

Fecha: 13/02/2023

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: De la plaza de futbol 250 m Noroeste, 25 m Este
2-ALA 3-San José (Pizote) 13-Upala

Número de Avalúo: 5116732

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 23.006.222,82

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 11/02/2023

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

Observaciones Generales:

Lote plano, a nivel de calle, sembrado con cacao.

Se verifican linderos y ubicación de acuerdo al plano de catastro.

Hay una sección promedio de 4 metros de ancho a lo largo del lindero 2-5 que está fuera de la cerca existente ya que la tienen para dar acceso a la finca de atrás del mismo propietario. De igual manera hay algunas cercas sentido suroeste a noreste que realizaron los propietarios para hacer apartos de ganado.

Los primeros 24 metros de fondo del terreno están ocupados con una chancera y pequeños techados para guardar madera, usados por el colindante oeste (mismo propietario).

FIRMA:



Nombre: Ariel García López

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 5-0391-0064

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-2130303302600-2023-R

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5116732

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: Ariel García López	
	OFICINA: 328-Cobro Judicial	COD. AGENCIA: 328		EMPRESA: Perito Externo - Ingenieros Umaña S.A	
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica			IDENTIFICACIÓN N°: 5-0391-0064	
	CLIENTE: NELSON RODRIGUEZ RIVAS			TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil	
	CORREO: hvargas@bncr.fi.cr			CORREO: arielgarlop@gmail.com	
	TELÉFONO: 8689-1604	IDENTIFICACIÓN N°: 2-0706-0994		TELÉFONO: 8419-7696	OTRO:

PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: GERMANA RIVAS MEZA		IDENTIFICACIÓN N°: 2-0414-0592	PROPORCIÓN DERECHOS: 100%
	PROVINCIA: 2 ALA	CANTON: 13 Upala	DISTRITO: 3 San José (Pizote)	LOCALIDAD: San José
	DIRECCIÓN EXACTA: De la plaza de futbol 250 m Noroeste, 25 m Este			
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 2130303302600	PLANO DE CATASTRO N°: A-0178557-1994	ÁREA REGISTRADA: 8.578,01 m²	
	ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Guanacaste 1	USO PREDOMINANTE: Residencial	OCUPADO POR:	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		
	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):				
	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	
	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: Terreno agrícola			

DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO	ACTIVIDAD DEL LUGAR:	<input 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 type="checkbox"/> Suburbano	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 25 - 75%	<input type="checkbox"/> Menor de 25%	<input type="checkbox"/> Rural	
	NIVEL SOCIOECONÓMICO:	Media Baja				
	ZONAS CERCANAS:	<input type="checkbox"/> Alta	<input checked="" 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					
	COMENTARIOS:					

TERRENO /FINCA	DIMENSIONES: X <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha.		SERVICIOS: <input type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input type="checkbox"/> Alcantarillado <input type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input type="checkbox"/> Caño		
	ÁREA APLICABLE: 8.578,01	UNIDAD DE MEDIDA: m²	<input type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/>		
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: No hay		AGUA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>		
	TOPOGRAFÍA: Plana		ADICIONALES: <input type="checkbox"/> Calle de Grava <input type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input checked="" type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cordón		
	PENDIENTE: No Aplica		<input type="checkbox"/> Alumbrado <input type="checkbox"/> TV por Cable <input type="checkbox"/>		
	ZONIFICACIÓN: Agrícola		ELECTRICIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> SI Tiene <input type="checkbox"/> No Tiene <input type="checkbox"/>		
	FUENTE:		TIPO DE RUTA: <input type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/> Terciaria <input checked="" type="checkbox"/> Camino Vecinal <input type="checkbox"/> Calle Local		
	ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No		MATERIAL: Tierra		
	ESTADO FÍSICO: Bueno		ANCHO DE VÍA: 6 M		

TERRENO /FINCA	POSIBILIDAD DE DAÑOS:	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> No	Ninguno
	CUERPO DE AGUA CERCANO:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> No	Ninguno
	DESPLAZAMIENTO:	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> No	Ninguno
	EXISTEN GRAVÁMENES:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> No	
	COMENTARIOS:			
	Zona rural, servidumbre, calle de tierra, sin acera, ni caño, ni alumbrado, ni teléfono.			
	Lote plano, a nivel de calle.			
	Río más cercano a 120 m de distancia.			
	Se verifican linderos y ubicación de acuerdo al plano de catastro.			
	Hay una sección promedio de 4 metros de ancho a lo largo del lindero 2-5 que está fuera de la cerca existente ya que la tienen para dar acceso a la finca de atrás del mismo propietario. De igual manera hay algunas cercas sentido suroeste a noreste que realizaron los propietarios para hacer apartos de ganado.			

TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No	Distancia menor a 500 m
JARDINES/PARQUES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No	
EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m	
TIPO DE ACCESO: Servidumbre	TIPO DE UBICACIÓN: Servidumbre
APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 - > 95	

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-2130303302600-2023-R

NAS No.: 5116732

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	376.000	1.211.345	37
5	376.217	1.211.228	37
6	376.237	1.211.254	37

ÁREA m²: 8.578,01 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.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-21303033302600-2023-R

NAS No.: 5116732

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
ALA, Upala, San José (Pizote) De la plaza de futbol 250 m Noroeste, 25 m Este		Lote de 750 m2, a 1100 metros de distancia, calle de lastre, sin acera ni caño, a todos los servicios. Condiciones similares.		Lote de 1000 m2, a 1100 metros de distancia, calle de asfalto, sin acera ni caño, a todos los servicios. Condiciones similares.		Lote de 300 m2, a 4500 metros de distancia, calle de asfalto, sin acera ni caño, a todos los servicios. Condiciones similares.	
Tipo de Información		Oferta		Oferta		Oferta	
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		12/02/2023		12/02/2023		12/02/2023	
Valor Terreno		4.500.000		8.100.000		2.250.000	
Números de Contacto		8310-2561		8697-1697		8697-1697	
Valor Unitario del Terreno		6.000		8.100		7.500	
Ubicación	6	5	,9357	4	,8755	4	,8755
Dimensiones/Area de la Finca	8.578,01 m ²	750 m ²	,4475	1.000 m ²	,492	300 m ²	,3307
Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1
Servicios 2	11	16	,8607	16	,8607	16	,8607
Tipo de vía	8	5	,9264	5	,9264	5	,9264
Relación Frente/Fondo	1	1	1	1	1	1	1
Pendiente %	0	0	1	0	1	0	1
Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1	0	1
Frente	33,27	12	1,2904	25	1,0741	8	1,428
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,4308		,3689		,3297	
VALORES HOMOLOGADOS		2.584,97		2.988,14		2.472,47	

Conclusiones:
Referencias similares a menos de 3 Km.

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 23.006.223

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 2.682

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-2130303302600-2023-R

NAS No.: 5116732

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica			VALUADOR	NOMBRE: Ariel García López		
	OFICINA: 328-Cobro Judicial COD. AGENCIA: 328				EMPRESA: Perito Externo - Ingenieros Umaña S.A		
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica				IDENTIFICACIÓN N°: 5-0391-0064		
	CLIENTE: NELSON RODRIGUEZ RIVAS				TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.		
	CORREO: hvargas@bncr.fi.cr				CORREO: arieltarlop@gmail.com		
TELÉFONO: 8689-1604 IDENTIFICACIÓN N°: 2-0706-0994			TELÉFONO: 8419-7696 OTRO:				

Enfoque Físico

Valor del Terreno en Estudio / Área Cultivada / Área Enmontada Inculca ó Construida

Fracción	Superficie / m²/ha	Valor Unitario	Factores de Ajustes				Valor Unitario Ajustado	Indiviso	Valor Parcial
1	8.578,01	2.682	1	1	1	1	2.682	100%	23.006.222,82
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:	23.006.222,82

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Forma de Explotación	Superficie / m²/ha	Valor Unitario	Factores de Ajustes						Valor Neto de Reposición	VUR	Valor Unitario Final
			VRN	VUT	Edad	Estado	F. Deprec.	F. Conserv.			
Totales									Valor Mejoras al Terreno:	0	
									Prop. del valor de las Mejoras al Terreno:	0	

Valor de las Construcciones

Tipo de construcción	Superficie m²	Valor Unitario	VUT en años	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	Avance Obra	V. Neto de Reposición	Valor Parcial Construcciones
Vivienda o Construcción Principal								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
Totales									Valor de las Construcciones:	0

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

Descripción	V.R. Nuevo	Vida Remte.	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	Indiviso	Valor Parcial Elementos Adicionales
							100%	
							100%	
							100%	
							100%	
							100%	
Valor de los Elementos Comunes:								0

Áreas y Elementos Adicionales Privativos (Instalaciones Especiales y Obras Complementarias)

Descripción	Unidad	Cantidad	V.R. Nuevo	Vida Remte. (años)	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	V. Neto de Reposición	Valor Parcial Elementos Adicionales
Valor de los Elementos Adicionales:									0	

VALOR FÍSICO TOTAL:

23.006.222,82

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

N° Informe de Avalúo	Finca Filial	Identificador Predial Número/unidad	Área m²	Plano Catastro		Registro Área m²	Coeficiente Copropiedad	Terreno		Construcción Valor	Total
				Número/unidad	Área m²			Área	Valor		
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
Totales:										0	

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-21303033302600-2023-R

NAS No.: 5116732

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
ALA, Upala, San José (Pizote) De la plaza de futbol 250 m Noroeste, 25 m Este							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	m ²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	De la plaza de futbol 250 m Noroeste, 25 m		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.: 328-2130303302600-2023-R

NAS No.: 5116732

LIMITACIONES Y SALVEDADEDES

OBSERVATIONS:
 Lote plano, a nivel de calle, sembrado con cacao.
 Se verifican linderos y ubicación de acuerdo al plano de catastro.
 Hay una sección promedio de 4 metros de ancho a lo largo del lindero 2-5 que está fuera de la cerca existente ya que la tienen para dar acceso a la finca de atrás del mismo propietario. De igual manera hay algunas cercas sentido suroeste a noreste que realizaron los propietarios para hacer apartos de ganado.
 Los primeros 24 metros de fondo del terreno están ocupados con una chancera y pequeños techados para guardar madera, usados por el colindante oeste (mismo propietario).

