

Fecha: 08/06/2023

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: DE LA ESCUELA DE SAN ANTONIO DE POTRERO GRANDE, 4 KMS AL OESTE  
6-PUN 3-Potrero Grande 3-Buenos Aires

Número de Avalúo: 5127523

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 20.791.917

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

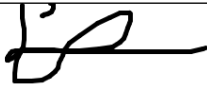
Fecha de Inspección: 08/06/2023

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

Observaciones Generales:

SOPORTA DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA E HIPOTECA, TODO POR EL BNCR, RESERVAS Y RESTRICCIONES NO AFECTAN FUNCIONAMIENTO 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.: 328-60303014837600-2023-R

Liquidez: Media

NAS No.: 5127523

<b>CLIENTE</b>	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 328-Cobro Judicial COD. AGENCIA: 328 SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA CLIENTE: GIOVANNI FALLAS CASTILLO CORREO: avaluoscobro@bn-cr.fi.cr TELÉFONO: 2222-2000 IDENTIFICACIÓN N°: 1-0788-0892	<b>VALUADOR</b>	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:
<b>PROPIEDAD</b>	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 KMS AL OESTE IDENTIFICADOR PREDIAL: 60303014837600 PLANO DE CATASTRO N°: P-0250104-1995 ÁREA REGISTRADA: 48.922,16 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		
<b>INFORMACIÓN ADICIONAL</b>	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: 48.922,16 m² ÁREA M² ID. PREDIAL: 48.922,16 m² ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: No FACTOR DE COPROPIEDAD: 0 ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:		
<b>DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO</b>	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: 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		
<b>TERRENO /FINCA</b>	DIMENSIONES: 475,48 X 181,91 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 48.922,16 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0 TOPOGRAFÍA: Ondulada PENDIENTE: Desendente ZONIFICACIÓN: Agrícola FUENTE: MUNICIPALIDAD DE PEREZ ZELEDON ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: Óptimo POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input 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 type="checkbox"/> 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: 11 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 2 frentes APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 - > 95	
COMENTARIOS: PROPIEDAD DEDICADA A LA GANADERÍA, SIN CONSTRUCCIONES			
EL ACCESO ES POR CALLE PUBLICA COMO SE INDICA EN EL PLANO ADJUNTO, SIN EMBARGO EN REALIDAD ES UN PEQUEÑO CALLEJON DE NO MAS DE 3 METROS DE ANCHO, ESTO POR LA MUNICIPALIDAD Y LOS VECINOS NO SE INTERESAN POR EL MANTENIMIENTO DE LA VIA, LA CALLE INDICADA AL COSTADO SUR NO EXISTE EN LA REALIDAD, ESTO POR LA TOPOGRAFIA DEL LUGAR			

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-60303014837600-2023-R

NAS No.: 5127523

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
10	595.873	987.478	987
	595.574	987.686	985
ÁREA m²: 48.922,16		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 5.000.000	
COMENTARIOS: TERRENO PARA GANADERIA			

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. SIN CONSTRUCCIONES, EXCEPTO POR UN CORRAL EN MAL ESTADO, SIN VALOR

**FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL**

Informe de Avalúo No.: 328-60303014837600-2023-R

NAS No.: 5127523

**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 KMS AL OESTE		LAS VUELTAS DE POTRERO GRANDE, MEJORES CONDICIONES		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		08/09/2022		08/09/2022			
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	48.922,16 m <sup>2</sup>	20.000 m <sup>2</sup>	,8744	150.366 m <sup>2</sup>	1,678		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		,5798		1,1127		1	
VALORES HOMOLOGADOS		405,88		445,08		0	

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 20.791.918

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 425

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

**FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL**

Informe de Avalúo No.: 328-60303014837600-2023-R

NAS No.: 5127523

<b>CLIENTE</b>	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica				<b>VALUADOR</b>	NOMBRE: GERMAN BARRANTES ELIZONDO			
	OFICINA: 328-Cobro Judicial		COD. AGENCIA: 328			EMPRESA: Perito Externo - GERMAN BARRANTES GB DEL SUR S.A			
	SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA					IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-404016-00			
	CLIENTE: GIOVANNI FALLAS CASTILLO					TIPO DE PROFESIONAL: Agronomist Eng.			
	CORREO: avaluoscobro@bncr.fi.cr					CORREO: germanbarrantesgbdelsur@outlook.com			
	TELÉFONO: 2222-2000		IDENTIFICACIÓN N°: 1-0788-0892			TELÉFONO: 8705-1025		OTRO:	

**Enfoque Físico**

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

Fracción	Área m2	Valor		Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario						Ajustado		Parcial
1	48.922,16	425		1	1	1	1	425	100%	20.791.918
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
<b>Totales</b>									Valor del Terreno:	20.791.918

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
<b>Totales</b>										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	
<b>Totales</b>										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%	
<b>Totales</b>								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
<b>Totales</b>								0	0
								Valor de los Elementos Adicionales:	0

