000-2023-R

NAS No.: 5133150

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
10	484.805	1.093.567	1.475
7	484.690	1.093.561	1.463
18	484.787	1.093.441	1.486

ÁREA m²: 10.363,33

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
De acuerdo al plan regulador de la municipalidad de Escazú , por estar ubicada en zona de proteccion el uso de suelo unicamente es para agricultura .

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 0

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m²

EDAD EFECTIVA: 0 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años

ÁREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) 0 m²

VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) 0 años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Otros

CUBIERTA: 0

ESTRUCTURA: 0

ENTREPISO: 0

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA:

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

AVANCE DE OBRA: %

PORCENTAJE COBERTURA:

TECHOS: 0

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

En el predio no existen construcciones

FACHADA/EXTERIOR: 0

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos

Repello ☐ ☐

Empastado ☐ ☐

Enchape ☐ ☐

☐ ☐

☐ ☐

PISOS:

SISTEMA ELÉCTRICO: ☐ Si Entubado ☐ No Entubado

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														
SEGUNDO														
TERCERO														

TOTALES:

CUARTOS: 0

RECÁMARAS: 0

BAÑOS: 0

NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO:

ÁREA TOTAL

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS Ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA. NO EXISTEN CONSTRUCCIONES .

Página 2 de 10

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-10202059343000-2023-R

NAS No.: 5133150

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
SJO, Escazú, San Antonio ESCAZU , SAN ANTONIO , CALLE LAJAS Y LUEGO AL FINAL DE CALLE JESUS LEON INGRESANDO POR SERVIDUMBRE DE PASO		PARCELA DE LUIS SANDI DELGADO		AVALUO REALIZADO EN CALLE LAJAS			
Tipo de Información		INFORMACION POR PARTE DEL PROPIETARIO		BASE DATOS AV BN ESCAZU 35-74445-2018			
Superficie de Terreno		7.000 m X 1 m		25.900 m X 1 m		X	
Fecha Consulta		10/08/2023		10/08/2023			
Valor Terreno		50.000.000		232.252.500			
Números de Contacto		83734765		83432031			
Valor Unitario del Terreno		7.000		8.950			
Ubicación			1		1		1
Dimensiones/Area de la Finca	6.000 m²		1		1		1
Servicios 1			1		1		1
Servicios 2			1		1		1
Tipo de vía			1		1		1
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %			1		1		1
Nivel respecto a calle			1		1		1
Ubicacion			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		1	
VALORES HOMOLOGADOS		7.000		9.845		0	

Conclusiones:
Son parcelas agricolas destinadas a la agricultura de corto plazo . Presentan plan regulador por parte de la Municipalidad de Escazu . Por estar en areas de protección , su uso de suelo es exclusivo para actividad agricola .

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 50.538.000

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 8.423

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-10202059343000-2023-R

NAS No.: 5133150

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
SJO, Escazú, San Antonio ESCAZU , SAN ANTONIO , CALLE LAJAS Y LUEGO AL FINAL DE CALLE JESUS LEON INGRESANDO POR SERVIDUMBRE DE PASO							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	m²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	ESCAZU , SAN ANTONIO , CALLE LAJAS		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:
NO EXISTEN CONSTRUCCIONES

ÁREA: 0 m²

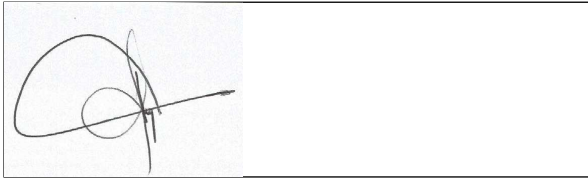
VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

VALOR UNITARIO APLICABLE:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-10202059343000-2023-R

