

Fecha: 06/06/2023

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: DE LA ESCUELA DE SAN MIGUEL 900 MTS AL OESTE, FINCA ESQUINERA A MANO DERECHA.
6-PUN 2-Sabalito 8-Coto Brus

Número de Avalúo: 5127221

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 28.208.244,75

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 06/06/2023

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

Observaciones Generales:

TERRENO SIN ASISTENCIA, CASA DE PEONES PARA DERRIBAR, 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.: 328-60802004846700-2023-R

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5127221

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 328-Cobro Judicial SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA CLIENTE: OSCAR EMILIO SALAS CHAVES CORREO: avalujoscobro@bnrcr.fi.cr TELÉFONO: 2212-2000	COD. AGENCIA: 328 IDENTIFICACIÓN N°: 6-0196-0906	VALIDOR 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:			
PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: LEIDY RODRIGUEZ VALENCIANO		IDENTIFICACIÓN N°: 6-0222-0800	PROPORCIÓN DERECHOS: 100%			
	PROVINCIA: 6 PUN CANTON: 8 Coto Brus		DISTRITO: 2 Sabalito	LOCALIDAD: SAN MIGUEL DE SABALITO			
	DIRECCIÓN EXACTA: DE LA ESCUELA DE SAN MIGUEL 900 MTS AL OESTE, FINCA ESQUINERA A MANO DERECHA.						
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 60802004846700		PLANO DE CATASTRO N°: P-0556748-1984	ÁREA REGISTRADA: 53.729,99 m ²			
	ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Sur 2		USO PREDOMINANTE: Others	OCCUPADO POR:	VIGENCIA CONTRATO:		
	LAS CARACTERISTICAS DESCRIPTAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No						
	INSCRIPCIÓN DE: La Finca SEGÚN: El Plano Y El Registro						
	PROPÓSITO: <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: FUNDU RURAL							
ID. PREDIAL FINCA MATRIZ: ID. PREDIAL FINCA FILIAL: FINCA FILIAL N°:							
ÁREA M ² FINCA MATRIZ: ÁREA M ² FINCA FILIAL: ÁREA M ² PRIVATIVAS: ÁREAS COMUNES:							
ÁREA M ² PLANO CATASTRO: 53.729,99 m ² ÁREA M ² ID. PREDIAL: 53.729,99 m ² ÁREA M ² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: No							
FACTOR DE COPROPRIEDAD: 0 ÁREA M ² PROPORCIONAL DEL TERRENO:							
INFORMACION 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				PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA		
	TIPO DEL DISTRITO: <input type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input checked="" type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro				De 50 Hasta 60		
	TENDENCIA DISTRITO: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input type="checkbox"/> Disminuyendo <input type="checkbox"/> Otro				RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):		
	DENSIDAD: <input type="checkbox"/> Mayor a 75% <input type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input checked="" type="checkbox"/> Rural				RANGO DE PRECIOS: 5.000.000 7.000.000		
	NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media Baja <input type="checkbox"/>				VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja		
	ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/>				DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja		
	FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No				TENDENCIA DE PRECIOS: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo		
	COMENTARIOS: FUNDU RURAL EN ABANDONO, SE TIENE UNA CASA PARA PEONES EN ABANDONO, NO SE OTORGА VALOR						
	DESCRIPCION DEL ENTORNO	DIMENSIONES: 211,84 X 321,24 <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	
		AREA APPLICABLE: 53.729,99 UNIDAD DE MEDIDA: m ²				<input type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/>	
DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0							
TOPOGRAFIA: Ondulada							
PENDIENTE: Desendente							
ZONIFICACIÓN: Agrícola							
FUENTE: MUNICIPALIDAD DE COTO BRUS							
ARBOLES 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							
DESЛИZAMIENTO: <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno							
EXISTEN GRAVAMENES: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No							
TERRENO / FINCA	SERVICIOS: <input type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input type="checkbox"/> Alcantarillado <input type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input type="checkbox"/> Caño				AGUA: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>		
	ADICIONALES: <input checked="" 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 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: 11 M		
	TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No				Distancia menor a 1000 m		
	JARDINES/PARQUES: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>				EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m		
	TIPO DE ACCESSO: Calle Pública				TIPO DE UBICACIÓN: Medianero		
APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 - > 95							
COMENTARIOS: FINCA SIN ASISTENCIA, EN ABANDONO, EL CUERPO DE AGUA, RIO SERENO, SE UBICA A MAS DE 15 METROS DE LOS ANTIGUOS CULTIVOS							

