

Fecha: 30/10/2023

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: DE LA QUEBRADA BARBUDAL 1.8K AL OESTE Y 210m AL SUR
5-GUA 1-Bagaces 4-Bagaces

Número de Avalúo: 5140486

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

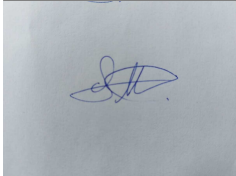
Valor Concluido: 53.731.040,13

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 29/10/2023

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

Observaciones Generales:
Terreno dedicado a la siembra de caña de azúcar, no se localizan construcciones en la propiedad. No posee acceso a servicios públicos. No se localizan delimitación clara entre los colindantes norte y este y la propiedad valorada. Derecho 3 MARIA GABRIELA RODRIGUEZ SALGUERA, Derecho 4 GABRIELA RODRIGUEZ SALGUERA.

FIRMA: 

Nombre: JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ

Tipo de Profesional: Topographer Eng.

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.: 328-50401010425100-2023-R

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5140486

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ	
	OFICINA: 328-Cobro Judicial COD. AGENCIA: 328			EMPRESA: Perito Externo - JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ	
SOLICITANTE: GABRIELA RODRIGUEZ SALGUERA		IDENTIFICACIÓN N°: 2-0509-0951		TIPO DE PROFESIONAL: Topographer Eng.	
CLIENTE: GABRIELA RODRIGUEZ SALGUERA		CORREO: jhonaduarte@hotmail.com		CORREO: gabiaxel09@gmail.com	
TELÉFONO: 6021-7618 IDENTIFICACIÓN N°: 5-0331-0966		TELÉFONO: 8729-6979		OTRO:	

PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: GABRIELA RODRIGUEZ SALGUERA IDENTIFICACIÓN N°: 5-0331-0966		PROPORCIÓN DERECHOS: 25%	
	PROVINCIA: 5 GUA CANTON: 4 Bagaces		DISTRITO: 1 Bagaces LOCALIDAD: LLANOS DEL CORTES	
	DIRECCIÓN EXACTA: DE LA QUEBRADA BARBUDAL 1.8K AL OESTE Y 210m AL SUR			
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 50401010425100 PLANO DE CATASTRO N°: G-0436074-1997		ÁREA REGISTRADA: 76.649,13 m²	
	ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Guanacaste 1 USO PREDOMINANTE: Residencial		OCUPADO POR: MARIA GABRIELA RODRIGUEZ SALGUER 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				

INFORMACIÓN ADICIONAL	INSCRIPCIÓN DE: La Finca		SEGÚN: El Plano Y El Registro	
	PROPÓSITO: <input type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico <input checked="" type="checkbox"/> Estimar el Valor de Mercado <input type="checkbox"/>			
	OBJETO: <input type="checkbox"/> Crédito de Adquisición <input type="checkbox"/> Refinanciamiento <input type="checkbox"/> Construcción <input checked="" type="checkbox"/> COBRO JUDICIAL			
	USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): 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 No.:	
	TIPO DE PROPIEDAD: <input type="checkbox"/> Urbano <input checked="" type="checkbox"/> Rural LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No BIEN ESPECIALIZADO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No 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: Otro DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: FINCA AGROPECUARIA			
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: <input type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input checked="" type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Otro	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta
	TIPO DEL DISTRITO: <input type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input checked="" type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):		
	TENDENCIA DISTRITO: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input type="checkbox"/> Disminuyendo <input type="checkbox"/> Otro	RANGO DE PRECIOS:		
	DENSIDAD: <input type="checkbox"/> Mayor a 75% <input type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input checked="" type="checkbox"/> Rural	VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> Baja		
	NIVEL SOCIOECONÓMICO: Baja	DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> Baja		
	ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja	TENDENCIA DE PRECIOS: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo		
	FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Regular ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No			
	COMENTARIOS:			

TERRENO / FINCA	DIMENSIONES: 600,08 X 400,09 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha.		SERVICIOS: <input type="checkbox"/> Teléfono <input type="checkbox"/> Señal Celular <input type="checkbox"/> Alcantarillado <input type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input type="checkbox"/> Caño	
	ÁREA APLICABLE: 76.649,13 UNIDAD DE MEDIDA: m²		<input type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/>	
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: NO EXISTE		AGUA: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No	
	TOPOGRAFÍA: Plana		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	
	PENDIENTE: No Aplica		<input type="checkbox"/> Alumbrado <input type="checkbox"/> TV por Cable <input type="checkbox"/>	
	ZONIFICACIÓN: Agrícola		ELECTRICIDAD: <input type="checkbox"/> SI Tiene <input checked="" type="checkbox"/> No Tiene	
	FUENTE: INSPECCIÓN DE CAMPO		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	
	ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No		MATERIAL: Lastre mezclado grueso	
	ESTADO FÍSICO: Óptimo		ANCHO DE VÍA: 14 M	
	POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno		TRANSPORTE PÚBLICO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No	
CUERPO DE AGUA CERCANO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno		JARDINES/PARQUES: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No		
DESPLAZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno		EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia mayor a 2500 m		
EXISTEN GRAVÁMENES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No		TIPO DE ACCESO: Calle Pública TIPO DE UBICACIÓN: Esquinero		
COMENTARIOS:		APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 -> 95		
Terreno dedicado a la siembra de caña de azúcar, no se localizan construcciones en la propiedad. No posee acceso a servicios públicos. RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS CITAS: 450-12750-01-0687-001. DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA CITAS: 800-829940-01-0001-001. HIPOTECA CITAS: 2020-407116-01-0003-001. HIPOTECA CITAS: 2020-411921-01-0001-001. Los gravámenes anotados no afectan el valor del inmueble.				

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-50401010425100-2023-R

NAS No.: 5140486

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VERTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	351.025	1.154.935	110
2	351.107	1.154.953	110
3	351.188	1.154.741	110

AREA m²: 76.649,13

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN:

AREA CONSTRUCCIÓN:

m²

EDAD EFECTIVA:

años

VIDA ÚTIL REMANENTE:

años

AREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias)

m²

VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias)

años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN:

CUBIERTA:

ESTRUCTURA:

ENTREPISO:

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA:

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

AVANCE DE OBRA:

PORCENTAJE COBERTURA:

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:

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.

Página 2 de 12

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-50401010425100-2023-R

NAS No.: 5140486

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 DE LA QUEBRADA BARBUDAL 1.8K AL OESTE Y 210m AL SUR		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.SE 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		720		649		688	
Ubicación	1	1	1	1	1	1	1
Dimensiones/Area de la Finca	76.649,13 m²	75.000 m²	,9941	104.000 m²	1,0859	75.000 m²	,994
Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1
Servicios 2	1	1	1	1	1	1	1
Tipo de vía	5	5	1	5	1	5	1
Relación Frente/Fondo	1	1	1	1	1	1	1
Pendiente %	3	3	1	3	1	3	1
Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1	0	1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,9941		1,0859		,994	
VALORES HOMOLOGADOS		715,75		704,75		683,87	
Conclusiones: Muestras tomadas dentro de la misma zona del lote valorado.							
VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 53.731.040							
VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 701							

Informe de Avalúo No.: 328-50401010425100-2023-R

NAS No.: 5140486

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ	
	OFICINA: 328-Cobro Judicial	COD. AGENCIA: 328		EMPRESA: Perito Externo - JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ	
	SOLICITANTE: GABRIELA RODRIGUEZ SALGUERA			IDENTIFICACIÓN N°: 2-0509-0951	
	CLIENTE: GABRIELA RODRIGUEZ SALGUERA			TIPO DE PROFESIONAL: Topographer Eng.	
	CORREO: gabiaxel09@gmail.com			CORREO: jhonaduarte@hotmail.com	
	TELÉFONO: 6021-7618	IDENTIFICACIÓN N°: 5-0331-0966		TELÉFONO: 8729-6979	OTRO:

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

Fraccion	Área m2	Valor	Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario					Ajustado		Parcial
1	76.649,13	701	1	1	1	1	701	100%	53.731.040,13
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:	53.731.040,13

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


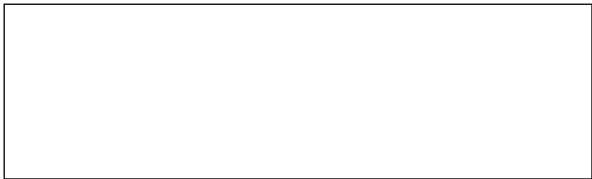
VALOR FÍSICO TOTAL:	53.731.040,13
---------------------	---------------

[illegible]

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-50401010425100-2023-R

NAS No.: 5140486

LIMITACIONES Y SALVEDADES	OBSERVATIONS: Terreno dedicado a la siembra de caña de azúcar, no se localizan construcciones en la propiedad. No posee acceso a servicios públicos. No se localizan delimitación clara entre los colindantes norte y este y la propiedad valorada. Derecho 3 MARIA GABRIELA RODRIGUEZ SALGUERA, Derecho 4 GABRIELA RODRIGUEZ SALGUERA.	
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: 53.731.040,13 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 53.731.040,13 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: 53.731.040,13 <input checked="" type="checkbox"/> Tal Como Está <input type="checkbox"/> Como Terminado	
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	CONCLUSIÓN DE VALOR DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: DE LA QUEBRADA BARBUDAL 1.8K AL OESTE Y 210m AL SUR PROVINCIA: GUA CANTON: 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: 30/10/2023 VALOR FINAL: 53.731.040,13 MONTO DE LA SOLICITUD: 46.498.723,4 VALOR EN LETRAS: cincuenta y tres millones setecientos treinta y uno mil cuarenta y trece centavos SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si, Condicionado	
	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> FIRMA:  </div> <div> CO-FIRMANTE (si aplica) FIRMA:  </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> NOMBRE PERITO: JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ TIPO DE PROFESIONAL: Topographer Eng. TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA REGISTRO #: IT-23704 CÓDIGO INSPECTOR: 677 COD. EMPRESA: 677 FECHA DEL INFORME: 30/10/2023 PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No FECHA DE INSPECCIÓN: 29/10/2023 IDENTIFICACIÓN N°: 2-0509-0951 </div> <div> NOMBRE CO-FIRMANTE: TIPO DE PROFESIONAL: TIPO DE PERITO: REGISTRO #: CÓDIGO INSPECTOR: FECHA DEL INFORME: PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No FECHA DE INSPECCIÓN: IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique) </div> </div>	
ANEXOS: <input checked="" type="checkbox"/> Enfoque de Costos <input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 1-6 <input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 19-24 <input type="checkbox"/> Mapa de Ubicación <input checked="" type="checkbox"/> Anexo Imagen 1 <input type="checkbox"/> Enfoque de Mercado(4-6) <input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 7-12 <input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 25 -30 <input checked="" type="checkbox"/> Plano Catastro <input checked="" type="checkbox"/> Anexo Imagen 2 <input type="checkbox"/> Enf. Mercado Terreno (4-6) <input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 13-18 <input checked="" type="checkbox"/> Estudio de Registro <input type="checkbox"/> Anexo Texto <input checked="" type="checkbox"/> Anexo Imagen 3 <input type="checkbox"/> Certificado Catastral 1 <input type="checkbox"/> Certificado Catastral 2		



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

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: Interior de propiedad.
.....

Plano Catastro

CATASTRO NACIONAL

184 250


BOLSA TRACER
SECCION MICROFILM AÑO 1987

**REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL**

El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo cual ha sido registrado bajo el siguiente número:

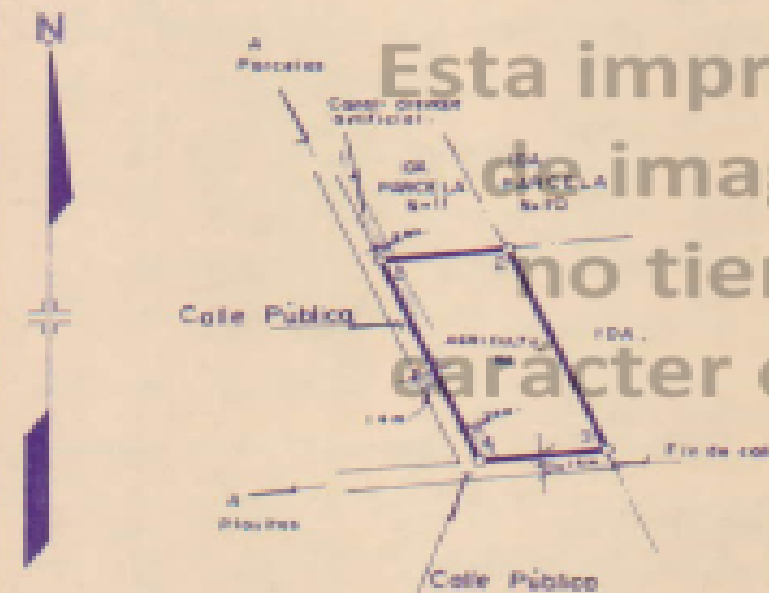
5-486974-97

Fecha: **22 SEP 1997**



NOTAS:

- SEÑALAR QUE EN ESTE LEVANTAMIENTO NO HUBO CAMBIOS DE LÍMITES NI DE MEDIDAMENTOS, Y QUE LA CALLE QUE INDICÓ COMO ACCESO EXISTE EN REALIDAD.
- LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA (ERRORES ESTIMADOS):
LÍNEAL = 0.01 m. ANGULAR = 0° 01'
- EFECTO DEL PASO DE BARREROS Y TORNOS SEGUN LÍD 6700 ARTÍCULO 7°
- FRENTE A CALLE = 60.0-0.8 m.



COORDINADAS DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE C. R.

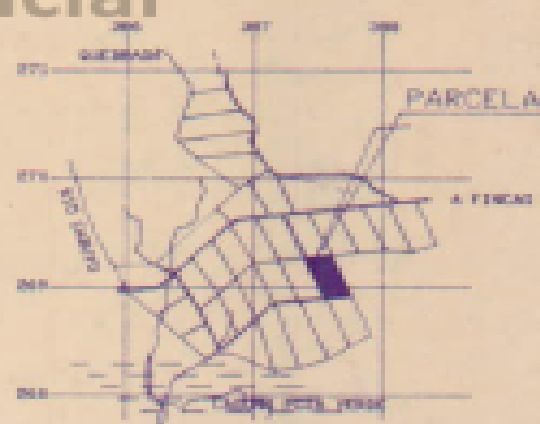
12 SEP 1997


JOSE RAÚL ALVARADO ARAYA

LOCALIZACIÓN

NOVA TERRITARIO 2047 111

ESCALA = 1 : 10000





INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO
DEPARTAMENTO DE FORMACIÓN DE ASENTAMIENTOS CAMPESINOS
SECCIÓN DE TOPOGRAFÍA

PROPIEDAD DE INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO
CERREJA JURISDICC. No. 4-000-042143-11

PROYECTO: **REAJUSTE DE SAN RAMÓN**

PROTOCOLO: **TOMO 8010-
FOLIO 18-4-8 178**

ESTÁ EN: **LLANOS DEL CERRE**

DECRETO: **1° INGENIEROS**

CANTÓN: **4° INGENIEROS**

PROMOCIÓN: **5° INGENIEROS**

LEVANTO: **FRANCISCO MARILLO VARGAS**

ES PARTE DE:
FOLIO REAL 50-34-834-000
ÁREA SEGUN REGISTRO:

ESCALA: **1:10000**

FECHA: **JULIO 1997**

ÁREA: **7 ha 6649.13m²**

PARCELA: **12**

FRANCISCO MARILLO VARGAS - TOPOGRAFO ASISTENTE - 142110

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA DERECHOS
MATRICULA: 104251---000

NATURALEZA: PARCELA 12, TERRENO PARA LA AGRICULTURA, PROYECTO PARCELACION REAJUSTE DE
SAN RAMON
SITUADA EN EL DISTRITO 1-BAGACES CANTON 4-BAGACES DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE
MIDE: SETENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE METROS CON TRECE DECIMETROS
CUADRADOS

ANTECEDENTES DE DOMINIO:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
5-00034934	000	FOLIO REAL
5-00104251	000	FOLIO REAL
5-00104251	000	FOLIO REAL
5-00104251	000	FOLIO REAL
5-00104251	000	FOLIO REAL
5-00034934	000	FOLIO REAL

DERECHOS:

3 MARIA GABRIELA RODRIGUEZ SALGUERA
CEDULA IDENTIDAD 5-0331-0966
DIVORCIADO
DUEÑO DE UN MEDIO EN LA FINCA
GRAVAMENES: SI HAY ANOTACIONES: NO HAY

4 GABRIELA RODRIGUEZ SALGUERA
CEDULA IDENTIDAD 5-0331-0966
DIVORCIADO
DUEÑO DE UN MEDIO EN LA FINCA
GRAVAMENES: SI HAY ANOTACIONES: NO HAY

Anexo Imagen 1

Descripción:

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 104251- -004**

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 104251 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 004

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: PARCELA 12, TERRENO PARA LA AGRICULTURA, PROYECTO PARCELACION REAJUSTE DE SAN RAMON

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

NORTE : PARCELA 11

SUR : CALLE PUBLICA

ESTE : IDA

OESTE : CALLE PUBLICA

MIDE: SETENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE METROS CON TRECE DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:G-0436074-1997

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
5-00034934 000		FOLIO REAL
5-00104251 000		FOLIO REAL
5-00104251 000		FOLIO REAL
5-00104251 000		FOLIO REAL
5-00104251 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 39,498,956.00 COLONES

PROPIETARIO:

GABRIELA RODRIGUEZ SALGUERA

CEDULA IDENTIDAD 5-0331-0966

ESTADO CIVIL: DIVORCIADO

ESTIMACIÓN O PRECIO: MIL COLONES

DUEÑO DE UN MEDIO EN LA FINCA

PRESENTACIÓN: 2017-00505870-01

CAUSA ADQUISITIVA: DONACION

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 08-AGO-2017

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 304-14484-01-0801-001

FINCA REFERENCIA 5034934 000

AFECTA A FINCA: 5-00104251 -000

CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Anexo Imagen 2

Descripción:

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS

CITAS: 450-12750-01-0687-001

AFECTA A FINCA: 5-00104251 -000

INICIA EL: 31 DE OCTUBRE DE 1997

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA

CITAS: 800-829941-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 23-000465-1205-CJ

MONTO: CINCUENTA MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS SESENTA Y SIETE COLONES CON CUATRO CENTIMOS

AFECTA A FINCA: 5-00104251 -004

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

AFECTA A FINCA: 5-00104251 -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: TREINTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CUARENTA 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 3

Descripción:

HIPOTECA

CITAS: 2020-411921-01-0001-001

AFECTA A FINCA: 5-00104251 -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: CUATRO MILLONES DOSCIENTOS DOS MIL DIECISEIS COLONES CON OCHENTA Y TRES CENTIMOS

GRADO: SEGUNDO GRADO

BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDADO

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 09:52 horas

Imprimir

Regresar

Comprar