NAS No.: 5133150

LIMITACIONES Y SALVEDADES	OBSERVATIONS: Se ingresa por servidumbre de paso constituida . Presenta demanda Ejecutiva Hipotecaria Inic el 20-04-2023 y vence 20-04-2033 Actor Banco Nacional Demandado Duilio Ettore Chiapella ced de residencia 138000017709 Hipoteca en 1er grado a favor del Banco Nacional por \$ 380.000 dolares Inicia 24-03-2010 Vence 24-03-2040																							
TIEMPO DE EXPOSICIÓN	TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses		AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local																					
RESUMEN DE VALORES	LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:																							
	<table border="0"> <tr> <td>VALOR DE TERRENO:</td> <td>50.538.000</td> </tr> <tr> <td>VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS:</td> <td>50.538.000</td> </tr> <tr> <td>MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO:</td> <td>50.538.000</td> </tr> <tr> <td>VALOR DE VENTA FORZADA:</td> <td></td> </tr> </table>				VALOR DE TERRENO:	50.538.000	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:	0	VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS:	50.538.000	MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A:	0	VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO:	50.538.000	VALOR DE VENTA FORZADA:									
VALOR DE TERRENO:	50.538.000																							
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:	0																							
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS:	50.538.000																							
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A:	0																							
VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO:	50.538.000																							
VALOR DE VENTA FORZADA:																								
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	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: 50.538.000 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado																							
CONCLUSIÓN DE VALOR	DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: ESCAZU , SAN ANTONIO , CALLE LAJAS Y LUEGO AL FINAL DE CALLE JESUS LEON INGRESANDO POR SERVIDUMBRE DE PASO																							
	PROVINCIA: SJO CANTON: Escazú DISTRITO: San Antonio																							
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	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: 11/08/2023 VALOR FINAL: 50.538.000 MONTO DE LA SOLICITUD: 50.524.312,02																							
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	VALOR EN LETRAS: cincuenta millones quinientos treinta y ocho mil																							
	SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado																							
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	FIRMA:		CO-FIRMANTE (si aplica)																					
																								
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	NOMBRE PERITO: JOSE EFRAIN MAZARIEGOS PALACINO		NOMBRE CO-FIRMANTE:																					
	TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Agrónomo TIPO DE PERITO: Perito Externo CIA		TIPO DE PROFESIONAL: TIPO DE PERITO:																					
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	REGISTRO #: 934		REGISTRO #:																					
	CÓDIGO INSPECTOR: 22		CÓDIGO INSPECTOR:																					
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	COD. EMPRESA: 191		CODIGO INSPECTOR:																					
	FECHA DEL INFORME: 11/08/2023		FECHA DEL INFORME:																					
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No		PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☐ Si ☐ No																					
	FECHA DE INSPECCIÓN: 10/08/2023		FECHA DE INSPECCIÓN:																					
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	IDENTIFICACIÓN N°: 1-0417-1270		IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)																					
	ANEXOS:																							
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	<table border="0"> <tr> <td>☐ Enfoque de Costos</td> <td>☒ Fotos Adicionales 1-6</td> <td>☐ Fotos Adicionales 19-24</td> <td>☒ Mapa de Ubicación</td> <td>☐ Anexo Imagen 1</td> </tr> <tr> <td>☐ Enfoque de Mercado(4-6)</td> <td>☐ Fotos Adicionales 7-12</td> <td>☐ Fotos Adicionales 25 -30</td> <td>☒ Plano Catastro</td> <td>☐ Anexo Imagen 2</td> </tr> <tr> <td>☐ Enf. Mercado Terreno (4-6)</td> <td>☐ Fotos Adicionales 13-18</td> <td>☒ Estudio de Registro</td> <td>☐ Anexo Texto</td> <td>☐ Anexo Imagen 3</td> </tr> <tr> <td>☐ Certificado Catastral 1</td> <td>☐ Certificado Catastral 2</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				☐ Enfoque de Costos	☒ Fotos Adicionales 1-6	☐ Fotos Adicionales 19-24	☒ Mapa de Ubicación	☐ Anexo Imagen 1	☐ Enfoque de Mercado(4-6)	☐ Fotos Adicionales 7-12	☐ Fotos Adicionales 25 -30	☒ Plano Catastro	☐ Anexo Imagen 2	☐ Enf. Mercado Terreno (4-6)	☐ Fotos Adicionales 13-18	☒ Estudio de Registro	☐ Anexo Texto	☐ Anexo Imagen 3	☐ Certificado Catastral 1	☐ Certificado Catastral 2			
	☐ Enfoque de Costos	☒ Fotos Adicionales 1-6	☐ Fotos Adicionales 19-24	☒ Mapa de Ubicación	☐ Anexo Imagen 1																			
☐ Enfoque de Mercado(4-6)	☐ Fotos Adicionales 7-12	☐ Fotos Adicionales 25 -30	☒ Plano Catastro	☐ Anexo Imagen 2																				
☐ Enf. Mercado Terreno (4-6)	☐ Fotos Adicionales 13-18	☒ Estudio de Registro	☐ Anexo Texto	☐ Anexo Imagen 3																				
☐ Certificado Catastral 1	☐ Certificado Catastral 2																							
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN																								



Fachada Principal



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Acceso restringido unicamente para los propietarios de las 8 parcelas .

Foto 4



Descripción: Aproximadamente 6000 m2 aprovechables para la siembra de hortalizas.

Foto 2



Descripción: Area de proteccion de montaña y reservas acuiferas

Foto 5



Descripción: Parte de servidumbre interna dentro de la finca

Foto 3



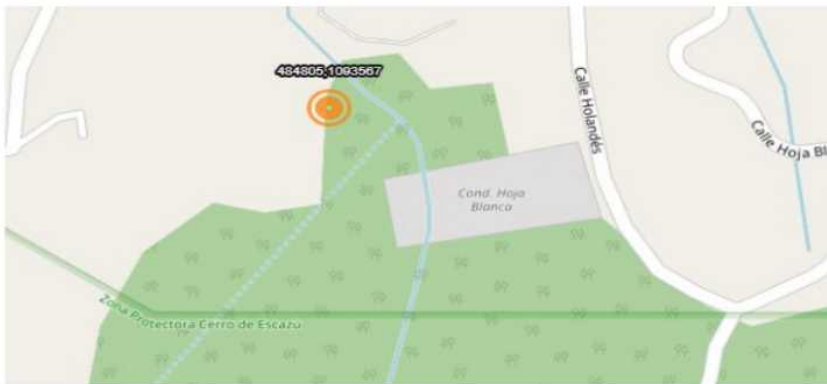
Descripción: Nacientes dentro de la propiedad

Foto 6



Descripción: Acometida eléctrica para uso de bombas de riego

Mapa de Ubicación

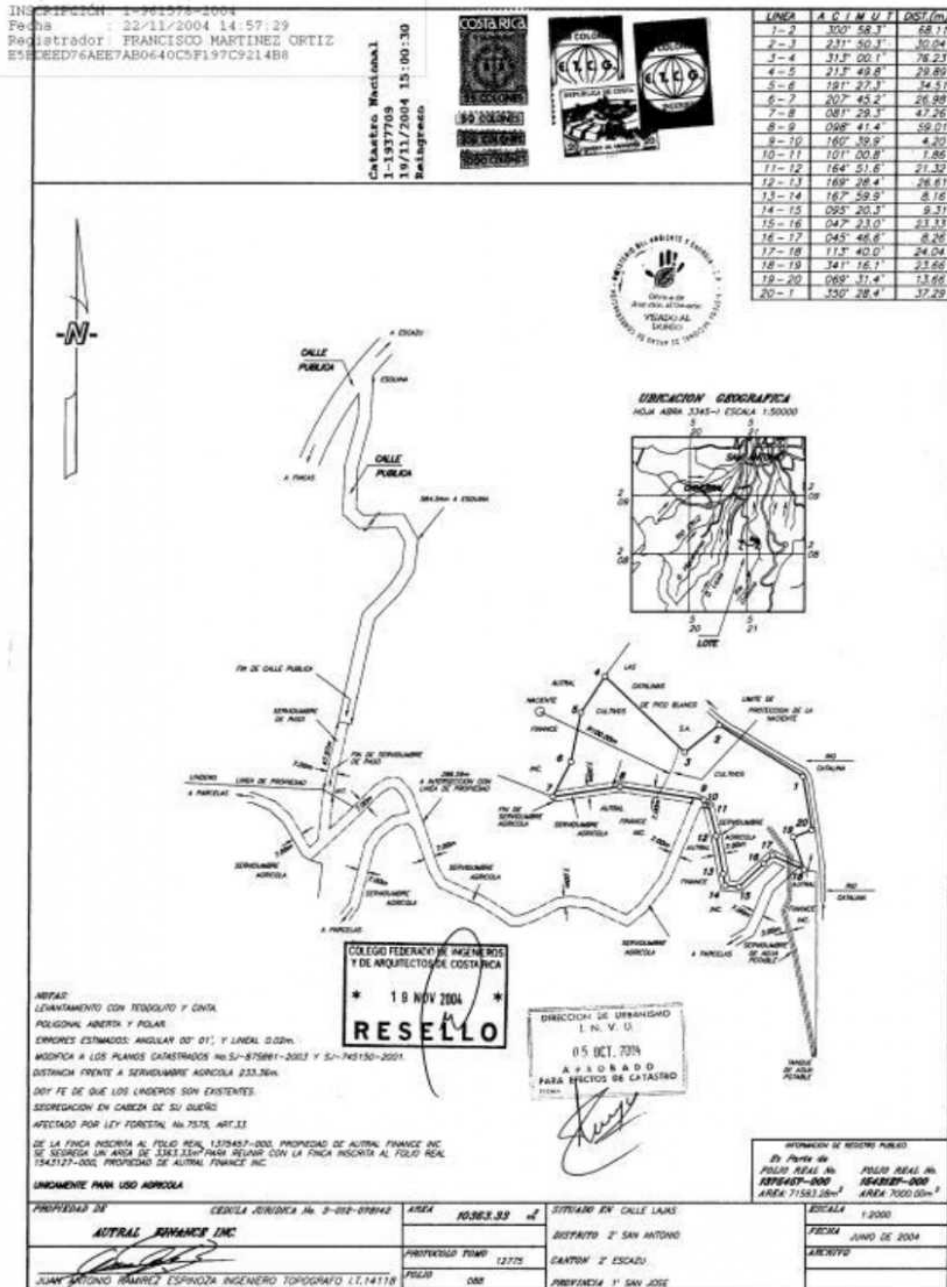


Plano Catastro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-1197205-2023

Plano(s) Catastrado(s)