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-60802004846700-2023-R

NAS No.: 5127221

COORDENADAS	COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
	VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD									
	3	622.032	979.418	1.325									
	4	621.897	979.345	1.324									
	1	622.018	979.435	1.326									
	ÁREA m ² : 53.729.99	VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 5.000.000											
COMENTARIOS: TERRENO SIN ASISTENCIA, CASA DE PEONES EN EL LUGAR, ABANDONADA.													
CONSTRUCCIONES	AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 0	TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	TECHOS:										
	ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m ²	CUBIERTA:	CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo										
	EDAD EFECTIVA: 0 años	ESTRUCTURA:											
	VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años	ENTREPISO:											
	ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m ² (Cons. Accesorias)	TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA:											
	VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años (Cons. Accesorias)	ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:											
	ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos	AVANCE DE OBRA:											
	Repello <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	PORCENTAJE COBERTURA:											
	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:													
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 O DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA. CASA DE PEONES PARA DERRIBAR													

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-60802004846700-2023-R

NAS No.: 5127221

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO	COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
PUN, Coto Brus, Sabalito DE LA ESCUELA DE SAN MIGUEL 900 MTS AL OESTE, FINCA ESQUINERA A MANO DERECHA.	FINCA EN SAN MARCOS DE SABALITO, SEMEJANTES CONDICIONES		FINCA EN SAN MIGUEL, MEJORES CONDICIONES			
Tipo de Información	AVALUO COBRO JUDICIAL CONTRA CARLOS UMAÑA		OFERTA			
Superficie de Terreno	50,95 m X 311,83 m		250,14 m X 107,88 m		X	
Fecha Consulta	30/05/2022		30/05/2022			
Valor Terreno	7.424.688		19.996.840			
Números de Contacto	8514-5747		8966-3463			
Valor Unitario del Terreno	550		815			
Ubicación	5	5	1	5	1	1
Dimensiones/Area de la Finca	53.729,99 m ²	24.948 m ²	,8912	24.536 m ²	,889	1
Servicios 1	1	1	1	1	1	1
Servicios 2	14	14	1	16	,9417	1
Tipo de vía	5	5	1	2	,8192	1
Relación Frente/Fondo			1		1	1
Pendiente %	30	30	1	30	1	1
Nivel respecto a calle			1		1	1
			1		1	1
			1		1	1
			1		1	1
			1		1	1
			1		1	1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,8912		,6858		1
VALORES HOMOLOGADOS		490,16		558,94		0

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 28.208.245

VALOR UNITARIO APPLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 525

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Ayalúo No.: 328-60802004846700-2023-R

NAS No.: 5127221

<p>CLIENTE</p> <p>BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 328-Cobro Judicial COD. AGENCIA: 328 SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA CLIENTE: OSCAR EMILIO SALAS CHAVES CORREO: avalujoscobro@bnrcr.fi.cr TELÉFONO: 2212-2000 IDENTIFICACIÓN N°: 6-0196-0906</p>	<p>VALIDADOR</p> <p>NOMBRE: GERMAN BARRANTES ELIZONDO EMPRESA: Perito Externo - GERMAN BARRANTES GB DEL SUR S.A IDENTIFICACION N°: 3-101-404016-00 TIPO DE PROFESIONAL: Agromist Eng. CORREO: germanbarrantesgbdelsur@outlook.com TELÉFONO: 8705-1025 OTRO:</p>
--	--

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	53.729,99	525	1	1	1	1	525	100%	28.208.244,75	
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:	28.208.244,75	

Avaluó Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Avance Individual de las Fincas Fidej. (Solo en condominios)										
Forma de Explotación	Área m2	Valor Unitario	V.R.	VUT (años)	Edad (años)	Estado de Conserv.	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR (años)	VUR Final
			Nuevo							
Totales	0	0							Valor Mejoras al Terreno:	0
									Proporción del valor mejoras al terreno:	0

Valor de las Construcciones

Journal of Agricultural Economics 2013, 65(1), 1–26
© The Author(s) 2013. Published online in 2013 by John Wiley & Sons, Ltd.

Areas 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)

Avales y Elementos Adicionales Privativos (Incidencias Especiales y Otras 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:

28.208.244,75

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-60802004846700-2023-R

NAS No.: 5127221

ENFOQUE DE MERCADO							
BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
PUN, Coto Brus, Sabalito DE LA ESCUELA DE SAN MIGUEL 900 MTS AL OESTE, FINCA ESQUINERA A MANO DERECHA.							
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 ESCUELA DE SAN MIGUEL 900 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 m ²							
VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:							
VALOR UNITARIO APLICABLE:							

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-60802004846700-2023-R

NAS No.: 5127221

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:
TERRENO SIN ASISTENCIA, CASA DE PEONES PARA DERIBAR, 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: 28.208.244,75

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 28.208.244,75

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 VALORIZACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE ES:

VALOR FINAL: 28.208.244,75

 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: DE LA ESCUELA DE SAN MIGUEL 900 MTS AL OESTE, FINCA ESQUINERA A MANO DERECHA.

PROVINCIA: PUN

CANTÓN: Colo Brus

DISTRITO: Sabalito

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: 06/06/2023

VALOR FINAL: 28.208.244,75

MONTO DE LA SOLICITUD: 25.558.838,47

VALOR EN LETRAS: veintiocho millones doscientos ocho mil doscientos cuarenta y cuatro y setenta y cinco centavos

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

CO-FIRMANTE (si aplica)

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: 06/06/2023

PERSONALMENTE INSPECCIÓN LA PROPIEDAD: Sí No

FECHA DE INSPECCIÓN: 06/06/2023

IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-404016-00

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

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-60802004846700-2023-R

NAS No.: 5127221



Fachada Principal



Vista de la Calle



Foto Presencial

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-60802004846700-2023-R

NAS No.: 5127221

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción:

Foto 4



Descripción:

Foto 2



Descripción:

Foto 5



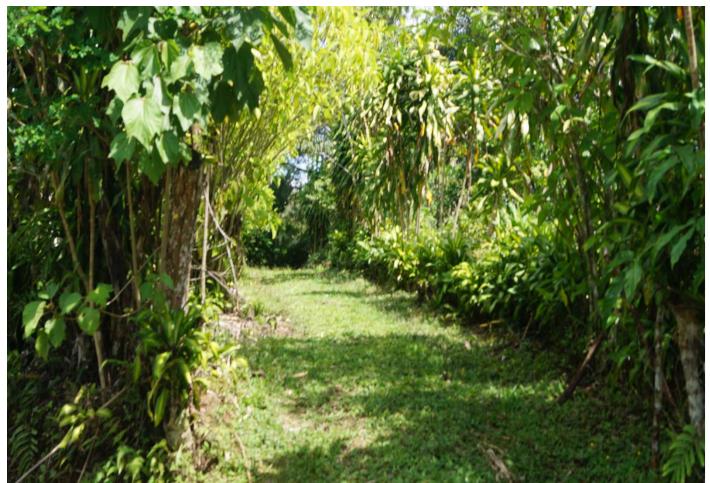
Descripción:

Foto 3



Descripción:

Foto 6



Descripción:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-60802004846700-2023-R

NAS No.: 5127221

Mapa de Ubicación



FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Ayalúo No.: 328-60802004846700-2023-R

NAS No.: 5127221

Plano Catastro

369-P-B-2-2-

SECCION DE MICROFILM
ROLLO 188 | IMAGEN 180
FECHA 11 OCT. 1984 FIRMA [Signature]

REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL

El presente pliego ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número

P.556748-84

19 SET. 1984

Fecha Firmado autorizado



N



MOTS II

LEVANTAMIENTO POLÁR, POLIGONAL CERRADA,
ERROR ANGULAR 0°00', ERROR LINEAL 0,18m,
NO HUBO CAMBIOS EN EL LIMPIERO.

