

Fecha: 28/09/2023

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: De la esquina Suroeste de la plaza de deportes de Jericó (en calle paralela a la principal) 90m Oest
1-SJO 7-Salitrillos 6-Aserrí

Número de Avalúo: 5138131

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤12 meses

Valor Concluido: 24.607.158

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 27/09/2023

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

Observaciones Generales:

Existen dos propietarios de la finca: José María Vanegas Rodríguez; cédula: 6-0105-0697 (Derecho 001 = 50%) y David Vanegas García; cédula: 7-0161-0048 (Derecho 002 = 50%). Ambos deberán comparecer en el acto Notarial requerido.

La servidumbre descrita en los gravámenes es evidente in situ, contiguo al lindero Este y tiene dirección Sur-Norte.

Cuenta con gravámenes por: demanda ejecutiva hipotecaria, practicado e hipoteca en primer grado.

Ver en el anexo de texto las observaciones de esta empresa valuadora acerca de la elaboración de este informe.

FIRMA:



Nombre: Jorge Mata Garro

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 3-101-083953-00

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-10607067440500-2023-U

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5138131

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 328-Cobro Judicial COD. AGENCIA: 328 SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica CLIENTE: DAVID VANEGAS GARCIA CORREO: david.vanegas17@hotmail.com TELÉFONO: 2270-3295 IDENTIFICACIÓN N°: 7-0161-0048	VALUADOR	NOMBRE: Jorge Mata Garro EMPRESA: Perito Externo - EMPRESA INVERSIONES MATA ACUNA S.A. IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-083953-00 TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil CORREO: avaluosima@gmail.com avaluosima@outlook.com TELÉFONO: 2591-2728/2551-7760 OTRO:			
	NOMBRE PROPIETARIO: José María Vanegas Rodríguez IDENTIFICACIÓN N°: 6-0105-0697 PROPORCIÓN DERECHOS: 50% PROVINCIA: 1 SJO CANTÓN: 6 Aserri DISTRITO: 7 Saltrillos LOCALIDAD: Jericó DIRECCIÓN EXACTA: De la esquina Suroeste de la plaza de deportes de Jericó (en calle paralela a la principal) 90m Oeste IDENTIFICADOR PREDIAL: 10607067440500 PLANO DE CATASTRO N°: SJ-1903818-2016 ÁREA REGISTRADA: 1.041 m ² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-San José 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): <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No					
PROPIEDAD	INSCRIPCIÓN DE: La Finca SEGÚN: El Plano Y El Registro PROPÓSITO: <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 <input type="checkbox"/> Actualización de un avalúo elaborado en: con vencimiento en: Avalúo No.: TIPO DE PROPIEDAD: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input 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 CON CONSTRUCCIONES: <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: Residencial Horizontal DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: Lote vacante 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: 1.041 m ² ÁREA M ² ID. PREDIAL: 1.041 m ² ÁREA M ² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: No FACTOR DE COPROPIEDAD: 0 ÁREA M ² PROPORCIONAL DEL TERRENO:					
	INFORMACIÓN ADICIONAL	ACTIVIDAD DEL LUGAR: <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input 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 checked="" type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input type="checkbox"/> Rural NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media <input type="checkbox"/> ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/> FACILIDADES DE MANO DE OBRA: ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input 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 RANGO DE ANTIGÜEDAD (años): RANGO DE PRECIOS: 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 </td> <td style="width:20%; text-align:center;">De</td> <td style="width:20%; text-align:center;">Hasta</td> </tr> </table>			PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA RANGO DE ANTIGÜEDAD (años): RANGO DE PRECIOS: 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	De
	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA RANGO DE ANTIGÜEDAD (años): RANGO DE PRECIOS: 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	De	Hasta			
COMENTARIOS: La propiedad valorada se ubica en el sector de Jericó de Saltrillos, Aserri. Es un entorno suburbano tranquilo, con agradable vista panorámica, limitada infraestructura predial, bajo tránsito vehicular y disponibilidad de todo tipo de servicios públicos. Las casas que se pueden observar en el entorno inmediato son de dos tipos: viviendas sencillas para habitantes de la zona y viviendas tipo cabaña de recreo para residentes ocasionales del sitio. Las primeras son construidas con concreto armado, madera y sistemas prefabricados, en tanto que las segundas son de madera machinbrada con agradables diseños y buenos acabados. En el entorno hay establecimientos comerciales dispersos a lo largo de la vía principal.						
TERRENO / FINCA	DIMENSIONES: X <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 1.041 UNIDAD DE MEDIDA: m ² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: TOPOGRAFÍA: Ondulada PENDIENTE: Ascendente ZONIFICACIÓN: FUENTE: ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno CUERPO DE AGUA CERCANO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno DESLIZAMIENTO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Baja 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input checked="" type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Córdón <input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/> Terciaria <input type="checkbox"/> Camino Vecinal <input type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Asfalto ANCHO DE VÍA: 7 M TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No 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 ACCESO: Calle Pública TIPO DE UBICACIÓN: Medianero APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: < 55					
COMENTARIOS: Terreno medianero con forma levemente irregular, topografía ascendente en dirección Sur a Norte con aproximadamente 7%. Tiene el frente con 1,00m de sobre el nivel de calle y cuenta con disponibilidad de todo tipo de servicios públicos. Tiene adjunta al lateral Este, una servidumbre de paso (evidente e inscrita) de 7,00m de ancho, la cual es de tierra, de acceso a lotes. Por sus características intrínsecas se considera que su mejor y mayor uso es para una forma de explotación residencial.						

