

PROCESO DE HIPOTECA



SUCURSAL: _____ Hoja Nº1 HOJA # 1 de 12 Hojas/ 5 a 12 adjuntos MM-03-2021

BIENES ADJUDICADOS

AVALÚO DE INMUEBLE

Avalúo Número: MM-03-2021
 Solicitado / Funcionario: RAFAEL RAMOS
 Fecha del informe: 14/09/2021

REFERENCIA

Cliente: INSTACREDIT S.A Cédula : **3-101-264096**
 Teléfono : **8347-4040**

Propietario registral: INSTACREDIT S.A CÉD. 3-101-264096
 Propietario registral: _____ CÉD. _____

INSCRIPCIÓN - MATRICULA FOLIO REAL Nº **5-123915-001 y 002**

UBICACIÓN DEL INMUEBLE (SEÑAS)

Provincia: GUANACASTE Cantón: NICOYA Distrito: MANSION

Dirección exacta: **SAN JOAQUIN, 260 SUR Y 240 ESTE DE ABASTECEDOR DON BENIGNO**

Importante:

Coordenadas geográficas: 10° 6'25.64"N 85°18'42.35"O **O** 10.107098° -85.311762°

LINDEROS ACTUALES (INDICAR NOMBRES DE COLINDANTES)

Norte: CALLE PUBLICA
 Sur: FIDUCIARA ELCA S.A.
 Este: FIDUCIARA ELCA S.A.
 Oeste: FIDUCIARA ELCA S.A.

EXTENSIÓN:

Medidas / registro público : 160,00 m² Fecha del estudio : 14/09/2021
 Medidas / catastro público : 160,00 m² Número de plano: G-0677660-2001

Resaltar si hay diferencia en medidas:

VALORACIÓN

Terreno	(Ver detalle adjunto)	¢2.629.760,00
Construcciones:	(Ver detalle adjunto)	¢1.583.112,60
Ver detalle de valoración en (Hoja Nº 4)	VALOR TOTAL	¢4.212.872,60
Tipo de Cambio	1 US\$=¢626,00	VALOR TOTAL \$6.729,83

MONTO EN LETRAS: CUATRO MILLONES DOSCIENTOS DOCE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS COLONES CON SESENTA CENTIMOS

El suscrito declara que no tiene interés actual ni futuro en los bienes de este avalúo
LOTE EN ZONA RURAL CONCENTRADA, CLASE MEDIA-BAJA, LA PROPIEDAD TIENE CERCA DE DOS AÑOS DE ESTAR DSMANTELADA.

Liquidez considerada:

BAJA

ES CONSIDERADA LA PROPIEDAD COMO GARANTÍA:

SI

Firma del Valuador:

Fecha visita / campo: martes, 14 de septiembre de 2021

Número de cédula: 6-0273-0370

Nombre Perito: MARIO A MAFFIO CASTILLO

Código CFIA : ICO-16056

AVALUO PARA PROCESO DE HIPOTECA



Hoja N°1 HOJA # 2 de 12

Hojas de 5 a 12 adjuntos

Avalúo N°: MM-03-2021

EL ENTORNO Y EL TERRENO VALORADO

Solicitante : INSTACREDIT S.A	Cédula : 3-101-264096
Propietario registral 1: INSTACREDIT S.A	Cédula : 3-101-264096
Propietario registral 2: 0	Cédula : 0--0
Propósito: HIPOTECA	COORDENADAS
Monto Operación:	10° 6'25.64"N 85°18'42.35"O

INSCRIPCIÓN REGISTRO PÚBLICO		UBICACIÓN		COLINDANTES	
Tomo :		Provincia :	GUANACASTE	Norte :	CALLE PUBLICA
Folio :		Cantón :	NICOYA	Sur :	FIDUCIARIA ELCA
Número :		Distrito :	MANSION	Este :	FIDUCIARIA ELCA
		Situado en :		Oeste :	FIDUCIARIA ELCA
Folio Real :	5-123915-001 y 002	BARRO NEGRO, 25 OESTE 100 NORTE Y 125 OESTE DE SUPER BUEN PRECIO		COLINDANTES FISICOS	
Plano de Catastro N°	G-0677660-2001	Anotaciones:	NO HAY	Norte :	CALLE PUBLICA
Fecha del estudio :		Gravámenes:	NO HAY	Sur :	LOTE BALDIO
				Este :	LOTE BALDIO
				Oeste :	CASA DE HABITACION

EL TERRENO VALORADO

Área de plano :	160,00 m ²	Entorno :	RURAL CONCENTRADO
Área de registro :	160,00 m ²	Nivel socioeconómico:	CLASE MEDIA - BAJA

SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO

Sistema de Agua Potable	A Y A	Acera	SI HAY
Sistema Sanitario	TANQUE SEPTICO Y DRENAJE	Cordón y caño	NO HAY
Sistema Pluvial	CORDON Y CAÑO	Calle o acceso al frente de	LASTRE
Sistema Eléctrico	COOPEGUANACASTE	Transporte público (distancia en ml)	400 MTS
Sistema telefónico	SI HAY ICE	Edif. De Gobierno (distancia en ml)	600 MTS
Recolección de basura	SI HAY	Edif. De comercio (distancia en ml)	300 MTS
Limpieza de caños	NO HAY	Fac. comunales (distancia en ml)	600 MTS

CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES DEL TERRENO

Uso Actual	DESHABITADO	Nivel del terreno r/c	UN METRO SOBRE NIVEL DE CALLE
Forma	RECTANGULAR	Tipo de suelo	ARCILLAS
Situación	MEDIANERO	Panorama	RURAL- CONCENTRADO
Frente	8,00	Infraestructura	BASICA
Fondo promedio	20,00	Servidumbres	NO HAY
Relación Frente Fondo	1 : 2,5	Delimitación de Linderos	CERCAS CON ALAMBRES
Topografía	PLANA	Retiro mín. ríos, quebradas	N/A
Restricciones	NO HAY	Condiciones de Riesgo	NO HAY
Localización:	SAN JOAQUIN		

OBSERVACIONES IMPORTANTES

LOTE CON CONSTRUCCION EN MAL ESTADO, SE LE DA UN VALOR DE RESCATE A LA INFRAESTRUCTURA ENCONTRADA EN EL SITIO, EL INMUEBLE TIENE DOS AÑOS DE ESTAR DESMANTELADO SEGÚN CONVERSACION TENIDA CON LOS VECINOS.

MARIO A MAFFIO CASTILLO ICO-16056

Firma del Valuador:

Número de cédula: 6-0273-0370

PROCESO DE HIPOTECA



Instacredit
Préstamos al Instante

Avalúo N°

Hoja N°1 HOJA N° 3 de 12

MM-03-2021

DESCRIPCION DE EDIFICACIONES

USO ACTUAL :

DESHABITADO

NO

Estado de conservación :	MALO
Calidad aparente de la mano de obra :	MALO
Calidad aparente de los materiales :	MALO
Calidad aparente de los acabados :	MALO
Ventilación e iluminación natural :	MALO

Distribución arquitectónica:

SALA, COMEDOR, COCINA, 2 DORMITORIOS, BAÑO,

Estructura Básica :	MAMPOSTERIA
Paredes Externas :	MAMPOSTERIA
Paredes Internas :	MAMPOSTERIA
Tapicheles :	NO HAY
Pisos :	LUJADOS
Estructura de Techo :	NO HAY
Cubierta de Techo :	NO HAY
Canoas y Bajantes :	NO HAY
Cielos raso :	NO HAY
Rodapié y corniza:	NO HAY
Entrepiso :	NO HAY
Ventanas :	NO HAY
Puertas exteriores :	NO HAY
Puertas interiores :	NO HAY
Cerrajería :	NO HAY
Verjas :	NO HAY
Rejas:	NO HAY
Enchapes :	NO HAY
Piezas sanitarias :	NO HAY
Pilas:	NO HAY
Escaleras :	NO HAY
Pintura :	NO HAY
Instalación agua potable :	NO HAY
Instalación sanitaria :	NO HAY
Instalación eléctrica :	NO HAY
Muebles Fijos :	NO HAY
Altura de piso a cielo :	NO HAY
Aceras:	NO HAY
Tapias:	NO HAY
Otros :	

Observ. importantes: CASA EN MAL ESTADO, SE DA VALOR DE RESCATE

Nombre del Perito:

Número de cédula:

MARIO A MAFFIO CASTILLO

6-0273-0370

Código:

ICO-16056

Firma del Valuador

PROCESO DE HIPOTECA



Instacredit
Préstamos al Instante

Hoja N°1 Hoja N° 4 de 12

Hojas de 5 a 12 adjuntos

Avalúo Número: MM-03-2021

Sucursal solicitante: BIENES ADJUDICADOS

Funcionario: RAFAEL RAMOS

Cliente: INSTACREDIT S.A

Propósito: CREDITO HIPOTECARIO

Número / cédula : 3-101-264096

Monto de la Operación :

INSTACREDIT S.A

DETALLE DE VALUACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

DESCRIPCIÓN	ÁREA m ²	VRN ¢ / m ²	VRN ¢	VNR ¢/M ² AJUSTADO	VUT AÑOS	EDAD AÑOS	D.E.C FACTOR	VNR TOTAL EN ¢	VUR (años)
1 CASA DE HABITACION	60,00	¢75.000,00	¢4.500.000,00	¢26.385,21	40	15,0	0,3518	¢1.583.112,60	24
2									
3									
4									
5									

TOTAL DE CONSTRUCCIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS **¢1.583.112,60**

SU ESTADO SE CONSIDERA (MB)

Excelente (E) Bueno (B) Regular (R) Malo (M)
Muy Bueno (MB) Deficiente (D) Intermedio (I) Demolición (DM)

VALUACIÓN DEL TERRENO

FRACCIÓN	ÁREA m ²	VALOR UNIT. Base ¢ / m ²	VALOR m ² AJUSTADO	JUSTIFICACIÓN DEL AJUSTE	FACTOR AJUSTE	TOTAL AJUSTADO (¢)
100%	160,00	¢16.436,00	¢16.436,00		1,000	¢2.629.760,00

VALOR PROMEDIO / m2: ¢16.436,00

VALOR TOTAL DEL TERRENO **¢2.629.760,00**

VALOR TOTAL DEL INMUEBLE : **¢4.212.872,60**

FACTORES VALORIZANTES:

FACTORES DES-VALORIZANTES: RETIRO DE QUEBRADA EN PARTE POSTERIOR, BAJO NIVEL DE CALLE

FACTORES SOCIOECONOMICOS

OBSERVACIONES : SE REALIZA HOMOLOGACION DE TERRENO CON PROPIEDADES CERCANAS EN VENTA, SE APLICAN FACTOR DE FORMA, UBICACIÓN, TOPOGRAFIA, RELACION FRENTE FONDO, ACCESO A SERVICIOS 1 Y 2

Fecha de inspección: martes, 14 de septiembre de 2021

Fecha del informe: martes, 14 de septiembre de 2021

Nombre Perito: MARIO A MAFFIO CASTILLO

Número de cédula: 6-0273-0370

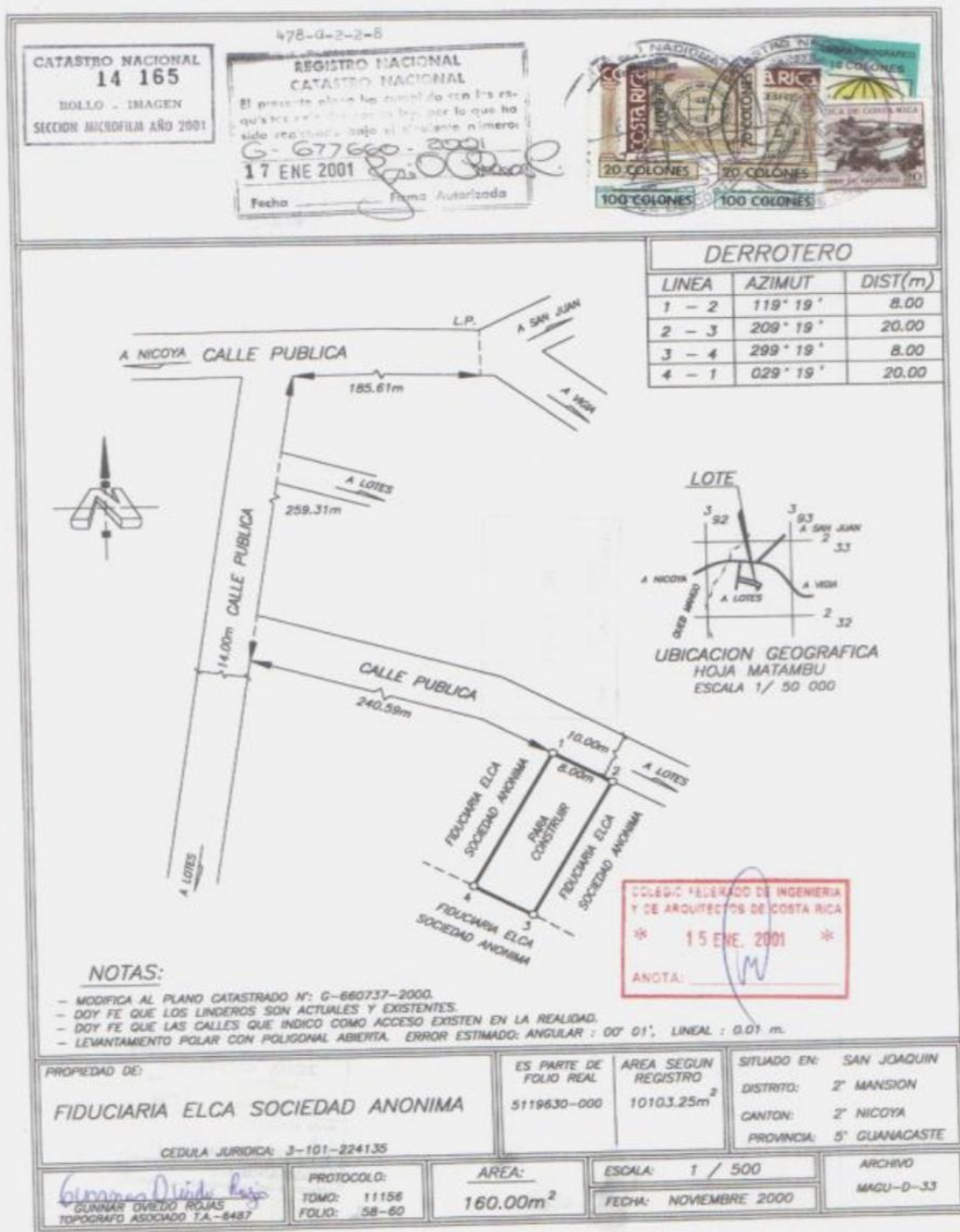
Código CFIA :

ICO-16056

Firma del Valuador

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES											
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
CASA	60,00	75.000	4.500.000	40	15	M	0,7422	0,4740	1.583.112,60	14,1	26.385
											0
			-						-		0
TOTAL			4.500.000						1.583.112,60		
OBRAS COMPLEMENTARIAS											
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
TOTAL	-		-						-		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES											
CONSTRUCCIONES									€1.583.112,60		
OBRAS COMPLEMENTARIAS									€0,00		
VALOR TOTAL									€1.583.112,60		
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN Y DEFINICIONES											
Área	Dimensión de la construcción		Estado		Estado físico del bien (Actual)		ESTADO	O	ÓPTIMO		
	Medida en metros, m2, o unidades		Factor Depre.		Factor de Depreciación				MB	MUY BUENO	
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo		Factor Estado		Factor de Estado		B	BUENO			
VRN	Valor de Reposición Nuevo		VNR		Valor Neto de Reposición		I	INTERMEDIO			
VUT	Vida Útil Total estimada del bien		VUR		Vida Útil Remanente		R	REGULAR			
Edad	Edad del bien (años de construido)						D	DEFICIENTE			
								M	MALO		
								MM	MUY MALO		
								DM	DEMOLICIÓN		
Método de depreciación utilizado: <i>Ross-Heidecke</i>											
Firma del Valuador:											
Fecha visita /						martes, 14 de septiembre de 2021					
Nombre Perito:						MARIO A MAFFIO CASTILLO					
Número						273-0370					
CFIA :						O-16056					

AVALÚO DEL TERRENO									
Características	LOTE	COMPARABLES ORGANISMO NORMALIZACION TÉCNICA							
		REF 1	Factor	REF 2	Factor	REF 3	Factor		
VALOR ¢/m2		15.000,00		15.000,00		20.000,00			
ÁREA	160	200,00	1,0764	170	1,0202	165	1,0102		
NIVEL	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000		
FRENTE	8	10	0,9290	8	1,0000	8	1,0000		
FONDO	20	20	1,0000	22	0,9535	21	0,9759		
FORMA	REC	REC	1,0000	REC	1,0000	REC	1,0000		
PENDIENTE	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000		
UBICACIÓN	MED	MED	1,0000	MED	1,0000	MED	1,0000		
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 VÍA	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000		
			1,0000		1,0000		1,0000		
Factor de Homologación		1,0000		0,9727		0,9859			
Valores Homologados		14.999,63		14.590,84		19.717,09			
APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO SI CONSIDERA QUE SE DEBEN APLICAR A UNA CARACTERIST									
VALOR DEL TERRENO TOTAL									
VALOR /TABLA	¢16.436 /m2	VALOR AJUSTADO		¢16.436 / m2					
FACTOR DE SECCIONE	1,0000	Área		160,00 m2					
VALOR UNITARIO FINAL		¢16.436,00 /m2							
VALOR TOTAL DEL TERRENO		¢2.629.760,00							



14/9/21 17:50

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 123915-001

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 123915 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 001

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR LOTE 20
SITUADA EN EL DISTRITO 2-MANSION CANTON 2-NICOYA DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:
NORTE : CALLE PUBLICA CON 8 METROS DE FRENTE
SUR : FIDUCIARIA ELCA S.A.
ESTE : FIDUCIARIA ELCA S.A.
OESTE : FIDUCIARIA ELCA S.A.

MIDE: CIENTO SESENTA METROS CUADRADOS
PLANO:G-0677660-2001
IDENTIFICADOR: PREDIAL:502020123915__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
5-00119630	000	FOLIO REAL
5-00123915	000	FOLIO REAL
5-00123915	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 3,771,964.14 COLONES

PROPIETARIO:
JORGE DE JESUS BADILLA MARIN
CEDULA IDENTIDAD 5-0324-0044
ESTADO CIVIL: SOLTERO EN UNION DE HECHO
ESTIMACION O PRECIO: SETECIENTOS CINCUENTA MIL COLONES
DUEÑO DE UN MEDIO EN LA FINCA
PRESENTACION: 6498-00007327-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCION: 15-ABR-2002
OTROS:

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

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
CITAS: 800-510384-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 18-002693-1206-CJ
AFECTA A FINCA: 5-00123915-001
INICIA EL: 19 DE OCTUBRE DE 2018
FINALIZA EL: 19 DE OCTUBRE DE 2028
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO
CITAS: 800-575026-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-001146-1206-CJ
AFECTA A FINCA: 5-00123915-001
INICIA EL: 15 DE OCTUBRE DE 2019
FINALIZA EL: 15 DE OCTUBRE DE 2029
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
CITAS: 2018-80448-01-0004-001
AFECTA A FINCA: 5-00123915-000
MONTO: TRES MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y UN MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO COLONES CON CATORCE CENTIMOS
INTERESES: CORRIENTES Y VENCIDOS DEL 0.15% DIARIO
INICIA: 31 DE ENERO DE 2018
VENCE: 02 DE FEBRERO DE 2023

1/2

14/9/21 17:50

FORMA DE PAGO: 60 CUOTAS MENSUALES, CONSECUTIVAS Y VENCIDAS

RENUNCIAS: DOMICILIO Y REQUERIMIENTOS DE PAGO
RESPONDE POR: TRES MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y UN MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO COLONES CON CATORCE CENTIMOS

GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD

ACREEDOR
INSTACREDIT SOCIEDAD ANONIMA

CEDULA JURIDICA 3-101-264096

DEUDOR

SEIDY GINETTE FLORES GOMEZ

CEDULA IDENTIDAD 2-0497-0764

ESTADO CIVIL: SOLTERO EN UNION DE HECHO

DEUDOR

JORGE DE JESUS BADILLA MARIN

CEDULA IDENTIDAD 5-0324-0044

ESTADO CIVIL: SOLTERO EN UNION DE HECHO

DEUDOR

XINIA MARIA MARIN MORERA

CEDULA IDENTIDAD 6-0191-0241

ESTADO CIVIL: DIVORCIADO

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 14-09-2021 a las 17:36 horas

[Inicio](#) [Impresión](#) [Comentarios](#)

ANEXO FOTOGRÁFICO



CALLE DE ACCESO



FRENTE A CALLE



COLINDANCIA ESTE



COLINDANCIA OESTE



VISTAS GENERALES DE COLINDANCIAS, CALLE DE ACCESO, FRENTE A CALLE PUBLICA Y LINDEROS, FRENTE DE CASA DE HABITACION, ASI COMO VISTAS GENERALES DE LA INFRAESTRUCTURA PRESENTE AL MOMENTO DE LA VALORACION

ANEXO FOTOGRÁFICO



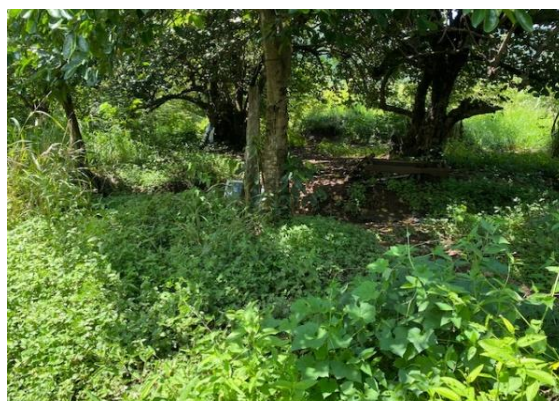
AREA DE DORMITORIO Y



DORMITORIO



AREA POSTERIOR



AREA DE CORREDOR

VISTAS GENERALES DE LA PROPIEDAD SE APRECIAN LOS APOSENTOS Y SUS CONDICIONES ACTUALES, SE TIENE CONSTRUCCION DE MAMPOSTERIA INTEGRAL Y PREFABRICADA EN MAL ESTADO, SE LE DA VALOR DE RESCATE DEBIDO A SU ESTADO DE CONSERVACION.

Hoja N° 11 de 12



