

Fecha: 14/09/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: LICEO RURAL ARANJUEZ 725 MTS ESTE, 553 MTS SUR (SOBRE SERVIDUMBRE). LOTE A MANO IZQUIERDA. Plus cod 6-PUN 2-Pitahaya 1-Puntarenas

Número de Avalúo: 5165613

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 11.231.521,92

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 13/09/2024

Se recomienda aceptar el bien valorado como garantía crediticia: Si No Si, Condicionado

Observaciones Generales:

Se aplica un demérito total al valor comercial sobre el área ocupada por la servidumbre de paso que funciona de acceso único al bien sujeto.

Se considera que el gravamen registrado no presenta afección sobre la funcionalidad física del bien.

Todo el terreno presenta cobertura forestal producto de regeneración natural. Es evidente el abandono total del bien y su entorno inmediato.

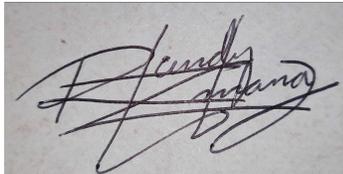
Se recomienda deslindar el frente y los tres costados porque actualmente se carece de demarcación física permanente o al menos es muy difícil de ver.

Durante la visita de campo, no fue encontrada.

De acuerdo con consulta catastral en SIRI, no hay inconsistencias ni modificaciones asociadas al bien sujeto.

Se recomienda el bien como garantía crediticia exclusivamente al ser bien temporal del Banco.

FIRMA:



Nombre: Randy Antonio Umaña Picado

Tipo de Profesional: Ing. Forestal

Identificación #: 3-101-752586-00

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60102018006300-2024-R

Liquidez: Baja

NAS No.: 5165613

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214 SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica CLIENTE: 6669-1 RANDALL ALVAREZ SOLANO CORREO: Irivera@bncr.fi.cr TELÉFONO: 20101313 IDENTIFICACIÓN N°: 1-0786-0878	VALUADOR	NOMBRE: Randy Antonio Umaña Picado EMPRESA: Perito Externo - Ingenieros Umaña S.A IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-752586-00 TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Forestal CORREO: ingenierosumana@gmail.com TELÉFONO: 8335 9110 OTRO:
	NOMBRE PROPIETARIO: Banco Nacional de Costa Rica IDENTIFICACIÓN N°: 4000001021 PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 6 PUN CANTÓN: 1 Puntarenas DISTRITO: 2 Pitahaya LOCALIDAD: Aranjuez DIRECCIÓN EXACTA: LICEO RURAL ARANJUEZ 725 MTS ESTE, 553 MTS SUR (SOBRE SERVIDUMBRE). LOTE A MANO IZQUIERDA. Plus code IDENTIFICADOR PREDIAL: 60102018006300 PLANO DE CATASTRO N°: P-1453090-2010 ÁREA REGISTRADA: 5.000 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Pacífico USO PREDOMINANTE: Others OCUPADO POR: En desuso VIGENCIA CONTRATO: LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No		
PROPIEDAD	INSCRIPCIÓN DE: La Finca SEGÚN: El Plano Y El Registro PROPOSITO: <input type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico <input checked="" type="checkbox"/> Estimar el Valor de Mercado <input type="checkbox"/> OBJETO: <input type="checkbox"/> Crédito de Adquisición <input type="checkbox"/> Refinanciamiento <input type="checkbox"/> Construcción <input checked="" type="checkbox"/> Revaloración de bienes temporales USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): SOLICITADO POR: <input type="checkbox"/> Cliente de arriba <input checked="" type="checkbox"/> Otro Banco Nacional de Costa Rica VALOR: <input checked="" type="checkbox"/> Actual <input type="checkbox"/> Retroactivo <input type="checkbox"/> Futuro <input type="checkbox"/> Actualización de un avalúo elaborado en: con vencimiento en: Avalúo No.: TIPO DE PROPIEDAD: <input type="checkbox"/> Urbano <input checked="" type="checkbox"/> Rural LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No BIEN ESPECIALIZADO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No CON CONSTRUCCIONES: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No CUOTA MANTENIMIENTO: <input type="checkbox"/> Mes <input type="checkbox"/> Año NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica): USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Otro DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: Bosque secundario ID. PREDIAL FINCA MATRIZ: ID. PREDIAL FINCA FILIAL: FINCA FILIAL N°: ÁREA M² FINCA MATRIZ: ÁREA M² FINCA FILIAL: ÁREA M² PRIVATIVAS: ÁREAS COMUNES: ÁREA M² PLANO CATASTRO: 5.000 m² ÁREA M² ID. PREDIAL: 5.000 m² ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: No FACTOR DE COPROPIEDAD: 0 ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:		
	INFORMACIÓN ADICIONAL	ACTIVIDAD DEL LUGAR: <input type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input checked="" type="checkbox"/> Agropecuario <input checked="" type="checkbox"/> Otro TIPO DEL DISTRITO: <input type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input checked="" type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro TENDENCIA DISTRITO: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input type="checkbox"/> Disminuyendo <input type="checkbox"/> Otro DENSIDAD: <input type="checkbox"/> Mayor a 75% <input type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input checked="" type="checkbox"/> Rural NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media <input type="checkbox"/> ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/> FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No	
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO		COMENTARIOS: Bien ubicado en un desarrollo en abandono. Sin embargo, el día de la visita se encontró a un peón agrícola chapeando el lote de un vecino del mismo desarrollo, y otro lote vecino tiene mantenimiento reciente con la plantación de cítricos y establecimiento de jardines.	
	TERRENO /FINCA	DIMENSIONES: X <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 5.000 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0 TOPOGRAFÍA: Ondulada PENDIENTE: Desendente ZONIFICACIÓN: FUENTE: ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: Bueno POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno CUERPO DE AGUA CERCANO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Baja DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno EXISTEN GRAVÁMENES: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No	
SERVICIOS: <input type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input type="checkbox"/> Alcantarillado <input type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input type="checkbox"/> Caño <input type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/> AGUA: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> ADICIONALES: <input type="checkbox"/> Calle de Grava <input type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Córdón <input type="checkbox"/> Alumbrado <input type="checkbox"/> TV por Cable <input type="checkbox"/> ELECTRICIDAD: <input type="checkbox"/> SI Tiene <input checked="" type="checkbox"/> No Tiene <input type="checkbox"/> TIPO DE RUTA: <input type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/> Terciaria <input type="checkbox"/> Camino Vecinal <input checked="" type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Lastre mezclado grueso ANCHO DE VÍA: 8 M TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Distancia mayor a 1000 m JARDINES/PARQUES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m TIPO DE ACCESO: Servidumbre TIPO DE UBICACIÓN: Callejón lateral APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: < 55			
COMENTARIOS: La servidumbre de paso se constituye parcialmente dentro del bien sujeto. El cuerpo de agua más cercano se ubica a unos 225 metros al sur del bien sujeto, y consiste en una laguna. Se considera una amenaza potencial baja o nula. Se considera que el gravamen registrado no afecta la funcionalidad física del bien.			

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60102018006300-2024-R

NAS No.: 5165613

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
3	413.088	1.111.132	30
ÁREA m²: 5.000		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0	

COMENTARIOS:
Los linderos no presentan demarcación física permanente. Se ubicó a partir del punto de amarre que indica el plano catastrado vigente, complementando con localización en SIRI. El lindero más preciso podría ser la servidumbre, que conserva adoquinado en frente del bien sujeto; sin embargo, dicho acceso requiere labor de mantenimiento porque está completamente encharrado. Dado lo anterior, el acceso actualmente es posible solo a pie. En el tramo antes del bien, no hay adoquinado y se conoce que en años anteriores sí lo hubo, pero evidentemente fue sustraído.

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 0 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m² EDAD EFECTIVA: 0 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 0 m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 0 años	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: CUBIERTA: ESTRUCTURA: ENTREPISO: TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: AVANCE DE OBRA: PORCENTAJE COBERTURA:	TECHOS: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo FACHADA/EXTERIOR: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
---	---	--

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos Repello <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Empastado <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Enchape <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> PISOS: SISTEMA ELÉCTRICO: <input type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: AIRE ACONDICIONADO: RED AGUA CALIENTE: GAS LP: UBICACIÓN:	CLOSETS/ARMARIOS: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo AISLAMIENTO: <input type="checkbox"/> Techo <input type="checkbox"/> Paredes <input type="checkbox"/> Sótano <input type="checkbox"/> Entretecho LÍNEAS DE PLOMERÍA: Diseño arquitectónico: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo EMPOTRADOS/EXTRAS: <input type="checkbox"/> Estufa <input type="checkbox"/> Horno <input type="checkbox"/> Lavadora de Platos <input type="checkbox"/> Garburator <input type="checkbox"/> Extractor de Aire <input type="checkbox"/> Sistema de Seguridad <input type="checkbox"/> Chimenea <input type="checkbox"/> Tragaluz <input type="checkbox"/> Solario <input type="checkbox"/> Ventiladores <input type="checkbox"/> Aire Central <input type="checkbox"/> Filtro Aire <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Bañera de Hidromasaje <input type="checkbox"/> Puerta Automática de Cochera <input type="checkbox"/> Piscina CONDICIÓN INTERIOR: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
--	---

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:											ÁREA	
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.				
PRINCIPAL												
SEGUNDO												
TERCERO												

TOTALES: CUARTOS: 0 RECÁMARAS: 0 BAÑOS: 0 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: ÁREA TOTAL

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60102018006300-2024-R

NAS No.: 5165613

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
PUN, Puntarenas, Pitahaya LICEO RURAL ARANJUEZ 725 MTS ESTE, 553 MTS SUR (SOBRE SERVIDUMBRE). LOTE A MANO IZQUIERDA. Plus code: 26W4+RWX Pitahaya, Provincia de Puntarenas		Aranjuez, 500 m N del bien sujeto, a mano derecha.		Queroga, 200 m NO, 100 m SO y 1.300 m SE de la escuela de Queroga, a mano derecha.		Aranjuez, 675 m SO, 750 m O y 500 m S del salón comunal de Aranjuez, a mano izquierda.	
Tipo de Información		Oferta		Oferta		Oferta	
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		14/09/2024		14/09/2024		14/09/2024	
Valor Terreno		15.000.000		65.000.000		25.000.000	
Números de Contacto		87984004		83244444		83927086	
Valor Unitario del Terreno		4.086,08		2.954,55		1.494,84	
Ubicación			1		1		1
Dimensiones/Area de la Finca	5.000 m ²	3.671 m ²	,9547	22.000 m ²	1,3068	16.724,23 m ²	1,2295
Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1
Servicios 2	1	4	,9139	11	,7408	1	1
Tipo de vía	7	5	,8755	5	,8755	6	,9357
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %			1		1		1
Nivel respecto a calle			1		1		1
Frente	102,99	52,75	1,0063	179,59	,9905	88,91	1,0018
Hidrología	3	3	1	3	1	3	1
Capacidad uso	2	2	1	2	1	2	1
Regularidad	1	1	1	1	1	1	1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,7687		,8395		1,1525	
VALORES HOMOLOGADOS		3.140,91		2.480,34		1.722,82	

Conclusiones:

Todos los comparables se ubican en el mismo distrito del bien sujeto, dentro de un radio menor a 2,5 Km. Son terrenos sin construir, de vocación forestal y agropecuaria. El comparable 1 está en el mismo desarrollo inmobiliario que el bien sujeto.

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 12.240.000

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 2.448

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60102018006300-2024-R

NAS No.: 5165613

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica				VALUADOR	NOMBRE: Randy Antonio Umaña Picado			
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214					EMPRESA: Perito Externo - Ingenieros Umaña S.A			
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica					IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-752586-00			
	CLIENTE: 6669-1 RANDALL ALVAREZ SOLANO					TIPO DE PROFESIONAL: Forestry Eng.			
	CORREO: Irivera@bncr.fi.cr					CORREO: ingenierosumana@gmail.com			
	TELÉFONO: 20101313 IDENTIFICACIÓN N°: 1-0786-0878					TELÉFONO: 8335 9110 OTRO:			

Enfoque Físico

Valor del Terreno en Estudio / Área Cultivada / Área Enmontada Inculca ó Construida

Fracción	Área m2	Valor		Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario						Ajustado		Parcial
1	4.588,04	2.448		1	1	1	1	2.448	100%	11.231.521,92
2	411,96	0		1	1	1	1	0	100%	0
3				1	1	1	1	0	100%	0
4				1	1	1	1	0	100%	0
5				1	1	1	1	0	100%	0
Totales									Valor del Terreno:	11.231.521,92

