

Fecha: 30/10/2023

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: COSTADO SUR DE LA TORRE DE INFOCOMUNICACIONES DE BARBUDAL
5-GUA 1-Bagaces 4-Bagaces

Número de Avalúo: 5140488

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 8.250.000

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 30/10/2023

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

Observaciones Generales:

Gravámenes: SERVID Y CONDICREF:00034934-000 CITAS: 363-07224-01-0937-001. DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA CITAS: 800-829939-01-0001-001. HIPOTECA CITAS: 2020-407116-01-0003-001. HIPOTECA CITAS: 2020-411921-01-0001-001. Terreno dedicado a la siembra de caña de azúcar, no se localizan construcciones en la propiedad. No se localizan delimitación clara entre los colindantes norte y este y la propiedad valorada. La calle pública que se indica entre los puntos 5 y 9 del derrotero no existe en la realidad.

FIRMA:



Nombre: JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 2-0509-0951

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre: _____

Tipo de Profesional: _____

Identificación #: _____

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-50401022411000-2023-R

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5140488

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 328-Cobro Judicial COD. AGENCIA: 328 SOLICITANTE: GABRIELA RODRIGUEZ SALGUERA CLIENTE: GABRIELA RODRIGUEZ SALGUERA CORREO: gabiaxel09@gmail.com TELÉFONO: 6021-7618 IDENTIFICACIÓN N°: 5-0331-0966				VALUDOR	NOMBRE: JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ EMPRESA: Perito Externo - JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ IDENTIFICACIÓN N°: 2-0509-0951 TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil CORREO: jhonaduarte@hotmail.com TELÉFONO: 8729-6979 OTRO:			
PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: MARIA GABRIELA RODRIGUEZ SALGUERA IDENTIFICACIÓN N°: 5-0331-0966 PROVINCIA: 5 GUA CANTÓN: 4 Bagaces DISTRITO: 1 Bagaces DIRECCIÓN EXACTA: COSTADO SUR DE LA TORRE DE INFOCOMUNICACIONES DE BARBUDAL IDENTIFICADOR PREDIAL: 50401022411000 PLANO DE CATASTRO N°: G-1990585-2017 ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Guanacaste 1 USO PREDOMINANTE: Residencial OCUPADO POR: LAS CARACTERÍSTICAS DESCRIPTAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No				PROPORCIÓN DERECHOS: 100% LOCALIDAD: BARBUDAL ÁREA REGISTRADA: 10.000 m ² VIGENCIA CONTRATO:				
INFORMACIÓN ADICIONAL	INSCRIPCIÓN DE: La Finca 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): BANCO NACIONAL DE COSTA RICA 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 N°:				SEGÚN: El Plano Y El Registro				
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO	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 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): DESCRIPCIÓN O ESPECIFICO: FINCA AGROPECUARIA USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Otro 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: ÁREA M ² ID. PREDIAL: ÁREA M ² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: No FACTOR DE COPROPRIEDAD: 0 ÁREA M ² PROPORCIONAL DEL TERRENO:								
TERRENO / FINCA	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"/> Sí <input type="checkbox"/> No COMENTARIOS:				PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA De _____ Hasta _____ RANGO DE ANTIGÜEDAD (años): RANGO DE PRECIOS: VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> Baja DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> Baja TENDENCIA DE PRECIOS: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo				
COMENTARIOS	DIMENSIONES: 186,75 X 142,91 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APPLICABLE: 10.000 UNIDAD DE MEDIDA: m ² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: NO EXISTEN TOPOGRAFIA: Plana PENDIENTE: No Aplica ZONIFICACIÓN: Agrícola FUENTE: INSPECCION DE CAMPO ARBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: Bueno 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 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 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 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 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: Lastre mezclado grueso ANCHO DE VÍA: 30 M TRANSPORTE PÚBLICO: <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No _____ JARDINES/PARQUES: <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia mayor a 2500 m TIPO DE ACCESO: Calle Pública TIPO DE UBICACIÓN: Medianero APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 - > 95				

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-50401022411000-2023-R

NAS No.: 5140488

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05													
COORDENADAS	VÉRTICE	ESTE		NORTE		ALTITUD							
	1	348.663		1.160.003		110							
	5	348.715		1.159.809		110							
	4	348.767		1.159.943		110							
		ÁREA m ² : 10.000				VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0							
COMENTARIOS: La calle pública que se indica entre los puntos 5 y 9 del derrotero no existe en la realidad.													
CONSTRUCCIONES	AÑO DE CONSTRUCCIÓN:			TIPO DE CONSTRUCCIÓN:			TECHOS:						
	ÁREA CONSTRUCCIÓN:	m ²		CUBIERTA:			CONDICIÓN:	<input type="checkbox"/> Óptimo	<input type="checkbox"/> Bueno	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Malo		
	EDAD EFECTIVA:	años		ESTRUCTURA:			FACHADA/EXTERIOR:						
	VIDA ÚTIL REMANENTE:	años		ENTREPISO:			CONDICIÓN:	<input type="checkbox"/> Óptimo	<input type="checkbox"/> Bueno	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Malo		
	ÁREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias)	m ²		TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA:									
	VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias)	años		ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:									
	ACABADOS INTERIORES:	Paredes	Cielos	PORCENTAJE COBERTURA:									
	Repello	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		CLOSETS/ARMARIOS:	<input type="checkbox"/> Óptimo	<input type="checkbox"/> Bueno	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Malo				
	Empastado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		AISLAMIENTO:	<input type="checkbox"/> Techo	<input type="checkbox"/> Paredes	<input type="checkbox"/> Sótano	<input type="checkbox"/> Entretecho				
	Enchape	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		LÍNEAS DE PLOMERÍA:								
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Diseño arquitectónico:	<input type="checkbox"/> Óptimo	<input type="checkbox"/> Bueno	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Malo					
PISOS:				EMPOTRADOS/EXTRAS:	<input type="checkbox"/> Estufa	<input type="checkbox"/> Horno	<input type="checkbox"/> Lavadora de Platos	<input type="checkbox"/> Garburator					
SISTEMA ELÉCTRICO:	<input type="checkbox"/> Si Entubado	<input type="checkbox"/> No Entubado		<input type="checkbox"/> Extractor de Aire	<input type="checkbox"/> Sistema de Seguridad	<input type="checkbox"/> Chimenea	<input type="checkbox"/> Tragaluz	<input type="checkbox"/> Solario					
TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA:				<input type="checkbox"/> Ventiladores	<input type="checkbox"/> Aire Central	<input type="checkbox"/> Filtro Aire	<input type="checkbox"/> Sauna						
AIRE ACONDICIONADO:				<input type="checkbox"/> Bañera de Hidromasaje	<input type="checkbox"/> Puerta Automática de Cochera	<input type="checkbox"/> Piscina							
RED AGUA CALIENTE:				CONDICIÓN INTERIOR:	<input type="checkbox"/> Óptimo	<input type="checkbox"/> Bueno	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Malo					
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, REPELOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS O DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.													

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-50401022411000-2023-R

NAS No.: 5140488

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3							
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes						
GUA, Bagaces, Bagaces COSTADO SUR DE LA TORRE DE INFOCOMUNICACIONES DE BARBUDAL		1. Vendedor: Carlos. Area 7.5ha. No posee construcciones. Forma regular. Medianero.		2. Terreno sin construcciones dentro del área donde se encuentra la finca valorada. Area 10.4Ha, sin servicios. Vendedor Diego Blanco.		3. Terreno sin construcciones dentro del área donde se encuentra la finca valorada. Area 7.5Ha, sin servicios. Comprador. FORRAJES SELECTOS R.S.E S.A							
Tipo de Información		Oferta		oferta		oferta							
Superficie de Terreno		X		X		X							
Fecha Consulta		29/10/2023		29/10/2023		29/10/2023							
Valor Terreno													
Números de Contacto		8437-9565		8839-5123		8829-3102							
Valor Unitario del Terreno		800		625		765							
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1						
Dimensiones/Area de la Finca	10.000 m ²	7.500 m ²	1,7229	104.000 m ²	1,8819	750.000 m ²	1,7229						
Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1						
Servicios 2	1	1	1	1	1	1	1						
Tipo de vía	7	5	,8788	5	,8788	5	,8788						
Relación Frente/Fondo	1	1	1	1	1	1	1						
Pendiente %	5	3	,9503	3	,9503	3	,9503						
Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1	0	1						
Forma	0,7	1	,7653	1	,7653	1	,7653						
			1		1		1						
			1		1		1						
			1		1		1						
			1		1		1						
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1,1011		1,2028		1,1011							
VALORES HOMOLOGADOS		880,91		751,73		842,37							
Conclusiones:													
VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 8.250.000													
VALOR UNITARIO APPLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 825													

