

Fecha: 18/02/2025

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: De la esquina N.O. del Plantel del ICE, 480 m N, 385 m E y 771.68 m N. Mano derecha.
6-PUN 3-Guaycará 7-Golfito

Número de Avalúo: 5176289

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

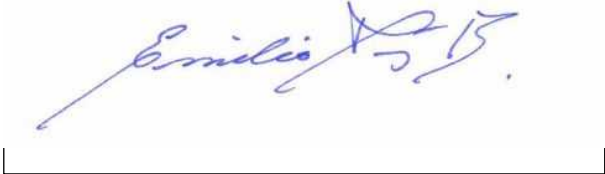
Valor Concluido: 10.772.803,74

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 14/02/2025

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

Observaciones Generales:
Al momento de la visita se indica como salvedad que por el uso actual de la finca en breñon alto la mayoría , donde ya hay árboles de gran fuste , el uso en agricultura o ganadería se vería limitado

FIRMA: 

Nombre: EMILIO DIAZ BALMACEDA

Tipo de Profesional: Ing. Agrónomo

Identificación #: 1-0569-0951

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA: 

Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-60703008798600-2025-R

Liquidez: Media Baja

NAS No.: 5176289

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: EMILIO DIAZ BALMACEDA	
	OFICINA: 328-Cobro Judicial COD. AGENCIA: 328			EMPRESA: Perito Externo - EMILIO DIAZ BALMACEDA	
SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica		IDENTIFICACIÓN N°: 1-0569-0951			
CLIENTE: HANZEL HERRA AZOFEIFA		TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Agrónomo			
CORREO:		CORREO: ediaz@valorisa.net avaluospz@gmail.com			
TELÉFONO: IDENTIFICACIÓN N°: 1-1294-0300		TELÉFONO: 2771-3955/8829-8879 OTRO:			

PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: HANNIA MARIA DEL CARMEN HERRA AZOFEIFA IDENTIFICACIÓN N°: 6-0184-0506		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%	
	PROVINCIA: 6 PUN CANTON: 7 Golfito	DISTRITO: 3 Guaycará	LOCALIDAD: PROYECTO FINCA SANTIAGO	
	DIRECCIÓN EXACTA: De la esquina N.O. del Plantel del ICE, 480 m N, 385 m E y 771.68 m N. Mano derecha.			
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 60703008798600 PLANO DE CATASTRO N°: P-0790861-1989		ÁREA REGISTRADA: 58.867,78 m²	
ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Sur 2		USO PREDOMINANTE: Others	OCUPADO POR: PROPIETARIO	VIGENCIA CONTRATO:
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 ☒ proceso de cobro judicial			
	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	CON CONSTRUCCIONES: ☒ 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: Baja		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: Zona de poco desarrollo en general, con fincas de uso agrícola -ganadero. No hay un mercado inmobiliario activo en el sector donde se encuentra la propiedad valuada para este tipo de propiedades				

TERRENO / FINCA	DIMENSIONES:	 X ☒ m ☐ ha.	SERVICIOS:	☐ Teléfono ☒ Señal Celular ☐ Alcantarillado ☐ Sistema Sanitario ☐ Caño	
	ÁREA APLICABLE:	58.867,78 UNIDAD DE MEDIDA: m²	☐ Internet ☐ Cuneta		
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0		AGUA:	☐ SI ☒ No	
	TOPOGRAFÍA: Quebrada		ADICIONALES:	☒ Calle de Grava ☐ Calle Pavimentada ☐ Recolección Basura ☐ Acera ☐ Cordón	
	PENDIENTE: Desendente		☐ Alumbrado ☐ TV por Cable		
	ZONIFICACIÓN: Agrícola		ELECTRICIDAD:	☐ SI Tiene ☒ No Tiene	
	FUENTE:		TIPO DE RUTA:	☐ Primaria ☐ Secundaria ☐ Terciaria ☐ Camino Vecinal ☒ Calle Local	
	ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN:	☒ SI ☐ No	MATERIAL:	Lastre mezclado grueso	
	ESTADO FÍSICO:	Bueno	ANCHO DE VÍA:	14 metros	
	POSIBILIDAD DE DAÑOS:	☒ SI ☐ No Baja	TRANSPORTE PÚBLICO:	☐ SI ☒ No	
CUERPO DE AGUA CERCANO:	☒ SI ☐ No Baja	JARDINES/PARQUES:	☐ SI ☒ No		
DESLIZAMIENTO:	☒ SI ☐ No Baja	EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m			
EXISTEN GRAVÁMENES:	☒ SI ☐ No	TIPO DE ACCESO:	Calle Pública	TIPO DE UBICACIÓN:	Medianero
COMENTARIOS: Finca de topografía quebrada con pendientes de hasta 30%, actualmente no tiene uso definido, sin mantenimiento, su uso actual es de breñón alto charral y montaña, se nota al frente algunas plantas de musáceas. Presenta suelos del orden Ultisoles, el acceso es por calle pública de piedra suelta apto para vehículos de doble tracción. Por lo denso de la vegetación resulta difícil la observación general. No hay linderos marcados, solamente al frente hay en parte del lindero una cerca de alambres de púas. El uso de ésta finca por lo denso de la vegetación se ve restringido ya que posiblemente las áreas donde la vegetación esté más alta ya la habilitación de dichas áreas para agricultura o ganadería tendría limitantes de corta de árboles de acuerdo a la ley forestal.		APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: < 55			

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-60703008798600-2025-R

NAS No.: 5176289

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	602.665	961.732	212
4	602.666	961.890	247

ÁREA m²: 0

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
Plus Code MWWM+W4X Los Angeles, Provincia de Puntarenas

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 0

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m²

EDAD EFECTIVA: 0 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m²
(Cons. Accesorias)

VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años
(Cons. Accesorias)

TIPO DE CONSTRUCCIÓN:

CUBIERTA:

ESTRUCTURA:

ENTREPISO:

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA:

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

AVANCE DE OBRA:

PORCENTAJE COBERTURA:

TECHOS:

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

FACHADA/EXTERIOR:

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.

Página 2 de 12

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL										
Informe de Avalúo No.: 328-60703008798600-2025-R				NAS No.: 5176289						
ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO	ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO									
	BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3			
	Descripción:		Descripción		Ajustes		Descripción		Ajustes	
	PUN, Golfito, Guaycará De la esquina N.O. del Plantel del ICE, 480 m N, 385 m E y 771.68 m N. Mano derecha.		PUN, Golfito, Guaycará Vadi Código 101704 de la Iglesia de Villa Briceño 850 m N y 900 m noreste		PUN, Golfito, Guaycará De la esquina de la Iglesia de San Ramón de Río Claro 1,5 km norte		PUN, Golfito, Guaycará, Las Delicias de Río Claro			
	Tipo de Información		base de datos		base de datos		base de datos			
	Superficie de Terreno		X		X		X			
	Fecha Consulta		18/02/2025		18/02/2025		18/02/2025			
	Valor Terreno		49.000.000		110.000.000		57.530.534			
	Números de Contacto		8829 8879		8829 8879		8829 8879			
	Valor Unitario del Terreno		700		500		107,98			
	Ubicación	5	5	1	5	1	5	1		
	Dimensiones/Area de la Finca	58.867,78 m²	70.000 m²	1,0266	220.000 m²	1,2589	532.700 m²	1,6322		
	Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1		
	Servicios 2	1	7	,8353	7	,8353	1	1		
	Tipo de vía	5	4	,9374	4	,9374	7	1,1379		
	Relación Frente/Fondo			1		1		1		
	Pendiente %	25	15	,8797	20	,9379	30	1,0662		
	Nivel respecto a calle			1		1		1		
	Clase de suelo	6	4	,7993	4	,7993	4	,7993		
	Uso restringido	1	0,7	,7	0,7	,7	0,7	,7		
	Frente	138,84	200	1	425	1	25	1		
	Hidrología	4	3	,8395	3	,8395	3	,8395		
				1		1		1		
				1		1		1		
	AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,3321		,4343		,9301			
	VALORES HOMOLOGADOS		232,5		217,13		100,44			
	Conclusiones: Se indica que se aplica un factor de uso restringido de 0,7 debido a como se explicó anteriormente, el uso actual de la finca por su estado de breñon alto y montaña es en su mayoría en conservación , ya que hay árboles y vegetación general de gran fuste que no se permite su corta para habilitación de áreas aprovechables en agricultura o ganadería									
	VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 10.772.804									
VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 183										
Página 3 de 12										
© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.										
V21.01.01										

Informe de Avalúo No.: 328-60703008798600-2025-R

NAS No.: 5176289

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: EMILIO DIAZ BALMACEDA	
	OFICINA: 328-Cobro Judicial	COD. AGENCIA: 328		EMPRESA: Perito Externo - EMILIO DIAZ BALMACEDA	
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica			IDENTIFICACIÓN N°: 1-0569-0951	
	CLIENTE: HANZEL HERRA AZOFEIFA			TIPO DE PROFESIONAL: Agronomist Eng.	
	CORREO:			CORREO: ediaz@valorisa.net avaluospz@gmail.com	
	TELÉFONO:	IDENTIFICACIÓN N°: 1-1294-0300		TELÉFONO: 2771-3955/8829-8879	OTRO:

Valor del Terreno en Estudio / Área Cultivada / Área Enmontada Inculta ó Construida											
Fracción	Área m2	Valor Unitario	Factores de Ajustes				Valor Unitario Ajustado	Indiviso	Valor Parcial		
1	58.867,78	183	1	1	1	1	183	100%	10.772.803,74		
2			1	1	1	1	0	100%	0		
3			1	1	1	1	0	100%	0		
4			1	1	1	1	0	100%	0		
5			1	1	1	1	0	100%	0		
Totales								Valor del Terreno:	10.772.803,74		
Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)											
Forma de Explotación	Área m2	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	Estado de Conserv.	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR (años)	Valor Unitario Final
Totales	0		0								
										Valor Mejoras al Terreno:	0
										Proporción del valor mejoras al terreno:	0
Valor de las Construcciones											
Tipo de construcción	Área m2	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR (años)	Valor Unitario Final	
Totales	0		0							Valor de las Construcciones: 0	
Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):											
Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	Indiviso	Proporcionalidad de acuerdo con el factor de copropiedad		
								100%			
								100%			
								100%			
								100%			
								100%			
Totales			0						Valor de los Elementos Comunes: 0		
Áreas y Elementos Adicionales Privativos (Instalaciones Especiales y Obras Complementarias)											
Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	Valor Unitario Final		
Totales			0						Valor de los Elementos Adicionales: 0		
VALOR FÍSICO TOTAL: 10.772.803,74											
Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)											
N° Informe de Avalúo	Finca Filial	Identificador Predial	Plano Catastro		Registro	Coeficiente Copropiedad	Terreno		Construcción	Total	
		Número/unidad	Área m²	Número/unidad	Área m²	Área m²	Área	Valor	Valor		
							0	0		0	
							0	0		0	
							0	0		0	
							0	0		0	
							0	0		0	
										Totals:	0

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-60703008798600-2025-R

NAS No.: 5176289

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
PUN, Gollito, Guaycará De la esquina N.O. del Plantel del ICE, 480 m N, 385 m E y 771.68 m N. Mano derecha.							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	m²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	De la esquina N.O. del Plantel del ICE, 480		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:

ÁREA: 0 m²

VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

VALOR UNITARIO APLICABLE:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-60703008798600-2025-R

NAS No.: 5176289

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:
Al momento de la visita se indica como salvedad que por el uso actual de la finca en breñon alto la mayoría , donde ya hay árboles de gran fuste , el uso en agricultura o ganadería se vería limitado

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses
AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

RESUMEN DE VALORES

LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:
VALOR DE TERRENO: 10.772.803,74
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 10.772.803,74
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 0
VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO:
VALOR DE VENTA FORZADA:
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: 10.772.803,74 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR
DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: De la esquina N.O. del Platel del ICE, 480 m N, 385 m E y 771.68 m N. Mano derecha.
PROVINCIA: PUN CANTON: Golfito DISTRITO: Guaycará
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: 18/02/2025 VALOR FINAL: 10.772.803,74 MONTO DE LA SOLICITUD: 3.820.353,42
VALOR EN LETRAS: diez millones setecientos setenta y dos mil ochocientos tres y setenta y cuatro centavos
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado
FIRMA: 
NOMBRE PERITO: EMILIO DIAZ BALMACEA
TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Agrónomo TIPO DE PERITO: Perito Externo CIA
REGISTRO #: 293
CÓDIGO INSPECTOR: 531
COD. EMPRESA: 411
FECHA DEL INFORME: 18/02/2025
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No
FECHA DE INSPECCIÓN: 14/02/2025
IDENTIFICACIÓN N°: 1-0569-0951
ANEXOS:
☒ 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

CO-FIRMANTE (si aplica)
FIRMA: 
NOMBRE CO-FIRMANTE:
TIPO DE PROFESIONAL: TIPO DE PERITO:
REGISTRO #:
CÓDIGO INSPECTOR:
FECHA DEL INFORME:
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☐ Si ☐ No
FECHA DE INSPECCIÓN:
IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

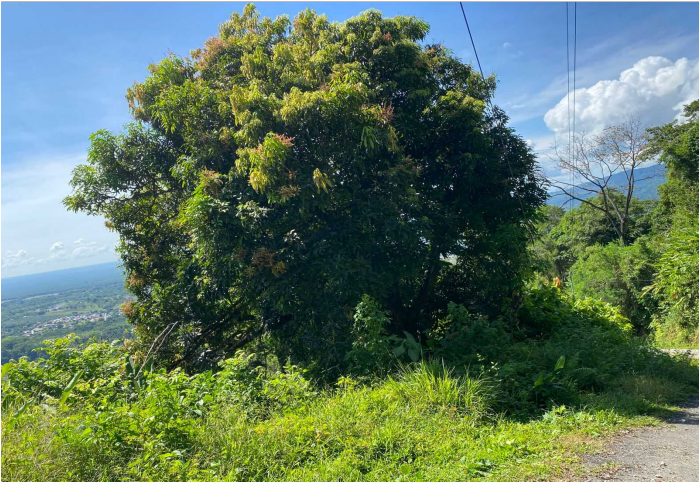
Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: vista parcial

Foto 4



Descripción: vista parcial

Foto 2



Descripción: vista parcial

Foto 5



Descripción: vista parcial

Foto 3



Descripción: vista parcial

Foto 6



Descripción: vista parcial

Mapa de Ubicación



Plano Catastro

483-P-7-3-4-

SECCION DE MICROFILM

158^{LO} 173^{IMAGEN}

26 OCT 1989

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

R-790861-89

24 OCT 1989

Fecha Firma autorizada

DE OFICIO

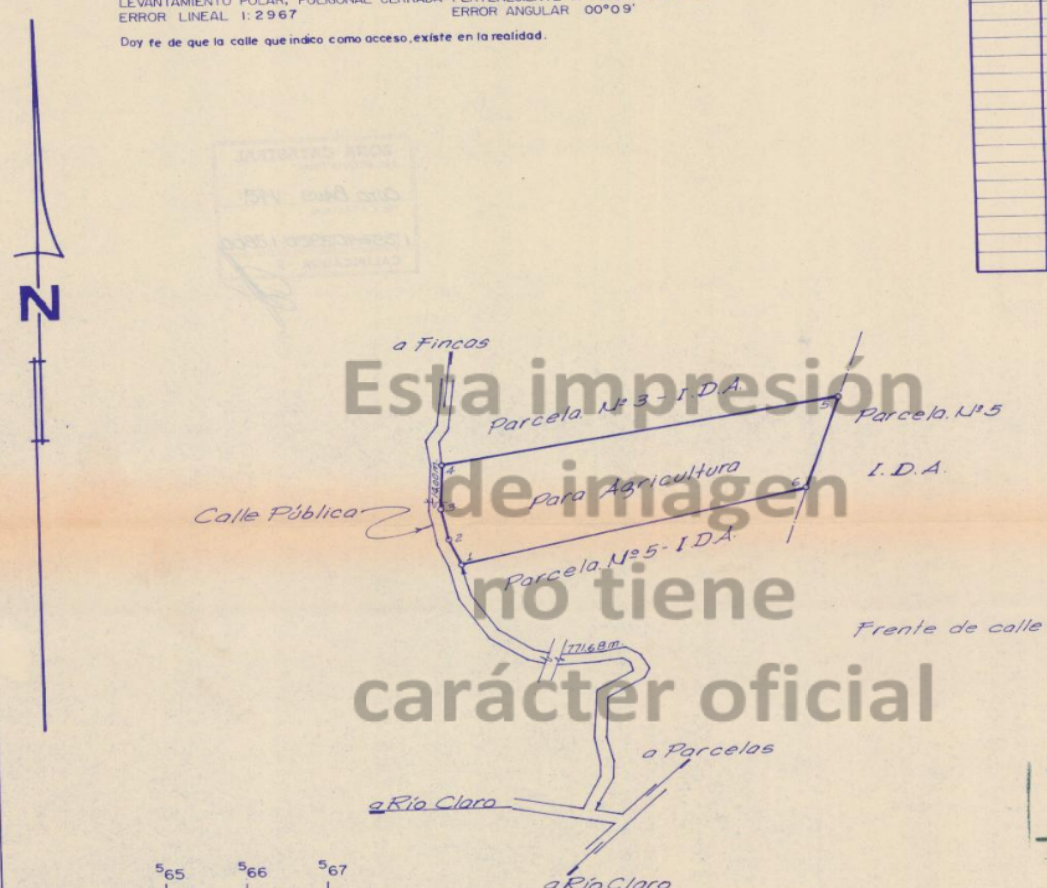


LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL CERRADA PERTENECIENTE A FINCA MADRE. - ERROR LINEAL 1: 2967 ERROR ANGULAR 00°09'

Doy fe de que la calle que indico como acceso, existe en la realidad.

DERROTERO

LINEA	RUMBO	DISTANCIA
1-2	N 21°45' W	37.57
2-3	N 10°07' W	42.87
3-4	N 01°28' E	58.40
4-5	N 80°41' E	495.90
5-6	S 18°36' W	128.00
6-1	S 77°34' W	438.88



a Fincas
Parcela. N° 3 - I.D.A.
Parcela. N° 5
Parcela. N° 5 - I.D.A.
Para Agricultura
Calle Pública
1716.8m
a Rio Claro
a Rio Claro
a Parcelas

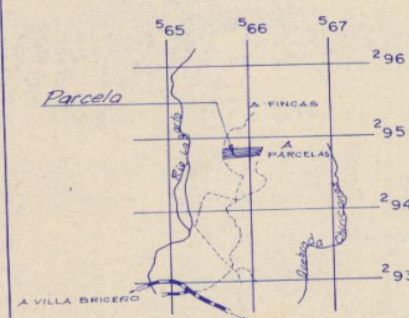
Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

Exento de pago de derechos y timbres según ley 6735 artículo 7

UBICACION

ESCALA 1:50000

HOJA PIEDRAS BLANCAS



INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO

DEPARTAMENTO INFRAESTRUCTURA RURAL

SECCION DE TOPOGRAFIA

PARCELA N° 4 PROPIEDAD DE Instituto de Tierras y Colonización. CEDULA JURERICA 4-000-042143-II

SITA EN RIO CLARO DISTRITO 3° GUAYCARA CANTON 7° GOLFITO PROVINCIA 6° PUNTARENAS

LEVANTO RODRIGO DIAZ YARGAS-AGRIMENSOR ASOCIADO-A.A.139

ES PARTE DE FOLIO REAL: 6018564-000

PROYECTO FINCA SANTIAGO AREA SEGUN REGISTRO 192 ha 1719.87 m²

AREA 5 ha 886.78 m²

ESCALA 1: 5000

FECHA MARZO 1987

PROTOCOLO TOMO 5253 FOLIO(s) 34 al 56

565-9 294-8

Estudio de Registro

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 87986-000

PROVINCIA: PUNTARENAS **FINCA:** 87986 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE 4 TERRENO PARA LA AGRICULTURA
SITUADA EN EL DISTRITO 3-GUAYCARA CANTON 7-GOLFITO DE LA PROVINCIA DE
PUNTARENAS
LINDEROS:

NORTE : PARCELA 3
SUR : PARCELA 5
ESTE : PARCELA 15
OESTE : CALLE PUBLICA

MIDE: CINCUENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE METROS CON SETENTA Y OCHO
DECIMETROS CUADRADOS
PLANO: P-0790861-1989

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
6-00064167	000	FOLIO REAL
6-00087986	001	FOLIO REAL
6-00087986	002	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 10,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

HANNIA MARIA DEL CARMEN HERRA AZOFEIFA
CEDULA IDENTIDAD 6-0184-0506
ESTADO CIVIL: SOLTERO
ESTIMACIÓN O PRECIO: MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2020-00452962-01
CAUSA ADQUISITIVA: DONACION
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 21-OCT-2020

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 379-00814-01-0900-001
FINCA REFERENCIA 00018564 000
AFECTA A FINCA: 6-00087986 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS

CITAS: 408-17502-01-0189-001
AFECTA A FINCA: 6-00087986 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA

CITAS: 800-359042-01-0001-001
NÚMERO DE EXPEDIENTE 16-000685-1201-CJ
AFECTA A FINCA: 6-00087986 -000
INICIA EL: 20 DE SEPTIEMBRE DE 2016
FINALIZA EL: 20 DE SEPTIEMBRE DE 2026
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO

CITAS: 800-749950-01-0001-001
NÚMERO DE EXPEDIENTE 19-002472-1200-CJ
AFECTA A FINCA: 6-00087986 -000
INICIA EL: 02 DE MAYO DE 2022
FINALIZA EL: 02 DE MAYO DE 2032
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA

CITAS: 2013-96511-01-0001-001
INICIA EL: 16-ABR-2013

Anexo Imagen 1

Descripción:

continuación estudio de registro

FINALIZA EL: 16-ABR-2043

AFECTA A FINCA: 6-00087986 -000

MONTO: QUINCE MILLONES NOVECIENTOS MIL COLONES

INTERESES: DE ACUERDO A CADA SUBPRESTAMO

INICIA: 16 DE ABRIL DE 2013

VENCE: 16 DE ABRIL DE 2043

FORMA DE PAGO: 30 AÑOS (CREDITO ABIERTO)

RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO

RESPONDE POR: CATORCE MILLONES CIEB MIL COLONES

GRADO: PRIMER GRADO

BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDADA

ACREEDOR

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

DEUDOR

HANZEL HERRA AZOFEIFA

CEDULA IDENTIDAD 1-1294-0300

ESTADO CIVIL: SOLTERO

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emisido el 11-02-2025 a las 08:48 horas