Fecha: 10/01/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: 300M AL OESTE DEL CEMENTERIO DE SAN ISIDRO DE YOLILLAL
2-ALA 7-Yolillal 13-Upala

Número de Avalúo: 5146296

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 5.108.525,82

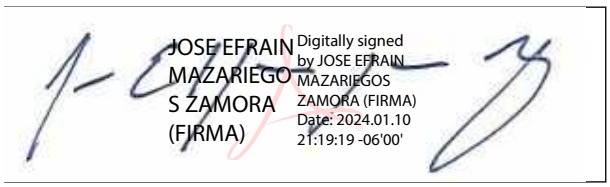
AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 09/01/2024

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

Observaciones Generales:
Demanda Ejecutiva hipotecaria Actor Banco Nacional Demandado Mario Alberto Lara Carrillo ced 2-0478-0323
Monto demanda 6.691.712,00 HIPOTECA 1er Gdo a fv del BN Monto 6 millones colones Deudor Mario Alberto Lara Carrillo . Inic 31-01-2020 Finaliza 31-01-2028

FIRMA:



Nombre: JOSE EFRAIN MAZARIEGOS ZAMORA

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Idenfiticación #: 1-1235-0996

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:

Nombre:

Tipo de Profesional:

Idenfiticación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-21307034998700-2024-R | Liquidez: Medio Alta | NAS No.: 5146296

CLIENTE

BANCO: Banco Nacional de Costa Rica
OFICINA: 328-Cobro Judicial | COD. AGENCIA: 328
SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica
CLIENTE: MARIO ALBERTO LARA CARRILLO
CORREO: FMAIRENA1978@GMAIL.COM
TELÉFONO: 506-8676-6813 | IDENTIFICACIÓN N°: 2-0478-0323

VALUADOR

NOMBRE: JOSE EFRAIN MAZARIEGOS ZAMORA
EMPRESA: Perito Externo - José Efraín Mazariegos Zamora
IDENTIFICACIÓN N°: 1-1235-0996
TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil
CORREO: jose@mazamcr.com
TELÉFONO: 8837 3644 | OTRO:

PROPIEDAD

NOMBRE PROPIETARIO: MARIO ALBERTO LARA CARRILLO | IDENTIFICACIÓN N°: 204780323 | PROPORCIÓN DERECHOS: 100%
PROVINCIA: 2 ALA | CANTON: 13 Upala | DISTRITO: 7 Yolillal | LOCALIDAD: YOLILLAL
DIRECCIÓN EXACTA: 300M AL OESTE DEL CEMENTERIO DE SAN ISIDRO DE YOLILLAL
IDENTIFICADOR PREDIAL: 21307034998700 | PLANO DE CATASTRO N°: A-0318534-1996 | ÁREA REGISTRADA: 389,31 m²
ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Guanacaste 1 | USO PREDOMINANTE: Residencial | OCUPADO POR: Propietario | VIGENCIA CONTRATO: 09/01/2024
LAS CARACTERISTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): ☒ Si ☐ No

INFORMACIÓN ADICIONAL

INSCRIPCIÓN DE: La Finca | SEGÚN: El Plano Y El Registro
PROPÓSITO: ☐ Estimar el Valor Físico ☒ Estimar el Valor de Mercado ☐
OBJETO: ☐ Crédito de Adquisición ☐ Refinanciamiento ☐ Construcción ☒ Estimacion de valor para oficina de Cobro Judicial
USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
SOLICITADO POR: ☒ Cliente de arriba ☐ Otro
VALOR: ☒ Actual ☐ Retroactivo ☐ Futuro
☐ Actualización de un avalúo elaborado en: | con vencimiento en: | Avalúo No.:
TIPO DE PROPIEDAD: ☐ Urbano ☒ Rural | LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: ☐ Si ☒ No | BIEN ESPECIALIZADO: ☐ Si ☒ No | CON CONSTRUCCIONES: ☒ Si ☐ No
CUOTA MANTENIMIENTO: ☐ Mes ☐ Año | NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica):
USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Otro | DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: Terreno para construir
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: 389,31 m² | ÁREA M² ID. PREDIAL: | ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: | DEMASIA: Yes
FACTOR DE COPROPIEDAD: 0 | ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:

DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

ACTIVIDAD DEL LUGAR: ☐ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial ☒ Agropecuario ☐ Otro
TIPO DEL DISTRITO: ☐ Urbano ☐ Suburbano ☒ Rural ☐ Recreacional ☐ Otro
TENDENCIA DISTRITO: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Transición ☐ Disminuyendo ☐ Otro
DENSIDAD: ☐ Mayor a 75% ☒ 25 - 75% ☐ Menor de 25% ☐ Rural
NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media Baja ☐
ZONAS CERCANAS: ☐ Alta ☐ Media ☐ Baja ☐
FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Regular | ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ Si ☐ No

PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta
RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):		
RANGO DE PRECIOS:		

VISIÓN DEL MERCADO — OFERTA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja
DEMANDA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja
TENDENCIA DE PRECIOS: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Disminuyendo

COMENTARIOS:
Terreno para construir , cuenta con una casa totalmente deteriorada por vandalismo para demoler .

TERRENO / FINCA

DIMENSIONES: 389,31 X 1 ☒ m ☐ ha.
ÁREA APLICABLE: 389,31 | UNIDAD DE MEDIDA: m²
DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0
TOPOGRAFÍA: Plana
PENDIENTE: No Aplica
ZONIFICACIÓN: Agrícola
FUENTE:
ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: ☐ Si ☒ No
ESTADO FÍSICO: Óptimo
POSIBILIDAD DE DAÑOS: ☐ Si ☒ No Ninguno
CUERPO DE AGUA CERCANO: ☐ Si ☒ No Ninguno
DESLIZAMIENTO: ☐ Si ☒ No Ninguno
EXISTEN GRAVÁMENES: ☒ Si ☐ No

SERVICIOS: ☐ Teléfono ☒ Señal Celular ☐ Alcantarillado ☐ Sistema Sanitario ☐ Caño ☐ Internet ☐ Cuneta ☐
AGUA: ☐ Si ☒ No ☐
ADICIONALES: ☒ Calle de Grava ☐ Calle Pavimentada ☐ Recolección Basura ☐ Acera ☐ Cordón ☒ Alumbrado ☐ TV por Cable ☐
ELECTRICIDAD: ☐ Si Tiene ☒ No Tiene ☐
TIPO DE RUTA: ☐ Primaria ☐ Secundaria ☐ Terciaria ☒ Camino Vecinal ☐ Calle Local
MATERIAL: Lastre fino
ANCHO DE VÍA: 14 M
TRANSPORTE PÚBLICO: ☒ Si ☐ No Distancia menor a 1000 m
JARDINES/PARQUES: ☒ Si ☐ No ☐
EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia entre 1500 m y 2500 m
TIPO DE ACCESSO: Calle Pública | TIPO DE UBICACIÓN: Medianero
APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 - > 95

COMENTARIOS:
Terreno apto para la construcción en una zona rural.

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-21307034998700-2024-R NAS No.: 5146296

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	396.068	1.208.222	42
2	396.049	1.208.021	42

ÁREA m²: 389,31 VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
Terreno para construir . Los servicios basicos de agua y electricidad son factibles de instalar .

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2009
ÁREA CONSTRUCCIÓN: 78 m²
EDAD EFECTIVA: 15 años
VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años
ÁREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) 0 m²
VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) 0 años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Otros
CUBIERTA: no tiene
ESTRUCTURA: parcial
ENTREPISO: no tiene
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC01
ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Malo
AVANCE DE OBRA:
PORCENTAJE COBERTURA:

TECHOS: no tiene
CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☒ Malo
Hay una construcción en total abandono por acción del vandalismo esta para demoler .

FACHADA/EXTERIOR:
CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo
Parte de la construcción existente en mampostería de concreto para demoler .

