

Fecha: 08/06/2023

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: DE LA ESCUELA DE SAN ANTONIO DE POTRERO GRANDE, 4.7 KMS AL OESTE
6-PUN 3-Potrero Grande 3-Buenos Aires

Número de Avalúo: 5127525

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 27.348.400,82

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General


Fecha de Inspección: 08/06/2023

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

Observaciones Generales:

SOPORTA DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA E HIPOTECA, AMBAS POR EL BNCR, RESERVAS Y RESTRICCIONES NO AFECTAN LA FUNCIONALIDAD DEL BIEN.

FIRMA:



Nombre: GERMAN BARRANTES ELIZONDO

Tipo de Profesional: Ing. Agrónomo

Identificación #: 3-101-404016-00

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-60303004940200-2023-R

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5127525

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 328-Cobro Judicial COD. AGENCIA: 328 SOLICITANTE: BNCR CLIENTE: GIOVANNI FALLAS CASTILLO CORREO: avaluoscobro@ TELÉFONO: 8616-4764 IDENTIFICACIÓN N°: 1-0788-0892	VALUADOR	NOMBRE: GERMAN BARRANTES ELIZONDO EMPRESA: Perito Externo - GERMAN BARRANTES GB DEL SUR S.A IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-404016-00 TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Agrónomo CORREO: germanbarrantesgbdelsur@outlook.com TELÉFONO: 8705-1025 OTRO:																	
	NOMBRE PROPIETARIO: GIOVANNI FALLAS CASTILLO IDENTIFICACIÓN N°: 1-0788-0892 PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 6 PUN CANTÓN: 3 Buenos Aires DISTRITO: 3 Potrero Grande LOCALIDAD: SAN ANTONIO DE POTRERO GRANDE DIRECCIÓN EXACTA: DE LA ESCUELA DE SAN ANTONIO DE POTRERO GRANDE, 4.7 KMS AL OESTE IDENTIFICADOR PREDIAL: 60303004940200 PLANO DE CATASTRO N°: P-0537971-1984 ÁREA REGISTRADA: 78.362,18 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 type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico <input checked="" 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): BNCR 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 GANADERA 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: 78.362,18 m² ÁREA M² ID. PREDIAL: 78.362,18 m² ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: No FACTOR DE COPROPIEDAD: 0 ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:																			
	INFORMACIÓN ADICIONAL	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 type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input checked="" type="checkbox"/> Rural NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media 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: Bueno ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No																		
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO		<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:60%;">PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA</td> <td style="width:20%;">De</td> <td style="width:20%;">Hasta</td> </tr> <tr> <td>RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):</td> <td>50</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>RANGO DE PRECIOS:</td> <td>5.000.000</td> <td>6.000.000</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">VISIÓN DEL MERCADO</td> <td>OFERTA:</td> <td><input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja</td> </tr> <tr> <td>DEMANDA:</td> <td><input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja</td> </tr> <tr> <td>TENDENCIA DE PRECIOS:</td> <td colspan="2"><input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo</td> </tr> </table> COMENTARIOS: FINCA GANADERA			PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):	50	60	RANGO DE PRECIOS:	5.000.000	6.000.000	VISIÓN DEL MERCADO	OFERTA:	<input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja	DEMANDA:	<input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja	TENDENCIA DE PRECIOS:	<input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo
	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta																	
RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):	50	60																		
RANGO DE PRECIOS:	5.000.000	6.000.000																		
VISIÓN DEL MERCADO	OFERTA:	<input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja																		
	DEMANDA:	<input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja																		
TENDENCIA DE PRECIOS:	<input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo																			
TERRENO /FINCA	DIMENSIONES: 322,18 X 156,26 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 78.362,18 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0 TOPOGRAFÍA: Ondulada PENDIENTE: Desendente ZONIFICACIÓN: Agrícola FUENTE: MUNICIPALIDAD DE BUENOS AIRES DE PUNTARENAS ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: Bueno 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 DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno EXISTEN GRAVÁMENES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No																			
	SERVICIOS: <input 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 type="checkbox"/> SI <input checked="" 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"/> Cordón <input type="checkbox"/> Alumbrado <input type="checkbox"/> TV por Cable <input checked="" type="checkbox"/> CALLE TIERRA ELECTRICIDAD: <input type="checkbox"/> SI Tiene <input checked="" 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: Tierra ANCHO DE VÍA: 6 M TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Distancia mayor a 1000 m JARDINES/PARQUES: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia mayor a 2500 m TIPO DE ACCESO: Calle Pública TIPO DE UBICACIÓN: Medianero APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 - > 95 COMENTARIOS: ACCESO EN CALLE TIERRA, SOLAMENTE A PIE O EN BESTIA, SIN CONSTRUCCIONES																			

