

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	15	TAMARINDO		015-50301013578400-2019-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		COBRO JUDICIAL			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO	NACIONAL	COSTA	RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
PEGGY	ROJAS	AGUILAR	Céd. Identidad	2-537-461	100%
DEUDOR					
PEGGY	ROJAS	AGUILAR	Céd. Identidad	2-537-461	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	05 - GUANACASTE				
Cantón:	03 - SANTA CRUZ				
Distrito:	01 - SANTA CRUZ				
Localidad:	EL CACAO				
DIRECCIÓN EXACTA					
De la plaza de futbol de Cacao, 400 m norte, 200 m oeste, 50 m noroeste y 50 m sur, a mano derecha.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	G-1237310-2008	1.490,08 m2			
Identificador Predial	50301013578400	1.490,08 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES? NO					
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢21.032.479,20	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢21.032.479,20	
VALOR EN LETRAS: VEINTIUN MILLONES TREINTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE COLONES					
Tiempo estimado para la venta del bien:		12 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial Local		
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			
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:		30 septiembre 2019	Fecha informe:		1 octubre 2019
Números telefónicos para contacto		85624103			
Correo electrónico / Dirección WEB		gccostarica@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO					015-50301013578400-2019-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		15.000,00		16.500,00		0,00		0,00		0,00	
Área	1490,08	1.255,00	0,9449	898	0,8461	1,0000		1,0000		1,0000	
Nivel	1	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Frente	29,78	35	0,9476	25	1,0601	1,0000		1,0000		1,0000	
Ubicación	Medianero	Medianero	1,0000	Medianero	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Tipo de Vía	3	3	1,0000	3	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
						1,0000		1,0000		1,0000	
						1,0000		1,0000		1,0000	
						1,0000		1,0000		1,0000	
						1,0000		1,0000		1,0000	
						1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		0,8954		0,8970		1,0000		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		13.430,81		14.799,69							
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE									
		Área afectada									
		Área afectada									
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€14.115 /m2	Valor ajustado	€14.115 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno							
Factor secciones	1,0000	Área	1.490,08 m2	€0 / m2							
VALOR UNITARIO FINAL			€14.115,00 /m2								
VALOR TOTAL DEL TERRENO			€21.032.479,20								
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	WILFRIDO RAMÓN CENTENO ALVAREZ				LOTE CON CONSTRUCCIÓN						
SUR	JOCHEN SPERLING				LOTE PARA CONSTRUIR						
ESTE	CAMINO PÚBLICO CON FRENTE DE 29, 68 M				CALLE PÚBLICA						
OESTE	JOSE GUILLERMO URBINA CHAVEZ				FINCA EN VERDE						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
											PRECISIÓN 3,00 m
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud		
2	327.870				1.138.312				72		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	Lote 1255 m2 cercano al lote valuado	Oferta	84411601			30/09/2019					
		Coordenadas	Este	327.499	Norte	1.138.452					
2	Lote para contruir 898 m2 con todos los servicios públicos. www.rentamecr.com	Base de Datos				30/09/2019					
		Coordenadas	Este		Norte						
3											
		Coordenadas	Este		Norte						
4											
		Coordenadas	Este		Norte						
5											
		Coordenadas	Este		Norte						

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				015-50301013578400-2019-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Secundaria		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	14,10 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ		Internet por Cable	NO	Clase social
Alumbrado	SÍ		Jardines y Parques	SÍ a 850 m	Clase social zonas cercanas
Electricidad	SÍ		Transporte Público	SÍ a 0 m	Densidad poblacional
Agua Potable	SÍ		Edificios Comerciales	SÍ a 400 m	Actividad del lugar
Señal celular	SÍ ICE		Recolección de basura	SÍ a 0 m	Residencial
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ a 400 m	
Medidores instalados	Ninguno				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	29,78 m		Nivel sobre calle:	0,50 m	
Fondo:	51,94 m		Pendiente %	9 a 15%	
Relación:	1,74412357		Tipo de vía:	3	
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	Arroyo	Distancia	0,00 m	Posibilidad de daños	Bajo
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 78,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
30/09/2019		Reservas de Ley de Aguas y Caminos Públicos. Hipoteca I grado con BNCR. Demanda Ejec Hipotecaria			
OBSERVACIONES					
Lote para construir con topografía ondulada, servicios públicos y forma regular, existen terrazas para construir en su interior, con ingreso por carretera asfaltada, existen casas de habitación en sus alrededores. Esta propiedad se encuentra actualmente en charrales. No se observan factores de riesgo que afecten su valor.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

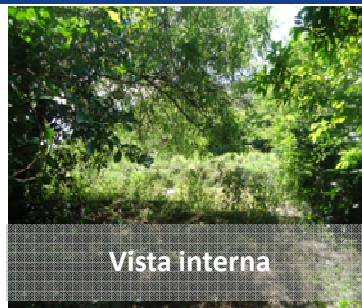
015-50301013578400-2019-U



Vista frente



Vista interna



Vista interna



Vista lateral



Vista terrazas



Vista interna



Perito en sitio



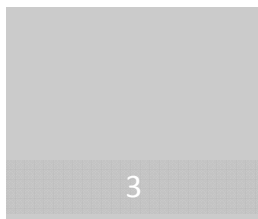
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



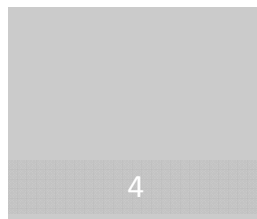
1



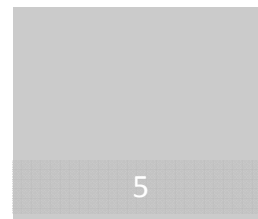
2



3



4



5

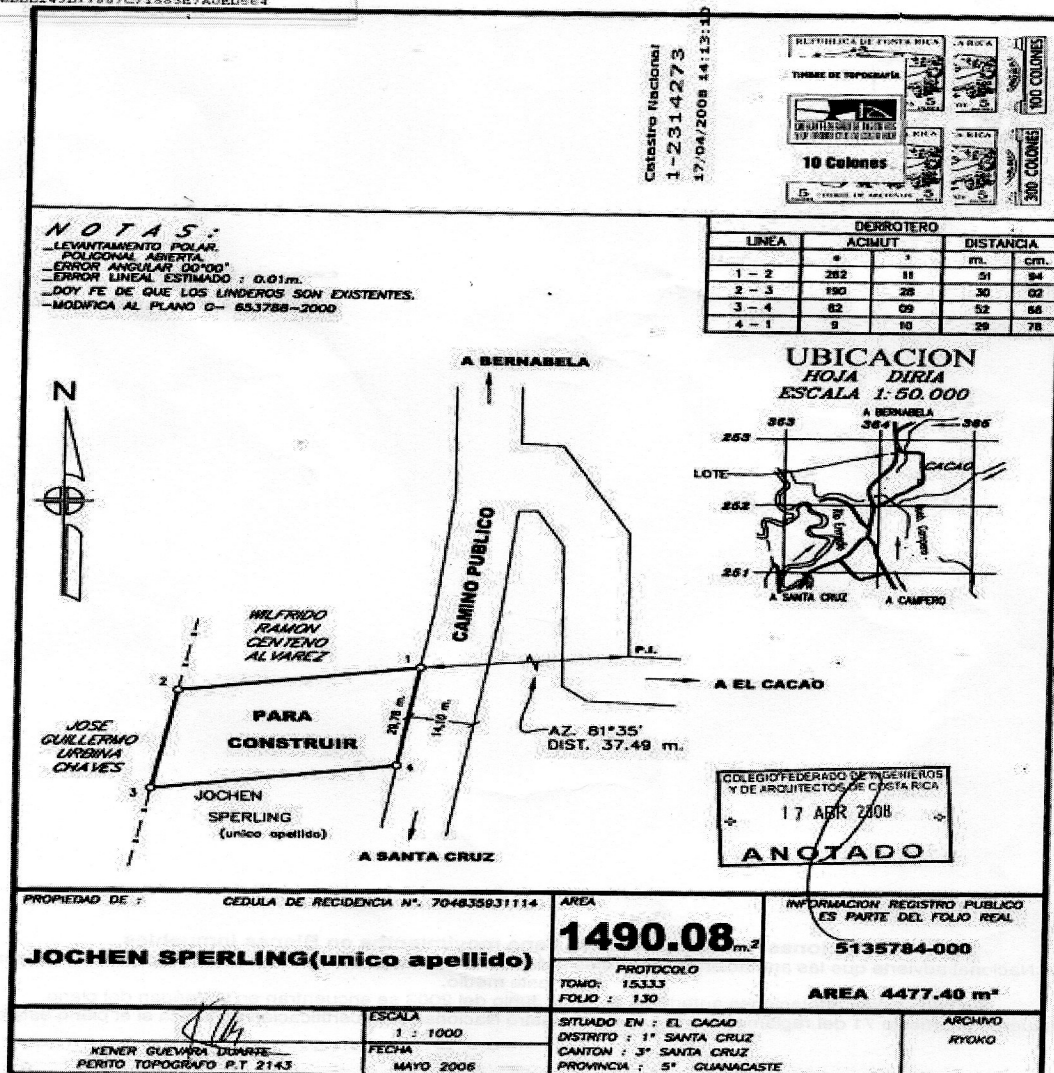
PLANO DE CATASTRO

015-50301013578400-2019-U

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-1543324-2019

Plano(s) Catastrado(s)
PLANO: 5-1237310-2008

INSCRIPCION: 5-1237310-2008
 Fecha: 18/04/2008 15:33:47
 Registrador: PEDRO PERA LOPEZ
 E492BDD345E77897C7186357ACED564



ESTUDIO DE REGISTRO

015-50301013578400-2019-U

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 135784---000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 135784 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: SI HAY

NATURALEZA: TERRENO DE POTRERO
SITUADA EN EL DISTRITO 1-SANTA CRUZ CANTON 3-SANTA CRUZ DE LA PROVINCIA DE
GUANACASTE
LINDEROS:

NORTE : WILFRIDO RAMON CENTENO ALVAREZ

SUR : JOCHEN SPERLING

ESTE : VAMINO PUBLICO CON FRENTE A ELA DE 29 METROS 68

MCENITMETROS LINEALES

OESTE : JOSE GUILLERMO URBINA CHAVEZ

MIDE: MIL CUATROCIENTOS NOVENTA METROS CON OCHO DECIMETROS
CUADRADOS

PLANO:G-1237310-2008

VALOR FISCAL: 20,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

PEGGY ROJAS AGUILAR

CEDULA IDENTIDAD 2-0537-0461

ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTE MILLONES DE COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2011-00219363-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 02 DE SEPTIEMBRE DE 2011

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS

CITAS: 531-17007-01-0004-001

AFECTA A FINCA: 5-00135784- - -000

INICIA EL: 27 DE AGOSTO DE 2003

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA

CITAS: 800-570368-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 19-000110-1206-CJ

ESTUDIO DE REGISTRO

015-50301013578400-2019-U

AFECTA A FINCA: 5-00135784- - 000
INICIA EL: 19 DE SEPTIEMBRE DE 2019
FINALIZA EL: 19 DE SEPTIEMBRE DE 2029
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA

CITAS: 2011-219363-01-0002-001
MONTO: ONCE MILLONES NOVECIENTOS MIL COLONES
INTERESES: LOS QUE RIJAN PARA CADA TIPO DE PRESTAMO QUE SE
GARANTICE CON ESTA HIPOTECA AL MOMENTO DE LA FORMALIZACION
INICIA: 03 DE AGOSTO DE 2011
VENCE: 03 DE AGOSTO DE 2041
FORMA DE PAGO: EL REINTEGRO SE REALIZARA DE ACUERDO A LA FORMA
PACTADA CON EL CLIENTE, LA ACTIVIDAD A FINANCIAR Y EL PLAN DE
INVERSION
RESPONDE POR: ONCE MILLONES NOVECIENTOS MIL COLONES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD
ACREEDOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEUDOR
PEGGY ROJAS AGUILAR
CEDULA IDENTIDAD 2-0537-0461
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 26-
Septiembre-2019 a las 20.48.33 horas
Emitido el 26-09-2019 a las 22:26 horas