

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		017 - SIQUIRRES		017-70201012610400-2020-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		AVALÚO COBRO JUDICIAL.			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE DEUDOR (S)					
CASTRO	VARGAS	RODRIGO ENRIQUE.		Céd. Identidad 1-1120-0595	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
CASTRO	VARGAS	RODRIGO ENRIQUE.		Céd. Identidad 1-1120-0595	Proporción de Derechos 100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	07 - LIMON				
Cantón:	02 - POCOCÍ				
Distrito:	01 - GUÁPILES				
Localidad:	La Leona de Bella Vista, Guápiles, Pococí, Limón.				
DIRECCIÓN EXACTA					
552 metros al Norte de la Escuela de Bella Vista, Guápiles, Pococí, Limón.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	L-1224279-2008		5.000,00 m2		
Identificador Predial	70201012610400		5.000,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				₡36.065.000,00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				₡0,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				₡36.065.000,00	
VALOR EN LETRAS: TREINTA Y SEIS MILLONES SESENTA Y CINCO MIL COLONES CON 00/100 CÉNTIMOS.					
Tiempo estimado para la venta del bien:	12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		General	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		₡0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES		La finca presenta hipoteca con demanda ejecutiva por parte del Banco Nacional de Costa Rica.			
Nombre del Perito JUAN FERNANDO SÁNCHEZ BOGANTES					
Tipo de Profesional		Ing. Agr.	Firma del Perito		
Número de registro		3310	Identificación N°		
Nombre de la empresa		JUAN FERNANDO SÁNCHEZ BOGANTES.			
Nombre y firma representante legal de la empresa		JUAN FERNANDO SÁNCHEZ BOGANTES			
Fecha inspección:		12 diciembre 2020	Fecha informe: 15 diciembre 2020		
Números telefónicos para contacto		fsanchezb13@gmail.com			
Correo electrónico / Dirección WEB		Tel Móvil: 8569-1835, Tel Fijo: 2710-2070.			

AVALÚO DEL TERRENO					017-70201012610400-2020-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2	€7.213 / m2	9.000,00		7.350,00		6.500,00		0,00		0,00	
Área	5000	2.000 0,7391		3.900 0,9213		6.500 1,0904		1,0000		1,0000	
Nivel	1	1 1,0000		1 1,0000		1 1,0000		1,0000		1,0000	
Frente	29	15 1,2458		30 0,9888		35 0,9392		1,0000		1,0000	
Pendiente	1	1 1,0000		1 1,0000		1 1,0000		1,0000		1,0000	
Ubicación	5	5 1,0000		5 1,0000		5 1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 1	1	1 1,0000		1 1,0000		1 1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 2	16	16 1,0000		16 1,0000		16 1,0000		1,0000		1,0000	
Tipo de Vía	3	3 1,0000		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	
Factor de Homologación		0,9207		0,9109		1,0242		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		8.286,25		6.695,31		6.657,20					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
	1,0000		Área afectada			0,00 m2					
	1,0000		Área afectada			0,00 m2					
	1,0000		Área afectada			0,00 m2					
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€7.213 /m2		Valor ajustado		€7.213 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1,0000		Área		5.000,00 m2		€/ m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€7.213,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€36.065.000,00					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	Geovanny Ramírez Rojas					Colinda con quinta sin construcción.					
SUR	Krisia Morales Chacón					Colinda con quinta con construcción.					
ESTE	Calle Pública con 29 metros lineales					Colinda con calle pública de 14 metros de ancho					
OESTE	Quebrada La Leona.					Colinda con quebrada.					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05								PRECISIÓN			
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud		
1	520.470				1.124.722				425		
2	520.511				1.124.644				425		
3	520.345				1.124.533				425		
5	520.332				1.124.676				425		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Lote de 2000 metros cuadrados, apto para construir, frente a calle con lastre, con acceso a los servicios públicos.				Oferta		8870-82140 Carlos Brenes.			12/12/20	
					Coordenadas		Este		Norte		
2	Lote ubicado en Bella Vista, tiene acceso a los servicios públicos, es apta para construir es un lote medianero y esta frente a calle pública con lastre.				Oferta		8881-1197			12/12/20	
					Coordenadas		Este		Norte		
3	Quinta agricola, apta para construir, con acceso a los servicios públicos, frente a calle con lastre, se ubica en Bella Vista Guápiles.				Oferta		8345-3333			12/12/20	
					Coordenadas		Este		Norte		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				017-70201012610400-2020-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Terciaria		Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Lastre fino		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	14,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ	Clase social	Media
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	NO	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 500 m	Densidad poblacional	Media
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 650 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	NO		
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 550 m	Residencial	
Medidores instalados	Teléfono Agua y Electricidad				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	29,00 m		Nivel sobre calle:	0,20 m	
Fondo:	152,00 m		Pendiente %	2	
Relación:	5,24137931		Tipo de vía:	Calle Pública con lastre	
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):				Óptimo	
Cuerpo de agua cerca	Arroyo	Distancia	Colind con finca en 30 metros	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: 72,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
11/12/20		Presenta hipoteca con demanda ejecutiva por parte del Banco Nacinal de Costa Rica.			
OBSERVACIONES					
Desde el punto de vista legal, el inmueble presenta una hipoteca con demanda ejecutiva por pate del BNCR, a nivel dee campo no presenta problemas, se ubica frente a calle pública con lastre a 550 metros de la escuela pública de Bella Vista, es de topografía plana, colinda en la parte trasera con la Quebrada La Leona, la cual no causa problemas al inmueble, este terreno no cuenta con ningún tipo de construcción y se encuentra en estado de avandono, ya que la maleza está muy alta y densa, las cercas están en mal estado, por lo que se determina de que tiene mucho tiempo que no recibe ningún tipo de mejora ni de chapias.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

017-70201012610400-2020-U



Presenta una topografía plana con mucha maleza.



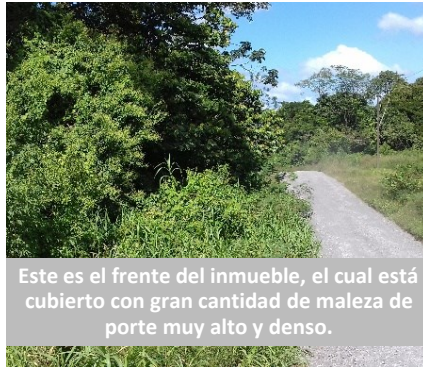
Vista de parte del inmueble.



Parte trasera del inmueble en donde colinda con la Quebrada La Leona.



Perito en sitio



Este es el frente del inmueble, el cual está cubierto con gran cantidad de maleza de porte muy alto y denso.

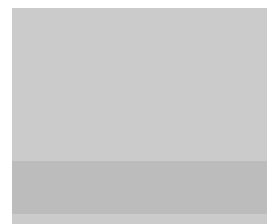
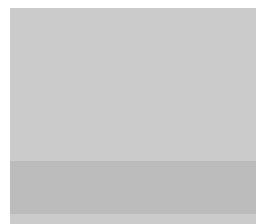


Vista de parte de la finca.



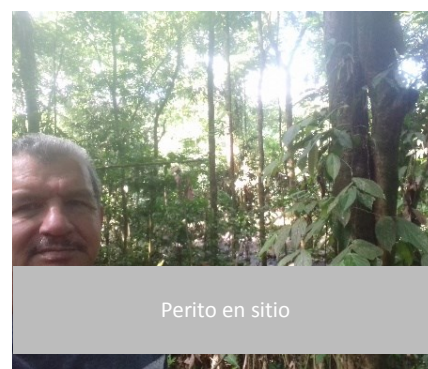
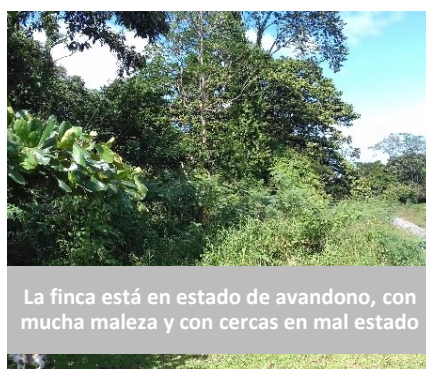
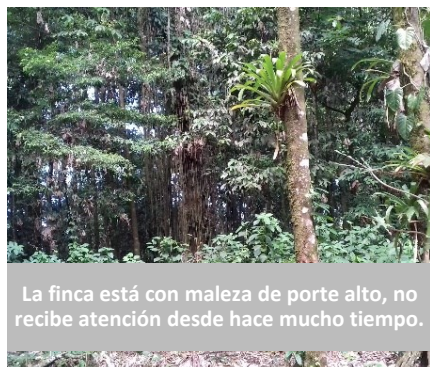
Vista de parte del inmueble con su maleza alta y mucho árbol de porte alto .

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

017-70201012610400-2020-U



PLANO DE CATASTRO

017-70201012610400-2020-U

INSCRIPCIÓN: 7-1224279-2008

Fecha: 12/03/2008 13:36:41

Registrador: ROSA MARIA MADRIGAL ABARCA

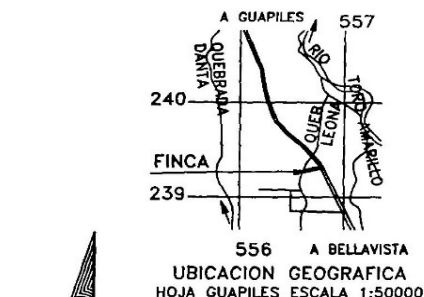
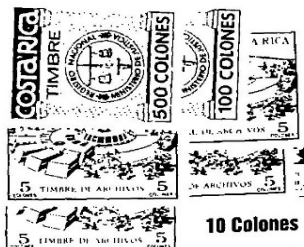
A6DEAF8C474B4A038C4C7BA0DDFC6D32

Catastro Nacional

1-2293165

28/02/2008 11:58:27

Reingreso



LINEA	AZIMUT	DISTANCIA
1-2	152°22'	29.00m.
2-3	254°38'	183.16m.
3-4	22°27'	24.39m.
4-5	22°27'	14.96m.
5-1	75°39'	152.90m.

Catastro Nacional

1-2293165

12/03/2008 13:36:41

Reingreso

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS

Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA

28 FEB 2008

ANOTADO

NOTAS:

LEVANTAMIENTO POLAR.

POLIGONAL ABIERTA.

ERROR ANGULAR NO SE DETERMINA

POR METODO USADO.

ERROR LINEAL ESTIMADO: 0.01m.

DOY FE DE QUE LOS LINDEROS

SON EXISTENTES.

MODIFICA AL PLANO CATASTRADO No. L-900366-1990

MODIFICA AL PLANO CATASTRADO No. L-1199429-2008

AFECTADO POR LA LEY FORESTAL NUMERO 7575 ARTICULO 33

PROPIEDAD DE CEDULA N° 1-572-975

GEOVANNI DE JESUS RAMIREZ ROJAS ✓

AREA

5000.00 m²

PROTOCOLO

TOMO 15239

FOLIO 90

INFORMACION REGISTRO PUBLICO

ES PARTE DE FOLIO REAL

7043576-000

AREA 394180.19 m²

JULIO ACUÑA VARGAS
TOPOGRAFO ASOCIADO TA-6559

ESCALA

1:2000

FECHA

1 ENERO 2008

SITUADO EN BELLAVISTA (LA LEONA)

DISTRITO 1° GUAPILES

CANTON 2° POCOCI

PROVINCIA 7° LIMON

ARCHIVO

jorge ra

quintas

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 126104---000**

PROVINCIA: LIMON FINCA: 126104 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE POTRERO

SITUADA EN EL DISTRITO 1-GUAPILES CANTON 2-POCOCI DE LA PROVINCIA DE LIMON

LINDEROS:

NORTE : GEOVANNI RAMIREZ ROJAS

SUR : KRISIA MORALES CHACON

ESTE : CALLE PUBLICA CON 29,00 METROS

OESTE : QUEBRADA LEONA

MIDE: CINCO MIL METROS CUADRADOS

PLANO:L-1224279-2008

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA

7-00043576

VALOR FISCAL: 35,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

RODRIGO ENRIQUE CASTRO VARGAS

CEDULA IDENTIDAD 1-1120-0595

ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y CINCO MILLONES COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2015-00456336-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 19-OCT-2015

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 379-02017-01-0900-001

FINCA REFERENCIA 00006076-000

AFECTA A FINCA: 7-00126104 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 487-17461-01-0004-001

FINCA REFERENCIA 700043576 000

AFECTA A FINCA: 7-00126104 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 491-18479-01-0002-001

FINCA REFERENCIA 700043576 000

AFECTA A FINCA: 7-00126104 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 493-19953-01-0004-001
FINCA REFERENCIA 700043576 000
AFECTA A FINCA: 7-00126104 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY
SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 495-18042-01-0004-001
FINCA REFERENCIA 700043576 000
AFECTA A FINCA: 7-00126104 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY
SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 507-12516-01-0002-001
FINCA REFERENCIA 700043576 000
AFECTA A FINCA: 7-00126104 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY
SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 507-12518-01-0002-001
FINCA REFERENCIA 700043576 000
AFECTA A FINCA: 7-00126104 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY
SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 507-12520-01-0002-001
FINCA REFERENCIA 700043576 000
AFECTA A FINCA: 7-00126104 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY
SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 507-12520-01-0007-001
FINCA REFERENCIA 700043576 000
AFECTA A FINCA: 7-00126104 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY
SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 507-12522-01-0002-001
FINCA REFERENCIA 700043576 000
AFECTA A FINCA: 7-00126104 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY
SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 507-12524-01-0002-001
FINCA REFERENCIA 700043576 000
AFECTA A FINCA: 7-00126104 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY
SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 507-13971-01-0002-001
FINCA REFERENCIA 700043576 000
AFECTA A FINCA: 7-00126104 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY
SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 510-01284-01-0004-001
FINCA REFERENCIA 700043576 000
AFECTA A FINCA: 7-00126104 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY
SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 519-12830-01-0002-001
FINCA REFERENCIA 700043576 000
AFECTA A FINCA: 7-00126104 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY
SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 525-04382-01-0002-001
FINCA REFERENCIA 700043576 000
AFECTA A FINCA: 7-00126104 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY
SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 526-16110-01-0002-001
FINCA REFERENCIA 700043576 000
AFECTA A FINCA: 7-00126104 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY
SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 529-17078-01-0002-001
FINCA REFERENCIA 700043576 000
AFECTA A FINCA: 7-00126104 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY
SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 529-17083-01-0006-001
FINCA REFERENCIA 700043576 000
AFECTA A FINCA: 7-00126104 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY
SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 545-13572-01-0005-001

FINCA REFERENCIA 700043576 000
AFECTA A FINCA: 7-00126104 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY
SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 551-01825-01-0003-001
FINCA REFERENCIA 700043576 000
AFECTA A FINCA: 7-00126104 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY
SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 556-01020-01-0002-001
FINCA REFERENCIA 700043576 000
AFECTA A FINCA: 7-00126104 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY
DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
CITAS: 800-655206-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 20-001923-1209-CJ
AFECTA A FINCA: 7-00126104 -000
INICIA EL: 02 DE DICIEMBRE DE 2020
FINALIZA EL: 02 DE DICIEMBRE DE 2030
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY
HIPOTECA
CITAS: 2015-456336-01-0002-001
AFECTA A FINCA: 7-00126104 -000
MONTO: VEINTIOCHO MILLONES COLONES
INTERESES: LOS QUE RIGAN PARA CADA PRESTAMO
INICIA: 07 DE OCTUBRE DE 2015
VENCE: 07 DE OCTUBRE DE 2045
FORMA DE PAGO: SEGUN LA FORMA QUE SE FACIE EN CADA CONTRATO DE
RENDICIAS: PAGANTILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO
EJECUTIVO
RESPONDE POR: VEINTIOCHO MILLONES COLONES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: SALDO CAPITAL
ACREEDOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEUDOR
RODRIGO ENRIQUE CASTRO VARGAS
CEDULA IDENTIDAD 1-1120-0595
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY
Emitido el 11-12-2020 a las 14:01 horas