ACABADOS INTERIORES:

	Paredes	Cielos	
Repello	☐	☐	
Empastado	☐	☐	
Enchape	☐	☐	
	☐	☐	
	☐	☐	

PISOS:
SISTEMA ELÉCTRICO: ☐ Si Entubado ☒ No Entubado 0% - 25% sin fluido electrico
TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA:
AIRE ACONDICIONADO: no tiene
RED AGUA CALIENTE: no tiene
GAS LP:
UBICACIÓN:

CLOSETS/ARMARIOS: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo
AISLAMIENTO: ☐ Techo ☐ Paredes ☐ Sótano ☐ Entretecho
LÍNEAS DE PLOMERÍA:
Diseño arquitectónico: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo
EMPOTRADOS/EXTRAS: ☐ Estufa ☐ Horno ☐ Lavadora de Platos ☐ Garburator
☐ Extractor de Aire ☐ Sistema de Seguridad ☐ Chimenea ☐ Tragaluz ☐ Solario
☐ Ventiladores ☐ Aire Central ☐ Filtro Aire ☐ Sauna
☐ Bañera de Hidromasaje ☐ Puerta Automática de Cochera ☐ Piscina
☐
CONDICIÓN INTERIOR: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

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 ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.
Vivienda en pésimo estado. Su condición actual para demoler

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
ALA, Upala, Yolillal 300M AL OESTE DEL CEMENTERIO DE SAN ISIDRO DE YOLILLAL		Base datos personales Av 068-479143-2022-U Reinaldo Carrillo Quesada ubicado en Colonia Puntarenas.					
Tipo de Información		Base datos Banco Nacional Av 068-479143-U					
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		09/01/2024		09/01/2024			
Valor Terreno		14.131.169					
Números de Contacto		8836-3744					
Valor Unitario del Terreno		10.159					
Ubicación	MEDIANERO	MEDIANERO	1		1		1
Dimensiones/Area de la Finca	389,31 m²	1.391 m²	1,5223		1		1
Servicios 1	1	1	1		1		1
Servicios 2	16	16	1		1		1
Tipo de vía	5	2	1,067		1		1
Relación Frente/Fondo	1	1	1		1		1
Pendiente %	1	1	1		1		1
Nivel respecto a calle	1	1	1		1		1
Frente	15.41	39	,7952		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1,2916		1		1	
VALORES HOMOLOGADOS		13.121,76		0		0	

Conclusiones:

Terreno apto para construir , actualmente con una edificación en muy mal estado inhabitable que por acción del vandalismo esta listo para demoler .

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 5.108.526

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 13.122

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-21307034998700-2024-R NAS No.: 5146296

CLIENTE

BANCO: Banco Nacional de Costa Rica
OFICINA: 328-Cobro Judicial COD. AGENCIA: 328
SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica
CLIENTE: MARIO ALBERTO LARA CARRILLO
CORREO: FMAIRENA1978@GMAIL.COM
TELÉFONO: 506-8676-6813 IDENTIFICACIÓN N°: 2-0478-0323

VALUADOR

NOMBRE: JOSE EFRAIN MAZARIEGOS ZAMORA
EMPRESA: Perito Externo - José Efraín Mazariegos Zamora
IDENTIFICACIÓN N°: 1-1235-0996
TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.
CORREO: jose@mazamcr.com
TELÉFONO: 8837 3644 OTRO:

ENFOQUE DE COSTOS

Enfoque Físico

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

Fracción	Área m2	Valor Unitario	Factores de Ajustes				Valor Unitario Ajustado	Indiviso	Valor Parcial
1	389,31	13.122	1	1	1	1	13.122	100%	5.108.525,82
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:	5.108.525,82

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
						Demolición		0			
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
Vivienda	78	250.000	19.500.000	50	15	0,805	0	0	0	0
Totales	78		19.500.000						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					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					Valor de los Elementos Adicionales:	0

VALOR FÍSICO TOTAL: 5.108.525,82

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Informe de Avalúo No.: 328-21307034998700-2024-R NAS No.: 5146296

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

ENFOQUE DE MERCADO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
ALA, Upala, Yolillal 300M AL OESTE DEL CEMENTERIO DE SAN ISIDRO DE YOLILLAL							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	78 m²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	300M AL OESTE DEL CEMENTERIO DE		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: 78 m²

VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

VALOR UNITARIO APLICABLE:

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-21307034998700-2024-R NAS No.: 5146296

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:

Demanda Ejecutiva hipotecaria Actor Banco Nacional Demandado Mario Alberto Lara Carrillo ced 2-0478-0323
Monto demanda 6.691.712,00 HIPOTECA 1er Gdo a fv del BN Monto 6 millones colones Deudor Mario Alberto Lara Carrillo . Inic 31-01-2020 Finaliza 31-01-2028

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

RESUMEN DE VALORES

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

VALOR DE TERRENO: 5.108.525,82
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 5.108.525,82
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 0
VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO: 3.955.000,29
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: 5.108.525,82 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: 300M AL OESTE DEL CEMENTERIO DE SAN ISIDRO DE YOLILLAL

PROVINCIA: ALA CANTON: Upala DISTRITO: Yolillal

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: 10/01/2024 VALOR FINAL: 5.108.525,82 MONTO DE LA SOLICITUD: 5.950.000

VALOR EN LETRAS: cinco millones ciento ocho mil quinientos veinticinco y ochenta y dos centavos

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

FIRMA:

JOSE EFRAIN MAZARIEGOS ZAMORA (FIRMA)
Digitally signed by JOSE EFRAIN MAZARIEGOS ZAMORA (FIRMA)
Date: 2024.01.10 21:19:48 -06'00'

NOMBRE PERITO: JOSE EFRAIN MAZARIEGOS ZAMORA
TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA
REGISTRO #: 19216
CÓDIGO INSPECTOR: 773
COD. EMPRESA: 00000355
FECHA DEL INFORME: 10/01/2024
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No
FECHA DE INSPECCIÓN: 09/01/2024
IDENTIFICACIÓN N°: 1-1235-0996

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 Catrastro	☐ Anexo Imagen 2
☐ Enf. Mercado Terreno (4-6)	☐ Fotos Adicionales 13-18	☒ Estudio de Registro	☐ Anexo Texto	☐ Anexo Imagen 3
☐ Certificado Catrastral 1	☐ Certificado Catrastral 2			

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Frente de la Propiedad

Vista de la Calle

Foto Presencial

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1

Descripción: Estado actual de la edificacion , no se toma en cuenta en el presente informe por el abandono to

Foto 2

Descripción: vivienda abandonada

Foto 3

Descripción: Vivienda en total abandono

Foto 4

Descripción: Costado de la edificacion.

Foto 5

Descripción: Otras areas del terreno

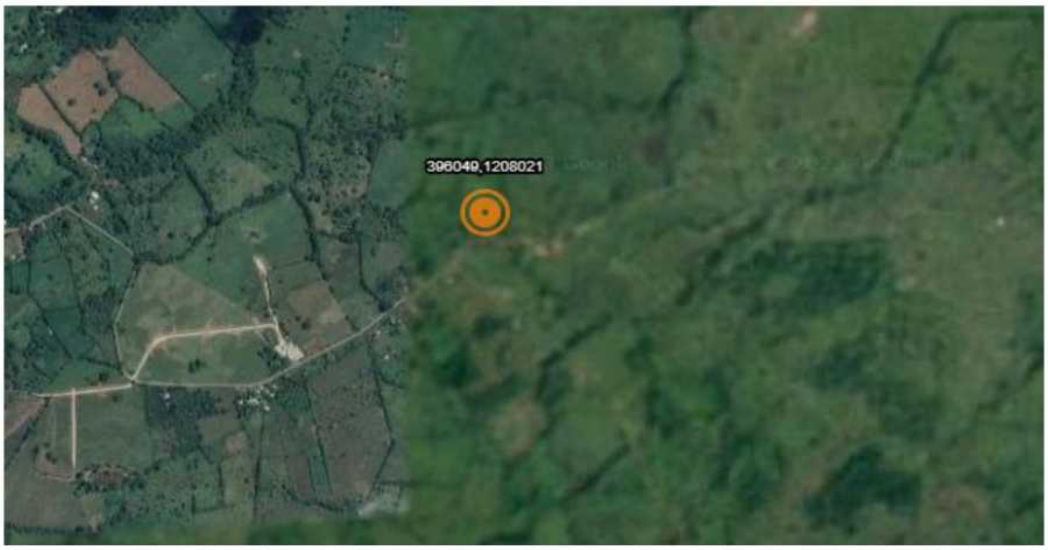
Foto 6

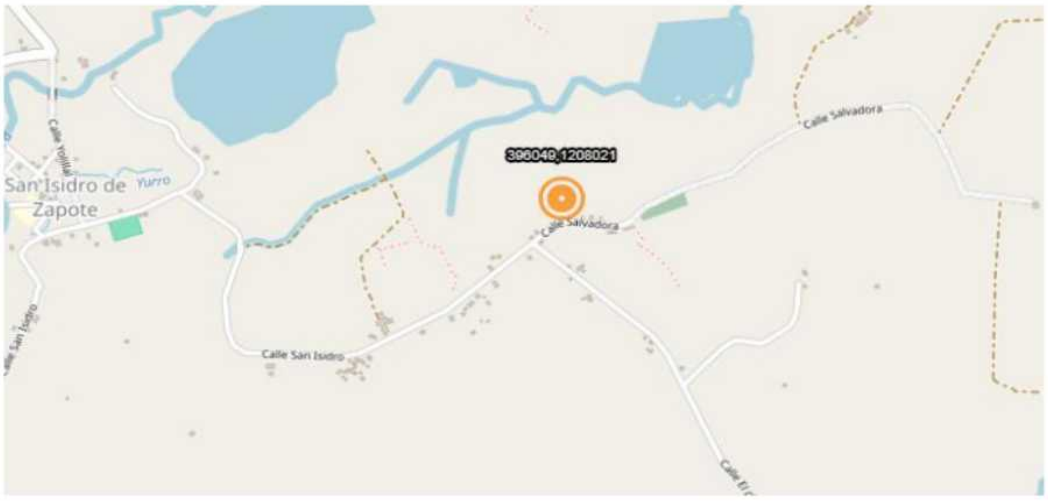
Descripción: Otras areas del terreno por el costado oeste

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Mapa de Ubicación

UBICACIÓN





© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Plano Catrastro

CATASTRO NACIONAL
75 162
ROLLO IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 1996

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:
A-318534-96
10 ABR 1996
Fecha _____ Firma Autorizada

REPUBLICA DE COSTA RICA
100 COLONES
100 COLONES
5 COLONES
50 COLONES
INGENIERIA TOPOGRAFICA Y GEODESICA 10

NOTA: SE INSCRIBE ESTE PLANO SIN PERJUICIO DE LOS DERECHOS DEL ESTADO PARA TODOS LOS EFECTOS DE LAS LIMITACIONES QUE LAS LEYES DE AGUAS Y CAMINOS Y ZONA MARITIMO TERRESTRE ESTABLECEN.

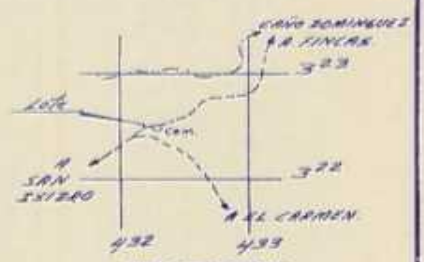
LINDEROS EXISTENTES. LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA. ERROR ANGULAR NO SE DA POR METODO USADO ERROR LINEAL ESTIMADO 00.01 m.

DOY FE QUE LA INFORMACION QUE CONSIGNO EN EL CROQUIS ES A LA REALIDAD Y NO COMO LO INDICA LA HOJA CARTOGRAFICA.

DOY FE QUE LA CALLE QUE INDICO COMO ACCESO EXISTE EN LA REALIDAD

LINEA	ACIMUT.	DIST.
1 - 2	262°37'	15.49
2 - 3	352°42'	25.03
3 - 4	82°22'	15.58
4 - 1	172°54'	25.10

N



UBICACION
HOJA ZAPOTE ESCALA 1:50.000

Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

NOTA: ESTE PLANO MODIFICA AL CATASTRADO NUMERO A-8063-48 POR FRACCIONAMIENTO DE AREA

Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica
28 MAR. 1996
ANOTADO

PROPIEDAD DE JUAN PABLO LARA PARRALES. CEDULA No. 2-216-356
VENDE A: MARIO LARA CARRILLO. CEDULA No 2-478-323

FRANCISCO HOFFMAN HARLEY
AGRIMENSOR ASOCIADO AA-053

AREA 389.31 m²
Area según Registro: 77ha 3480.00 m²

SITUADO EN SAN ISIDRO
DISTRITO 7° VOLCANICA
CANTON 13° UPALA
PROVINCIA 2° ALAJUELA

ES PARTE DE
TOMO 1276
FOLIO 181
NUMERO 33106
ASIENTO 2

PROTOCOLO TOMO	FOLIO	ESCALA	ARCHIVO No	FECHA
8632	154	1:500		MARZO 1996

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Estudio de Registro

10/1/24, 17:54 about:blank

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 349987---000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 349987 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA VIVIENDA DE 50 METROS CUADRADOS SITUADA EN EL DISTRITO 7-YOLILLAL CANTON 13-UPALA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : JUAN PABLO LARA PARRALES

SUR : CALLE PUBLICA

ESTE : CALLE PUBLICA

OESTE : JUAN PABLO LARA PARRALES

MIDE: TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE METROS CON TREINTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS
PLANO A-0318534-1996

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00099106	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 6,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
MARIO ALBERTO LARA CARRILLO
CEDULA IDENTIDAD 2-0478-0323
ESTADO CIVIL: SOLTERO
ESTIMACIÓN O PRECIO: MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 0472-00019337-01
CAUSA ADQUISITIVA: DONACION
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 11-ENE-2000

about:blank 1/3

10/1/24, 17:54 about:blank

OTROS:

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

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
CITAS: 800-845597-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 23-000140-1520-AG
MONTO: SEIS MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y UN MIL SETECIENTOS DOCE COLONES CON TREINTA Y TRES CENTIMOS
AFECTA A FINCA: 2-00349987-000
INICIA EL: 24 DE NOVIEMBRE DE 2023
FINALIZA EL: 24 DE NOVIEMBRE DE 2033
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ACTOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
MONTO: 6,691,712.33
DEMANDADO
MARIO ALBERTO LARA CARRILLO
CEDULA IDENTIDAD 2-0478-0323
MONTO: 6,691,712.33
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
CITAS: 2020-89621-01-0001-001
INICIA EL: 31-ENE-2020
FINALIZA EL: 31-ENE-2028
AFECTA A FINCA: 2-00349987-000
MONTO: SEIS MILLONES COLONES
INTERESES: DEVENGARA INTERESES CORRIENTES SEMESTRALES, VARIABLES, AJUSTABLES PERIODICAMENTE SOBRE LOS SALDOS DE CAPITAL ADEUDADOS PAGADEROS POR SEMESTRE VENCIDOS. SEGUN LO PACTADO
INICIA: 31 DE ENERO DE 2020
VENCE: 31 DE ENERO DE 2028
FORMA DE PAGO: HIPOTECA A TREINTA Y SEIS MESES PLAZO, MEDIANTE EL PAGO DE SUBPRESTAMOS SE REALIZARA MEDIANTE EL PAGO DE INTERESES Y CAPITAL SEMESTRAL, Y CUALQUIER SALDO AL VENCIMIENTO SEGUN PACTO

about:blank 2/3

10/1/24, 17:54 about:blank

RENUNCIAS: DOMICILIO Y REQUERIMIENTOS DE PAGO
RESPONDE POR: SEIS MILLONES COLONES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD
ACREEDOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEUDOR
MARIO ALBERTO LARA CARRILLO
CEDULA IDENTIDAD 2-0478-0323
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 10-01-2024 a las 17:52 horas

Imprimir Regresar Comprar

about:blank 3/3

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.