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Forma de Explotación	Área m2	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	Estado de Conserv.	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR (años)	Valor Unitario Final
Totales										Valor Mejoras al Terreno:	0
										Proporción del valor mejoras al terreno:	0

Valor de las Construcciones

Tipo de construcción	Área m2	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR (años)	Valor Unitario Final	
Totales										Valor de las Construcciones:	0

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	Indiviso	Proporcionalidad de acuerdo con el factor de copropiedad
								100%	
								100%	
								100%	
								100%	
								100%	
Totales								Valor de los Elementos Comunes:	0

Áreas y Elementos Adicionales Privativos (Instalaciones Especiales y Obras Complementarias)

Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	Valor Unitario Final
Totales								Valor de los Elementos Adicionales:	0

VALOR FÍSICO TOTAL:

11.231.521,92

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

N° Informe de Avalúo	Finca Filial	Identificador Predial	Plano Catastro		Registro	Coeficiente Copropiedad	Terreno		Construcción	Total
			Número/unidad	Área m²			Número/unidad	Área m²		
Totales:										0

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60102018006300-2024-R

NAS No.: 5165613

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:
 Se aplica un demérito total al valor comercial sobre el área ocupada por la servidumbre de paso que funciona de acceso único al bien sujeto.
 Se considera que el gravamen registrado no presenta afección sobre la funcionalidad física del bien.
 Todo el terreno presenta cobertura forestal producto de regeneración natural. Es evidente el abandono total del bien y su entorno inmediato.
 Se recomienda deslindar el frente y los tres costados porque actualmente se carece de demarcación física permanente o al menos es muy difícil de ver. Durante la visita de campo, no fue encontrada.
 De acuerdo con consulta catastral en SIRI, no hay inconsistencias ni modificaciones asociadas al bien sujeto.
 Se recomienda el bien como garantía crediticia exclusivamente al ser bien temporal del Banco.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

RESUMEN DE VALORES

LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:

VALOR DE TERRENO: 11.231.521,92

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 11.231.521,92

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO:

VALOR DE VENTA FORZADA:

UNA VEZ REVISADA Y ACORDADA LA INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALORACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE ES:

VALOR FINAL: 11.231.521,92 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: LICEO RURAL ARANJUEZ 725 MTS ESTE, 553 MTS SUR (SOBRE SERVIDUMBRE). LOTE A MANO IZQUIERDA. Plus code: 26W4+RWX Pitahaya, Provincia de Puntarenas

PROVINCIA: PUN **CANTÓN:** Puntarenas **DISTRITO:** Pitahaya

UNA VEZ REVISADA Y CONCILIADA LA INFORMACIÓN, LOS ANÁLISIS Y LAS CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALUACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD ES

A LA FECHA: **VALOR FINAL:** 11.231.521,92 **MONTO DE LA SOLICITUD:** 11.168.000

VALOR EN LETRAS: once millones doscientos treinta y uno mil quinientos veintinueve y noventa y dos centavos

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: Si No Si, Condicionado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

FIRMA: 

NOMBRE PERITO: Randy Antonio Umaña Picado

TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Forestal **TIPO DE PERITO:** Perito Externo CIA

REGISTRO #: 7086

CÓDIGO INSPECTOR: 665

COD. EMPRESA: 346

FECHA DEL INFORME: 14/09/2024

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 13/09/2024

IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-752586-00

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA: 

NOMBRE CO-FIRMANTE:

TIPO DE PROFESIONAL: **TIPO DE PERITO:**

REGISTRO #:

CÓDIGO INSPECTOR:

FECHA DEL INFORME:

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN:

IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)

ANEXOS:

Enfoque de Costos Fotos Adicionales 1-6 Fotos Adicionales 19-24 Mapa de Ubicación Anexo Imagen 1

Enfoque de Mercado(4-6) Fotos Adicionales 7-12 Fotos Adicionales 25 -30 Plano Catastro Anexo Imagen 2

Enf. Mercado Terreno (4-6) Fotos Adicionales 13-18 Estudio de Registro Anexo Texto Anexo Imagen 3

Certificado Catastral 1 Certificado Catastral 2



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Interior del bien

Foto 4



Descripción: Comparable 1

Foto 2



Descripción: Interior del bien

Foto 5



Descripción: Comparable 2

Foto 3



Descripción: Interior del bien

Foto 6



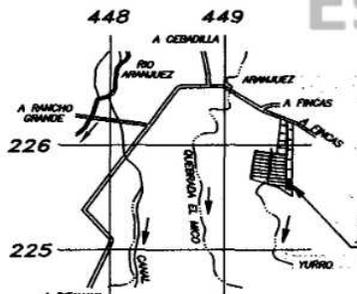
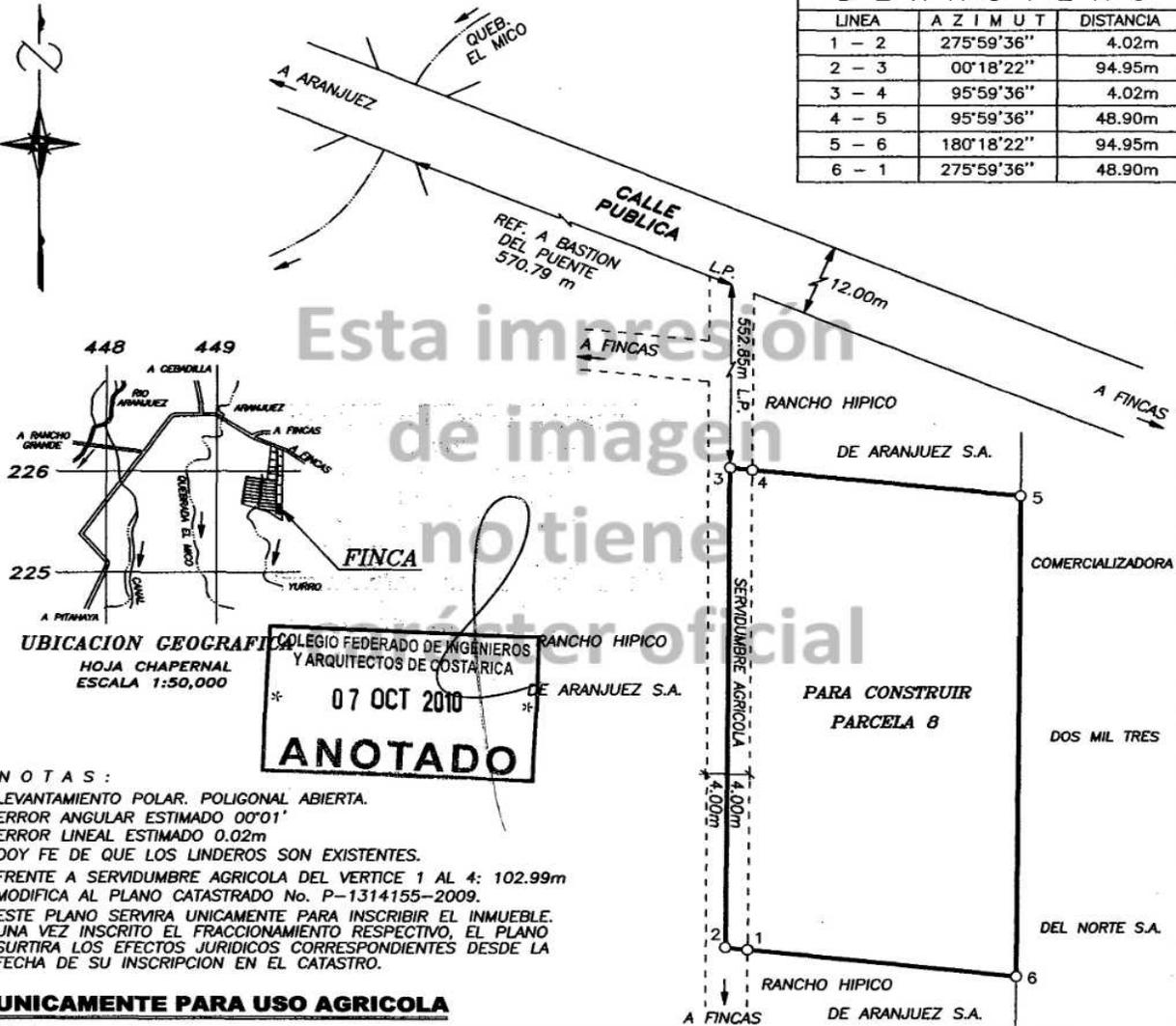
Descripción: Comparable 3

