

Fecha: 20/03/2023

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: De La Escuela Los Ángeles, 400 metros norte (ruta a Carolina) y 900 metros noroeste, en Barrio UVA.
7-LIM 5-Cariari 2-Pococi

Número de Avalúo: 5120317

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 22.379.820,96

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 20/03/2023

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

Observaciones Generales:

Según estudio de registro adjunto al presente informe de avalúo, el inmueble no presenta anotaciones, gravámenes si hay, practicado, demanda ejecutiva hipotecaria. Esto a raíz de deuda por un monto original de 5 millones de colones que se adeudan al Banco Nacional de Costa, corresponde al ente bancario verificar saldos pendientes previo a remate o trámite que corresponda. Se recomienda verificación del PI al primer vértice del predio sujeto para mayor claridad de la ubicación exacta.

FIRMA:



Nombre: Gilberto Vásquez Hernández

Tipo de Profesional: Ing. Agrónomo

Identificación #: 1-0922-0590

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-70205012302400-2023-R

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5120317

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 328-Cobro Judicial COD. AGENCIA: 328 SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica CLIENTE: AVILA CESPEDES JORGE EDUARDO CORREO: TELÉFONO: IDENTIFICACIÓN N°: 2-0341-0860		VALUADOR	NOMBRE: Gilberto Vásquez Hernández EMPRESA: Perito Externo - GILBERTO VASQUEZ HERNANDEZ IDENTIFICACIÓN N°: 1-0922-0590 TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Agrónomo CORREO: gvasquez34@hotmail.es TELÉFONO: 8892-0354 OTRO:																									
	NOMBRE PROPIETARIO: Jorge Eduardo Ávila Céspedes IDENTIFICACIÓN N°: 2-0341-0860 PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 7 LIM CANTON: 2 Pococí DISTRITO: 5 Cariari LOCALIDAD: Barrio conocido como "UVA". DIRECCIÓN EXACTA: De La Escuela Los Angeles, 400 metros norte (ruta a Carolina) y 900 metros noroeste, en Barrio UVA. IDENTIFICADOR PREDIAL: 70205012302400 PLANO DE CATASTRO N°: L-1191764-2007 ÁREA REGISTRADA: 2.499,98 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Caribe USO PREDOMINANTE: Others OCUPADO POR: Propietario 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																												
PROPIEDAD	INSCRIPCIÓN DE: La Finca SEGÚN: El Plano Y El Registro 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"/> Avalúo para remate USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): SOLICITADO POR: <input type="checkbox"/> Cliente de arriba <input checked="" type="checkbox"/> Otro BNCR 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 checked="" type="checkbox"/> SI <input 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: Agrícola 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:																												
	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: Media Baja <input type="checkbox"/> ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" 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"/> SI <input type="checkbox"/> No COMENTARIOS:																												
INFORMACIÓN ADICIONAL	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:60%;">PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA</td> <td style="width:20%;">De</td> <td style="width:20%;">Hasta</td> </tr> <tr> <td>RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):</td> <td>20</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>RANGO DE PRECIOS:</td> <td>8.000</td> <td>10.000</td> </tr> <tr> <td colspan="3">VISIÓN DEL MERCADO</td> </tr> <tr> <td>OFERTA:</td> <td><input type="checkbox"/> Alta</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Normal</td> </tr> <tr> <td>DEMANDA:</td> <td><input type="checkbox"/> Alta</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Normal</td> </tr> <tr> <td>TENDENCIA DE PRECIOS:</td> <td><input type="checkbox"/> Aumentando</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Estable</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/> Baja</td> <td><input type="checkbox"/> Disminuyendo</td> </tr> </table>					PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):	20	30	RANGO DE PRECIOS:	8.000	10.000	VISIÓN DEL MERCADO			OFERTA:	<input type="checkbox"/> Alta	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	DEMANDA:	<input type="checkbox"/> Alta	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	TENDENCIA DE PRECIOS:	<input type="checkbox"/> Aumentando	<input checked="" type="checkbox"/> Estable		<input type="checkbox"/> Baja	<input type="checkbox"/> Disminuyendo
	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta																										
RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):	20	30																											
RANGO DE PRECIOS:	8.000	10.000																											
VISIÓN DEL MERCADO																													
OFERTA:	<input type="checkbox"/> Alta	<input checked="" type="checkbox"/> Normal																											
DEMANDA:	<input type="checkbox"/> Alta	<input checked="" type="checkbox"/> Normal																											
TENDENCIA DE PRECIOS:	<input type="checkbox"/> Aumentando	<input checked="" type="checkbox"/> Estable																											
	<input type="checkbox"/> Baja	<input type="checkbox"/> Disminuyendo																											
DIMENSIONES: 42,4 X 61,85 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 2.499,98 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: TOPOGRAFÍA: Plana PENDIENTE: Ascendente ZONIFICACIÓN: Agrícola FUENTE: Predio similares alrededores ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: Bueno POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno CUERPO DE AGUA CERCANO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input 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 COMENTARIOS:																													
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO	SERVICIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> ADICIONALES: <input 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 checked="" type="checkbox"/> SI Tiene <input type="checkbox"/> No Tiene <input type="checkbox"/> TIPO DE RUTA: <input type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/> Terciaria <input checked="" type="checkbox"/> Camino Vecinal <input type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Lastre fino ANCHO DE VÍA: 14 M TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Distancia menor a 1000 m JARDINES/PARQUES: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m TIPO DE ACCESO: Calle Pública TIPO DE UBICACIÓN: Medianero APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 - > 95 COMENTARIOS:																												
	TERRENO / FINCA																												

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-70205012302400-2023-R

NAS No.: 5120317

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	529.698	1.153.916	49
2	529.703	1.154.279	48
ÁREA m²: 2.499,98		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 9.000	
COMENTARIOS:			

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 0 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m² EDAD EFECTIVA: 0 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 0 m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 0 años	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: CUBIERTA: ESTRUCTURA: ENTREPISO: TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: AVANCE DE OBRA: PORCENTAJE COBERTURA:	TECHOS: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo FACHADA/EXTERIOR: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
---	---	--

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos Repello <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Empastado <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Enchape <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> PISOS: SISTEMA ELÉCTRICO: <input type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: AIRE ACONDICIONADO: RED AGUA CALIENTE: GAS LP: UBICACIÓN:	CLOSETS/ARMARIOS: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo AISLAMIENTO: <input type="checkbox"/> Techo <input type="checkbox"/> Paredes <input type="checkbox"/> Sótano <input type="checkbox"/> Entretecho LÍNEAS DE PLOMERÍA: Diseño arquitectónico: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo EMPOTRADOS/EXTRAS: <input type="checkbox"/> Estufa <input type="checkbox"/> Horno <input type="checkbox"/> Lavadora de Platos <input type="checkbox"/> Garburator <input type="checkbox"/> Extractor de Aire <input type="checkbox"/> Sistema de Seguridad <input type="checkbox"/> Chimenea <input type="checkbox"/> Tragaluz <input type="checkbox"/> Solario <input type="checkbox"/> Ventiladores <input type="checkbox"/> Aire Central <input type="checkbox"/> Filtro Aire <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Bañera de Hidromasaje <input type="checkbox"/> Puerta Automática de Cochera <input type="checkbox"/> Piscina CONDICIÓN INTERIOR: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
--	---

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:											ÁREA	
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.				
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.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-70205012302400-2023-R

NAS No.: 5120317

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción		Descripción		Descripción	
		Ajustes		Ajustes		Ajustes	
LIM, Pococi, Cariari De La Escuela Los Angeles, 400 metros norte (ruta a Carolina) y 900 metros noroeste, en Barrio UVA.		Cariari, de La Escuela Los Angeles, 300 metros este. Don Jorge Chavarria vende terreno similares características del predio sujeto.		Cariari, Campo 5 (Semillero), frente a Iglesia de Los Mormones, don Roger Vega vende terreno similares características del predio sujeto.		Se vende lote en Los Angeles de Cariari. Disponible en: https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/lote-en-los-angeles-cariari-guapiles/22704739 .	
Tipo de Información		Inmuebles similares características del predio sujeto.		Inmuebles similares características del predio sujeto.		Inmuebles similares características del predio sujeto.	
Superficie de Terreno		2.800 m X 6.785 m		5.000 m X 6.000 m		1.629 m X 9.208 m	
Fecha Consulta		20/03/2023		20/03/2023		20/03/2023	
Valor Terreno		19.000.000		30.000.000		15.000.000	
Números de Contacto		50672925115		50661078025		Internet	
Valor Unitario del Terreno		6.785		6.000		9.208	
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1
Dimensiones/Area de la Finca	2.499,98 m ²	2.800 m ²	1,038	5.000 m ²	1,257	1.629 m ²	,868
Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	4	4	1	3	,936	4	1
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %	7	7	1	7	1	7	1
Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1	0	1
Frente	40,42	30	1,077	25	1,128	20	1,192
Regularidad	0,75	0,7	1,071	0,7	1,071	0,7	1,071
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1,1973		1,4214		1,1081	
VALORES HOMOLOGADOS		8.123,67		8.528,27		10.203,54	

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 22.379.821

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 8.952

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-70205012302400-2023-R

NAS No.: 5120317

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica				VALUADOR	NOMBRE: Gilberto Vásquez Hernández			
	OFICINA: 328-Cobro Judicial		COD. AGENCIA: 328			EMPRESA: Perito Externo - GILBERTO VASQUEZ HERNANDEZ			
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica					IDENTIFICACIÓN N°: 1-0922-0590			
	CLIENTE: AVILA CESPEDES JORGE EDUARDO					TIPO DE PROFESIONAL: Agronomist Eng.			
	CORREO:					CORREO: gvasquez34@hotmail.es			
	TELÉFONO:		IDENTIFICACIÓN N°: 2-0341-0860			TELÉFONO: 8892-0354		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						Ajustado		Parcial
1	2.499,98	8.952	1	1	1	1	1	8.952	100%	22.379.820,96
2			1	1	1	1	1	0	100%	0
3			1	1	1	1	1	0	100%	0
4			1	1	1	1	1	0	100%	0
5			1	1	1	1	1	0	100%	0
Totales									Valor del Terreno:	22.379.820,96

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

Valor de las Construcciones

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

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	Indiviso	Proporcionalidad de acuerdo con el factor de copropiedad	
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
Totales								0	0	
								Valor de los Elementos Comunes:		0

Áreas y Elementos Adicionales Privativos (Instalaciones Especiales y Obras Complementarias)

Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	Valor Unitario Final	
Totales								0	0	
								Valor de los Elementos Adicionales:		0

VALOR FÍSICO TOTAL: 22.379.820,96

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-70205012302400-2023-R

NAS No.: 5120317

ENFOQUE DE MERCADO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
LIM, Pococi, Cariari De La Escuela Los Angeles, 400 metros norte (ruta a Carolina) y 900 metros noroeste, en Barrio UVA.							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	m ²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	De La Escuela Los Angeles, 400 metros no		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.: 328-70205012302400-2023-R

NAS No.: 5120317

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:
 Según estudio de registro adjunto al presente informe de avalúo, el inmueble no presenta anotaciones, gravámenes si hay, practicado, demanda ejecutiva hipotecaria. Esto a raíz de deuda por un monto original de 5 millones de colones que se adeudan al Banco Nacional de Costa, corresponde al ente bancario verificar saldos pendientes previo a remate o trámite que corresponda. Se recomienda verificación del PI al primer vértice del predio sujeto para mayor claridad de la ubicación exacta.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses **AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL:** Local

RESUMEN DE VALORES

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

VALOR DE TERRENO: 22.379.820,96
 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0
 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 22.379.820,96
 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: 22.379.820,96 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: De La Escuela Los Ángeles, 400 metros norte (ruta a Carolina) y 900 metros noroeste, en Barrio UVA.

PROVINCIA: LIM CANTON: Pococí DISTRITO: Carliari

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: 20/03/2023 VALOR FINAL: 22.379.820,96 MONTO DE LA SOLICITUD: 4.189.179,28

VALOR EN LETRAS: veintidós millones trescientos setenta y nueve mil ochocientos veinte y noventa y seis centavos

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

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

FIRMA: 

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA: 

NOMBRE PERITO: Gilberto Vásquez Hernández **NOMBRE CO-FIRMANTE:**

TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Agrónomo **TIPO DE PERITO:** Perito Externo CIA **TIPO DE PROFESIONAL:** **TIPO DE PERITO:**

REGISTRO #: 5887 **REGISTRO #:**

CÓDIGO INSPECTOR: 726 **CÓDIGO INSPECTOR:**

COD. EMPRESA: 317 **COD. EMPRESA:**

FECHA DEL INFORME: 20/03/2023 **FECHA DEL INFORME:**

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No **PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD:** Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 20/03/2023 **FECHA DE INSPECCIÓN:**

IDENTIFICACIÓN N°: 1-0922-0590 **IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)**

ANEXOS:

Enfoque de Costos Fotos Adicionales 1-6 Fotos Adicionales 19-24 Mapa de Ubicación Anexo Imagen 1

Enfoque de Mercado(4-6) Fotos Adicionales 7-12 Fotos Adicionales 25 -30 Plano 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: Colindancia oeste en parte

Foto 4



Descripción: Topografía

Foto 2



Descripción: Áreas en pasto de piso

Foto 5



Descripción: Buen estado de mantenimiento en general

Foto 3



Descripción: Colindancia este en parte

Foto 6



Descripción: Vista hacia fondo

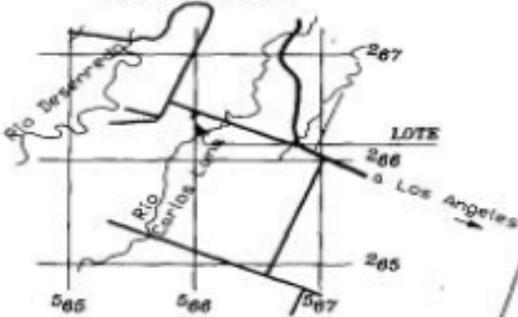
Plano Catastro

INSCRIPCIÓN: 7-1191764-2007
 Fecha : 18/12/2007 20:22:12

Registrador: JAIME GONZALEZ CHINCHILLA
 EE89F78A75E048B10806B665876B8A97



UBICACION
 HOJA AGUA FRIA
 ESCALA 1 : 50000



LÍNEA	AZIMUT	DISTANCIA
1-2	287° 18'	40.42m
2-3	197° 18'	61.85m
3-4	107° 18'	40.42m
4-1	17° 18'	61.85m

Catastro Nacional
 1-2273796
 07/12/2007 13:08:22

NOTAS:
 LINDEROS EXISTENTES.
 MODIFICA AL PLANO CATASTRADO
 L-012794-1971
 POLIGONACION CON LEVANTAMIENTO POLAR
 ERROR ANGULAR
 ± 00 01'
 ERROR LINEAL
 ± 0.02m
 COLINDANTE A
 DAUBE AVILA CESPEDES

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
 Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
 + 07 DIC 2007 +
ANOTADO

DIRECCION DE URBANISMO
 I. N. V. U.

29 SET. 2005

APROBADO
 PARA EFECTOS DE CATASTRO



UNICAMENTE PARA USO AGRICOLA

PROPIEDAD DE DAUBE AVILA CESPEDES	CEDULA 2-370-325	AREA 2499.98 m ²	INFORMACION REGISTRO PUBLICO ES PARTE FOLIO REAL 7015375-000
VENDE A JORGE EDUARDO AVILA CESPEDES	CEDULA 2-341-860	PROTOCOLO TOMO 13788 FOLIO 20	AREA 20ha 2497.98 m ²
MIGUEL QUESADA GUTIERREZ TOPOGRAFO ASOCIADO T.A.5385	ESCALA 1 : 1000	SITUADO EN COLONIA CARIARI DISTRITO 05° CARIARI CANTON 02° POCOCI PROVINCIA 07° LIMON	ARCHIVO daubeaguapites2000
	FECHA 03-05-2005		

Estudio de Registro

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 123024---000**

PROVINCIA: LIMON FINCA: 123024 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA USO AGRICOLA, LOTE CATORCE
SITUADA EN EL DISTRITO 5-CARIARI CANTON 2-POCOCI DE LA PROVINCIA DE LIMON
LINDEROS:

NORTE : CAMINO

SUR : GONZALO JAVIER AVILA CESPEDES

ESTE : LOTE QUINCE

OESTE : LOTE TRECE

MIDE: DOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE METROS CON NOVENTA Y OCHO
DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:L-1191764-2007

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
7-00015375	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 12,500,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

JORGE EDUARDO AVILA CESPEDES

CEDULA IDENTIDAD 2-0341-0860

ESTADO CIVIL: DIVORCIADO

ESTIMACIÓN O PRECIO: CIEN MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 0575-00075953-01

CAUSA ADQUISITIVA: DONACION

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 07-MAY-2008

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

PRACTICADO

CITAS: 800-382404-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 16-013106-1170-CJ

AFECTA A FINCA: 7-00123024 -000

INICIA EL: 17 DE ENERO DE 2017

FINALIZA EL: 17 DE ENERO DE 2027

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

Anexo Imagen 1

Descripción:
Resto estudio de registro

20/3/23, 21:32

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales del Registro Nacional

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA

CITAS: 800-785369-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 22-001815-1209-CJ

MONTO: TRES MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA MIL CUATROCIENTOS OCHENTA COLONES CON CUATRO CENTIMOS

AFECTA A FINCA: 7-00123024 -000

INICIA EL: 23 DE NOVIEMBRE DE 2022

FINALIZA EL: 23 DE NOVIEMBRE DE 2032

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ACTOR

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

MONTO: 3,290,480.04

DEMANDADO

JORGE EDUARDO AVILA CESPEDES

CEDULA IDENTIDAD 2-0341-0860

MONTO: 3,290,480.04

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA

CITAS: 2014-60243-01-0001-001

AFECTA A FINCA: 7-00123024 -000

MONTO: CINCO MILLONES COLONES

INTERESES: VARIABLES Y AJUSTABLES SEGUN PERIODO Y CAMBIOS EN LA TASA BASICA PASIVA. INICIALMENTE DE T.B.P + 10.35 PUNTOS.

INICIA: 03 DE MARZO DE 2014

VENCE: 03 DE MARZO DE 2024

FORMA DE PAGO: CUOTAS MENSUALES, AJUSTABLES Y CONSECUTIVAS. INICIALMENTE DE 86.424.16 COLONES CADA UNA.

RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO

RESPONDE POR: CINCO MILLONES COLONES

GRADO: PRIMER GRADO

BASE DE REMATE: CAPITAL + %

ACREEDOR

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

DEUDOR

JORGE EDUARDO AVILA CESPEDES

CEDULA IDENTIDAD 2-0341-0860

ESTADO CIVIL: DIVORCIADO

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY