

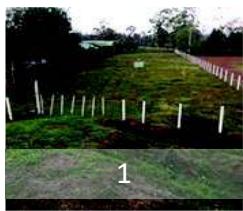
AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO		
<b>OFICINA</b>	076 - GUATUSO	076-21501042500900-2021-U		
<b>PROPOSITO DEL AVALÚO</b>		Cobro Judicial		
<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>				
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4-000-001021		
<b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>				
Tomás Fernando	Vargas	González	Céd. Identidad 2-0327-0680	100%
<b>NOMBRE DEUDOR (S)</b>				
Tomás Fernando	Vargas	González	Céd. Identidad 2-0327-0680	.
<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>				
Provincia:	02 - ALAJUELA			
Cantón:	15 - GUATUSO			
Distrito:	01 - SAN RAFAEL			
Localidad:	Moravia Verde			
<b>DIRECCION EXACTA</b>				
Alajuela, Guatuso, San Rafael, Moravia Verde, 3.2 km noroeste del Puente Río Frío y 225 metros suroeste, Lote M.D.				
<b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>				
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	A-873354-2003	400.00 m <sup>2</sup>		
Identificador Predial	21501042500900	400.00 m <sup>2</sup>		
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0.00%	0.00 m <sup>2</sup> Demasía NO		
<b>AVALÚO</b>				
VALOR DEL TERRENO	₡6,265,600.00			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0.00			
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>	<b>₡6,265,600.00</b>			
VALOR EN LETRAS: SEIS MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS COLONES 00/100				
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 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
<b>OBSERVACIONES GENERALES</b>	El plano catastro cumple por localización en el punto de amarre verificado con cinta métrica. Cumple en dimensiones y coordenadas utilizando GPS marca GARMIN GPSmap 62 sc. Se verifica frente del inmueble presentado como garantía crediticia (observar vértices adjuntos al informe de avalúo).			
Nombre del Perito	Gilberto Vásquez Hernández		GILBERTO VASQUEZ HERNANDEZ (FIRMA)	Firmado digitalmente por GILBERTO VASQUEZ HERNANDEZ (FIRMA) Fecha: 2021.11.19 10:36:11 -06'00'
Tipo de Profesional	Ing. Agr.	Sección de Ingeniería	Firma del Perito	
Número de registro	5887	Emp.	Identificación N° 1-0922-0590	
Nombre de la empresa	Gilberto Vásquez Hernández			
Nombre y firma representante legal de la empresa				
Fecha inspección:	6 enero 2021	Fecha informe:	7 enero 2021	
Números telefónicos para contacto	88920354			
Correo electrónico / Dirección WEB	gvasquez34@hotmail.es			

AVALÚO DEL TERRENO					076-21501042500900-2021-U		
Características		TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO					
		COMPARABLES					
Características	SUJETO	1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor	
VALOR €/m <sup>2</sup>		20,000.00	18,000.00	17,500.00	0.00	0.00	
Área (m <sup>2</sup> )	400	1225	1.4470	1500	1.5470	325	0.9340
Frente (m)	10	15	0.9040	30	0.7600	13	0.9370
Regularidad	0.70	0.90	0.7780	0.85	0.8240	0.90	0.7780
% de Pendiente	0	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000
Nivel (m)	0.3	-0.5	1.0160	-0.5	1.0160	0	0.9910
Tipo de vía	4	3	0.9360	3	0.9360	3	0.9360
Servicios 1	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000
Ubicación en manzana	5	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000
Factor de ajuste	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000
Factor de negociación	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000
		1.0000		1.0000		1.0000	
Factor de Homologación		0.9678		0.9213		0.6316	
Valores Homologados		19,356.02		16,583.38		11,052.32	
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	€15,664 /m <sup>2</sup>	Valor ajustado	€15,664 / m <sup>2</sup>		Valor unitario Mejoras al Terreno		
Factor secciones	1.0000	Área	400.00 m <sup>2</sup>		€0 / m <sup>2</sup>		
VALOR UNITARIO FINAL							
VALOR TOTAL DEL TERRENO							
LINDEROS ACTUALES							
NORTE	Lote dieciseis	Lote con casa					
SUR	Lote dieciocho	Lote vacante					
ESTE	Calle pública con frente de 10 metros	En material de lastre					
OESTE	AGROPECUARIA BARRANTES RODRIGUEZ S.A	Area vacante					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05					PRECISIÓN		
VÉRTICE	ESTE	NORTE			Altitud		
1	407,216	1,181,542			49		
2	407,211	1,181,532			49		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES							
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Luis Pacheco vende terreno ubicado en Guatuso, del puente de Río Frio, 2.5 km noreste, margen derecho, similares características del lote sujeto.	Oferta	83855445			18/04/2020	
		Coordenadas	Este	407,238	Norte	1,181,848	
2	Dulce Salas vende terreno ubicado en Moravia Verde, del puente Río Frio, 2.3 km noreste, similares características del lote sujeto.	Oferta	24640502			18/04/2020	
		Coordenadas	Este	407,206	Norte	1,181,900	
3	Rodolfo Castro vende terreno ubicado en Guatuso, del puente Río Frio, 2 km al noreste, similares características del lote sujeto.	Oferta	89655537			18/04/2020	
		Coordenadas	Este	408,432	Norte	1,181,213	

<b>DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO</b>			076-21501042500900-2021-U		
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>			
Tipo de ruta	Terciaria	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Lastre fino	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	SÍ
Ancho de vía	14.00 m	Cordón	NO		
Acera	NO				Calle pública
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>				<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	SÍ	Clase social	Media
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	SÍ 3.2 km	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 250 m	Densidad poblacional	Media
Agua Potable	SÍ Asada	Edificios Comerciales	NO a 0 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ Municipalidad		
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 1000 m		Residencial
Medidores instalados	Ninguno				
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>					
Frente principal:	SÍ	10.00 m	Nivel sobre calle:	0.00 m	
Fondo:		40.00 m	Pendiente %:	7	
Relación:		4	Tipo de vía:	4 SÍ	
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, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres:					
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	800.00 m	Posibilidad de daños Ninguno	
Topografía	Plana	Pendiente	Ascendente	Riesgo deslizamiento Ninguno	
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de:	67.80%				
<b>AFFECTACIONES DEL BIEN</b>					
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>				
07/01/2021	Según el estudio de registro consultado, el inmueble no presenta anotaciones. Gravámenes sin hay, reservas y restricciones, practicado, demanda ejecutiva hipotecaria (citas y número de expediente en estudio de registro adjunto), hipoteca en primer grado a favor del Banco Nacional de Costa Rica por un monto original de €6.000.000,00. Avalúo solicitado para efectos de remate.				
<b>OBSERVACIONES</b>					
El inmueble es un terreno vacante en regular estado de mantenimiento en general.					

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

076-21501042500900-2021-U

**Vía de acceso****Frente principal****Colindancia este****Colindancia norte en parte****Colindancia sur en parte****Topografía****Perito en sitio****FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

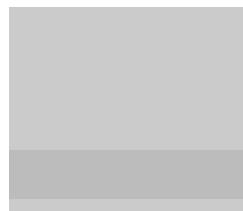
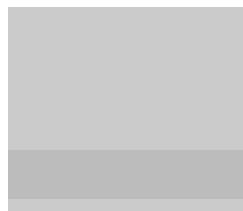
1



2



3

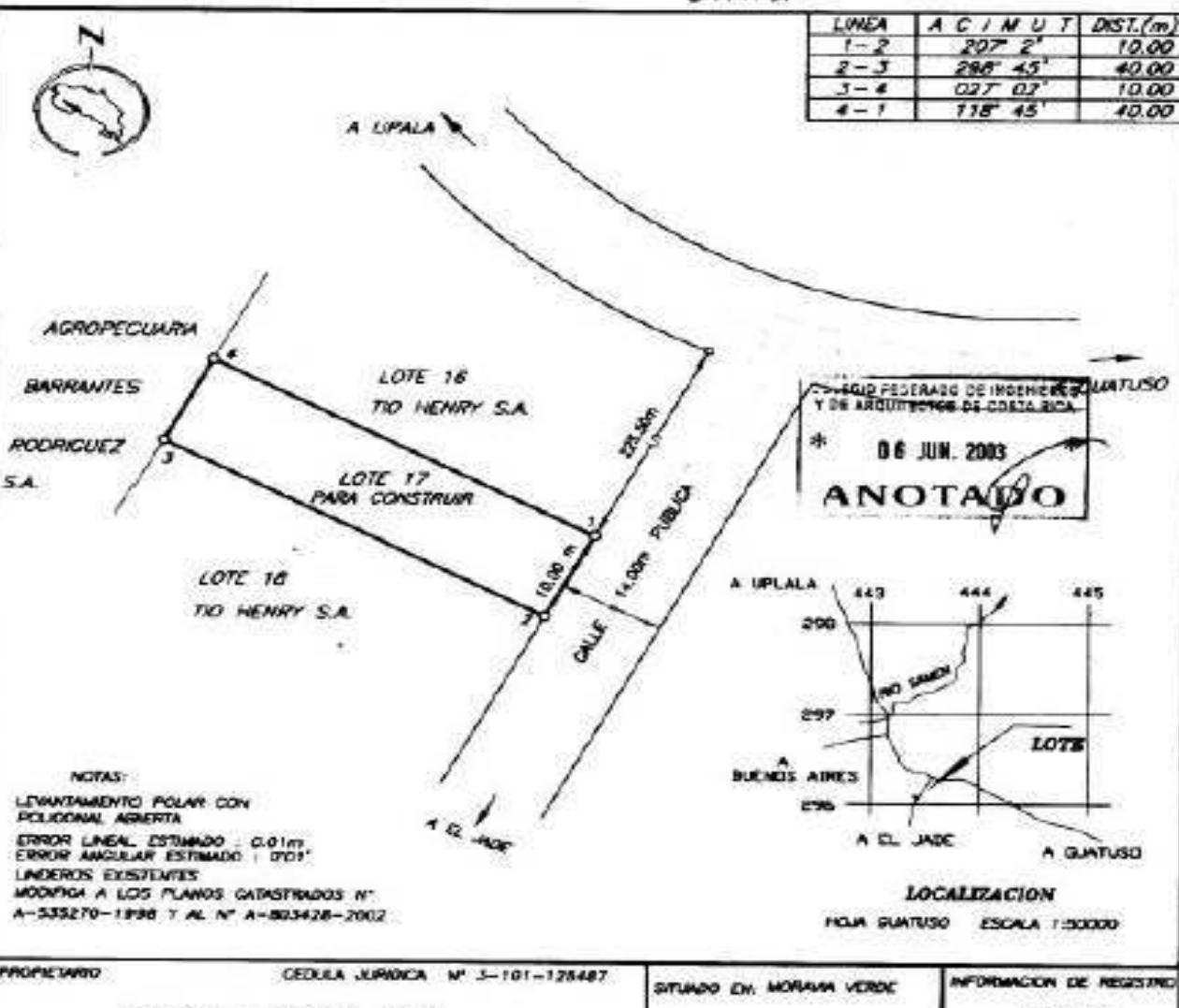


**PLANO DE CATASTRO**

076-21501042500900-2021-U

INSCRIPCIÓN: 2-673354-2003  
 Fecha: 01/08/2003 14:56:59  
 Registrador: POLANDO HIDALGO JIMENEZ  
 E6F801E5E7E016CF93E753P0106A2C84

Catastro Nacional  
 1-18509882  
 11/07/2003 10:18:19  
 P. Viejo [Propiedad]



PROPIETARIO	CEDLA JURIDICA N° 5-101-125487	SITUADO EN: MORADA VERDE	INFORMACION DE REGISTRO
<b>TIO HENRY S.A.</b>		DISTRITO: 01 SAN RAFAEL	ES PARTE FOLIO REAL
PROTOCOLO: 11537	FOLIOS 172-174	CANTON: 18 GUATUSO	0347804-000
	AREA: 400.00m <sup>2</sup>	PROVINCIA: 02 ALAJUELA	AREA SEGUN REGISTRO:
	FECHA: ENERO/2003	ESCALA: 1:300	TIO HENRY 17 24978.87 m <sup>2</sup>

**ESTUDIO DE REGISTRO**

076-21501042500900-2021-U

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 425009---000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 425009 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR, LOTE DIECISIETE  
SITUADA EN EL DISTRITO 1-SAN RAFAEL CANTON 15-GUATUSO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA  
LINDEROS:

NORTE : LOTE DIECISEIS

SUR : LOTE DIECIOCHO

ESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 10,00 METROS

OESTE : AGROPECUARIA BARRANTES RODRIGUEZ S.A.

MIDE: CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS

PLANO:A-0873354-2003

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

FINCA DERECHO INSCRITA EN  
2-00347604 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 2,800,000.00 COLONES

**PROPIETARIO:**

TOMAS FERNANDO VARGAS GONZALEZ

CEDULA IDENTIDAD: 2-0327-0680

ESTADO CIVIL: SOLTERO EN UNION DE HECHO

ESTIMACION O PRECIO: DOS MILLONES COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACION: 0573-00067662-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCION: 30-NOV-2007

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

**RESERVAS Y RESTRICCIONES**

CITAS: 326-11080-01-0901-001

FINCA REFERENCIA: 2190193 000

AFFECTA A FINCA: 2-00425009 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

**PRACTICADO**

CITAS: 800-553021-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE: 18-004653-1202-CJ

AFFECTA A FINCA: 2-00425009 -000

INICIA EL: 21 DE JUNIO DE 2019

**ESTUDIO DE REGISTRO**

076-21501042500900-2021-U

**FINALIZA EL: 21 DE JUNIO DE 2029**  
**CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY**  
**ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY**

**DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA**  
**CITAS: 800-629288-01-0001-001**  
**NUMERO DE EXPEDIENTE 18-003425-1202-CI**  
**AFFECTA A FINCA: 2-00425009 -000**  
**INICIA EL: 04 DE AGOSTO DE 2020**  
**FINALIZA EL: 04 DE AGOSTO DE 2030**  
**CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY**  
**ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY**

**HIPOTECA**  
**CITAS: 2016-278912-01-0001-001**  
**AFFECTA A FINCA: 2-00425009 -000**  
**MONTO: SEIS MILLONES COLONES**  
**INTERESES: LOS QUE RIJAN PARA CADA TIPO DE PRÉSTAMO AL MOMENTO DE SU FORMALIZACIÓN, SEGÚN LA TASA ESTABLECIDA POR EL BANCO**  
**INICIA: 25 DE ABRIL DE 2016**  
**VENCE: 25 DE ABRIL DE 2046**  
**FORMA DE PAGO: HIPOTECA DE CRÉDITO ABIERTO A 30 AÑOS PLAZO**  
**RENUNCIAS: DOMICILIO Y REQUERIMIENTOS DE PAGO**  
**RESPONDE POR: DOS MILLONES SETECIENTOS MIL COLONES**  
**GRADO: PRIMER GRADO**  
**BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD**  
**ACREDOR:**  
**BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**  
**CEDULA JURIDICA 4-000-001021**  
**DEUDOR:**  
**TOMAS FERNANDO VARGAS GONZALEZ**  
**CEDULA IDENTIDAD 2-0327-0680**  
**ESTADO CIVIL: DIVORCIADO**  
**CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY**  
**ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY**

Emitido el 07-01-2021 a las 13:27 horas

AVALÚO DE FINCA URBANA			INFORME DE AVALÚO		
OFICINA	076 - GUATUSO		076-21501042501000-2021-U		
PROPOSITO DEL AVALÚO	Cobro Judicial				
<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>					
Banco Nacional de Costa Rica			Céd. Jurídica 4-000-001021		
<b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>					
Tomás Fernando	Vargas	González	Céd. Identidad 2-0327-0680	Proporción de Derechos 100%	
<b>NOMBRE DEUDOR (S)</b>					
Tomás Fernando	Vargas	González	Céd. Identidad 2-0327-0680	.	
<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	15 - GUATUSO				
Distrito:	01 - SAN RAFAEL				
Localidad:	Moravia Verde				
<b>DIRECCION EXACTA</b>					
Alajuela, Guatuso, San Rafael, Moravia Verde, 3.2 km noroeste del Puente Río Frío y 235 metros suroeste, Lote M.D.					
<b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	A-873329-2003	480.00 m <sup>2</sup>			
Identificador Predial	21501042501000	480.00 m <sup>2</sup>			
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0.00%	0.00 m <sup>2</sup> Demasía NO			
<b>AVALÚO</b>					
VALOR DEL TERRENO	₡7,403,520.00				
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0.00				
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>	<b>₡7,403,520.00</b>				
VALOR EN LETRAS: SIETE MILLONES CUATROCIENTOS TRES MIL QUINIENTOS VEINTE COLONES 00/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 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	El plano catastro cumple por localización en el punto de amarre verificado con cinta métrica. Cumple en dimensiones y coordenadas utilizando GPS marca GARMIN GPSmap 62 sc. Se verifica frente del inmueble presentado como garantía crediticia (observar vértices adjuntos al informe de avalúo).				
Nombre del Perito	Gilberto Vásquez Hernández			<b>GILBERTO VASQUEZ HERNANDEZ</b> <small>Firmado digitalmente por GILBERTO VASQUEZ HERNANDEZ (FIRMA) Fecha: 2021.11.19 10:37:26 -06'00'</small>	
Tipo de Profesional	Ing. Agr.	Sección de Ingeniería	Firma del Perito		
Número de registro	5887	Emp.	Identificación N° 1-0922-0590		
Nombre de la empresa	Gilberto Vásquez Hernández				
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:	6 enero 2021	Fecha informe:	7 enero 2021		
Números telefónicos para contacto	88920354				
Correo electrónico / Dirección WEB	gvasquez34@hotmail.es				

AVALÚO DEL TERRENO					076-21501042501000-2021-U		
Características		TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO					
		COMPARABLES					
Características	SUJETO	1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor	
VALOR €/m <sup>2</sup>		20,000.00	18,000.00	17,500.00	0.00	0.00	
Área (m <sup>2</sup> )	480	1225	1.3620	1500	1.4560	325	0.8790
Frente (m)	12	15	0.9460	30	0.7950	13	0.9800
Regularidad	0.80	0.90	0.7780	0.85	0.8240	0.90	0.7780
% de Pendiente	0	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000
Nivel (m)	0.3	-0.5	1.0160	-0.5	1.0160	0	0.9910
Tipo de vía	4	3	0.9360	3	0.9360	3	0.9360
Servicios 1	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000
Ubicación en manzana	5	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000
Factor de ajuste	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000
Factor de negociación	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000
		1.0000		1.0000		1.0000	
Factor de Homologación		0.9533		0.9070		0.6216	
Valores Homologados		19,065.46		16,326.68		10,878.83	
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	€15,424 /m <sup>2</sup>	Valor ajustado	€15,424 / m <sup>2</sup>		Valor unitario Mejoras al Terreno		
Factor secciones	1.0000	Área	480.00 m <sup>2</sup>		€0 / m <sup>2</sup>		
VALOR UNITARIO FINAL							
VALOR TOTAL DEL TERRENO							
LINDEROS ACTUALES							
NORTE	Lote diecisiete		Lote vacante				
SUR	TIO HENRY S.A		Lote vacante				
ESTE	Calle pública con frente de 12 metros		Lote vacante				
OESTE	AGROPECUARIA BARRANTES RODRIGUEZ S.A		En material de lastre				
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05					PRECISIÓN		
VÉRTICE	ESTE	NORTE			Altitud		
1	407,211	1,181,532			48		
2	407,205	1,181,521			49		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES							
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Luis Pacheco vende terreno ubicado en Guatuso, del puente de Río Frio, 2.5 km noreste, margen derecho, similares características del lote sujeto.	Oferta	83855445			18/04/2020	
		Coordenadas	Este	407,238	Norte	1,181,848	
2	Dulce Salas vende terreno ubicado en Moravia Verde, del puente Río Frio, 2.3 km noreste, similares características del lote sujeto.	Oferta	24640502			18/04/2020	
		Coordenadas	Este	407,206	Norte	1,181,900	
3	Rodolfo Castro vende terreno ubicado en Guatuso, del puente Río Frio, 2 km al noreste, similares características del lote sujeto.	Oferta	89655537			18/04/2020	
		Coordenadas	Este	408,432	Norte	1,181,213	

<b>DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO</b>			076-21501042501000-2021-U		
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>			
Tipo de ruta	Terciaria	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Lastre fino	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	SÍ
Ancho de vía	14.00 m	Cordón	NO		
Acera	NO				Calle pública
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>				<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	SÍ	Clase social	Media
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	SÍ 3.2 km	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 250 m	Densidad poblacional	Media
Agua Potable	SÍ Asada	Edificios Comerciales	NO a 0 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ Municipalidad		
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 1000 m		Residencial
Medidores instalados	Ninguno				
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>					
Frente principal:	SÍ 12.00 m	Nivel sobre calle:	0.00 m		
Fondo:	40.00 m	Pendiente %:	7		
Relación:	3.33333333	Tipo de vía:	4 SÍ		
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:					
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	800.00 m		
Topografía	Plana	Pendiente	Ascendente	Posibilidad de daños	Ninguno
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 67.80%					
<b>AFFECTACIONES DEL BIEN</b>					
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>				
07/01/2021	Según el estudio de registro consultado, el inmueble no presenta anotaciones. Gravámenes sin hay, reservas y restricciones, practicado, demanda ejecutiva hipotecaria (citas y número de expediente en estudio de registro adjunto), hipoteca en primer grado a favor del Banco Nacional de Costa Rica por un monto original de €6.000.000,00. Avalúo solicitado para efectos de remate.				
<b>OBSERVACIONES</b>					
El inmueble es un terreno vacante en regular estado de mantenimiento en general.					

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

076-21501042501000-2021-U

**Vía de acceso****Frente principal****Colindancia este****Colindancia sur en parte****Vista desde vértice 2****Topografía****Perito en sitio****FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

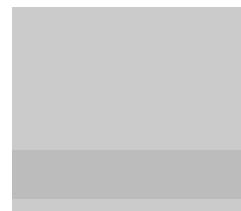
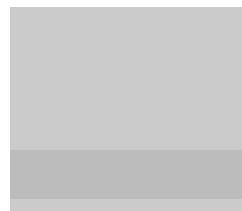
1



2



3



## **PLANO DE CATASTRO**

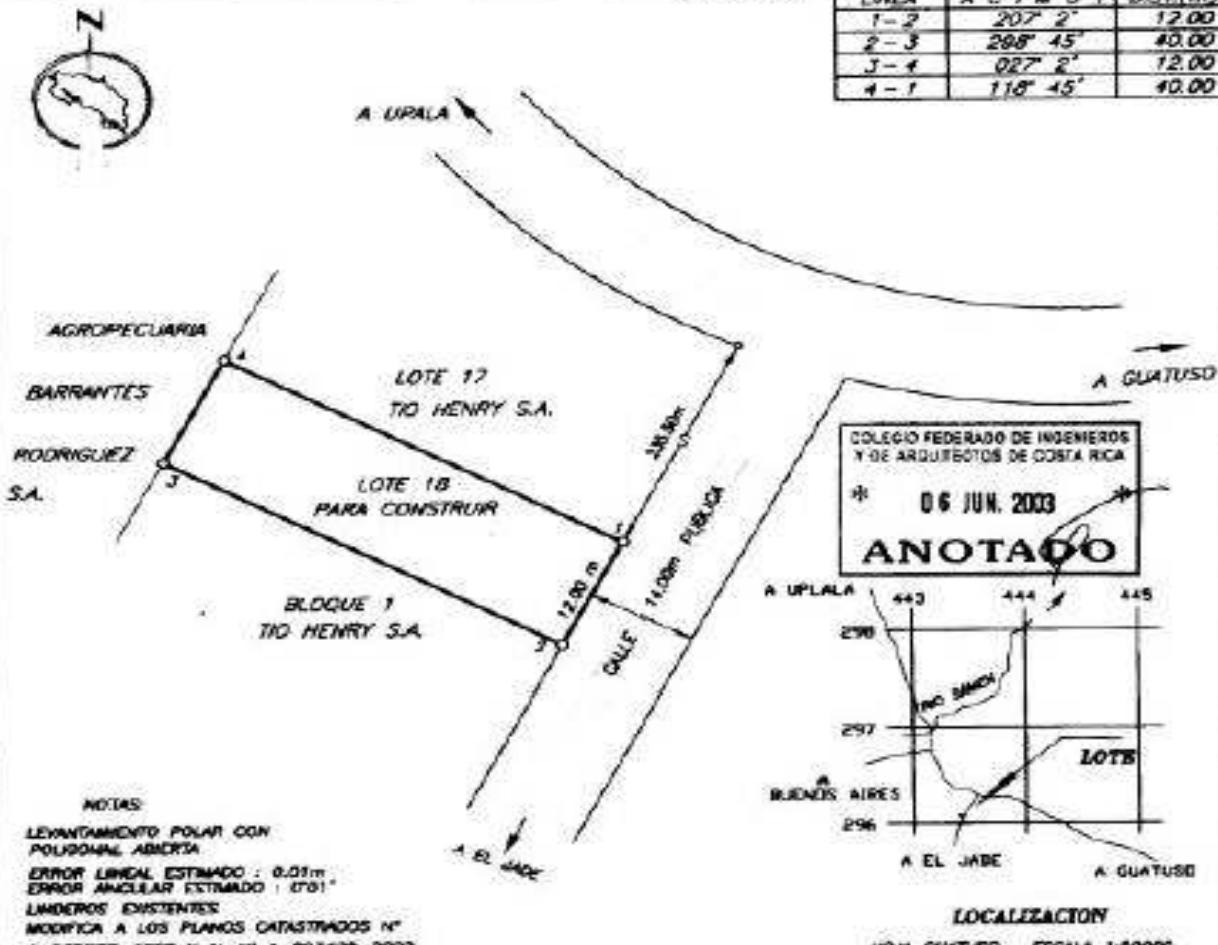
076-21501042501000-2021-U

INSCRIPCION: 2-873329-2003  
Fecha: 01/08/2003 14:46:29  
Registrador: POLANCO HIDALGO JIMENEZ  
SAFEA83E0099C3CBD6E1C0DC436659B0

Contractor's Name/Address  
-1850878  
11/07/2003 10:16:56  
Assigned V1.01a



LINES	A C I M U T	DIST (m)
1-2	207° 2'	12.00
2-3	288° 45'	40.00
3-4	027° 2'	12.00
4-1	118° 45'	40.00



PROPIETARIO <b>TIO HENRY S.A.</b>	CEDULA JURIDICA N° 3-101-123457	SITUADO EN: MORADA VERDE DISTRITO : 01 SAN RAFAEL CANTON : 15 GUATUBO PROVINCIA : 02 ALAJUELA	INFORMACION DE REGISTRO ES PARTE FOLIO REAL 2347804-000
PROTOCOLO: 11037	FOLIOS 172-174	AREA : 480.00m <sup>2</sup>	
	FECHA : ENERO/2003	ESCALA : 1:500	ARCH : TIO HENRY 10 AREA SEGUN REGISTRO : 24918.67 m <sup>2</sup>
HENRY LOPEZ RODRIGUEZ ADMINISTRADOR ASISTENTE AA BET			

**ESTUDIO DE REGISTRO**

076-21501042501000-2021-U

**REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 425010---000**

**PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 425010 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY  
NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR, LOTE DIECIOCHO  
SITUADA EN EL DISTRITO 1-SAN RAFAEL CANTON 15-GUATUSO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA  
LINDEROS:  
NORTE : LOTE DIECISIETE  
SUR : TIO HENRY SOCIEDAD ANONIMA  
ESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 12,00 METROS  
OESTE : AGROPECUARIA BARRANTES RODRIGUEZ S.A.  
MIDE: CUATROCIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS  
PLANO:A-0873329-2003**

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:  
FINCA DERECHO INSCRITA EN  
2-00347604 000 FOLIO REAL**

**VALOR FISCAL: 3,360,000.00 COLONES**

**PROPIETARIO:  
TOMAS FERNANDO VARGAS GONZALEZ  
CEDULA IDENTIDAD 2-0327-0680  
ESTADO CIVIL: SOLTERO EN UNION DE HECHO  
ESTIMACION O PRECIO: DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL COLONES  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACION: 0573-00067662-01  
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA  
FECHA DE INSCRIPCION: 30-NOV-2007**

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

**RESERVAS Y RESTRICCIONES  
CITAS: 326-11080-01-0901-001  
FINCA REFERENCIA 2190193 000  
AFECTA A FINCA: 2-00425010 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY**

**PRACTICADO  
CITAS: 800-553019-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 18-004653-1202-CJ  
AFECTA A FINCA: 2-00425010 -000  
INICIA EL: 21 DE JUNIO DE 2019**

**ESTUDIO DE REGISTRO**

076-21501042501000-2021-U

**FINALIZA EL: 21 DE JUNIO DE 2029****CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY****ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY****DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA****CITAS: 800-629287-01-0001-001****NUMERO DE EXPEDIENTE 18-003425-1202-CI****AFFECTA A FINCA: 2-00425010 -000****INICIA EL: 04 DE AGOSTO DE 2020****FINALIZA EL: 04 DE AGOSTO DE 2030****CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY****ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY****HIPOTECA****CITAS: 2016-278912-01-0001-001****AFFECTA A FINCA: 2-00425010 -000****MONTO: SEIS MILLONES COLONES****INTERESES: LOS QUE RIJAN PARA CADA TIPO DE PRÉSTAMO AL MOMENTO DE SU FORMALIZACIÓN, SEGÚN LA TASA ESTABLECIDA POR EL BANCO****INICIA: 25 DE ABRIL DE 2016****VENCE: 25 DE ABRIL DE 2046****FORMA DE PAGO: HIPOTECA DE CRÉDITO ABIERTO A 30 AÑOS PLAZO****RENUNCIAS: DOMICILIO Y REQUERIMIENTOS DE PAGO****RESPONDE POR: TRES MILLONES TRESCIENTOS MIL COLONES****GRADO: PRIMER GRADO****BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD****ACREEDOR:****BANCO NACIONAL DE COSTA RICA****CEDULA JURIDICA 4-000-001021****DEUDOR:****TOMAS FERNANDO VARGAS GONZALEZ****CEDULA IDENTIDAD 2-0327-0680****ESTADO CIVIL: DIVORCIADO****CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY****ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY**

Emitido el 07-01-2021 a las 12:24 horas