

Fecha: 20/10/2022

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: SANTA ROSA
6-PUN 5-Piedras Blancas 5-Osa

Número de Avalúo: 5106029

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 43.232.249

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 20/10/2022

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

Observaciones Generales:

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS LEY AGUAS CITAS: 305-08700-01-0008-001; RESERVAS LEY CAMINOS CITAS: 305-08700-01-0009-001; RESERVAS LEY AGUAS CITAS: 315-06858-01-0019-001; RESERVAS LEY CAMINOS CITAS: 315-06858-01-0020-001; SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 440-14564-01-0004-001; SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 440-14564-01-0006-001; SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PASO CITAS: 543-02515-01-0001-001; DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA CITAS: 800-631151-01-0001-001; HIPOTECA CITAS: 2009-182979-01-0003-001 AFECTA A FINCA: 6-00134215 -000; HIPOTECA CITAS: 2010-294194-01-0002-001

FIRMA:

KMR

Nombre: KEVIN JOAB MONGE RUIZ

Tipo de Profesional: Ing. Construcción

Identificación #: 1-1461-0969

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:

Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 86-60505013421500-2022-R

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5106029

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: Cobre Judicial COD. AGENCIA: 86 SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA CLIENTE: ALPIZAR LARA LUIS ANGEL CORREO: TELÉFONO: IDENTIFICACIÓN N°: 2-0362-0560		VALUADOR	NOMBRE: KEVIN JOAB MONGE RUIZ EMPRESA: Perito Externo - KEVIN JOAB MONGE RUIZ IDENTIFICACIÓN N°: 1-1461-0969 TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Construcción CORREO: kevinjmonge@gmail.com TELÉFONO: 8947-4215 OTRO:	
	NOMBRE PROPIETARIO: ALPIZAR LARA LUIS ANGEL IDENTIFICACIÓN N°: 2-0362-0560 PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 6 PUN CANTON: 5 Osa DISTRITO: 5 Piedras Blancas LOCALIDAD: SANTA ROSA DIRECCIÓN EXACTA: SANTA ROSA IDENTIFICADOR PREDIAL: 60505013421500 PLANO DE CATASTRO N°: P-0770031-2002 ÁREA REGISTRADA: 70.000 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Sur 1 USO PREDOMINANTE: Others OCUPADO POR: VIGENCIA CONTRATO: LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No				
PROPIEDAD	INSCRIPCIÓN DE: La Finca SEGÚN: El Plano Y El Registro PROPOSITO: <input checked="" type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico <input type="checkbox"/> Estimar el Valor de Mercado <input type="checkbox"/> OBJETO: <input type="checkbox"/> Crédito de Adquisición <input type="checkbox"/> Refinanciamiento <input type="checkbox"/> Construcción <input checked="" type="checkbox"/> COBRO JUDICIAL USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): BANCO NACIONAL DE COSTA RICA SOLICITADO POR: <input checked="" type="checkbox"/> Cliente de arriba <input type="checkbox"/> Otro VALOR: <input checked="" type="checkbox"/> Actual <input type="checkbox"/> Retroactivo <input type="checkbox"/> Futuro <input type="checkbox"/> Actualización de un avalúo elaborado en: con vencimiento en: Avalúo No.: TIPO DE PROPIEDAD: <input type="checkbox"/> Urbano <input checked="" type="checkbox"/> Rural LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No BIEN ESPECIALIZADO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No CUOTA MANTENIMIENTO \$: <input type="checkbox"/> Mes <input type="checkbox"/> Año NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica): USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Otro DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: FINCA CON PALMA 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: 70.000 m² ÁREA M² ID. PREDIAL: 70.000 m² ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: No FACTOR DE COPROPIEDAD: 0 ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:				
	INFORMACIÓN ADICIONAL	ACTIVIDAD DEL LUGAR: <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input checked="" type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Otro TIPO DEL DISTRITO: <input type="checkbox"/> Urbano <input checked="" type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro TENDENCIA DISTRITO: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input type="checkbox"/> Disminuyendo <input type="checkbox"/> Otro DENSIDAD: <input type="checkbox"/> Mayor a 75% <input type="checkbox"/> 25 - 75% <input checked="" type="checkbox"/> Menor de 25% <input type="checkbox"/> Rural NIVEL SOCIOECONÓMICO: Baja <input type="checkbox"/> ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/> FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Regular ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No			
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO		COMENTARIOS: Se realizó la inspección visual del bien, localizado en la zona de Puntarenas, Osa, Piedras Blancas, en Santa Rosa, se trata de una finca de 7 hectáreas plantada con palma africana.			
	TERRENO /FINCA	DIMENSIONES: 149,58 X 467 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 70.000 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0 TOPOGRAFÍA: Plana PENDIENTE: No Aplica ZONIFICACIÓN: Agrícola FUENTE: ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: Bueno POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Baja CUERPO DE AGUA CERCANO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Baja DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno EXISTEN GRAVÁMENES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No		SERVICIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input type="checkbox"/> Alcantarillado <input type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input type="checkbox"/> Caño <input type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/> AGUA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> ADICIONALES: <input type="checkbox"/> Calle de Grava <input type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Córdón <input type="checkbox"/> Alumbrado <input type="checkbox"/> TV por Cable <input type="checkbox"/> ELECTRICIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> SI Tiene <input type="checkbox"/> No Tiene <input type="checkbox"/> TIPO DE RUTA: <input type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/> Terciaria <input type="checkbox"/> Camino Vecinal <input checked="" type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Lastre mezclado grueso ANCHO DE VÍA: 10 M TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Distancia menor a 1000 m JARDINES/PARQUES: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m TIPO DE ACCESO: Calle Pública TIPO DE UBICACIÓN: Medianero APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 95 - > 85	
COMENTARIOS: Terreno con topografía plana e irregular, cuenta con dos accesos por calle pública, con uso agrícola, actualmente sembrado en un 85% con palma africana. Lo atraviesa y colinda con una quebrada. La carretera de acceso al sitio es de lastre. Se realiza en el factor de secciones y se aplica factores de protección del área correspondiente a la quebrada, y el área afectada por la Servidumbre eléctrica.					

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 86-60505013421500-2022-R

NAS No.: 5106029

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	576.243	979.238	35
ÁREA m²: 70.000		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0	
COMENTARIOS:			

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: CUBIERTA: ESTRUCTURA: ENTREPISO: TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: AVANCE DE OBRA: PORCENTAJE COBERTURA:	TECHOS: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo FACHADA/EXTERIOR: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
---	---	--

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos Repello <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Empastado <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Enchape <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> PISOS: SISTEMA ELÉCTRICO: <input type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: AIRE ACONDICIONADO: RED AGUA CALIENTE: GAS LP: UBICACIÓN:	CLOSETS/ARMARIOS: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo AISLAMIENTO: <input type="checkbox"/> Techo <input type="checkbox"/> Paredes <input type="checkbox"/> Sótano <input type="checkbox"/> Entretecho LÍNEAS DE PLOMERÍA: Diseño arquitectónico: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo EMPOTRADOS/EXTRAS: <input type="checkbox"/> Estufa <input type="checkbox"/> Horno <input type="checkbox"/> Lavadora de Platos <input type="checkbox"/> Garburator <input type="checkbox"/> Extractor de Aire <input type="checkbox"/> Sistema de Seguridad <input type="checkbox"/> Chimenea <input type="checkbox"/> Tragaluz <input type="checkbox"/> Solario <input type="checkbox"/> Ventiladores <input type="checkbox"/> Aire Central <input type="checkbox"/> Filtro Aire <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Bañera de Hidromasaje <input type="checkbox"/> Puerta Automática de Cochera <input type="checkbox"/> Piscina CONDICIÓN INTERIOR: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
--	---

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:											ÁREA	
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.				
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. El bien no posee construcciones.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 86-60505013421500-2022-R

NAS No.: 5106029

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
PUN, Osa, Piedras Blancas SANTA ROSA		Finca de 9,5 ha localizado en misma zona homogénea		Finca de 9,3 ha localizado en misma zona homogénea			
Tipo de Información		Oferta		Oferta			
Superficie de Terreno		300 m X 316 m		250 m X 372 m		X	
Fecha Consulta		20/10/2022		20/10/2022			
Valor Terreno		130.000.000		123.250.000			
Números de Contacto		8313-8930		8830-6639			
Valor Unitario del Terreno		1.368,42		1.325,27			
Ubicación	5	5	1	5	1		1
Dimensiones/Area de la Finca	70.000 m ²	95.000 m ²	1,106	93.000 m ²	1,0983		1
Servicios 1	1	2	,9704	1	1		1
Servicios 2	14	16	,9418	14	1		1
Tipo de vía	5	3	,8788	4	,9374		1
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %	4	2	,9747	2	,9747		1
Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1		1
Frente	149,58	250	,8426	250	,8426		1
F. Negociación	0	10%	,9	10%	,9		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,6566		,761		1	
VALORES HOMOLOGADOS		898,48		1.008,52		0	
Conclusiones: Los comparables utilizados son de la misma zona homogénea con el mismo uso que el sujeto valorado.							
VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 66.780.000							
VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 954							

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 86-60505013421500-2022-R

NAS No.: 5106029

LIMITACIONES Y SALVEDADES
OBSERVATIONS:
 ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
 GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY
 RESERVAS LEY AGUAS CITAS: 305-08700-01-0008-001; RESERVAS LEY CAMINOS CITAS: 305-08700-01-0009-001; RESERVAS LEY AGUAS CITAS: 315-06858-01-0019-001; RESERVAS LEY CAMINOS CITAS: 315-06858-01-0020-001; SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 440-14564-01-0004-001; SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 440-14564-01-0006-001; SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PASO CITAS: 543-02515-01-0001-001; DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA CITAS: 800-631151-01-0001-001; HIPOTECA CITAS: 2009-182979-01-0003-001 AFECTA A FINCA: 6-00134215 -000; HIPOTECA CITAS: 2010-294194-01-0002-001

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

RESUMEN DE VALORES
 LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:
VALOR DE TERRENO: 43.232.249
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 43.232.249
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: 43.232.249 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR
DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: SANTA ROSA
PROVINCIA: PUN **CANTON:** Osa **DISTRITO:** Piedras Blancas
 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: **VALOR FINAL:** 43.232.249 **MONTO DE LA SOLICITUD:** 52.423.707,15
VALOR EN LETRAS: cuarenta y tres millones doscientos treinta y dos mil doscientos cuarenta y nueve
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: Si No Si, Condicionado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN
FIRMA: 
NOMBRE PERITO: KEVIN JOAB MONGE RUIZ
TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Construcción **TIPO DE PERITO:** Perito Externo CFIA
REGISTRO #: ICO-28970
CÓDIGO INSPECTOR: 788
COD. EMPRESA: 410
FECHA DEL INFORME: 20/10/2022
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No
FECHA DE INSPECCIÓN: 20/10/2022
IDENTIFICACIÓN N°: 1-1461-0969
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)

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 2



Fachada Principal



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: INTERIOR DEL BIEN

Foto 4



Descripción: ACCESO AL BIEN

Foto 2



Descripción: INTERIOR DEL BIEN

Foto 5



Descripción: INTERIOR DEL BIEN

Foto 3



Descripción: INTERIOR DEL BIEN

Foto 6



Descripción: INTERIOR DEL BIEN

Plano Catastro

257-E-5-5-1

CATASTRO NACIONAL
33 183
 ROLLO - IMAGEN
 SECCION MICROFILM AÑO 2002

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-770031-2002
 Fecha 19 FEB 2002
 Firma Autorizada *[Firma]*

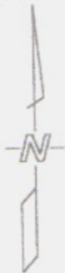


LINEA	ACIMUT	DIST. (m)
1-2	354°37'	61.19
2-3	8°50'	39.44
3-4	356°04'	48.95
4-5	300°39'	71.18
5-6	348°34'	8.94
6-7	01°27'	34.56
7-8	292°09'	69.46
8-9	287°12'	82.91
9-10	31°02'	70.34
10-11	316°27'	10.65
11-12	329°52'	66.07
12-13	202°54'	351.65
13-1	102°55'	358.82



Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
 * 18 FEB. 2002 *
ANOTADO



- NOTAS:
1. LEVANTAMIENTO POLAR. POLIGONAL ABIERTA
 2. ERROR ANGULAR 0°01'. ERROR LINEAL 0.02 m
 3. DOY FE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES.
 4. DOY FE QUE LA CALLE QUE SE INDICA COMO ACCESO EXISTE EN LA REALIDAD
 5. ESTE PLANO MODIFICA AL CATASTRADO NUMERO: P-746859-88
 6. DISTANCIA FRENTE A CALLE PUBLICA DEL VERTICE 1 AL 4 DE 149.58 m Y DE VERTICE 10 - 12 DE 76.72 m
 7. DISTANCIA TOTAL FRENTE A CALLE PUBLICA DE 226.30 m
 8. REFERENCIA EL VERTICE 4 CORRESPONDE AL BASTION DEL PUENTE
 9. PARA CAMBIO DE NOMBRE A NUEVO COMPRADOR DE FINCA
 10. AFECTADA POR LEY FORESTAL N° 7575, ARTICULO N° 33
 11. COLIDANTE B: ALVARO SALAS VARGAS
 12. AFECTADO POR LEY DE AGUAS NUMERO 276 Y SUS REFORMAS



UBICACION

HOJA CHANGUENA
 ESCALA 1:50000

PROPIEDAD DE:	CEDULA	PROPORCION	PROPORCION
JUAN LUIS QUESADA ZUÑIGA	6-022-616	1/6	6089754-001
JHONNY QUESADA ZUÑIGA	9-066-550	1/6	6089754-002

VENDIDO A:
ALVARO SALAS VARGAS CEDULA: 2-172-187

SITUADO EN :	SANTA ROSA
DISTRITO :	5° PIEDRAS BLANCAS
CANTON :	5° OSA
PROVINCIA :	6° PUNTARENAS
ES PARTE DEL FOLIO REAL:	6089754-001 6089754-002
ARCHIVO:	ASV1
FECHA :	MAYO 2000

DIDIER GÓMEZ MORA TOPOGRAFO ASOCIADO TA-8943		AREA :	7 ha 0000.00 m ²
PROTOCOLO TOMO 10181		AREA SEGUN REGISTRO:	369065.00 m ²
FOLIO 126	ESCALA :	1:5000	

Estudio de Registro

PROVINCIA: PUNTARENAS **FINCA:** 134215 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000
NATURALEZA: TERRENO DE REPASTO PARA GANADO **SEGREGACIONES:** NO HAY
SITUADA EN EL DISTRITO 5-PIEDRAS BLANCAS CANTON 5-OSA DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS

LINDEROS:
 NORTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 76,65 CM Y ALVARO SALAS VARGAS AMBOS EN PARTE
 SUR : GERARDO GONZALEZ CHAVARRIA
 ESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 149,54 CM
 OESTE : JUAN QUESADA CARBALLO

MIDE: SETENTA MIL METROS CUADRADOS
PLANO:P-0770031-2002

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:
FINCA DERECHO INSCRITA EN
 6-00089754 003 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 46,528,756.00 COLONES

PROPIETARIO:
 LUIS ANGEL ALPIZAR LARA
 CEDULA IDENTIDAD 2-0362-0560
 ESTADO CIVIL: DIVORCIADO
 ESTIMACION O PRECIO: MIL COLONES
 DUEÑO DEL DOMINIO
 PRESENTACION: 2012-00277909-01
 FECHA DE INSCRIPCIÓN: 27-SEP-2012