**VALOR FÍSICO TOTAL:**

20.791.918

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
<b>Totales:</b>										0



FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-60303014837600-2023-R

NAS No.: 5127523

**LIMITACIONES Y SALVEDADES**

OBSERVATIONS:  
SOPORTA DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA E HIPOTECA, TODO POR EL BNCR, RESERVAS Y RESTRICCIONES NO AFECTAN FUNCIONAMIENTO 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: 20.791.918

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 20.791.918

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: 20.791.917  Tal Como Está  Como Terminado

**CONCLUSIÓN DE VALOR**

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: DE LA ESCUELA DE SAN ANTONIO DE POTRERO GRANDE, 4 KMS AL OESTE

PROVINCIA: PUN CANTON: Buenos Aires DISTRITO: Potrero Grande

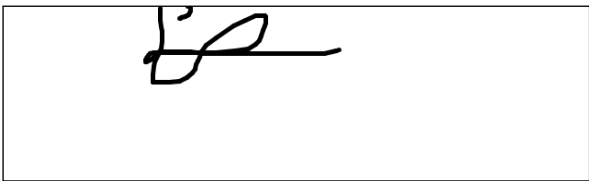
UNA VEZ REVISADA Y CONCILIADA LA INFORMACIÓN, LOS ANÁLISIS Y LAS CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALUACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD ES

A LA FECHA: 08/06/2023 VALOR FINAL: 20.791.917 MONTO DE LA SOLICITUD: 40.172.641,81

VALOR EN LETRAS: veinte millones setecientos noventa y uno mil novecientos diecisiete

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

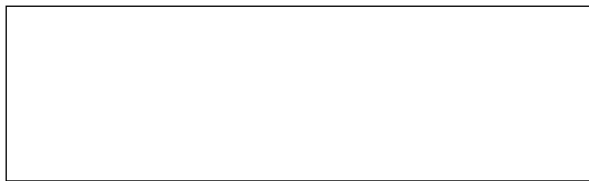
FECHA DEL INFORME: 08/06/2023

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

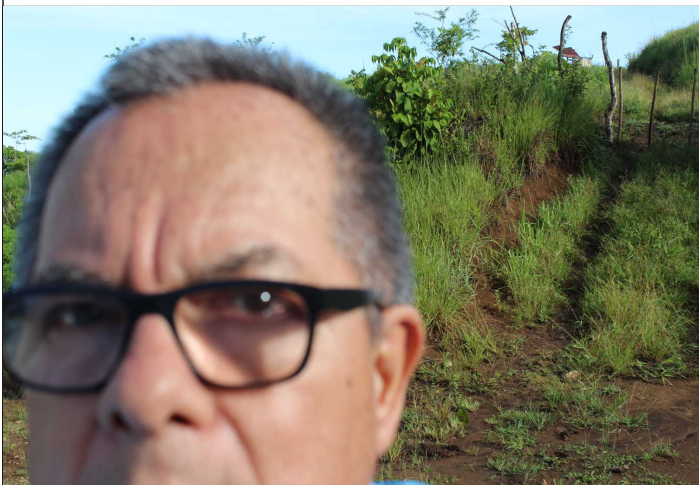


Foto Presencial

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

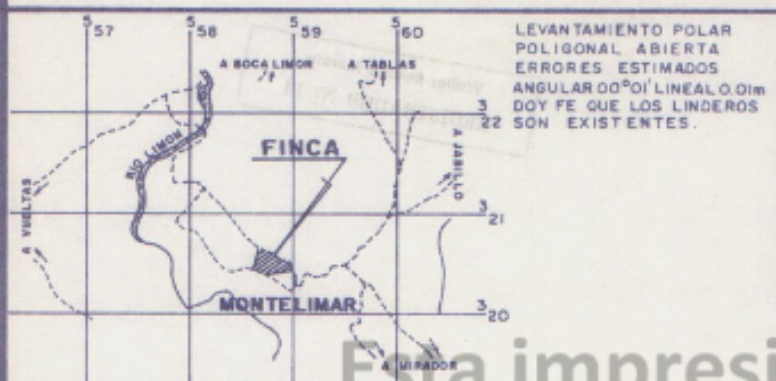


Plano Catastro

162-P-3-3-B

**CATASTRO NACIONAL**  
**96 413**  
 BOLLO IMAGEN  
 SECCION MICROFILM AÑO 1995

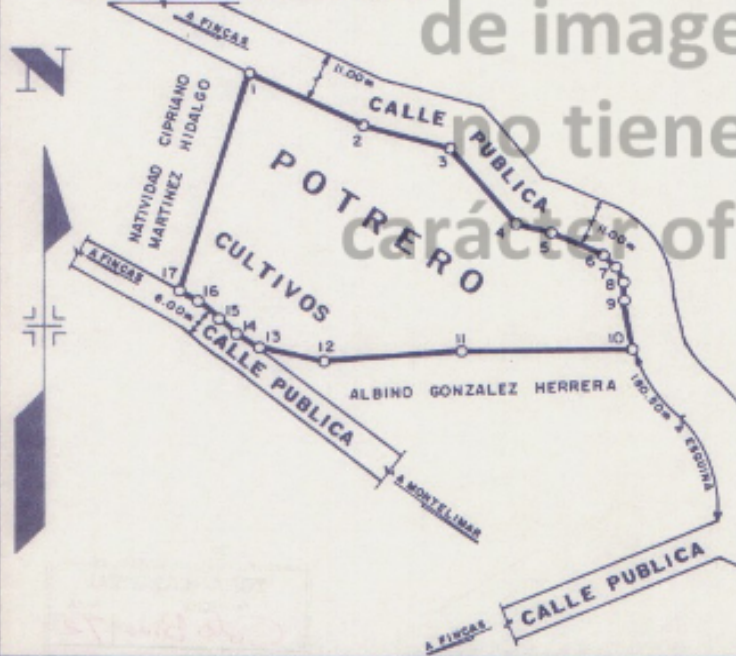
**REGISTRO NACIONAL**  
**CATASTRO NACIONAL**  
 El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:  
**P-250104-95**  
**12 MAY 1995**  
 Fecha Firma Autorizada



LEVANTAMIENTO POLAR  
 POLIGONAL ABIERTA  
 ERRORES ESTIMADOS  
 ANGULAR 00°01' LINEAL 0.01m  
 DOY FE QUE LOS LINDEROS  
 SON EXISTENTES.

LINEA	RUMBO	DISTANCIA
1	2 S 62° 54' E	90 46
2	3 S 77° 34' E	74 37
3	4 S 14° 15' E	81 09
4	5 S 80° 51' E	26 05
5	6 S 67° 51' E	43 76
6	7 S 41° 12' E	13 48
7	8 S 29° 58' E	14 33
8	9 S 00° 42' E	21 28
9	10 S 11° 36' E	35 24
10	11 S 89° 10' W	132 98
11	12 S 85° 48' W	106 11
12	13 N 78° 04' W	50 99
13	14 N 61° 45' W	20 31
14	15 N 44° 49' W	16 85
15	16 N 49° 36' W	21 57
16	17 N 61° 13' W	16 69
17	1 N 17° 21' E	181 91

**UBICACION GEOGRAFICA**  
 HOJA COTO BRUS-ESCALA 1:50.000



DISTANCIA FRENTE A CALLE PUBLICA  
 DEL VERTICE 1 AL VERTICE 10 = 400.06m y  
 DEL VERTICE 13 AL VERTICE 17 = 75.42m.

Colegio Federado de Ingenieros  
 y de Arquitectos de Costa Rica  
**04 MAY 1995**  
**ANOTADO**

PROPIEDAD DE <b>NATIVIDAD CIPRIANO MARTINEZ HIDALGO</b> CEDULA N° 1-196-679	SITUADO EN MONTE LIMAR	ES PARTE
VENDE A: <b>GIOVANI FALLAS CASTILLO.</b> CEDULA N° 1-788-892	DISTRITO 3 <sup>o</sup> POTRERO GRANDE	FOLIO REAL N° 6023560-000
<b>AREA 4 ha 8922.16 m<sup>2</sup></b>	CANTON 3 <sup>o</sup> BUENOS AIRES	PROVINCIA 6 <sup>o</sup> PUNTARENAS
<b>AREA SEGUN REGISTRO 20 ha 3572.82 m<sup>2</sup></b>	ARCHIVO N°	FECHA
PROTOCOLO TOMO 8219	FOLIO 14	ESCALA 1:4.000
CARELOS CARTIN MORA, ASESOR EN REGISTRO		ABRIL - 1995

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 148376---000

**PROVINCIA:** PUNTARENAS **FINCA:** 148376 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO PARA AGRICULTURA  
**SITUADA EN EL DISTRITO 3-POTRERO GRANDE CANTON 3-BUENOS AIRES DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS**  
**LINDEROS:**

NORTE : CALLE PUBLICA  
SUR : ALVINO GONZALEZ HERRERA  
ESTE : CALLE PUBLICA  
OESTE : NATIVIDAD CIPRIANO MARTINEZ HIDALGO

**MIDE:** CUARENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS VEINTIDOS METROS CON DIECISEIS DECIMETROS CUADRADOS  
**PLANO:**P-0250104-1995

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
6-00023560 000		FOLIO REAL

**VALOR FISCAL:** 11,900,000.00 COLONES

**PROPIETARIO:**

GIOVANNI FALLAS CASTILLO  
CEDULA IDENTIDAD 1-0788-0892  
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ  
ESTIMACIÓN O PRECIO: DIEZ MIL COLONES  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 0567-00005092-01  
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA  
FORMA PAGO: RECIBIDOS  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 26-SEP-2006

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

CONDICIONES REF:2433 173 001  
CITAS: 309-19220-01-0964-001  
FINCA REFERENCIA 6023560 000  
AFECTA A FINCA: 6-00148376 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Anexo Imagen 1

Descripción:

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA  
 CITAS: 800-810204-01-0001-001  
 NUMERO DE EXPEDIENTE 23-001403-1200-CJ  
 AFECTA A FINCA: 6-00148376 -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: 6-00148376 -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: DIECINUEVE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL DOSCIENTOS OCHO COLONES CON SETENTA Y TRES 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 15:37 horas

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