

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	<p>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</p>				VALUDOR	<p>NOMBRE: JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ EMPRESA: Perito Externo - JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ IDENTIFICACIÓN N°: 2-0509-0951 TIPO DE PROFESIONAL: Topographer Eng. CORREO: jhonaduarte@hotmail.com TELÉFONO: 8729-6979 OTRO:</p>				
	<p>NOMBRE PROPIETARIO: GABRIELA RODRIGUEZ SALGUERA IDENTIFICACIÓN N°: 5-0331-0966 PROVINCIA: 5 GUA CANTON: 4 Bagaces DISTRITO: 1 Bagaces DIRECCIÓN EXACTA: DE LA QUEBRADA BARBUDAL 1.8K AL OESTE Y 210m AL SUR IDENTIFICADOR PREDIAL: 50401010425100 PLANO DE CATASTRO N°: G-0436074-1997 ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Guanacaste 1 USO PREDOMINANTE: Residencial 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</p>					<p>PROPORCIÓN DERECHOS: 25% LOCALIDAD: LLANOS DEL CORTES ÁREA REGISTRADA: 76.649,13 m² OCCUPADO POR: MARIA GABRIELA RODRIGUEZ SALGUER VIGENCIA CONTRATO:</p>				
	<p>INSCRIPCIÓN DE: La Finca PROPOSITO: <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"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No BIEN ESPECIALIZADO: <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No CON CONSTRUCCIONES: <input type="checkbox"/> Sí <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 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 COPROPRIEDAD: 0 ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:</p>									
	<p>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: Regular ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No</p>					<p>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</p>				
	COMENTARIOS:									
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO	<p>DIMENSIONES: 600,08 X 400,09 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APPLICABLE: 76.649,13 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: NO EXISTE TOPOGRAFIA: Plana PENDIENTE: No Aplica ZONIFICACIÓN: Agrícola FUENTE: INSPECCIÓN DE CAMPO ARBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: Óptimo POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno CUERPO DE AGUA CERCANO: <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno EXISTEN GRAVÁMENES: <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No</p>				<p>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"/> Sí <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: 14 M TRANSPORTE PÚBLICO: <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No JARDINES/PARQUES: <input type="checkbox"/> Sí <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: Esquinero APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 - > 95</p>					
	COMENTARIOS:									
	<p>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 PÚBLICOS 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.</p>									
	Página 1 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

COORDENADAS	COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
	VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD									
	1	351.025	1.154.935	110									
	2	351.107	1.154.953	110									
	3	351.188	1.154.741	110									
ÁREA m ² : 76.649,13		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0											
COMENTARIOS:													
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:										
	VIDA ÚTIL REMANENTE: años	ENTREPISO:										
	ÁREA CONSTRUCCIÓN: m ² (Cons. Accesorias)	TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA:										
	VIDA ÚTIL REMANENTE: años (Cons. Accesorias)	ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:										
	AVANCE DE OBRA:	PORCENTAJE COBERTURA:										
	ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos 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:	<input type="checkbox"/>												
GAS LP:	CONDICIÓN INTERIOR: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo												
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 O DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.													

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.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		720		649		688							
Ubicación	1	1	1	1	1	1	1						
Dimensiones/Area de la Finca	76.649,13 m ²	75.000 m ²	,9941	104.000 m ²	1,0859	75.000 m ²	,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						
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													

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

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

NAS No.: 5140486

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	VALIDADOR	NOMBRE: JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ
	OFICINA: 328-Cobro Judicial		COD. AGENCIA: 328
SOLICITANTE: GABRIELA RODRIGUEZ SALGUERA		IDENTIFICACION 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:

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					
1	76.649,13	701	1	1	1	701	100%	53.731.040,13
2			1	1	1	0	100%	0
3			1	1	1	0	100%	0
4			1	1	1	0	100%	0
5			1	1	1	0	100%	0
Totales							Valor del Terreno:	53.731.040,13

Avaluó Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Avances individuales de las Finanzas Fiscales (solo en condominios)											
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	

Valor de las Construcciones

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condonaciones)

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)

VALOR FÍSICO TOTAL:

53.731.040,13

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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	<p>LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:</p> <p>VALOR DE TERRENO: 53.731.040,13</p> <p>VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0</p> <p>VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 53.731.040,13</p> <p>MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 0</p> <p>VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO:</p> <p>VALOR DE VENTA FORZADA:</p> <p>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:</p> <p>VALOR FINAL: 53.731.040,13</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Tal Como Está <input type="checkbox"/> Como Terminado</p>																					
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	<p>CONCLUSIÓN DE VALOR</p> <p>DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: DE LA QUEBRADA BARBUDAL 1.8K AL OESTE Y 210m AL SUR</p> <p>PROVINCIA: GUA CANTÓN: Bagaces DISTRITO: Bagaces</p> <p>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</p> <p>A LA FECHA: 30/10/2023 VALOR FINAL: 53.731.040,13 MONTO DE LA SOLICITUD: 46.498.723,4</p> <p>VALOR EN LETRAS: cincuenta y tres millones setecientos treinta y uno mil cuarenta y tres centavos</p> <p>SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si, Condicionado</p> <p>FIRMA: </p> <p>NOMBRE PERITO: JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ</p> <p>TIPO DE PROFESIONAL: Topographer Eng. TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA</p> <p>REGISTRO #: IT-23704</p> <p>CÓDIGO INSPECTOR: 677</p> <p>COD. EMPRESA: 677</p> <p>FECHA DEL INFORME: 30/10/2023</p> <p>PERSONALMENTE INSPECCIÓN LA PROPIEDAD: <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No</p> <p>FECHA DE INSPECCIÓN: 29/10/2023</p> <p>IDENTIFICACIÓN N°: 2-0509-0951</p> <p>ANEXOS:</p> <table border="0"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Enfoque de Costos</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 1-6</td> <td><input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 19-24</td> <td><input type="checkbox"/> Mapa de Ubicación</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Anexo Imagen 1</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Enfoque de Mercado(4-6)</td> <td><input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 7-12</td> <td><input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 25 -30</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Plano Catastro</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Anexo Imagen 2</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Enf. Mercado Terreno (4-6)</td> <td><input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 13-18</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Estudio de Registro</td> <td><input type="checkbox"/> Anexo Texto</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Anexo Imagen 3</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Certificado Catastral 1</td> <td><input type="checkbox"/> Certificado Catastral 2</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		<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			
<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																					
<p>CO-FIRMANTE (si aplica)</p> <p>FIRMA: </p> <p>NOMBRE CO-FIRMANTE:</p> <p>TIPO DE PROFESIONAL:</p> <p>REGISTRO #:</p> <p>CÓDIGO INSPECTOR:</p> <p>FECHA DEL INFORME:</p> <p>PERSONALMENTE INSPECCIÓN LA PROPIEDAD: <input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No</p> <p>FECHA DE INSPECCIÓN:</p> <p>IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique):</p>																						

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

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

NAS No.: 5140486



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

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

NAS No.: 5140486

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 194 250 BOLSO 104000 SECCION MICROFILM AÑO 1987	REGISTRO NACIONAL CATASTRO NACIONAL El presente pliego ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número: 21-486034-97 Fecha: 2 SEP 1997																					
NOTAS: - SOY DE OIR EN ESTE LEVANTAMIENTO NO HUBO CAMBIOS DE LINDEROS NI DE APROPIAMIENTOS, Y QUE LA ENFERIA QUE INDICO COMO PODER EXISTE EN REALIDAD. - LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABERTA BORDES COTIZADOS: LINEAL = 0.01 m. ANGULAR = 0° 00' - LEVANTAMIENTO DEL PAGO DE BOSQUES Y TIERRAS DESDE LEX 6708 ARTICULO 2. - FRENTE A CALLE = 600.08 m.																						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>LÍNEA</th> <th>A C I M U T</th> <th>DISTANCIA</th> <th>UNIDAD</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 - 2</td> <td>0800' 49"</td> <td>200.00</td> <td>mts</td> </tr> <tr> <td>2 - 3</td> <td>150' 00"</td> <td>400.00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3 - 4</td> <td>260' 49"</td> <td>200.00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>4 - 1</td> <td>330' 00"</td> <td>400.00</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			LÍNEA	A C I M U T	DISTANCIA	UNIDAD	1 - 2	0800' 49"	200.00	mts	2 - 3	150' 00"	400.00		3 - 4	260' 49"	200.00		4 - 1	330' 00"	400.00	
LÍNEA	A C I M U T	DISTANCIA	UNIDAD																			
1 - 2	0800' 49"	200.00	mts																			
2 - 3	150' 00"	400.00																				
3 - 4	260' 49"	200.00																				
4 - 1	330' 00"	400.00																				
 <div style="position: absolute; top: 400px; left: 300px; font-size: 2em; color: gray; opacity: 0.5;"> Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial </div> <div style="position: absolute; top: 410px; left: 670px; border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: white;"> COLEGIO NACIONAL DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE C. R. 12 SEP 1997 JOSE DEL VALLE ARENAL </div> <div style="position: absolute; top: 530px; left: 680px; border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: white;"> LOCALIZACION TURA FORTINADA 2047 111 ESCALA 1:100000 </div>																						
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO DEPARTAMENTO DE FORMACION DE ASENTAMIENTOS CAMPESINOS SECCION DE TOPOGRAFIA IDA </div> <div style="width: 45%;"> PROPIEDAD DE INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO CODIGO JURIDICO No. 4-000-042143-11 </div> </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> PROYECTO: REAJUSTE DE SAN RAMON </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> FECHA: 12 SEP 1997 </td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;"> PROTOCOLO: 1 TOMO 8010- FOLIO 104-104-178 </td> <td style="vertical-align: top;"> ES PARTE DE: 100% DEL FOLIO REAL 190-24-10-10-000 AREA SEGUN REGISTRO: 7 ha. 6649.13 m² </td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"> FRANCISCO MESTILLO HEREDIA - TOPOGRAFO ASOCIADO - TITULADO </td> </tr> </table>			PROYECTO: REAJUSTE DE SAN RAMON	FECHA: 12 SEP 1997	PROTOCOLO: 1 TOMO 8010- FOLIO 104-104-178	ES PARTE DE: 100% DEL FOLIO REAL 190-24-10-10-000 AREA SEGUN REGISTRO: 7 ha. 6649.13 m²	FRANCISCO MESTILLO HEREDIA - TOPOGRAFO ASOCIADO - TITULADO															
PROYECTO: REAJUSTE DE SAN RAMON	FECHA: 12 SEP 1997																					
PROTOCOLO: 1 TOMO 8010- FOLIO 104-104-178	ES PARTE DE: 100% DEL FOLIO REAL 190-24-10-10-000 AREA SEGUN REGISTRO: 7 ha. 6649.13 m²																					
FRANCISCO MESTILLO HEREDIA - TOPOGRAFO ASOCIADO - TITULADO																						

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
5-00034934	000	FOLIO REAL

DERECHOS:

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

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

Anexo Imagen 1

Descripción:

REPUBLICA 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, PROVECTO 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

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

ACREDOR

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**AFFECTA 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**