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-10607067440500-2023-U

NAS No.: 5138131

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
6	493.078	1.087.105	1.676
8	493.059	1.087.111	1.671
ÁREA m²: 0		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0	

COMENTARIOS:
Coordenadas CRTM05.

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.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-10607067440500-2023-U

NAS No.: 5138131

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
SJO, Aserrí, Saltrillos De la esquina Suroeste de la plaza de deportes de Jericó (en calle paralela a la principal) 90m Oeste. Propiedad a mano derecha.		Venta de lote en Jericó, Saltrillos. Terreno plano, a nivel, medianero, forma irregular. S1: 1, S2: 16, V: 3. Venta en €19 Millones. Oferta considerada al 85%.		Venta de lote en Jericó, Saltrillos. Terreno con topografía ondulada, a nivel, medianero, forma irregular. S1: 1, S2: 16, V: 3. Venta en €60 Millones. Oferta considerada al 85%.		Venta de lote en Jericó, Saltrillos. Terreno con topografía ondulada, a nivel, medianero, forma irregular. S1: 1, S2: 16, V: 4. Venta en €35 Millones. Oferta considerada al 85%.	
Tipo de Información		Oferta		Oferta		Oferta	
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		28/09/2023		28/09/2023		28/09/2023	
Valor Terreno		19.000.000		60.000.000		35.000.000	
Números de Contacto		8826-2651		6448-0909		2225-6784	
Valor Unitario del Terreno		38.180		24.602		10.625	
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1
Dimensiones/Area de la Finca	1.041 m ²	423 m ²	,74	2.073 m ²	1,26	2.800 m ²	1,39
Servicios 1	1	1	1	3	,88	1	1
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	3	3	1	3	1	3	1
Relación Frente/Fondo							
Pendiente %	3	0	,95	12	1,06	14	1,08
Nivel respecto a calle	1	0	,93	0	,93	0	,93
Frente	20	12	1,1	22	,98	50	,8
Forma	0,95	0,85	1,06	0,80	1,09	0,85	1,06
Zona	3	3	1	3	1	4	1,04
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,7623		1,1676		1,2313	
VALORES HOMOLOGADOS		29.105,34		28.725,33		13.082,17	

Conclusiones:

Informe de avalúo realizado siguiendo las Normas Internacionales de Valuación. Base de valor bajo la premisa del Mayor y Mejor uso del bien (NIV 2022, sección 104). Para la determinación del valor del terreno se utilizó el enfoque de mercado y el método de comparación, basándose en ofertas de propiedades comparables y homologando sus características de acuerdo a los factores definidos por la ONT.

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 24.607.158

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 23.638

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-10607067440500-2023-U

NAS No.: 5138131

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:
 Existen dos propietarios de la finca: José María Vanegas Rodríguez; cédula: 6-0105-0697 (Derecho 001 = 50%) y David Vanegas García; cédula: 7-0161-0048 (Derecho 002 = 50%). Ambos deberán comparecer en el acto Notarial requerido.
 La servidumbre descrita en los gravámenes es evidente en sitio, contiguo al lindero Este y tiene dirección Sur-Norte.
 Cuenta con gravámenes por: demanda ejecutiva hipotecaria, practicado e hipoteca en primer grado.
 Ver en el anexo de texto las observaciones de esta empresa valuadora acerca de la elaboración de este informe.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤12 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

RESUMEN DE VALORES

LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:

VALOR DE TERRENO: 24.607.158

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 24.607.158

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: 24.607.158 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: De la esquina Suroeste de la plaza de deportes de Jericó (en calle paralela a la principal) 90m Oeste. Propiedad a mano derecha.