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:

VALOR DE TERRENO: 23.006.222,82

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 23.006.222,82

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: 23.006.222,82 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: De la plaza de futbol 250 m Nortesle, 25 m Este

PROVINCIA: ALA CANTON: Upala DISTRITO: San José (Pizote)

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: 11/02/2023 VALOR FINAL: 23.006.222,82 MONTO DE LA SOLICITUD: 7.000.000

VALOR EN LETRAS: veintitrés millones seis mil doscientos veintidós y ochenta y dos centavos

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: Si No Si, Condicionado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

FIRMA: 

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA: 

NOMBRE PERITO: Ariel García López

TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil **TIPO DE PERITO:** Perito Externo CFIA

REGISTRO #: IC-27320

CÓDIGO INSPECTOR: 784

COD. EMPRESA: 346

FECHA DEL INFORME: 13/02/2023

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 11/02/2023

IDENTIFICACIÓN N°: 5-0391-0064

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



Fachada Principal



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Acceso servidumbre

Foto 4



Descripción: Sección inicial usada por colindante para chachera y acopio de leña

Foto 2



Descripción: Frente

Foto 5



Descripción: Siembra cacao

Foto 3



Descripción: Sección inicial usada por colindante para chachera y acopio de leña

Foto 6



Descripción: Internas

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Internas

Foto 10



Descripción: Linderos

Foto 8



Descripción: Linderos

Foto 11



Descripción: Referencia 1

Foto 9



Descripción: Linderos

Foto 12



Descripción: Referencia 2 y 3

Estudio de Registro

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 333026 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA LA AGRICULTURA

SITUADA EN EL DISTRITO 3-SAN JOSE (PIZOTE) CANTON 13-UPALA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA

LINDEROS:

NORTE : NORA RIVAS MEZA

SUR : ELBA MEZA GUEVARA

ESTE : RAQUEL RIVAS MEZA

OESTE : SERVIDUMBRE DE PASO CON 6,12 METROS DE FRENTE.GRMANA RIVAS MEZA Y OSCAR RIVAS MEZA

MIDE: OCHO MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO METROS CON UN DECIMETROS CUADRADOS PLANO:A-0178557-1994

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00108661	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 9,500,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

GERMANA RIVAS MEZA

CEDULA IDENTIDAD 2-0414-0592

ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ

ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCO MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 0454-00010634-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 08-JUL-1998

OTROS:

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA

CITAS: 800-747671-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 21-007041-1202-CJ

AFECTA A FINCA: 2-00333026 -000

INICIA EL: 20 DE ABRIL DE 2022

Anexo Imagen 2

Descripción:

HIPOTECA
CITAS: 2013-301588-01-0008-001
AFECTA A FINCA: 2-00333026 -000
MONTO: CINCO MILLONES COLONES
INTERESES: DEVENGARA INTERESES CORRIENTES VARIABLES Y ANTICIPADOS, AJUSTABLES PERIODICAMENTE SOBRE LOS SALDOS DE CAPITAL ADEUDADO PAGADEROS POR MES ANTICIPADO.... VER DOCUMENTO
INICIA: 14 DE NOVIEMBRE DE 2013
VENCE: 14 DE NOVIEMBRE DE 2028
FORMA DE PAGO: MEDIANTE CUOTAS MENSUALES AJUSTABLES Y CONSECUTIVAS DE 76,419.29 CADA UNA. VER DOCUMENTO
RENUNCIAS: DOMICILIO Y REQUERIMIENTOS DE PAGO
RESPONDE POR: CINCO MILLONES COLONES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD
ACREEDOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEUDOR
NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ RIVAS
CEDULA IDENTIDAD 2-0706-0994
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
CITAS: 2015-103718-01-0001-001
AFECTA A FINCA: 2-00333026 -000
MONTO: CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES
INTERESES: SERAN LOS QUE RIJAN PARA CADA TIPO DE PRESTAMO AL MOMENTO DE SU FORMALIZACION
INICIA: 24 DE ABRIL DE 2015
VENCE: 24 DE ABRIL DE 2045
FORMA DE PAGO: HIPOTECA ABIERTA
RESPONDE POR: CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES
GRADO: SEGUNDO GRADO
BASE DE REMATE: CAP ADEUDADO
ACREEDOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEUDOR
NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ RIVAS
CEDULA IDENTIDAD 2-0706-0994
ESTADO CIVIL: SOLTERO
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY