

<b>AVALÚO DE FINCA URBANA</b>			<b>INFORME DE AVALÚO</b>		
<b>OFICINA</b>	017 - SIQUIRRES		017-70201012610400-2020-U		
<b>PROPÓSITO DEL AVALÚO</b>			AVALÚO COBRO JUDICIAL.		
			<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>		
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001021		
			<b>NOMBRE DEUDOR (S)</b>		
CASTRO	VARGAS	RODRIGO ENRIQUE.	Céd. Identidad 1-1120-0595		
CASTRO	VARGAS	RODRIGO ENRIQUE.	Céd. Identidad 1-1120-0595	Proporción de Derechos	100%
<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>					
Provincia:	07 - LIMÓN				
Cantón:	02 - POCOCÍ				
Distrito:	01 - GUÁPILES				
Localidad:	La Leona de Bella Vista, Guápiles, Pococí, Limón.				
<b>DIRECCIÓN EXACTA</b>					
552 metros al Norte de la Escuela de Bella Vista, Guápiles, Pococí, Limón.					
<b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>					
Inscripción de la Finca				Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	<b>L-1224279-2008</b>			5.000,00 m <sup>2</sup>	
Identificador Predial	<b>70201012610400</b>			5.000,00 m <sup>2</sup>	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m <sup>2</sup>	Demasía	NO
<b>AVALÚO</b>					
VALOR DEL TERRENO	₡36.065.000,00				
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0,00				
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>	<b>₡36.065.000,00</b>				
VALOR EN LETRAS: <b>TREINTA Y SEIS MILLONES SESENTA Y CINCO MIL COLONES CON 00/100 CÉNTIMOS.</b>					
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	<u>JUAN FERNANDO SÁNCHEZ BOGANTE</u>				
Tipo de Profesional	<u>Ing. Agr.</u>			Firma del Perito	
Número de registro	<u>3310</u>	Emp.	<u>Identificación N°</u>		
Nombre de la empresa	<u>JUAN FERNANDO SÁNCHEZ BOGANTE</u>				
Nombre y firma representante legal de la empresa	<u>JUAN FERNANDO SÁNCHEZ BOGANTE</u>				
Fecha inspección:	12 diciembre 2020		Fecha informe:	15 diciembre 2020	
Números telefónicos para contacto	<u>fsanchezb13@gmail.com</u>				
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 ¢/m <sup>2</sup>	¢7.213 / m <sup>2</sup>	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	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 m <sup>2</sup>						
	1,0000	Área afectada	0,00 m <sup>2</sup>						
	1,0000	Área afectada	0,00 m <sup>2</sup>						
VALOR DEL TERRENO									
Valor conclusivo	¢7.213 / m <sup>2</sup>	Valor ajustado	¢7.213 / m <sup>2</sup>	Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1,0000	Área	5.000,00 m <sup>2</sup>	¢0 / m <sup>2</sup>					
VALOR UNITARIO FINAL									
VALOR TOTAL DEL TERRENO									
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 agrícola, 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				

<b>DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO</b>			017-70201012610400-2020-U		
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>			
Tipo de ruta	Terciaria	Caño	SÍ	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Lastre fino	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	SÍ
Ancho de vía	14,00 m	Cordón	NO		
Acera	NO	<b>ACCESO A LA FINCA</b>			Calle pública
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>					
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ	<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	NO	Clase social	Media
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 500 m	Clase social zonas cercanas	Media
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 650 m	Densidad poblacional	Media
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	NO	Actividad del lugar	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 550 m	Residencial	
Medidores instalados	Teléfono Agua y Electricidad				
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>					
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				
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:	NO				
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, 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	
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 72,00%					
<b>AFFECTACIONES DEL BIEN</b>					
<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>					
FECHA ESTUDIO	Presenta hipoteca con demanda ejecutiva por parte del Banco Nacinal de Costa Rica.				
<b>OBSERVACIONES</b>					
Desde el punto de vista legal, el inmueble presenta una hipoteca con demanda ejecutiva por parte del BNCR, a nivel de 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 abandono, 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 mejoramiento ni chapas.					

**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



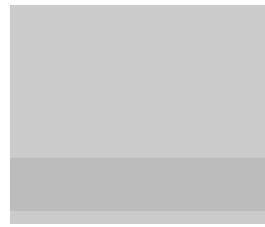
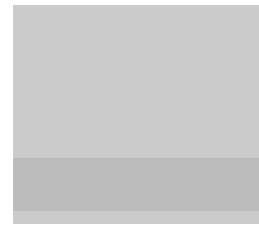
Este es el frente del inmueble, el cual está cubierto con gran cantidad de maleza de porte muy alto y denso.



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



La finca está con maleza de porte alto, no recibe atención desde hace mucho tiempo.



La finca tiene un rótulo donde indica que se vende pero el mismo ya casi no se puede ver por la maleza.



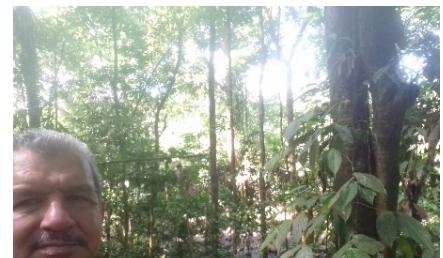
Vista de parte del inmueble en estudio.



Vista de parte de la finca.



La finca está en estado de abandono, con mucha maleza y con cercas en mal estado



Perito en sitio



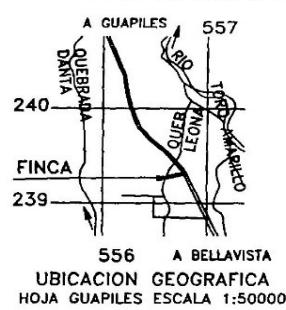
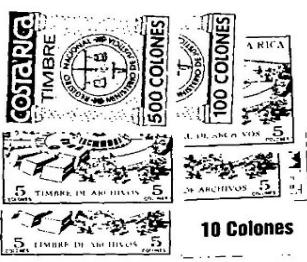
La finca cuenta con mucho árbol de porte alto.

**PLANO DE CATASTRO**

017-70201012610400-2020-U

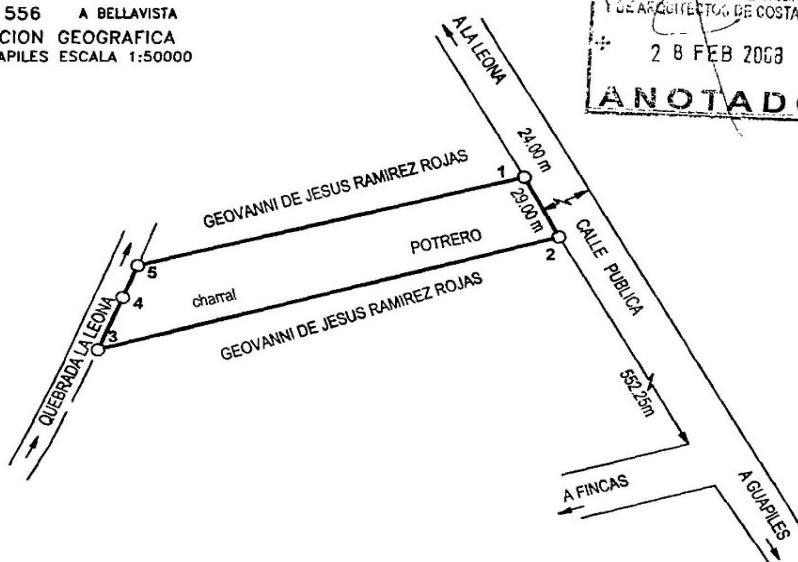
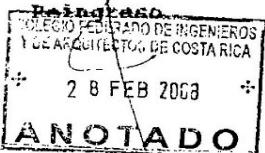
INSCRIPCIÓN: 7-1224279-2008

Fecha: 15/03/2008 13:26:02

Registrador: ROSA MARIA MADRIGAL ABARCA  
A6DEAF8C474B4A038C4C7BA0DDFC6D32Catastro Nacional  
1-2293165 11:58:27Raingreso  
28/02/2008

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



**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 ARTICULO33

PROPIEDAD DE	CEDULA N°	AREA	INFORMACION REGISTRO PUBLICO
GEOVANNI DE JESUS RAMIREZ ROJAS	1-572-975	<b>5000.00</b> m <sup>2</sup>	ES PARTE DE FOLIO REAL 7043576-000
		PROTOCOLO TOMO 15239 FOLIO 90	AREA 394180.19 m <sup>2</sup>
JULIO ACUÑA VARGAS TOPOGRAFO ASOCIADO TA-6559	ESCALA 1 : 2000 FECHA 1 ENERO 2008	SITUADO EN BELLAVISTA (LA LEONA ) DISTRITO 1 <sup>o</sup> GUAPILES CANTON 2 <sup>o</sup> POCOCI PROVINCIA 7 <sup>o</sup> 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 FAUO. SEGUN LA FORMA QUE SE FAUCE EN CADA CONTRATO DE  
RENUNCIA AL DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE FAUO I TRAMITES DE JUICIO  
EJECUTIVO~~  
RESPONDE POR: VEINTIOCHO MILLONES COLONES  
GRADO: PRIMER GRADO  
BASE DE REMATE: SALDO CAPITAL  
ACREDOR  
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