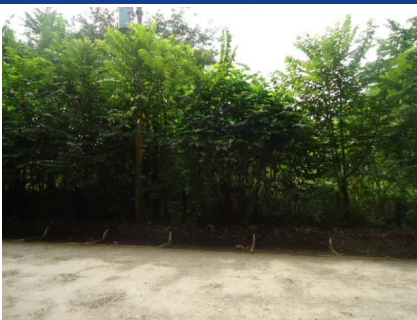
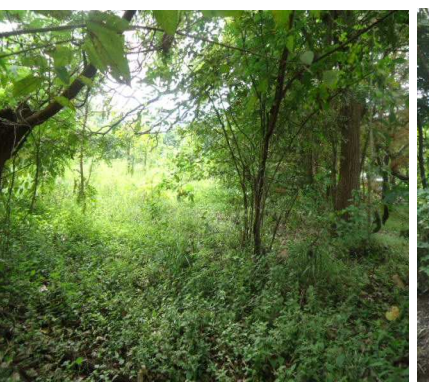
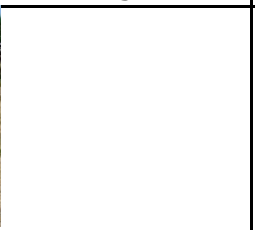
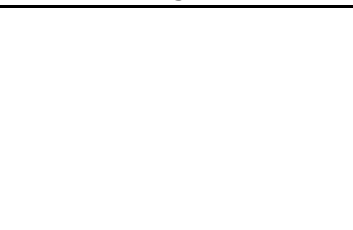


AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		15 LIBERIA		015-50206006689200-2019-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		COBRO JUDICIAL			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO	NACIONAL	COSTA	RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
EDGAR	ROLDAN	MORA	SEQUEIRA	Céd. Identidad 1-0526-0942	100%
DEUDOR					
EDGAR	ROLDAN	MORA	SEQUEIRA	Céd. Identidad 1-0526-0942	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	05 - GUANACASTE				
Cantón:	02 - NICOYA				
Distrito:	06 - NOSARA				
Localidad:	NOSARA				
DIRECCIÓN EXACTA					
De la pista de aterrizaje 1 km al sur, o bien lote contiguo a Materiales Nosara					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	G-1385938-2009	6.417,00 m2			
Identificador Predial	50206006689200	6.417,00 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES? NO					
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢127.563.543,00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢127.563.543,00	
VALOR EN LETRAS: CIENTO VEINTISIETE MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y TRES MIL QUINIENTOS CUARENTA					
Tiempo estimado para la venta del bien:		18 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial Nacional		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES		Lote con servicios públicos disponibles ubicado en zona en desarrollo			
Nombre del Perito Ing. Alexander Gómez Carranza					
Tipo de Profesional Agrónomo		Firma del Perito			
Número de registro 6918 Emp.		Identificación N° 502760538			
Nombre de la empresa					
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		20 noviembre 2019	Fecha informe: 20 noviembre 2019		
Números telefónicos para contacto		85624103			
Correo electrónico / Dirección WEB		gccostarica@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO						015-50206006689200-2019-U				
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO										
Características	SUJETO	COMPARABLES								
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5
VALOR €/m2		22.500,00		30.000,00				0,00		0,00
Área	6417	5122	0,9283	2400	0,7229					
Frente	57,84	95	0,8476	55	1,0169					
Ubicación	Medianero	Medianero	1,0000	Medianero	1,0000					
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000					
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000					
Tipo de Vía	4	4	1,0000	4	1,0000					
Factor de Homologación		0,7868		0,7351						
Valores Homologados		17.703,61		22.053,51						
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO										
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE								
		Área afectada								
		Área afectada								
VALOR DEL TERRENO										
Valor conclusivo	€19.879 /m2	Valor ajustado	€19.879 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno						
Factor secciones	1,0000	Área	6.417,00 m2	€0 / m2						
VALOR UNITARIO FINAL		€19.879,00 /m2								
VALOR TOTAL DEL TERRENO		€127.563.543,00								
LINDEROS ACTUALES										
NORTE	MARTÍN CHACON RODRÍGUEZ			LOTE CON CONSTRUCCIÓN						
SUR	EMERITO GUTIERREZ Y OTRO			LOTE CON CONSTRUCCIÓN						
ESTE	CALLE PÚBLICA Y OTRO			CALLE PÚBLICA Y CONSTRUCCIÓN						
OESTE	TELMO MENDOZA VILLAGRA Y OTRO			LOTE PARA CONSTRUCCIÓN						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05										
VÉRTICE	ESTE			NORTE					Altitud	
1	319.566			1.103.279					22	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES										
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta				
1	Lote 5122 m2 para construir	Oferta	83872017			20/11/2019				
		Coordenadas	Este	319.355	Norte	1.103.645				
2	Lote 2400 m2 para construir, se ubica cerca del lote valuado	Oferta	88114627			20/11/2019				
		Coordenadas	Este	319.266	Norte	1.103.556				
3		Coordenadas	Este		Norte					
4		Coordenadas	Este		Norte					
5		Coordenadas	Este		Norte					

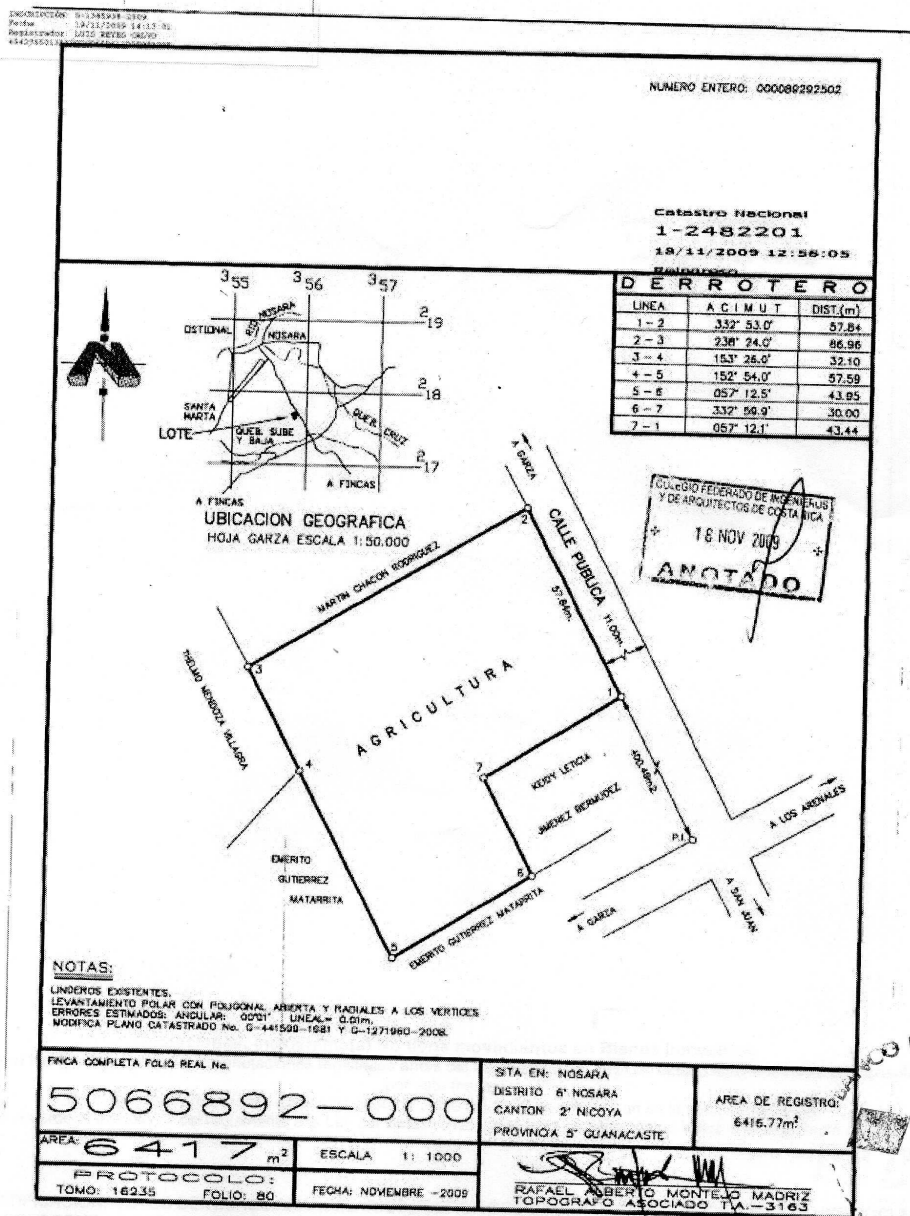
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				015-50206006689200-2019-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino vecinal		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre fino		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	11,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ	Media
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	ASADA	Edificios Comerciales	SÍ	Media
Señal celular	SÍ	ICE	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	Media
Medidores instalados	Ninguno				Actividad del lugar
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	57,84 m		Nivel bajo calle:	0,00 m	
Fondo:	86,96 m		Pendiente %	0 a 3	
Relación:	1,50345781		Tipo de vía:	4	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Medianero	
	S2	16			
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:					NO
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):					
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0,00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 69,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
19/11/2019		Reservas y restricciones, hipoteca I grado BNCR. Demanda Ejec. Hipotecaria. Servidumbre sirviente			
OBSERVACIONES					
Lote para construir con servicios públicos disponibles. Topografía plana y delimitado con cercas. Actualmente en charrales. Existen en sus alrededores casas de habitación y actividades comerciales, calle pública en lastre fino con alto tránsito vehicular. No se observan factores de riesgo que afecten su valor.					