**LOCALIZACION
UNION 1:50000**



PROPIEDAD DE		CEDULA N° I-079-7002	SITUADO EN SAN MIGUEL	REGISTRO PUBLICO		
ANTONIO MARIN MONGE.		DISTRITO 2º SABALITO	ES PARTE			
 <small>MARINO CORDERO ASOCIADO TA 2974 HABRO ROLANDO CORDERO BOJAS</small>		CANTON 8º COTO BRUS	Tomo 2394			
		PROVINCIA 6º PUNTARENAS	Folio 159			
			Asiento 1			
			No. 22350			
ESCALA 1:4000	FECHA SETIEMBRE 1984	AREA 5 ha 3729,99 m²	PROTOCOLO TOMO 3102	FOLIO 178	ARCHIVO	Area según Registro 10 ha 7437 m ²

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 48467--000

PROVINCIA: PUNTARENAS **FINCA:** 48467 **DUPPLICADO:** HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE CAFE Y PASTO

**SITUADA EN EL DISTRITO 2-SABALITO CANTON 8-COTO BRUS DE LA PROVINCIA DE
PUNTARENAS**

LINDEROS:

NORTE : RIO CALLE PUBLICA Y ANIBAL PORTUGUEZ

SUR : CALLE PUBLICA

ESTE : CALLE PUBLICA Y ANIBAL PORTUGUEZ

OESTE : ANTONIO MARIN MONGE

MIDE: CINCUENTA Y TRES MIL SETECIENTOS VEINTINUEVE METROS CON NOVENTA Y NUEVE
DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:P-0556748-1984

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA
PROVINCIA DE PUNTARENAS NUMERO 48467 Y ADEMÁS PROVIENE DE 22350 000

VALOR FISCAL: 16,167,353.00 COLONES

PROPIETARIO:

LEIDY RODRIGUEZ VALENCIANO

CEDULA IDENTIDAD 6-0222-0800

ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ

ESTIMACIÓN O PRECIO: CIEN MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 0465-00004419-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FORMA PAGO: CONTADO

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 25-MAY-1999

OTROS:

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-60802004846700-2023-R

NAS No.: 5127221

Anexo Imagen 1

Descripción:

CITAS: 346-15965-01-0900-001
PROH RESERVS COREF:00022350 000
FINCA REFERENCIA: 00022350 000
AFECTA A FINCA: 6-00048467 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY
FINCA REFERENCIA: 00022350 000

PRACTICADO
CITAS: 800-796222-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 22-000419-1201-CJ
AFECTA A FINCA: 6-00048467 -000
INICIA EL: 13 DE FEBRERO DE 2023
FINALIZA EL: 13 DE FEBRERO DE 2033
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ACTOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEMANDADO
LEIDY RODRIGUEZ VALENCIANO
CEDULA IDENTIDAD 6-0222-0800
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
CITAS: 2018-586744-01-0003-001
AFECTA A FINCA: 6-00048467 -000
MONTO: QUINCE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS MIL COLONES
INTERESES: CORRIENTES ANUALES, SEMI VARIABLES IGUAL A LA TBP VIGENTE MAS 9.15 PUNTOS
PORCENTUALES
INICIA: 14 DE SEPTIEMBRE DE 2018
VENCE: 14 DE SEPTIEMBRE DE 2034
FORMA DE PAGO: CUOTAS ANUALES AJUSTABLES Y CONSECUTIVAS
RENUNCIAS: DOMICILIO Y REQUERIMIENTOS DE PAGO
RESPONDE POR: QUINCE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS MIL COLONES
GRADO: PRIMER GRADO
ACREDOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEUDOR
OSCAR EMILIO SALAS CHAVES
CEDULA IDENTIDAD 6-0196-0906
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 05-06-2023 a las 11:15 horas

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