Código: RE35-PR021GR02 Edición: 02 Página: 1 de 7



	AVALÚO DE	FINCA I	URBANA		INFORME	DE AVALÚC)
OFICINA		050	- VENECIA		050-2100505	0446200-2022	-U
PROPÓSITO DEL A	VALÚO	COBR	O JUDICIAL	_			
			NOMBRE SOL	ICITANTE (S)			
BANCO	NACIONAL	DE	COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-0	00-001021	
			NOMBRE PRO	OPIETARIO (S)		Proporción de	e Derechos
ROJAS	ZAMORA		GIANCARLO		Céd. Identidad 2-0	730-0612	100%
			NOMBRE I	DEUDOR(S)			
ROJAS	ZAMORA		GIANCARLO		Céd. Identidad 2-0	730-0612	
			UBICACIÓN	I DEL RIEN			
Provincia:	02 - ALAJUEI	·A	CDICITOI	(DEE DIE: (
Cantón:	10 - SAN CAI						
Distrito:	05 - VENECIA						
Localidad:	Bo CORAZON I						
Locultura.	Do Coru Elory	22 (25 0 5					
			DIRECCIÓ				
DEL SUPER CORAZO PASO.	ON DE JESUS 10	0m OEST	E Y 125m SUR. I	LOTE MANO DER	ECHA AL FINAL DE	E LA SERVID	UMBRE DE
PASU.							
		R	EGISTRO Y ÁRI	EA DE LA FINC <i>a</i>			
Inscripción de	la Finca				Según el R	legistro y el Pla	ino
-			6-2013		1,138.00 m2		
Identificador Predial	2	1005050	446200		1,138.00 m2		
Diferencia de medidas	Porcenta	je:	0.00%		0.00 m2	Demasía	NO
			AVA	LÚO			
VALOR DEL TERREI	NO.					417	,665,174.00
VALOR DE LAS CON						¢17	¢0.00
VALOR DE LAS CON VALOR TOTAL DEI						<i>d</i> *17	665,174.00
VALUK TOTAL DEI				a ananym, **			
VALOR EN LETRAS	S: DIECISIETE COLONES 00		ES SEISCIENTO	S SESENTA Y C	CINCO MIL CIENTO	SETENTA Y	Y CUATRO
Tiempo estimado para l			meses	Ámbito mávimo	de mercado potencial	Local	
-					_		
Uso predominante del b			ncial Horizontal	Especifique:	VIV	TENDA	
MONTO DE LA PÓLI	ZA NO MENOR A	A	¢0.00				
GE DECOM	ENDA ACEDTAD	EL DIEN V	ALODADO COMO	CADANTÍA CRED	ETICI A	gí	
SE RECOM	ENDA ACEPTAR	EL BIEN V	ALORADO COMO) GARANTÍA CRED	TTICIA	SÍ	
	DD ODIED A D ENI	EDENITA C	EDVIDIMBRE DE	DAGO DE LAGEDE	I A TODOCD A EIA EG	ONDIH ADA (CONTINIA
OBSERVACIONES					LA TOPOGRAFIA ES		
					S SERVICIO DE AGUA, O SE PUEDE INGRESA		
GENERALES	PROPIEDAD. NO			DATOR LO QUE IN	SETUEDE INORESA	K EN TODA LA	L
	TROTEDIE. IVO	1211 001	ISTRUCCIONES.				
	HILLO CEGAD		DO DIA 7				
Nombre del Perito	JULIO CESAR	ALVARAI	DO DIAZ				
Tipo de Profesional	ING. TOPOGRAF	O Carnet	IT-17237		Firma del Per	rito	
Código Perito SIACC	732	Emp.		Identifi	cación N°	5-0334-0	989
Nombre de la empresa			JULIO ALVARA				00000314
•							
Nombre y firma repre					N/A		
Fecha inspección:		2022	Fecha information	me: 21 ju	lio 2022		
Números telefónicos pa		8332-1					
Correo electrónico / Dia	rección WEB	alvarad	lodiaz.cesar@gma	il.com			

Código: RE35-PR021GR02 Edición: 02

Página: 2 de 7



	<u>A</u>	<u>VALUO I</u>	DEL TERI	RENO				050-21005	0504462	00-2022-U	
				DE HOMO	LOGAC	IÓN DEL T	ERREN)			
Características						COMPAR	ABLES				
	SUJETO	1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢/m2	23,320.90		16,250		30,303		0.00		0.00		
Área (m2)	1138	1072	0.9805	800	0.8902	198	0.5615		1.0000		1.0000
Frente (m)	10	18	0.8633	6.08	1.1325	11.2 0.95	0.9721 1.0526		1.0000		1.0000
Regularidad % de Pendiente	6	3	1.0000 0.9623	3	1.0000 0.9623	2	0.9500		1.0000		1.0000
Nivel (m)	0	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000		1.0000		1.0000
Tipo de vía	5	4	0.9357	5	1.0000	4	0.9357		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
Ubicación en	8	_	0.0264	8	1 0000	5	0.0264		1 0000		1 0000
manzana	8	5	0.9264	8	1.0000	3	0.9264		1.0000		1.0000
			1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000
Factor de Homologación 0.7061				0.970		0.4731		1.000	0	1.000)()
Valores Homologa	idos	16,46	56.46	15,764	.84	14,33	7.35				
		FAC	TORES A	PLICADOS	A UNA	SECCIÓN	DEL TEI	RRENO			
DESCRIPCIÓN	FAG	CTOR					DETALL	Е			
	1.0000 Área afectada			0.	00 m2						
		1.0000 Área afectada				00 m2					
	1.0	0000	Á	rea afectada	0.	00 m2					
				****	DET D	DDENG					
** 1	<i>₫</i> \1.5 .	502 /0	***			ERRENO		X7.1		1.77	
Valor conclusivo		523 /m2 0000	V	alor ajustado Área		¢15,523 / m ² 1,138.00 m ²		v alor u		ejoras al Teri	reno
Factor secciones	Alca										
	VALOR	IINITARI	OFINAL			1,136.00 1112		8 00 /m2	¢0 /	1112	
VAI		UNITARI				1,136.00 1112	¢15,523	3.00 /m2	¢0 /	1112	
VAl		UNITARI AL DEL T				1,138.00 III	¢15,523	3.00 /m2 5,174.00	¢0 /	IIIZ	
VAI						,	¢15,523		¢U /	1112	
	LOR TOTA	AL DEL T	ERRENO	LINDE	ROS AC	TUALES	¢15,523 ¢17,665	5,174.00			
VAI NORTE SUR	LOR TOTA	OLA DEN	ERRENO NISE SOLIS		ROS AC	,	¢15,523 ¢17,665		TRUIDO		
NORTE SUR	PAGE JORG	OLA DEN GE EDUAF	ERRENO NISE SOLIS RDO RODR	LINDE S MADRIGA	ROS AC	,	¢15,523 ¢17,665	LOTE CONS	TRUIDO TRUIDO		
NORTE SUR ESTE	PAG JORG INVER	OLA DENT GE EDUAR RSIONES I ARTE SER	NISE SOLIS RDO RODR JUJOMI YA VIDUMBR	LINDE S MADRIGA IGUEZ ROJ X LIMITAI E DE PASO	ROS AC	,	¢15,523 ¢17,665	LOTE CONS LOTE CONS LOTE CONS	TRUIDO TRUIDO		
NORTE SUR	PAG JORG INVER	OLA DENT GE EDUAR RSIONES I ARTE SER	NISE SOLIS RDO RODR JUJOMI YA VIDUMBR	LINDE S MADRIGA IGUEZ ROJ X LIMITAL	ROS AC	,	¢15,523 ¢17,665	LOTE CONS	TRUIDO TRUIDO		
NORTE SUR ESTE	PAOR TOTA PAOR JORO INVER PA RA	OLA DEL TI OLA DENN GE EDUAR RSIONES I ARTE SER FAEL ANC	ERRENO NISE SOLIS RDO RODR JUJOMI YA VIDUMBR GEL ACUÑA	LINDE 5 MADRIGÆ IGUEZ ROJ XX LIMITAI E DE PASO A MONTER	ROS AC AL (AS DA Y	TUALES	¢15,523 ¢17,665	LOTE CONS LOTE CONS LOTE CONS	TRUIDO TRUIDO		
NORTE SUR ESTE OESTE	PAOR TOTA PAOR JORO INVER PA RA	OLA DEL TI OLA DENN GE EDUAR RSIONES I ARTE SER FAEL ANC	ERRENO NISE SOLIS RDO RODR JUJOMI YA VIDUMBR GEL ACUÑA	LINDE S MADRIGA IGUEZ ROJ X LIMITAI E DE PASO	ROS AC AL (AS DA Y	TUALES	¢15,523 ¢17,665	LOTE CONS LOTE CONS LOTE CONS	TRUIDO TRUIDO		
NORTE SUR ESTE	PAOR TOTA PAOR JORO INVER PA RA	OLA DEL TI OLA DENN GE EDUAR RSIONES I ARTE SER FAEL ANC	ERRENO NISE SOLIS RDO RODR JUJOMI YA VIDUMBR GEL ACUÑ	LINDE 5 MADRIGÆ IGUEZ ROJ XX LIMITAI E DE PASO A MONTER	ROS AC AL (AS DA Y	TUALES	¢15,523 ¢17,665	LOTE CONS LOTE CONS LOTE PASTO	TRUIDO TRUIDO		Altitud 415
NORTE SUR ESTE OESTE	PAOR TOTA PAOR JORO INVER PA RA	OLA DEL TI OLA DENN GE EDUAR RSIONES I ARTE SER FAEL ANC	NISE SOLIS RDO RODR JUJOMI YA VIDUMBR GEL ACUÑ NADAS PR ESTE	LINDE 5 MADRIGÆ IGUEZ ROJ XX LIMITAI E DE PASO A MONTER	ROS AC AL (AS DA Y	TUALES	¢15,523 ¢17,665	LOTE CONS LOTE CONS LOTE PASTO	TRUIDO TRUIDO		Altitud
NORTE SUR ESTE OESTE VÉRTICE	PAOR TOTA PAOR JORO INVER PA RA	OLA DEL TI OLA DENN GE EDUAR RSIONES I ARTE SER FAEL ANC	NISE SOLIS RDO RODR JUJOMI YA VIDUMBR BEL ACUÑ NADAS PR ESTE 470,580	LINDE 5 MADRIGÆ IGUEZ ROJ XX LIMITAI E DE PASO A MONTER	ROS AC AL (AS DA Y	TUALES	¢15,523 ¢17,665	LOTE CONS LOTE CONS LOTE PASTO NORTE 1,145,031	TRUIDO TRUIDO		Altitud 415
NORTE SUR ESTE OESTE VÉRTICE	PAOR TOTA PAOR JORO INVER PA RA	OLA DEL TI OLA DENN GE EDUAR RSIONES I ARTE SER FAEL ANC	NISE SOLIS RDO RODR JUJOMI YA VIDUMBR BEL ACUÑ NADAS PR ESTE 470,580	LINDE 5 MADRIGÆ IGUEZ ROJ XX LIMITAI E DE PASO A MONTER	ROS AC AL (AS DA Y	TUALES	¢15,523 ¢17,665	LOTE CONS LOTE CONS LOTE PASTO NORTE 1,145,031	TRUIDO TRUIDO		Altitud 415
NORTE SUR ESTE OESTE VÉRTICE	PAOR TOTA PAOR JORO INVER PA RA	OLA DEL TO OLA DENN GE EDUAF RSIONES L ARTE SER FAEL ANC COORDE	NISE SOLIS RDO RODR JUJOMI YA VIDUMBR GEL ACUÑ NADAS PR ESTE 470,580 470,581	LINDE S MADRIGA IGUEZ ROJ XX LIMITAI E DE PASO A MONTER ROYECTAL	ROS AC AL JAS DA Y O DAS CRT	TUALES EM 05	¢15,523 ¢17,665	5,174.00 LOTE CONS LOTE CONS LOTE PASTO NORTE 1,145,031 1,145,042	TRUIDO TRUIDO		Altitud 415
NORTE SUR ESTE OESTE VÉRTICE 1 2	PAOR TOTA PAOR JORO INVER PA RA	OLA DEL TI OLA DENN GE EDUAF RSIONES I ARTE SER FAEL ANC COORDE	NISE SOLIS RDO RODR JUJOMI YA VIDUMBR GEL ACUÑ NADAS PR ESTE 470,580 470,581	LINDE 5 MADRIGÆ IGUEZ ROJ XX LIMITAI E DE PASO A MONTER	ROS AC L IAS DA Y DOAS CRT	TUALES TM 05 OS BIENES	¢15,523 ¢17,665	LOTE CONS LOTE CONS LOTE PASTO NORTE 1,145,031 1,145,042	TRUIDO TRUIDO S DS	RECISIÓN	415 415
NORTE SUR ESTE OESTE VÉRTICE	PAOR TOTA PAOR JORO INVER PA RA	OLA DEL TI OLA DENN GE EDUAF RSIONES I ARTE SER FAEL ANC COORDE	NISE SOLIS RDO RODR JUJOMI YA VIDUMBR GEL ACUÑ NADAS PR ESTE 470,580 470,581	LINDE S MADRIGA IGUEZ ROJ XX LIMITAI E DE PASO A MONTER ROYECTAL	ROS AC L AS DA Y O DAS CRT	TUALES EM 05	¢15,523 ¢17,665	NORTE 1,145,031 1,145,042 ARABLES eros de Cont	TRUIDO TRUIDO S DS	RECISIÓN Fecha Co	Altitud 415 415 415
NORTE SUR ESTE OESTE VÉRTICE 1 2	PAGE JORG INVER PAGE RA	OLA DEL TO OLA DENN GE EDUAF RSIONES I ARTE SER FAEL ANC COORDED DESCI Desc ENTA 1072m	NISE SOLIS RDO RODR JUJOMI YA VIDUMBR JEL ACUÑA NADAS PR ESTE 470,580 470,581 RIPCIÓN I ripción 2 EN 25 MILL	LINDE 5 MADRIGA IGUEZ ROJ X LIMITAI E DE PASO A MONTER COYECTAI DETALLAI	ROS AC L IAS DA Y DOAS CRT	TUALES TM 05 OS BIENES	¢15,523 ¢17,665	NORTE 1,145,031 1,145,042 ARABLES eros de Cont	TRUIDO TRUIDO S DS	RECISIÓN	Altitud 415 415 415
NORTE SUR ESTE OESTE VÉRTICE 1 2	PAGE JORG INVER PAGE RA	OLA DEL TO OLA DENN GE EDUAF RSIONES I ARTE SER FAEL ANC COORDED DESCI Desc ENTA 1072m	NISE SOLIS RDO RODR JUJOMI YA VIDUMBR GEL ACUÑA NADAS PR ESTE 470,580 470,581 RIPCIÓN I	LINDE 5 MADRIGA IGUEZ ROJ X LIMITAI E DE PASO A MONTER COYECTAI DETALLAI	ROS AC L IAS OA Y O OAS CRT DA DE L Tipo in Oferta	TUALES TM 05 OS BIENES	¢15,523 ¢17,665 ¢17,665 Vim 8840-39	NORTE 1,145,031 1,145,042 ARABLES eros de Cont	TRUIDO TRUIDO S DS	RECISIÓN Fecha Co	Altitude 415 415 415 415 415 415 415 415 415
NORTE SUR ESTE OESTE VÉRTICE 1 2	PAGE JORG INVER PAGE RA	OLA DEL TO OLA DENN GE EDUAF RSIONES I ARTE SER FAEL ANC COORDED DESCI Desc ENTA 1072m	NISE SOLIS RDO RODR JUJOMI YA VIDUMBR JEL ACUÑA NADAS PR ESTE 470,580 470,581 RIPCIÓN I ripción 2 EN 25 MILL	LINDE 5 MADRIGA IGUEZ ROJ X LIMITAI E DE PASO A MONTER COYECTAI DETALLAI	ROS AC L JAS DA Y O DAS CRI Tipo ir Oferta	TUALES TM 05 OS BIENES of ormación	¢15,523 ¢17,665 COMPA Núm 8840-39 Este	NORTE 1,145,031 1,145,042 ARABLES Leros de Cont 221 470,885	TRUIDO TRUIDO E DS P actos	Fecha Co 27/01/2 1,146,	415 415 415 415 0022