PROVINCIA: SJO **CANTON:** Aserrí **DISTRITO:** Saltrillos

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: 28/09/2023 **VALOR FINAL:** 24.607.158 **MONTO DE LA SOLICITUD:** 17.283.797,59

VALOR EN LETRAS: veinticuatro millones seiscientos siete mil ciento cincuenta y ocho

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

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

FIRMA: 

NOMBRE PERITO: Jorge Mata Garro

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

REGISTRO #: IC-22191

CÓDIGO INSPECTOR: 519

COD. EMPRESA: 004

FECHA DEL INFORME: 28/09/2023

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 27/09/2023

IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-083953-00

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



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Lote desde cota 8

Foto 4



Descripción: Lote valorado

Foto 2



Descripción: Parte posterior del lote: vista desde cota 2 hacia cota 1

Foto 5



Descripción: Servidumbre agrícola en lindero Este

Foto 3



Descripción: Lote valorado

Foto 6



Descripción: Vista al lote y la servidumbre desde cota 5

Anexo Texto

Observaciones de la empresa valuadora Inversiones Mata Acuña S.A., acerca de la elaboración de este informe:

- a) El alcance del informe realizado es la determinación del valor de la propiedad según el propósito del avalúo indicado en la primera página de este documento. No forma parte del alcance la realización de: pruebas geotécnicas en los suelos, pruebas de resistencia y durabilidad de los materiales, revisión del diseño estructural ni funcionamiento de los sistemas electromecánicos. Adicionalmente los suscritos no se hacen responsables por la estabilidad de los terrenos, ni la presencia de nivel freático en ellos. Todos los aspectos anteriormente mencionados son responsabilidad exclusiva del profesional responsable de la obra ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos y las demás instituciones relacionadas.
- b) Por ser Costa Rica un país con alto riesgo vulcanológico, sísmico y de inundaciones en todo su territorio, existe la posibilidad de eventos de este tipo que son impredecibles. Por tanto, esta Empresa no se hace responsable por los daños que pudieran provocar dichos eventos sobre los inmuebles objeto de este avalúo.
- c) El trabajo realizado comprende la verificación de la información suministrada por el cliente, a saber: el plano catastrado, certificación catastral (en caso de existir) y folio real de la finca. No se hace levantamiento topográfico con instrumentos, por lo que los datos contenidos en el plano aportado se consideran como ciertos, a menos que exista discrepancia claramente visible con respecto a la realidad. El área utilizada en los cálculos es la menor entre: el plano de catastrado, certificación catastral (en caso de existir) y la indicada en el Registro Público.
- d) En caso de que el permiso de uso de suelo no forme parte de la documentación aportada, la Empresa Valuadora, ni el suscrito se hacen responsables por: limitaciones, restricciones o afectaciones que tenga el bien en relación a este documento. Tampoco forma parte de la responsabilidad del Valuador obtener este documento, por lo que si se considera que es necesario, el solicitante debe suministrarlo.
- e) El suscrito Valuador da fe de que la estimación del valor se ha obtenido con base en metodologías objetivas y en acatamiento al Código de conducta relativo a: ética, competencia, revelación de información y confección del informe de avalúo, de las Normas Internacionales de Valuación. Así mismo, da fe que no le alcanzan los intereses económicos y sociales sobre el bien valorado.
- f) Ningún funcionario de la Empresa que realiza este trabajo tiene algún interés presente ni futuro sobre la propiedad que se valora.
- g) El presente avalúo y la información contenida en el mismo, no podrán ser utilizados, ni duplicados con fines o propósitos ajenos al trámite para el cual fue realizado.
- h) Ningún funcionario de esta Empresa Valuadora podrá ser obligado a comparecer o dar testimonio en procesos judiciales relacionados con el bien al que se refiere este avalúo, salvo acuerdo previo y por escrito entre las partes.
- i) La documentación adjunta del Registro Nacional y las observaciones aportadas al respecto, son de carácter técnico desde el punto de vista del Valuador. Es responsabilidad del Notario a cargo del trámite crediticio, realizar las indagaciones y observaciones pertinentes a las anotaciones y/o gravámenes que presente, así como referirse a de ellas desde su ámbito profesional.
- j) El valor oficial de este documento al que debe remitirse el destinatario de este informe, es el valor en colones costarricenses ya que es la moneda de curso legal en el país. El monto equivalente en dólares americanos se hace al tipo de cambio de compra del Banco Central de Costa Rica a la fecha del informe indicada en la primera página.
- k) El objeto del presente informe es la determinación del valor del bien para el propósito definido en la primera página de este documento. Para efectos de aseguramiento la empresa aseguradora deberá inspeccionar el inmueble para determinar el cumplimiento de las directrices del ente rector en esta materia.