ANEXO FOTOGRÁFICO		015-50206006689200-2019-U		
				
Vista calle principal	Vista frente al lote	Vista frontal		
				
Vista desde vértice 1	Vista interna del lote	Vista interna del lote		
				
Vista interna		Perito en sitio		
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES				
1	2	3	4	5
				

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-1842810-2019

Plano(s) Catastrado(s)

PLANO: 5-1385938-2009



**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 66892---000**

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 66892 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

[SEGREGACIONES: SI HAY](#)

**NATURALEZA: TERRENO PARA LA AGRICULTURA LOTE UNO
SITUADA EN EL DISTRITO 6-NOSARA CANTON 2-NICOYA DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE
LINDEROS:
NORTE : MARTIN CHACON RODRIGUEZ
SUR : EMERITO GUTIERREZ MATARRITA, KEIDY LETICIA JIMENEZ
BERMUDEZ
ESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 57,84 METROS Y KEIDY LETICIA
JIMENEZ BERMUDEZ
OESTE : TELMO MENDOZA VILLAGRA Y EMERITO GUTIERREZ MATARRITA**

**MIDE: SEIS MIL CUATROCIENTOS DIECISIETE METROS CUADRADOS
PLANO:G-1385938-2009**

**LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO
MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE NUMERO 66892 Y
ADEMAS PROVIENE DE 023467 000
VALOR FISCAL: 96,397,600.00 COLONES
PROPIETARIO:
EDGAR ROLDAN MORA SEQUEIRA
CEDULA IDENTIDAD 1-0526-0942
ESTADO CIVIL: CASADO DOS VECES
ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL DOLARES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2010-00001639-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 08-ENE-2010**

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

**RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 372-18909-01-0903-001
FINCA REFERENCIA: 00023467 000
AFECTA A FINCA: 5-00066892- - -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY
FINCA REFERENCIA: 00023467 000**

SERVIDUMBRE SIRVIENTE
CITAS: 372-18909-01-0904-001
FINCA REFERENCIA: 00023467 000
AFECTA A FINCA: 5-00066892- - -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

CITAS: 372-18909-01-0905-001
CONDIC REF:00023467 000
FINCA REFERENCIA: 00023467 000
AFECTA A FINCA: 5-00066892- - -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY
FINCA REFERENCIA: 00023467 000

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
CITAS: 800-173834-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 12-000046-0390-CI
AFECTA A FINCA: 5-00066892- - -000
INICIA EL: 09 DE ENERO DE 2014
FINALIZA EL: 09 DE ENERO DE 2024
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
CITAS: 2010-01639-01-0002-001
MONTO: CIENTO VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS DOLARES
INTERESES: LOS QUE RIJA PARA CADA TIPO DE PRESTAMO AL MOMENTO
DE LA FORMALIZACION
INICIA: 30 DE DICIEMBRE DE 2009
VENCE: 30 DE DICIEMBRE DE 2039
FORMA DE PAGO: DE ACUERDO A LA FORMA PACTADA CON EL CLIENTE,
LA ACTIVIDAD A FINANCIAR Y EL PLAN DE INVERSION
RENUNCIAS: DOMICILIO Y REQUERIMIENTOS DE PAGO
RESPONDE POR: CIENTO VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS DOLARES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: 129.800.00
ACREEDOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEUDOR

EDGAR ROLDAN MORA SEQUEIRA
CEDULA IDENTIDAD 1-0526-0942
ESTADO CIVIL: CASADO DOS VECES
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 20-
Noviembre-2019 a las 20.41.43 horas
Emitido el 21-11-2019 a las 00:58 horas