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-60303004940200-2023-R

NAS No.: 5127525

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
7	595.006	988.341	825
1	595.214	988.091	820
ÁREA m²: 78.362,18		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 5.000.000	
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 <hr/> 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.
 FUNDO RURAL SIN CONSTRUCCIONES

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-60303004940200-2023-R

NAS No.: 5127525

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
PUN, Buenos Aires, Potrero Grande DE LA ESCUELA DE SAN ANTONIO DE POTRERO GRANDE, 4.7 KMS AL OESTE		TERRENO EN LAS VUELTAS DE POTRERO GRANDE, MEJORES CONDICIONES		TERRENO EN LAS VUELTAS DE POTRERO GRANDE, MEJORES CONDICIONES			
Tipo de Información		OFERTA		OFERTA			
Superficie de Terreno		65 m X 98 m		47 m X 125 m		X	
Fecha Consulta		09/09/2022		09/09/2022			
Valor Terreno		14.000.000		60.146.400			
Números de Contacto		8347-9162		8323-0231			
Valor Unitario del Terreno		700		400			
Ubicación	5	5	1	5	1		1
Dimensiones/Area de la Finca	78.362,18 m²	20.000 m²	,8147	150.366 m²	1,2063		1
Servicios 1	1	1	1	1	1		1
Servicios 2	1	1	1	1	1		1
Tipo de vía	7	6	,9374	6	,9374		1
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %	30	3	,7074	3	,7074		1
Nivel respecto a calle			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,5402		,7999		1	
VALORES HOMOLOGADOS		378,17		319,97		0	

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 27.348.401

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 349

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-60303004940200-2023-R

NAS No.: 5127525

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	VALUADOR	NOMBRE: GERMAN BARRANTES ELIZONDO
	OFICINA: 328-Cobro Judicial COD. AGENCIA: 328		EMPRESA: Perito Externo - GERMAN BARRANTES GB DEL SUR S.A
	SOLICITANTE: BNCR		IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-404016-00
	CLIENTE: GIOVANNI FALLAS CASTILLO		TIPO DE PROFESIONAL: Agronomist Eng.
	CORREO: avaluoscobro@		CORREO: germanbarrantesgbdelsur@outlook.com
TELÉFONO: 8616-4764 IDENTIFICACIÓN N°: 1-0788-0892	TELÉFONO: 8705-1025 OTRO:		

Enfoque Físico

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

Fracción	Área m2	Valor		Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario						Ajustado		Parcial
1	78.362,18	349		1	1	1	1	349	100%	27.348.400,82
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:	27.348.400,82

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	
										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	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	0
								Valor de los Elementos Adicionales:	0

VALOR FÍSICO TOTAL:

27.348.400,82

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		
							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.: 328-60303004940200-2023-R

NAS No.: 5127525

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:
SOPORTA DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA E HIPOTECA, AMBAS POR EL BNCR, RESERVAS Y RESTRICCIONES NO AFECTAN LA FUNCIONALIDAD DEL BIEN.

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: 27.348.400,82

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 27.348.400,82

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: 27.348.400,82 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: DE LA ESCUELA DE SAN ANTONIO DE POTRERO GRANDE, 4.7 KMS AL OESTE

PROVINCIA: PUN CANTON: Buenos Aires DISTRITO: Potrero Grande

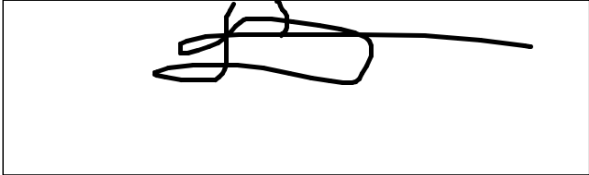
UNA VEZ REVISADA Y CONCILIADA LA INFORMACIÓN, LOS ANÁLISIS Y LAS CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALUACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD ES

A LA FECHA: 08/06/2023 VALOR FINAL: 27.348.400,82 MONTO DE LA SOLICITUD: 40.172.641,81

VALOR EN LETRAS: veintisiete millones trescientos cuarenta y ocho mil cuatrocientos y ochenta y dos centavos

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

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

FIRMA: 

NOMBRE PERITO: GERMAN BARRANTES ELIZONDO

TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Agrónomo TIPO DE PERITO: Perito Externo CIA

REGISTRO #: CIA 3015

CÓDIGO INSPECTOR: 374

COD. EMPRESA: 374


FECHA DEL INFORME: 08/06/2023

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 08/06/2023

IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-404016-00

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 1 Certificado Catastral 2



Fachada Principal



Vista de la Calle

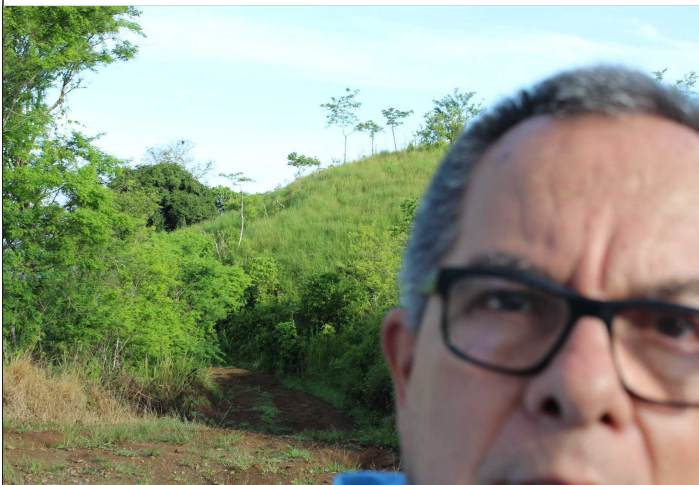


Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción:

Foto 4



Descripción:

Foto 2



Descripción:

Foto 5



Descripción:

Foto 3



Descripción:

Foto 6

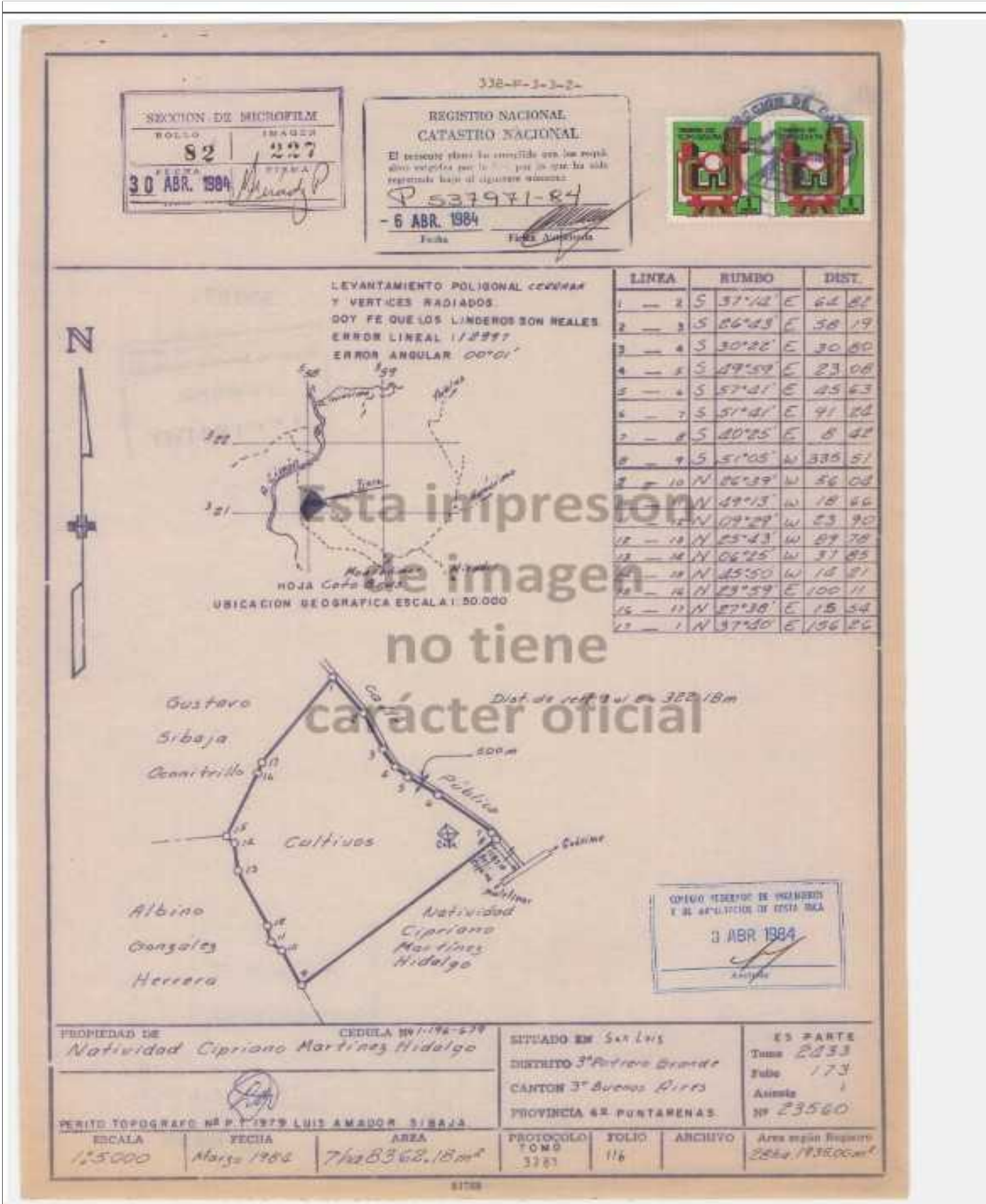


Descripción:

Mapa de Ubicación



Plano Catastro



Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 49402---000

PROVINCIA: PUNTARENAS **FINCA:** 49402 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: AGRICULTURA CON 1 CASA

SITUADA EN EL DISTRITO 3-POTRERO GRANDE CANTON 3-BUENOS AIRES DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA Y GUSTAVO SIBAJA

SUR : NATIVIDAD CIPRIANO MARTINEZ

ESTE : CALLE PUBLICA

OESTE : GUSTAVO SIBAJA Y ALVINO GONZALEZ

MIDE: SETENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS METROS CON DIECIOCHO DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:P-0537971-1984

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS NUMERO 49402 Y ADEMAS PROVIENE DE 023560 000

VALOR FISCAL: 23,900,464.00 COLONES

PROPIETARIO:

GIOVANNI FALLAS CASTILLO

CEDULA IDENTIDAD 1-0788-0892

ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ

ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCUENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2012-00157374-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 29-MAY-2012

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

CITAS: 347-09246-01-0900-001

CONDICIONES REF:00023560 000

FINCA REFERENCIA: 00023560 000

AFECTA A FINCA: 6-00049402 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

FINCA REFERENCIA: 00023560 000

Anexo Imagen 1

Descripción:

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
 CITAS: 800-810203-01-0001-001
 NUMERO DE EXPEDIENTE 23-001403-1200-CJ
 AFECTA A FINCA: 6-00049402 -000
 INICIA EL: 11 DE MAYO DE 2023
 FINALIZA EL: 11 DE MAYO DE 2033
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ACTOR
 BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
 CEDULA JURIDICA 4-000-001021
 DEMANDADO
 GIOVANNI DE SAN GERARDO FALLAS CASTILLO
 CEDULA IDENTIDAD 1-0788-0892
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
 CITAS: 2021-06085-01-0005-001
 AFECTA A FINCA: 6-00049402 -000
 MONTO: TREINTA Y SEIS MILLONES COLONES
 INTERESES: ANUALES, VARIABLES, AJUSTABLES, A UNA TASA DE INTERÉS DE TASA BÁSICA PASIVA DEL BCCR + 6.10 PUNTOS PORCENTUALES
 INICIA: 23 DE DICIEMBRE DE 2020
 VENCE: 23 DE DICIEMBRE DE 2040
 FORMA DE PAGO: MEDIANTE PAGOS IRREGULARES DE PAGOS DE INTERÉS SEMESTRALES Y PAGOS ANUALES DE CAPITAL DE MILLÓN OCHOCIENTOS MIL COLONES Y CUALQUIER SALDO SE CARGA AL PAGO FINAL
 RENUNCIAS: DOMICILIO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO
 RESPONDE POR: DIECISEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y UN COLONES CON VEINTISIETE CENTIMOS
 GRADO: PRIMER GRADO
 BASE DE REMATE: SALDO CAP ADEUD
 ACREEDOR
 BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
 CEDULA JURIDICA 4-000-001021
 DEUDOR
 GIOVANNI DE SAN GERARDO FALLAS CASTILLO
 CEDULA IDENTIDAD 1-0788-0892
 ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 08-06-2023 a las 18:08 horas

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)