Anexo Imagen 1

Descripción:
Estudio de registro: derechos

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA DERECHOS
MATRICULA: 674405---000

NATURALEZA: TERRENO DE ZACATE
SITUADA EN EL DISTRITO 7-SALITRILLOS CANTON 6-ASERRI DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
MIDE: MIL CUARENTA Y UN METROS CUADRADOS

ANTECEDENTES DE DOMINIO:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
100075337C	000	FOLIO REAL
100075337C	000	

DERECHOS:

1 JOSE MARIA VANEGAS RODRIGUEZ
CEDULA IDENTIDAD 6-0105-0697
CASADO UNA VEZ
DUEÑO DE UN MEDIO EN LA FINCA
GRAVAMENES: SI HAY ANOTACIONES: NO HAY

2 DAVID VANEGAS GARCIA
CEDULA IDENTIDAD 7-0161-0048
SOLTERO
DUEÑO DE UN MEDIO EN LA FINCA
GRAVAMENES: SI HAY ANOTACIONES: NO HAY

Anexo Imagen 2

Descripción:

Estudio de registro, derecho 001, primera parte (el derecho 002 es igual).

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 674405- - 001

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 674405 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 001
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE ZACATE
SITUADA EN EL DISTRITO 7-SALITRILLOS CANTON 6-ASERRI DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : RICARDO MORA RODRIGUEZ
SUR : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 20 METROS
ESTE : SERVIDUMBRE AGRICOLA
OESTE : RICARDO MORA RODRIGUEZ

MIDE: MIL CUARENTA Y UN METROS CUADRADOS
PLANO:SJ-1903818-2016

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
100075337C 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 18,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

JOSE MARIA VANEGAS RODRIGUEZ
CEDULA IDENTIDAD 6-0105-0697
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
ESTIMACIÓN O PRECIO: ONCE MIL QUINIENTOS DOLARES
DUEÑO DE UN MEDIO EN LA FINCA
PRESENTACIÓN: 2016-00450584-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 14-JUL-2016

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 306-08143-01-0901-001
FINCA REFERENCIA 100075337C 000
AFECTA A FINCA: 1-00674405 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
CITAS: 800-800355-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 22-000989-1764-CJ
AFECTA A FINCA: 1-00674405 -001
INICIA EL: 08 DE MARZO DE 2023
FINALIZA EL: 08 DE MARZO DE 2033
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ACTOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEMANDADO

Anexo Imagen 3

Descripción:

Estudio de registro, derecho 001, segunda parte (el derecho 002 es igual).

JOSE MARIA VANEGAS RODRIGUEZ
 CEDULA IDENTIDAD 6-0105-0697
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO
 CITAS: 800-800356-01-0001-001
 NUMERO DE EXPEDIENTE 22-000989-1764-CJ
 AFECTA A FINCA: 1-00674405 -001
 INICIA EL: 08 DE MARZO DE 2023
 FINALIZA EL: 08 DE MARZO DE 2033
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ACTOR
 BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
 CEDULA JURIDICA 4-000-001021
 DEMANDADO
 JOSE MARIA VANEGAS RODRIGUEZ
 CEDULA IDENTIDAD 6-0105-0697
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
 CITAS: 2017-689279-01-0001-001
 AFECTA A FINCA: 1-00674405 -000
 MONTO: DIECIOCHO MILLONES COLONES
 INTERESES: LOS QUE RIJAN PARA CADA TIPO DE PRESTAMO AL MOMENTO DE SU FORMALIZACION
 INICIA: 31 DE OCTUBRE DE 2017
 VENCE: 31 DE OCTUBRE DE 2037
 FORMA DE PAGO: HIPOTECA ABIERTA
 RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO
 RESPONDE POR: DIECIOCHO MILLONES COLONES
 GRADO: PRIMER GRADO
 BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD
 ACREEDOR
 BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
 CEDULA JURIDICA 4-000-001021
 DEUDOR
 KEREN VANEGAS GARCIA
 CEDULA IDENTIDAD 1-1525-0300
 ESTADO CIVIL: SOLTERO
 DEUDOR
 DAVID VANEGAS GARCIA
 CEDULA IDENTIDAD 7-0161-0048
 ESTADO CIVIL: SOLTERO
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 27-09-2023 a las 10:02 horas

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