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

RESERVAS LEY AGUAS
 CITAS: 305-08700-01-0008-001
 FINCA REFERENCIA 6089754 000
 AFECTA A FINCA: 6-00134215 -000
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY CAMINOS
 CITAS: 305-08700-01-0009-001
 FINCA REFERENCIA 6089754 000
 AFECTA A FINCA: 6-00134215 -000
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY AGUAS
 CITAS: 315-06858-01-0019-001
 FINCA REFERENCIA 6089754 000
 AFECTA A FINCA: 6-00134215 -000
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY CAMINOS
 CITAS: 315-06858-01-0020-001
 FINCA REFERENCIA 6089754 000
 AFECTA A FINCA: 6-00134215 -000
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
 CITAS: 440-14564-01-0004-001
 FINCA REFERENCIA 6089754 000
 AFECTA A FINCA: 6-00134215 -000
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
 CITAS: 440-14564-01-0006-001
 FINCA REFERENCIA 6089754 000
 AFECTA A FINCA: 6-00134215 -000
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PASO
 CITAS: 543-02515-01-0001-001
 DOS SITIOS DE TORRE CON AREA DE 225.00 (MODIFICACION DOC 576-44055)
 AFECTA A FINCA: 6-00134215 -000
 INICIA EL: 19 DE OCTUBRE DE 2004
 LONGITUD: 554.00 METROS
 ANCHO: 39.00 METROS
 RUMBO: NORTE A SUR
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):
 6 134215-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY
DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
 CITAS: 800-631151-01-0001-001
 NUMERO DE EXPEDIENTE 18-000950-1201-CJ
 AFECTA A FINCA: 6-00134215 -000
 INICIA EL: 12 DE AGOSTO DE 2020
 FINALIZA EL: 12 DE AGOSTO DE 2030
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
 CITAS: 2009-182979-01-0003-001
 AFECTA A FINCA: 6-00134215 -000
 MONTO: VEINTINUEVE MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA MIL COLONES
 INTERESES: AL MOMENTO DE LA FORMALIZACION
 INICIA: 11 DE JULIO DE 2009
 VENGE: 11 DE JULIO DE 2039
 FORMA DE PAGO: TREINTA AÑOS LINEA DE CREDITO ABIERTA MEDIANTE SUBPRESTAMOS
 RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO
 RESPONDE POR: VEINTICINCO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS OCHO COLONES CON OCHENTA CENTIMOS
 GRADO: PRIMER GRADO
 BASE DE REMATE: SUMA DE CAPITAL
ACREEDOR
 BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
 CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEUDOR
 LUIS ANGEL ALPIZAR LARA
 CEDULA IDENTIDAD 2-0362-0560
 ESTADO CIVIL: DIVORCIADO
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
 CITAS: 2010-294194-01-0002-001
 AFECTA A FINCA: 6-00134215 -000
 MONTO: CUARENTA MIL DOSCIENTOS CUARENTA DOLARES CON VEINTE CENTAVOS
 INTERESES: NO DEVENGA INTERESES CORRIENTES
 INICIA: 26 DE ABRIL DE 2010
 VENGE: 26 DE ABRIL DE 2014
 FORMA DE PAGO: UN UNICO PAGO EL DIA 26 DE ABRIL DEL 2011
 RESPONDE POR: CUARENTA MIL DOSCIENTOS CUARENTA DOLARES CON VEINTE CENTAVOS
 GRADO: SEGUNDO GRADO
 BASE DE REMATE: CAPITAL XQ RESP
ACREEDOR
 COMPAÑIA PALMA TICA SOCIEDAD ANONIMA
 CEDULA JURIDICA 3-101-173999
DEUDOR
 AGROPECUARIA ECOLOGICA SOCIEDAD ANONIMA
 CEDULA JURIDICA 3-101-450285
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY