

Fecha: 10/11/2023

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: 250 METROS NORTE Y 50 ESTE DE LA ESCUELA PÚBLICA DE DABAO EN BATÁAN DE MATINA, LIMÓN.
7-LIM 2-Batán 5-Matina

Número de Avalúo: 5141762

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 14.365.224

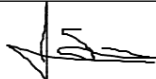
AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 10/11/2023

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

Observaciones Generales:
La finca presenta hipoteca con demanda hipotecaria por parte del Banco Nacional de Costa Rica.

FIRMA:



CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre: JUAN FERNANDO SANCHEZ BOGANTES

Nombre: JUAN FERNANDO SANCHEZ BOGANTES

Tipo de Profesional: Ing. Agrónomo

Tipo de Profesional: Ing. Agrónomo

Identificación #: 2-0335-0134

Identificación #: 2-0335-0134

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-70502008549300-2023-U

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5141762

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: JUAN FERNANDO SANCHEZ BOGANTES		
	OFICINA: 328-Cobro Judicial COD. AGENCIA: 328			EMPRESA: Perito Externo - JUAN FERNANDO SANCHEZ BOGANTES		
SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		IDENTIFICACIÓN N°: 2-0335-0134		TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Agrónomo		
CLIENTE: BENEDICTO ROJAS JIMENEZ		CORREO: fsanchezb13@yahoo.com		TELÉFONO: 8569-1835 OTRO:		
CORREO:		IDENTIFICACIÓN N°: 6-0189-0366				
TELÉFONO:						
PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: Alexander Ubaldo Gamboa Ureña.		IDENTIFICACIÓN N°: 1-0647-0476		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%	
	PROVINCIA: 7 LIM	CANTON: 5 Matina	DISTRITO: 2 Batán		LOCALIDAD: Dabao de Batán, Matina, Limón.	
	DIRECCIÓN EXACTA: 250 METROS NORTE Y 50 ESTE DE LA ESCUELA PÚBLICA DE DABAO EN BATÁN DE MATINA, LIMÓN.					
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 70502008549300		PLANO DE CATASTRO N°: L-0539593-1999		ÁREA REGISTRADA: 2.732,07 m²	
	ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Caribe		USO PREDOMINANTE: Residencial	OCUPADO POR: Carlos Gamboa	VIGENCIA CONTRATO:	
LAS CARACTERÍSTICAS 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 ☒ 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
	CONSTRUCCIONES:	☒ SI ☐ No				
	CUOTA MANTENIMIENTO:	☐ Mes ☐ Año	NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica):			
USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal		DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: Casa muy mal estado.				
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:		ÁREA M² ID. PREDIAL:	ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA:	DEMASIA: No		
FACTOR DE COPROPIEDAD: 0		ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:				
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO	ACTIVIDAD DEL LUGAR:	☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Agropecuario ☐ Otro	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA			
	TIPO DEL DISTRITO:	☐ Urbano ☒ Suburbano ☐ Rural ☐ Recreacional ☐ Otro	De Hasta			
	TENDENCIA DISTRITO:	☐ Aumentando ☐ Estable ☐ Transición ☒ Disminuyendo ☐ Otro	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):			
	DENSIDAD:	☐ Mayor a 75% ☒ 25 - 75% ☐ Menor de 25% ☐ Rural	RANGO DE PRECIOS:			
	NIVEL SOCIOECONÓMICO:	Baja ☐	VISIÓN DEL MERCADO OFERTA:			
	ZONAS CERCANAS:	☐ Alta ☐ Media ☐ Baja ☐	☐ Alta ☐ Normal ☒ Baja			
	FACILIDADES DE MANO DE OBRA:	Bueno	TENDENCIA DE PRECIOS:			
	ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA:	☒ SI ☐ No	☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Disminuyendo			
	COMENTARIOS:					
	Este lote se ubica en zona urbana, presenta una construcción que es una casa de habitación la cual está en muy mal estado. Ya cumplió su ciclo de vida y además no se le realiza ningún tipo de mantenimiento. No se puede valorar, se ubica en zona que en los últimos años no se inunda pero tiende a suceder, el terreno tiene una parte del frente con un relleno que va implícito en el precio					
TERRENO / FINCA	DIMENSIONES: x m ha.		SERVICIOS:			
	ÁREA APLICABLE: 2.732,07 UNIDAD DE MEDIDA: m²		☒ Teléfono ☒ Señal Celular ☒ Alcantarillado ☒ Sistema Sanitario ☒ Caño			
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO:		☒ Internet ☐ Cuneta			
	TOPOGRAFÍA: Plana		AGUA: ☐ SI ☒ No ☒ Pozo de alcantarillas.			
	PENDIENTE: No Aplica		ADICIONALES: ☒ Calle de Grava ☐ Calle Pavimentada ☐ Recolección Basura ☐ Acera ☐ Cordón			
	ZONIFICACIÓN: Residencial		☒ Alumbrado ☐ TV por Cable			
	FUENTE:		ELECTRICIDAD: ☒ SI Tiene ☐ No Tiene			
	ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: ☐ SI ☒ No		TIPO DE RUTA: ☐ Primaria ☒ Secundaria ☐ Terciaria ☐ Camino Vecinal ☐ Calle Local			
	ESTADO FÍSICO: Óptimo		MATERIAL: Lastre mezclado grueso			
	POSIBILIDAD DE DAÑOS: ☐ SI ☒ No Ninguno		ANCHO DE VÍA: 15 M			
CUERPO DE AGUA CERCANO: ☒ SI ☐ No Baja		TRANSPORTE PÚBLICO: ☒ SI ☐ No				
DESGLIZAMIENTO: ☐ SI ☒ No Ninguno		JARDINES/PARQUES: ☒ SI ☐ No				
EXISTEN GRAVÁMENES: ☒ SI ☐ No		EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m				
COMENTARIOS:		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.: 328-70502008549300-2023-U

NAS No.: 5141762

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
2	572.190	1.112.149	30
1	572.227	1.112.148	30

ÁREA m²: 2.732,07

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 0

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m²

EDAD EFECTIVA: 0 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m²

VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio

CUBIERTA:

ESTRUCTURA:

ENTREPISO:

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA:

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

AVANCE DE OBRA:

PORCENTAJE COBERTURA: Lote en Verde

TECHOS:

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

FACHADA/EXTERIOR:

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

ACABADOS INTERIORES:

Paredes

Cielos

Repello

Empastado

Enchape

PISOS:

SISTEMA ELÉCTRICO: ☐ Si Entubado ☐ 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 Ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.

Página 2 de 11

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-70502008549300-2023-U

NAS No.: 5141762

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
LIM, Matina, Batán 250 METROS NORTE Y 50 ESTE DE LA ESCUELA PÚBLICA DE DABAO EN BATÁAN DE MATINA, LIMÓN.		Terreno apta para construir, se ubica en Dabao, mide un total de 2000 metros, con acceso a los servicios públicos, frente a calle asfaltada.		Terreno de 2700 metros se ubica ffente a calle asfaltada con acceso a los servicios públicos, apta para construir.		Terreno de 300 metros ubicado en Bataan presenta una construcción, frente a calle asfaltada y con acceso a los servicios públicos.	
Tipo de Información		OFERTA		OFERTA		OFERTA	
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		10/11/2023		10/11/2023		10/11/2023	
Valor Terreno							
Números de Contacto							
Valor Unitario del Terreno		5.350		5.100		5.000	
Ubicación			1		1		1
Dimensiones/Area de la Finca	2.732,07 m²	2.000 m²	,9	2.700 m²	1	1.050 m²	1
Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1
Servicios 2	12	16	,9	16	1	16	1
Tipo de vía	3	3	1	3	1	3	1
Relación Frente/Fondo	40	35	,99	35	,99	40	1
Pendiente %	2	2	1	2	1	2	1
Nivel respecto a calle	1	3	1,1	3	1,1	1	1,1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,8821		1,089		1,1	
VALORES HOMOLOGADOS		4.719,18		5.553,9		5.500	

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 14.365.224

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 5.258

Informe de Avalúo No.: 328-70502008549300-2023-U

NAS No.: 5141762

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: JUAN FERNANDO SANCHEZ BOGANTES	
	OFICINA: 328-Cobro Judicial	COD. AGENCIA: 328		EMPRESA: Perito Externo - JUAN FERNANDO SANCHEZ BOGANTES	
	SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			IDENTIFICACIÓN N°: 2-0335-0134	
	CLIENTE: BENEDICTO ROJAS JIMENEZ			TIPO DE PROFESIONAL: Agronomist Eng.	
	CORREO:			CORREO: fsanchezb13@yahoo.com	
	TELÉFONO:	IDENTIFICACIÓN N°: 6-0189-0366		TELÉFONO: 8569-1835	OTRO:

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

Fracción	Área m2	Valor	Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario					Ajustado		Parcial
1	2.732,07	5.258	1	1	1	1	5.258	100%	14.365.224,06
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:	14.365.224,06

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

Tipo de construcción	Área m2	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR (años)	Valor Unitario Final
Totales	0		0	Valor de las Construcciones:						0

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

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:	14.365.224,06
---------------------	---------------

Nº Informe	Finca	Identificador Predial		Plano Catastro		Registro	Coefficiente	Terreno		Construcción	Total
de Avalúo	Filial	Número/unidad	Área m²	Número/unidad	Área m²	Área m²	Copropiedad	Área	Valor	Valor	
								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.: 328-70502008549300-2023-U

NAS No.: 5141762

ENFOQUE DE MERCADO

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
LIM, Matina, Batán 250 METROS NORTE Y 50 ESTE DE LA ESCUELA PÚBLICA DE DABAO EN BATÁAN DE MATINA, LIMÓN.							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	m²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	250 METROS NORTE Y 50 ESTE DE LA		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 m²

VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

VALOR UNITARIO APLICABLE:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-70502008549300-2023-U

NAS No.: 5141762

LIMITACIONES Y SALVEDADES	OBSERVATIONS: La finca presenta hipoteca con demanda hipotecaria por parte del Banco Nacional de Costa Rica.																						
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:																						
	<table> <tr> <td>VALOR DE TERRENO:</td> <td>14.365.224,06</td> </tr> <tr> <td>VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS:</td> <td>14.365.224,06</td> </tr> <tr> <td>MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO:</td> <td>14.365.224</td> </tr> <tr> <td>VALOR DE VENTA FORZADA:</td> <td></td> </tr> </table>				VALOR DE TERRENO:	14.365.224,06	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:	0	VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS:	14.365.224,06	MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A:	0	VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO:	14.365.224	VALOR DE VENTA FORZADA:								
VALOR DE TERRENO:	14.365.224,06																						
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:	0																						
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS:	14.365.224,06																						
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A:	0																						
VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO:	14.365.224																						
VALOR DE VENTA FORZADA:																							
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	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: 14.365.224 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado																						
CONCLUSIÓN DE VALOR	DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: 250 METROS NORTE Y 50 ESTE DE LA ESCUELA PÚBLICA DE DABAO EN BATÁAN DE MATINA, LIMÓN.																						
	PROVINCIA: LIM CANTON: Matina DISTRITO: Batán																						
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	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: 10/11/2023 VALOR FINAL: 14.365.224 MONTO DE LA SOLICITUD: 12.411.000																						
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	VALOR EN LETRAS: catorce millones trescientos sesenta y cinco mil doscientos veinticuatro																						
	SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado																						
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	FIRMA: 		CO-FIRMANTE (si aplica) FIRMA: 																				
	NOMBRE PERITO: JUAN FERNANDO SANCHEZ BOGANTES		NOMBRE CO-FIRMANTE: JUAN FERNANDO SANCHEZ BOGANTES																				
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Agrónomo TIPO DE PERITO: Perito Externo CIA		TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Agrónomo TIPO DE PERITO: Perito Externo CIA																				
	REGISTRO #: 3310		REGISTRO #: 3310																				
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	CÓDIGO INSPECTOR: 658		CÓDIGO INSPECTOR: 658																				
	COD. EMPRESA: 658		COD. EMPRESA: 658																				
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	FECHA DEL INFORME: 10/11/2023		FECHA DEL INFORME: 10/11/2023																				
	PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No		PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No																				
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	FECHA DE INSPECCIÓN: 10/11/2023		FECHA DE INSPECCIÓN: 10/11/2023																				
	IDENTIFICACIÓN N°: 2-0335-0134		IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique) 2-0335-0134																				
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	ANEXOS:																						
	<table> <tr> <td>☒ Enfoque de Costos</td> <td>☒ Fotos Adicionales 1-6</td> <td>☐ Fotos Adicionales 19-24</td> <td>☒ Mapa de Ubicación</td> <td>☐ Anexo Imagen 1</td> </tr> <tr> <td>☐ Enfoque de Mercado(4-6)</td> <td>☐ Fotos Adicionales 7-12</td> <td>☐ Fotos Adicionales 25 -30</td> <td>☒ Plano Catastro</td> <td>☐ Anexo Imagen 2</td> </tr> <tr> <td>☐ Enf. Mercado Terreno (4-6)</td> <td>☐ Fotos Adicionales 13-18</td> <td>☒ Estudio de Registro</td> <td>☐ Anexo Texto</td> <td>☐ Anexo Imagen 3</td> </tr> <tr> <td>☐ Certificado Catastral 1</td> <td>☐ Certificado Catastral 2</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				☒ 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		
☒ 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:

Foto 4



Descripción:

Foto 2



Descripción:

Foto 5



Descripción:

Foto 3



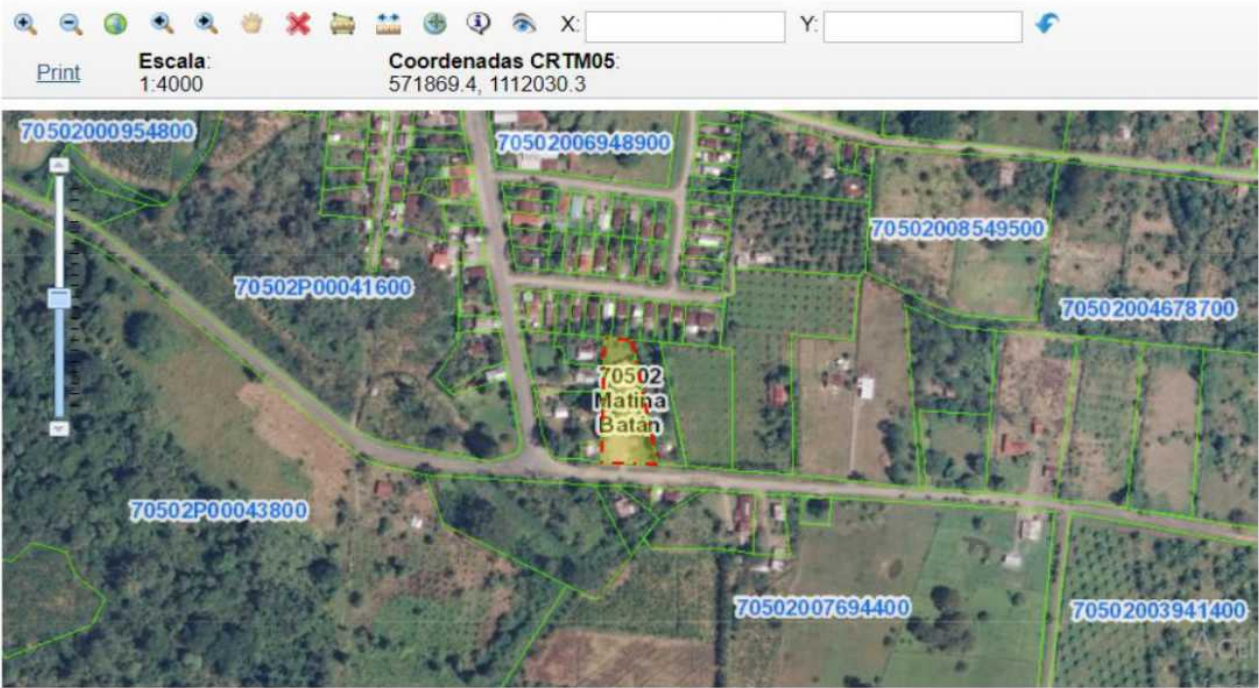
Descripción:

Foto 6

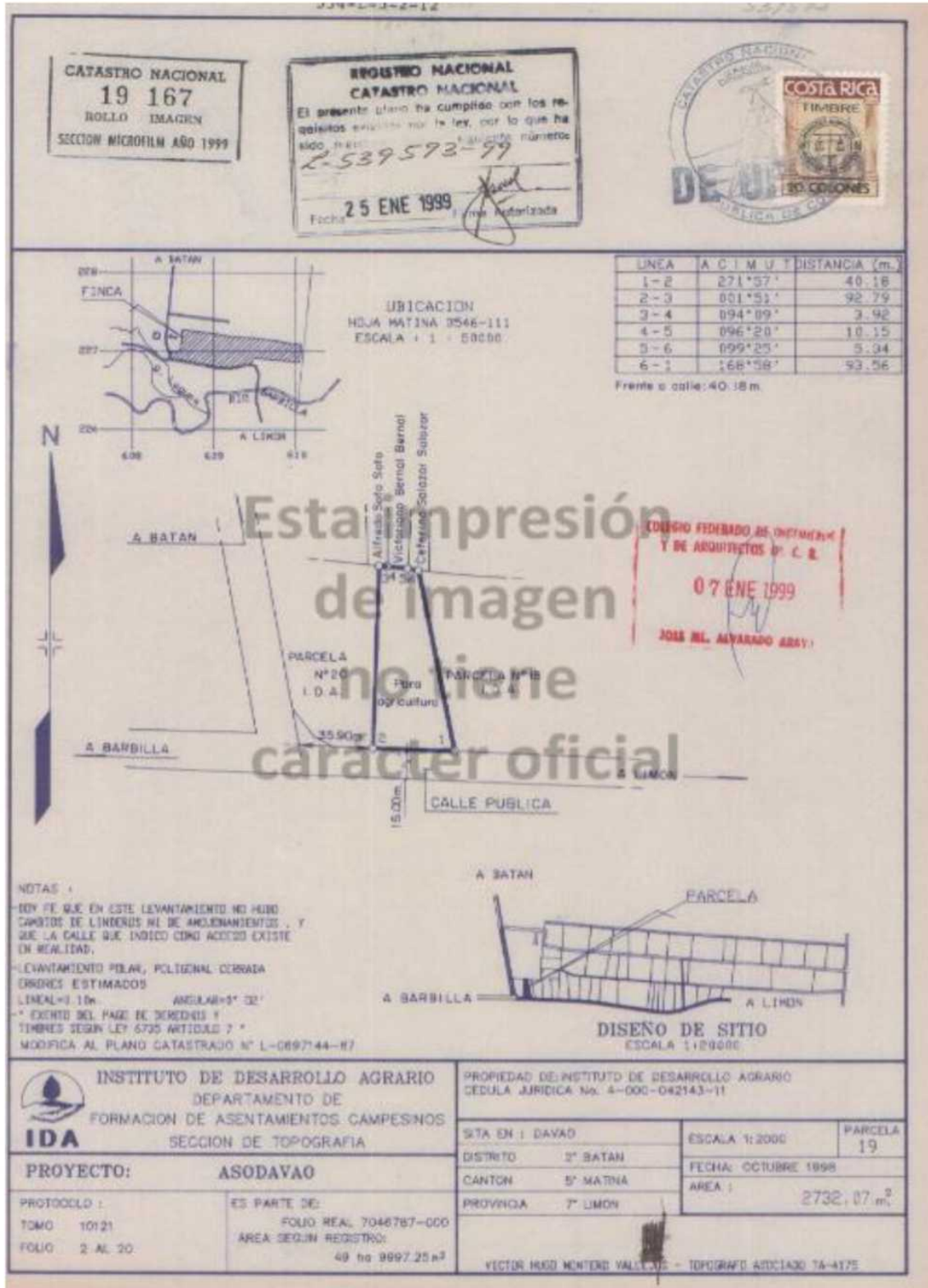


Descripción:

Mapa de Ubicación



Plano Catastro



Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 85493-000

PROVINCIA: LIMON FINCA: 85493 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA LA VIVIENDA, ASENTAMIENTO ASOCIADO, LOTE 19
SITUADA EN EL DISTRITO 2-BATAN CANTON 5-MATINA DE LA PROVINCIA DE LIMON

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE: MINIFUNDO DAVAO

SUR: CALLE PUBLICA

ESTE: LOTE 18

OESTE: LOTE 20

MIDE: DOS MIL SETECIENTOS TREINTA Y DOS METROS CON SIETE DECIMETROS CUADRADOS

PLANO: L-0539593-1999

IDENTIFICADOR PRECISO: 705020085493_

FINCA

7-00046787

VALOR FISCAL: 12.750.000.00 COLONES

PROPIETARIO:

ALEXANDER UBALDO GAMBOA UREÑA

CEDULA IDENTIDAD: 1-0647-0476

ESTADO CIVIL: DIVORCIADO

ESTIMACIÓN O PRECIO: UN MILLÓN TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL TREINTA Y CINCO COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 05-09-00031908-01

CAUSA ADQUISITIVA: HERENCIA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 05-DIC-2006

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: SI HAY

COMPRAVENTA

CITAS: 20-20-162034-001

PRESENTADA A LAS 12:14 DEL DIA 06/03/2020

OTORGADA A LAS 15:00 DEL DIA 28/12/2019

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS

CITAS: 465-04892-01-0030-001

AFECTA A FINCA: 7-00085493-000

INICIA EL: 15 DE ABRIL DE 1999

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO

CITAS: 800-612116-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 20-001523-1208-CI

AFECTA A FINCA: 7-00085493-000

INICIA EL: 13 DE MAYO DE 2020

FINALIZA EL: 13 DE MAYO DE 2030

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA

CITAS: 800-830697-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 22-001378-1208-CI

AFECTA A FINCA: 7-00085493-000

INICIA EL: 05 DE SEPTIEMBRE DE 2023

FINALIZA EL: 05 DE SEPTIEMBRE DE 2033

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ACTOR

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-003021

DEMANDADO

ALEXANDER UBALDO GAMBOA UREÑA

CEDULA IDENTIDAD: 1-0647-0476

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA

CITAS: 2017-148502-01-0001-001

INICIA EL: 24-FEB-2017

FINALIZA EL: 24-FEB-2047

AFECTA A FINCA: 7-00085493-000

MONTO: DOCE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL COLONES

INTERESES: LOS QUE RUJAN PARA CADA TIPO DE PRESTAMO AL MOMENTO DE SU FORMALIZACION

INICIA: 24 DE FEBRERO DE 2017

VENGE: 24 DE FEBRERO DE 2047

FORMA DE PAGO: HIPOTECA ABIERTA

RENUNCIAS: DOMINIO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO

RESPONDE POR: DOCE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL COLONES

GRADO: PRIMER GRADO

BASE DE REMATE: CAPITAL NO RESP

AGREEDOR

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-003021

DEUDOR

BENEDICTO ROJAS JIMENEZ

CEDULA IDENTIDAD: 6-0189-0386

ESTADO CIVIL: SOLTERO

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 10-11-2023 a las 10:20 horas