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Ayalúo No.: 328-50401022411000-2023-R

NAS No.: 5140488

<p>CLIENTE</p> <p>BANCO: Banco Nacional de Costa Rica</p> <p>OFICINA: 328-Cobro Judicial COD. AGENCIA: 328</p> <p>SOLICITANTE: GABRIELA RODRIGUEZ SALGUERA</p> <p>CLIENTE: GABRIELA RODRIGUEZ SALGUERA</p> <p>CORREO: gabiaxel09@gmail.com</p> <p>TELÉFONO: 6021-7618 IDENTIFICACIÓN N°: 5-0331-0966</p>	<p>VALIDADOR</p> <p>NOMBRE: JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ</p> <p>EMPRESA: Perito Externo - JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ</p> <p>IDENTIFICACION N°: 2-0509-0951</p> <p>TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.</p> <p>CORREO: jhonaduarate@hotmail.com</p> <p>TELÉFONO: 8729-6979 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				
1	10.000	825	1	1	1	1	825	100%	8.250.000	
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:	8.250.000	

Avaluío Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Avance Individual de los Pisos Finales (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

6.2.2 - Elementos Adicionais Comuns (tela em condensação)

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (solo 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 (Instituciones 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:

8.250.000

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Nº Informe de Avalúo	Finca Filial	Identificador Predial		Plano Catastro		Registro	Coeficiente	Terreno		Construcción	Total	
		Número/unidad	Área m ²	Número/unidad	Área m ²			Área m ²	Copropiedad	Área	Valor	Valor
								0		0		0
								0		0		0
								0		0		0
								0		0		0
								0		0		0
								0		0		0
								Totals:				0

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-50401022411000-2023-R

NAS No.: 5140488

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:

Gravámenes: SERVID Y CONDICREF:00034934-000 CITAS: 363-07224-01-0937-001. DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA CITAS: 800-829939-01-0001-001. HIPOTECA CITAS: 2020-407116-01-0003-001. HIPOTECA CITAS: 2020-411921-01-0001-001. Terreno dedicado a la siembra de caña de azúcar, no se localizan construcciones en la propiedad. No se localizan delimitación clara entre los colindantes norte y este y la propiedad valorada. La calle pública que se indica entre los puntos 5 y 9 del derrotero no existe en la realidad.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

RESUMEN DE VALORES

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

VALOR DE TERRENO: 8.250.000

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 8.250.000

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: 8.250.000

 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: COSTADO SUR DE LA TORRE DE INFOCOMUNICACIONES DE BARBUDAL

PROVINCIA: GUA

CANTÓN: Bagaces

DISTRITO: Bagaces

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: 29/10/2023

VALOR FINAL: 8.250.000

MONTO DE LA SOLICITUD: 46.498.723,4

VALOR EN LETRAS: ocho millones doscientos cincuenta mil

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

FIRMA:



NOMBRE PERITO: JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ

TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil

TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA

REGISTRO #: IC-23704

CÓDIGO INSPECTOR: 677

COD. EMPRESA: 677

FECHA DEL INFORME: 30/10/2023

PERSONALMENTE INSPECCIÓN LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 30/10/2023

IDENTIFICACIÓN N°: 2-0509-0951

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

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA:



NOMBRE CO-FIRMANTE:

TIPO DE PROFESIONAL: TIPO DE PERITO:

REGISTRO #:

CÓDIGO INSPECTOR:

FECHA DEL INFORME:

PERSONALMENTE INSPECCIÓN LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN:

IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-50401022411000-2023-R

NAS No.: 5140488



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-50401022411000-2023-R

NAS No.: 5140488

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Interior de propiedad

Foto 4



Descripción: Interior de propiedad

Foto 2



Descripción: Interior de propiedad

Foto 5



Descripción: Interior de propiedad

Foto 3



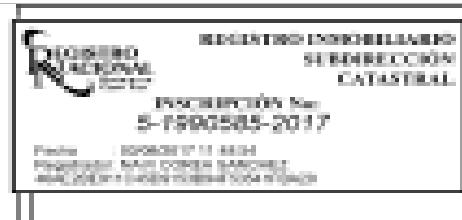
Descripción: Interior de propiedad

Foto 6



Descripción: Colindante norte

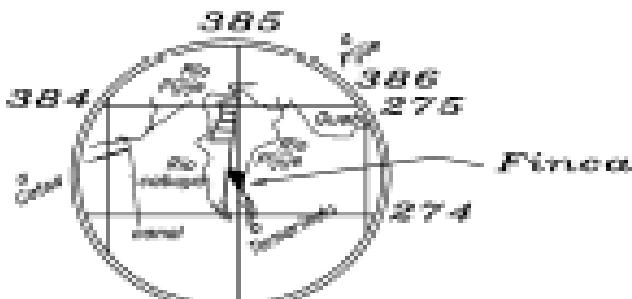
Plano Catastro



Cebastec National
2017-45150-C
21/07/2017 09:04:23
Balances

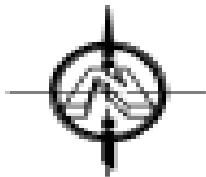


ENTERO NÚMERO 241678424
ENTERO NÚMERO 259288200



DERROTERO					
LINEA	ACTUAL		DISTANCIA		
	A	B	M.	C	D
1 - 2	98	29	28	49	
2 - 3	10	36	20	55	
3 - 4	126	04	58	58	
4 - 5	200	59	142	91	
5 - 6	340	21	57	34	
6 - 7	380	21	48	58	
7 - 8	339	40	36	47	
8 - 9	341	01	38	33	
9 - 1	07	56	8	54	

*LOCALIZACION
HOJA TEMPISQUE
HOJA 133000*



100

- LUMINOSITÀ POLAR; POLIGONAL ARREDATI
 - ERRONEI OTTIMIZATORI - ANGOLARE DOPPIO "U"
LUNGHEZZA 0,001m
 - LUMINOSITÀ ESTERNE
 - PRESTO A CALDE PIRELLA 1986.25%
 - ADATTATO AL PIANO CADASTRALE C-0848049-1986

三一書局

© 2010 Pearson Education, Inc.

JESÚS PLANO SERÍA LIGAMENTE PARA ASOCIBR EL
INMUEBLE, DONDE HABÍA RECIBIDO EL FRACCIONAMIENTO
RESPECTIVO. EL PLANO SUFRIÓ LOS EFECTOS JURIDICOS
CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU
RECIBIMIENTO EN EL CADASTRO.

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 224110---000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 224110 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE POTRERO

SITUADA EN EL DISTRITO 1-BAGACES CANTON 4-BAGACES DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE
LINDEROS:

NORTE : LUIS AGUSTIN RODRIGUEZ RODRIGUEZ

SUR : CALLE PUBLICA Y LUIS AGUSTIN RODRIGUEZ RODRIGUEZ

ESTE : LUIS AGUSTIN RODRIGUEZ RODRIGUEZ

OESTE : CALLE PUBLICA

MIDE: DIEZ MIL METROS CUADRADOS

PLANO:G-1990585-2017

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN

5-00059273 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 12,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

MARIA GABRIELA RODRIGUEZ SALGUERA

CEDULA IDENTIDAD 5-0331-0966

ESTADO CIVIL: DIVORCIADO

ESTIMACIÓN O PRECIO: DOCE MILLONES COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2020-00407116-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 30-JUL-2020

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

SERVID Y CONDICREF:00034934-000

CITAS: 363-07224-01-0937-001

FINCA REFERENCIA 00034934-000

AFFECTA A FINCA: 5-00224110 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Anexo Imagen 1

Descripción:

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA**CITAS: 800-829939-01-0001-001****NUMERO DE EXPEDIENTE 23-000465-1205-CJ****MONTO: CINCUENTA MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS SESENTA Y SIETE COLONES CON CUATRO CENTIMOS****AFFECTA A FINCA: 5-00224110 -000****INICIA EL: 01 DE SEPTIEMBRE DE 2023****FINALIZA EL: 01 DE SEPTIEMBRE DE 2033****CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY****ACTOR****BANCO NACIONAL DE COSTA RICA****CEDULA JURIDICA 4-000-001021****MONTO: 50,839,767.04****DEMANDADO****MARIA GABRIELA RODRIGUEZ SALGUERA****CEDULA IDENTIDAD 5-0331-0966****MONTO: 50,839,767.04****ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY****HIPOTECA****CITAS: 2020-407116-01-0003-001****AFFECTA A FINCA: 5-00224110 -000****MONTO: CUARENTA Y DOS MILLONES COLONES****INTERESES: SERA LA TBPBC****INICIA: 28 DE JULIO DE 2020****VENCE: 28 DE JULIO DE 2035****FORMA DE PAGO: MEDIANTE CIENTO OCHENTA CUOTAS, MENSUALES, CONSECUTIVAS Y VENCIDAS****RENUNCIAS: DOMICILIO Y REQUERIMIENTOS DE PAGO****RESPONDE POR: SEIS MILLONES SETECIENTOS TRES MIL SESENTA COLONES****GRADO: PRIMER GRADO****BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD****ACREEDOR****BANCO NACIONAL DE COSTA RICA****CEDULA JURIDICA 4-000-001021****DEUDOR****MARIA GABRIELA RODRIGUEZ SALGUERA****CEDULA IDENTIDAD 5-0331-0966****ESTADO CIVIL: DIVORCIADO****CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY****ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY**

Anexo Imagen 2

Descripción:

HIPOTECA**CITAS:** 2020-411921-01-0001-001**AFFECTA A FINCA:** 5-00224110 -000**MONTO:** CINCO MILLONES COLONES**INTERESES:** SERAN ANUALES, VARIABLES, AJUSTABLES PERIODICAMENTE SOBRE LOS SALDOS DE CAPITAL ADEUDADO A UNA TASA DE INTERES CONSTITUIDA POR LA TASA BASICA PASIVA Y DEFINIDA Y ESTABLECIDA POR EL BANCO CENTRAL DE COSTA RICA**INICIA:** 30 DE JULIO DE 2020**VENCE:** 30 DE JULIO DE 2028**FORMA DE PAGO:** MEDIANTE EL PLZO DE 96 MESES , EL PLAZO DE LA LINEA DE CREDITO Y EL PLZO PARA EL PAGO DE CADA SUBPRESTAMO QUE SE DERIVE DE ESTA ES INDEPENDIENTE**RENUNCIAS:** TRAMITE DE JUICIO EJECUTIVO**RESPONDE POR:** SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES COLONES CON DIECISIETE CENTIMOS**GRADO:** SEGUNDO GRADO**BASE DE REMATE:** CAPITAL ADEUDAD**ACREEDOR:****BANCO NACIONAL DE COSTA RICA****CEDULA JURIDICA** 4-000-001021**DEUDOR:****MARIA GABRIELA RODRIGUEZ SALGUERA****CEDULA IDENTIDAD** 5-0331-0966**ESTADO CIVIL:** DIVORCIADO**CANCELACIONES PARCIALES:** NO HAY**ANOTACIONES DEL GRAVAMEN:** NO HAY

Emitido el 25-10-2023 a las 10:07 horas

Imprimir**Regresar****Comprar**