NORTE SUR ESTE OESTE VÉRTICE 1 2	PAGE JORG INVER PAGE RA	OLA DEL TO OLA DENT GE EDUAF RSIONES I ARTE SER FAEL ANC COORDED DESCI Desc ENTA 1072m CONTACTO:	NISE SOLIS RDO RODR JUJOMI YA VIDUMBR GEL ACUÑA NADAS PR ESTE 470,580 470,581 RIPCIÓN I ripción 2 EN 25 MILL JOSE MIGUE	LINDE S MADRIGA IGUEZ ROJ XX LIMITAI E DE PASO A MONTER COYECTAL DETALLAI ONES DE EL CAMPOS.	ROS AC L IAS OA Y O OAS CRT DA DE L Tipo in Oferta	TUALES TM 05 OS BIENES of ormación	¢15,523 ¢17,665 COMPA Núm 8840-39 Este	NORTE 1,145,031 1,145,042 ARABLES eros de Cont	TRUIDO TRUIDO E DS P actos	RECISIÓN Fecha Co 27/01/2	415 415 415 415 0022
NORTE SUR ESTE OESTE VÉRTICE 1 2	PAGE JORG INVER PAGE RA	OLA DEL TO OLA DENT GE EDUAF RSIONES I ARTE SER FAEL ANC COORDED DESCI Desc ENTA 1072m CONTACTO:	NISE SOLIS RDO RODR JUJOMI YA VIDUMBR GEL ACUÑ NADAS PR ESTE 470,580 470,581 RIPCIÓN I ripción 2 EN 25 MILLI JOSE MIGUE	LINDE S MADRIGA IGUEZ ROJ XX LIMITAI E DE PASO A MONTER COYECTAL DETALLAI ONES DE EL CAMPOS.	ROS AC L AS DA Y O DAS CRT Tipo ir Oferta	TUALES TM 05 OS BIENES of ormación	COMPA Núm 8840-39 Este 8751-91	NORTE 1,145,031 1,145,042 ARABLES Leros de Cont 221 470,885	TRUIDO TRUIDO E DS P actos	Fecha Co 27/01/2 1,146,	Altitud 415 415 415 0022 0022
NORTE SUR ESTE OESTE VÉRTICE 1 2	PAGE INVER PAGE INVER PAGE INVER PAGE PAGE PAGE PAGE PAGE PAGE PAGE PAGE	OLA DEL TO OLA DENN GE EDUAF RSIONES I ARTE SER FAEL ANC COORDE DESCI Desc ENTA 1072m CONTACTO:	NISE SOLIS RDO RODR JUJOMI YA VIDUMBR GEL ACUÑA NADAS PR ESTE 470,580 470,581 RIPCIÓN I ripción 2 EN 25 MILL JOSE MIGUE EN 13 MILLO ROSAURA B	LINDE MADRIGA IGUEZ ROJ X LIMITAI E DE PASO A MONTER COYECTAL CONES DE EL CAMPOS. DNES DE ARQUERO.	ROS AC L AS DA Y O O O O O O O O O O O O O	TUALES TWO 05 OS BIENES Información Coordenadas	COMPA Núm 8840-39 Este 8751-91	NORTE 1,145,031 1,145,042 ARABLES eros de Cont 221 470,885 01/8822-3589 470,787	TRUIDO TRUIDO DS P actos Norte 9 Norte	Fecha Co 27/01/2 1,146,: 22/07/2	Altitude 415 415 415 415 415 415 415 415 415 415
NORTE SUR ESTE OESTE VÉRTICE 1 2	LOTE EN VICOLONES.	OLA DEL TI OLA DENT GE EDUAF RSIONES I ARTE SER FAEL ANC COORDEI DESCI Desc ENTA 1072m CONTACTO:	NISE SOLIS RDO RODR JUJOMI YA VIDUMBR GEL ACUÑ NADAS PR ESTE 470,580 470,581 RIPCIÓN I ripción 2 EN 25 MILL JOSE MIGUE EN 13 MILLO ROSAURA B	LINDE MADRIGA IGUEZ ROJ X LIMITAI E DE PASO A MONTER COYECTAL CONES DE EL CAMPOS. DNES DE ARQUERO.	ROS AC L IAS DA Y O DAS CRT Oferta Oferta	TUALES TWO 05 OS BIENES Información Coordenadas	COMP / Núm 8840-39 Este 8751-91 Este 8489-28	NORTE 1,145,031 1,145,042 ARABLES eros de Cont 21 470,885 01/8822-358	TRUIDO TRUIDO DS P actos Norte 9 Norte	Fecha Co 27/01/2 1,146,; 22/07/2	Altitud 415 415 415 9022 555 9022

Página: 3 de 7



DESCRIPCIÓN DE LA FINCA					050-21005050446200-2022-U				
		Y DE SU ENT							
VÍAS I	DE CO	DMUNICACIÓ			ACUI	EDUCTOS Y	ALCAN	TARILLADOS	
Tipo de ruta Camino no clasificado			Caño NO Sist			tema Sanitario Tanque séptico			
Material	Last	re fino		Cuneta	NO	Alcanta	rillado plu	ıvial NO	
Ancho de vía	6.00	m		Cordón	NO				
Acera	NO			A	CCESC	A LA FINO	CA	Servi	dumbre
		DIGDOMBII II	AD DE C	EDMCIOS			DATE(og goglorgo.	OMICOS
Teléfono	SÍ	DISPONIBILII		net por Cable	NO		DATO	OS SOCIOECON Clase socia	
Alumbrado		COOPELES		ines y Parques	NO		Class so	cial zonas cercana	
Electricidad		COOPELES		sporte Público				ensidad poblaciona	
Agua Potable		ASADA		s Comerciales				Actividad del luga	
Señal celular		KOLBI		ción de basura				Actividad dei idge	tī.
TV por Cable	NO			os / comunales	NO			VIVIENDA	
Medidores insta			ios publico	os / comunates	NO			VIVILINDI	
Weddores mist	iiuuos	Tillgullo							
		CARACTE	RÍSTICA	S FÍSICAS Y	CATI	ECORÍA DE	SERVIC	ZOS	
Frente principal		10.00 m	MISTICA	is risicas i	CAII	Nivel bajo		0.00 1	m
Fondo:	•	52.50 m				Pendiente %	canc.	6	11
Relación:		5.25				Tipo de vía:		5	
Servicios	S1	3.23				ripo de via.			_
Servicios	S2	16		_ Ubid	ación:		Servidu	mbra	
	32	10		Colc	acion.		Scrvidu	nore	
			F	RIESGOS PO	ΓENCI	IALES			
Árboles o anten	as de g	gran dimensión d	entro de lo	s predios asegu	ırados:			SÍ	
Estado Físico (á	rbol, i	nantenimiento, a	ncajes, vie	ntos, soportes o	le las a	ntenas o torre	s:	Óptimo	_
Cuerpo de agua			Distancia					osibilidad de daño	s Ninguno
Topografía				Ascendente				esgo deslizamient	
Topograna								eogo desillamien	o rungano
			GRADO D	E URBANIZ	ACIÓ	N DE LA ZO	NA		
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 70.00%									
			Al	FECTACION	ES DE	L BIEN			
FECHA ESTU	DIO		GRA	VÁMENES, A	ADVE	RTENCIAS	Y ANOT	ACIONES	
		DD 4 CTIC 4 DO CIT	AC. 000 577/6	OC 01 0001 001 NITIN	ÆDO DI		10 002741 12	M CI CEDVIDIANDI	DE DACO
21/07/202	2	CITAS: 2013-78942-						02-CJ. SERVIDUMBRI	E DE PASO
				OBSERVA	CION	EC			
				OBSERVA	CION	ES			
		E BASA EN UN INSP							
		ORIO- ESTUDIOS DE							
		E CONDICIONES ES' CUALOUIER INDOLE					IMPLICA OU	E DURANTE LA INSPE	ECCION EN
SITIO: EL VALUADO	OR SOLA	AMENTE PROCEDE H	IACER UN AN	NALISIS VISUAL D	E LA ZON	NA, EDIFICACION	N Y SISTEMA	S, DONDE SE DESCAF	TA LA
PRESENCIA DE IND	ICIOS Q	UE PUEDAN MOSTR	AR UNA INES	STABILIDAD DE LO	OS TERRI	ENOS EN LA ZON	NA, EN LA ES	STRUCTURA Y/O EN L	OS SISTEMAS.

Nombre: Avalúo de Bienes Inmuebles

Código: RE35-PR021GR02 Edición: 02 Página: 4 de 7



ANEXO FOTOGRÁFICO

050-21005050446200-2022-U













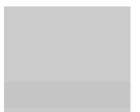


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



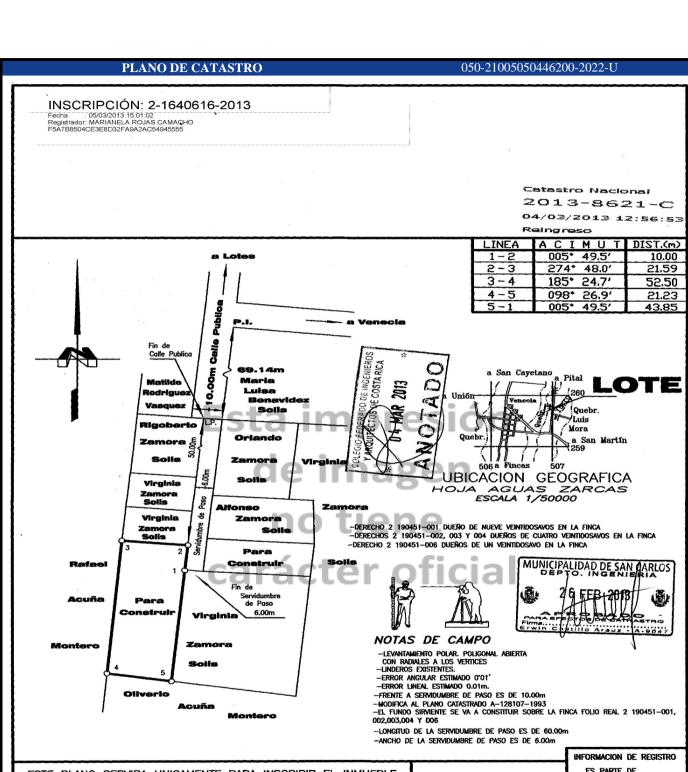








Código: RE35-PR021GR02 Edición: 02 Página: 5 de 7



ES PARTE DE ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE SITUADO EN: FOLIO REAL N° UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO BARRIO CORAZON DE JESUS 2 190451-001 EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES 190451-002 DISTRITO: 05 VENECIA DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO. 2 190451-003 CANTON: 10 SAN CARLOS 2 190451-004 2 190451-006 INGENIERO AREA: AREA SEGUN REGISTRO 14037.27m² TOPOGRAFO 138m² PROVINCIA: 02 ALAJUELA DONALD DAVID BRENES RAMIREZ I.T.10812 PROTOCOLO TOMO FOLIO **FSCALA ARCHIVO FFCHA** OCTUBRE/2012

1/1000

La Fort.dwg

17775

092

Código: RE35-PR021GR02 Edición: 02 Página: 6 de 7

ESTUDIO DE REGISTRO

050-21005050446200-2022-U

REPUBLICA DE COSTA RICA REGISTRO NACIONAL CONSULTA POR NUMERO DE FINCA MATRICULA: 504462---000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 504462 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE TRES, TERRENO PARA CONSTRUIR SITUADA EN EL DISTRITO 5-VENECIA CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA LINDEROS:

NORTE - CON LOTE DOS SEGREGADO

SUR: CON OLIVERIO ACUÑA MONTERO

ESTE: CON RESTO RESERVADO DESTINADO A SERVIDUMBRE DE PASO CON UN FRENTE DE 10 METROS LINELAES Y LOTE CUATRO A SEGREGAR

OESTE: CON RAFAEL ACUÑA MONTERO

MIDE: MIL CIENTO TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS PLANO:A-1640616-2013

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

DERECHO INSCRITA EN FINCA 2-00190451 001 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 13 750 000 00 COLONES

PROPIETARIO

PROPIETARIO:
GIANCARLO ROJAS ZAMORA
CEDULA IDENTIDAD 2-0730-0612
ESTADO CIVIL: SOLTERO
ESTIMACIÓN O PRECIO: TRECE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2015-00349267-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 27-AGO-2015

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

PRACTICADO CITAS: 800-577686-01-0001-001 NUMERO DE EXPEDIENTE 19-002741-1202-CJ AFECTA A FINCA: 2-00504462 -000 INICIA EL: 28 DE OCTUBRE DE 2019

FINALIZA EL: 28 DE OCTUBRE DE 2029 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2013-78942-01-0027-001 AFECTA A FINCA: 2-00504462 -000 INICIA EL: 27 DE MARZO DE 2013 LONGITUD: 60.00 METROS

ANCHO: 6.00 METROS RUMBO: NORTE A SUR

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S): 2 504460-000 2 190451-000

2 504461-000

2 504462-000

2 504463-000

2 504464-000

2 504465-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA CITAS: 2015-349267-01-0002-001 AFECTA A FINCA: 2-00504462 -000

MONTO: ONCE MILONES COLONES
INTERESES: HIPOTECA ABIERTA LOS QUE RIJAN PARA CADA TIPO DE PRESTAMO

INICIA: 21 DE AGOSTO DE 2015 VENCE: 21 DE AGOSTO DE 2035

FORMA DE PAGO: DE ACUERDO A LA FORMA PACTADA RENUNCIAS: DOMICILIO Y REQUERIMIENTOS DE PAGO

RESPONDE POR: ONCE MILLONES COLONES GRADO: PRIMER GRADO

BASE DE REMATE: CAPITAL INTERES

ACREEDOR

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA CEDULA JURIDICA 4-000-001021

DEUDOR GIANCARLO ROJAS ZAMORA

CEDULA IDENTIDAD 2-0730-0612

ESTADO CIVIL: SOLTERO CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 21-07-2022 a las 21:32 horas

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.



Código: RE10-PR90RP02 Edición: 04

Página: 7/7

	CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES								
	Calificación de la Liquidez Media Alta								
1	Informe de avalúo N°:	050-21005050446200-202	22-U	Tipo:	Urbano				
2	Nombre del deudor	GIANCARLO ROJAS ZAMO	ORA	Número de cédula	2-0730-0612				
3	Nombre del Perito que valoró:	JULIO CESAR ALVARA	DO DIAZ	Empresa:	JULIO ALVARA	DO DIAZ			
4	Avalúo para:	Cobro_judicial		Aplica revisión de fondo:	NO				
5	Monto del avalúo	17,665,174.00		Avalúo anterior:	13,816,451.12				
6	6 EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:								
7	PROPIEDAD ENFRENTA SERVIDUMBRE DE PASO DE LASTRE. LA TOPOGRAFIA ES ONDULADA, CON UNA PENDIENTE DEL 6% APROXIMADAMNETE, CUENTA CON LOS SERVICIO DE AGUA, ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO. SE ENCUENTRA ENMONTADA POR LO QUE NO SE PUEDE INGRESAR EN TODA LA PROPIEDAD. NO HAY CONSTRUCCIONES.								
8	8 Nombre y firma de quien aplica la matriz JULIO ALVARADO DIAZ Emp. Nº								
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo	22/07/2022		Fecha de aplicación	n 2 (Correcciones)				