PLANO: 1-961578-2004



Estudio de Registro

10/02/21 21:26 about:blank REPÚBLICA DE COSTA RICA REGISTRO NACIONAL CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA MATRÍCULA: 593430-000 PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 593430 DUPLICADO: HORIZONTAL- DERECHO: 000 NATURALEZA: TERRENO DE CULTIVOS SITUADA EN EL DISTRITO 2-SAN ANTONIO CANTON 2-ESCAZU DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ LINDEROS: NORTE : RIO CATALINA Y LAS CATALINAS DE PICO BLANCO S A SUR : SERVIDUMBRE AGRÍCOLA DE PASO Y AUTRAL FINANCE INC ESTE : RIO CATALINA OESTE : AUTRAL FINANCE INC MIDE: DIEZ MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES METROS CON TREINTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS PLANO SJ-0961578-2004 ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA: FINCA DERECHO INSCRITA EN 1-00543127 000 FOLIO REAL 1-00593429 000 FOLIO REAL VALOR FISCAL: 201,920,600.00 COLONES PROPIETARIO: DUILIO ETTORE CHIAPELLA CEDULA RESIDENCIA 138000017709 ESTADO CIVIL: SOLTERO NACIONALIDAD: ITALIA ESTIMACIÓN O PRECIO: MIL COLONES DUEÑO DEL DOMINIO PRESENTACIÓN: 0575-00093485-01 about:blank 34	10/02/21 21:26 about:blank FECHA DE INSCRIPCIÓN: 30-MAY-2008 ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 405-03197-01-0003-001 AFECTA A FINCA: 1-00593430 -000 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 412-01992-01-0005-001 AFECTA A FINCA: 1-00593430 -000 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 431-08312-01-0002-001 AFECTA A FINCA: 1-00593430 -000 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 523-02715-01-0006-001 AFECTA A FINCA: 1-00593430 -000 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 536-16811-01-0002-001 FINCA REFERENCIA 1375457 000 AFECTA A FINCA: 1-00593430 -000 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY about:blank 34
10/02/21 21:26 about:blank SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 537-18465-01-0002-001 FINCA REFERENCIA 1375457 000 AFECTA A FINCA: 1-00593430 -000 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 538-02555-01-0002-001 FINCA REFERENCIA 1375457 000 AFECTA A FINCA: 1-00593430 -000 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 539-03453-01-0004-001 FINCA REFERENCIA 1375457 000 AFECTA A FINCA: 1-00593430 -000 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA CITAS: 800-806334-01-0001-001 NÚMERO DE EXPEDIENTE 23-000308-1764-CJ AFECTA A FINCA: 1-00593430 -000 INICIA EL: 20 DE ABRIL DE 2023 FINALIZA EL: 20 DE ABRIL DE 2023 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ACTOR BANCO NACIONAL DE COSTA RICA CEDULA JURIDICA 4-000-001021 DEMANDADO DUILIO ETTORE CHIAPELLA about:blank 34	10/02/21 21:26 about:blank CEDULA RESIDENCIA 138000017709 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY HIPOTECA CITAS: 2010-101191-01-0001-001 AFECTA A FINCA: 1-00593430 -000 MONTO: TRESCIENTOS OCHENTA MIL DÓLARES INTERESES: SERÁN LOS QUE RIJAN PARA CADA TIPO DE LOS PRESTAMOS AL MOMENTO DE LA FORMALIZACIÓN, SEGÚN LA TASA APROBADA INICIA: 24 DE MARZO DE 2010 VENCE: 24 DE MARZO DE 2040 FORMA DE PAGO: HIPOTECA ABIERTA ES DE 30 AÑOS RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRÁMITES DE JUICIO EJECUTIVO RESPONDE POR: TRESCIENTOS OCHENTA MIL DÓLARES GRADO: PRIMER GRADO BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDADO ACREEDOR BANCO NACIONAL DE COSTA RICA CEDULA JURIDICA 4-000-001021 DEUDOR DUILIO ETTORE CHIAPELLA CEDULA RESIDENCIA 138000017709 ESTADO CIVIL: SOLTERO CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY Emitido el 10-08-2023 a las 21:24 horas Imprimir Regresar Compartir about:blank 44