Plano Catastro

INSCRIPCIÓN: 6-1453890-2010
 Fecha: 11/10/2010 09:45:37
 Registrador: IUIS SANCHEZ VARGAS
 9E11A818DA7C0F4271193DD3C1E0DAD

Catastro Nacional
 1-2565695
 08/10/2010 13:39:09

DERROTERO		
LINEA	AZIMUT	DISTANCIA
1 - 2	275°59'36"	4.02m
2 - 3	00°18'22"	94.95m
3 - 4	95°59'36"	4.02m
4 - 5	95°59'36"	48.90m
5 - 6	180°18'22"	94.95m
6 - 1	275°59'36"	48.90m



COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y ARQUITECTOS DE COSTA RICA
 07 OCT 2010
ANOTADO

NOTAS:
 LEVANTAMIENTO POLAR. POLIGONAL ABIERTA.
 ERROR ANGULAR ESTIMADO 00°01'
 ERROR LINEAL ESTIMADO 0.02m
 DOY FE DE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES.
 FRENTE A SERVIDUMBRE AGRICOLA DEL VERTICE 1 AL 4: 102.99m
 MODIFICA AL PLANO CATASTRADO No. P-1314155-2009.
 ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE.
 UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO, EL PLANO
 SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA
 FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO.

UNICAMENTE PARA USO AGRICOLA

SITUADO EN ARANJUEZ DISTRITO 2° PITAHAYA CANTON 1° PUNTARENAS PROVINCIA 6° PUNTARENAS	INFORMACION REGISTRO PUBLICO	ESCALA 1: 1000
	ES PARTE FOLIO REAL N° 6 164733-000	FECHA JULIO / 2010
AREA 5000 m²	AREA SEGUN REGISTRO 150000.00 m ²	PROTOCOLO TOMO 16642 FOLIOS 162, 164
		 ERNESTO MURILLO NAVARRO TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 9811

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 180063---000

PROVINCIA: PUNTARENAS **FINCA:** 180063 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: PARCELA OCHO TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 2-PITAHAYA CANTON 1-PUNTARENAS DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : RANCHO HIPICO DE ARANJUEZ S.A.

SUR : RANCHO HIPICO DE ARANJUEZ S.A.

ESTE : COMERCIALIZADORA DOS MIL TRES DEL NORTE S.A.

OESTE : SERVIDUMBRE AGRICOLA CON UN FRENTE A ELLA DE 102.99 METROS LINEALES

MIDE: CINCO MIL METROS CUADRADOS

PLANO:P-1453090-2010

IDENTIFICADOR PREDIAL:601020180063__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
6-00164733 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 36,531,096.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: QUINCE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA DOLARES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00507049-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 18-JUL-2024

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 284-05819-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 6007650 000

AFECTA A FINCA: 6-00180063 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 14-09-2024 a las 10:08 horas

Certificado Catastral 1

Descripción:

Mapa

- Demarcación
- División política
- Mapa catastral pred
- Mapa catastral pr
- Calificación
- Ortofoto
- Ortofoto Nuevo Vue

X: Y:

Escala:
1:1000

[Imprimir](#)

Información

Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano												
Provincia	6 - PUNTARENAS														
Cantón	601 - PUNTARENAS														
Distrito	60102 - PITAHAYA														
ID predio	60102018006300														
Número finca	6-0180063-0-0														
Área Plano	5000 m²														
Catastrado															
Área Según Registro	5000.0 m²														
Cautelar	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Tomo-Asiento</th> <th>Tipo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">No tiene Trámites Administrativos asociados</td> </tr> </tbody> </table>			Tomo-Asiento	Tipo	No tiene Trámites Administrativos asociados									
Tomo-Asiento	Tipo														
No tiene Trámites Administrativos asociados															
Plano	614530902010														
ABRE	0														
Relación	1 - Relacion uno a uno														
Inconsistencias	<table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>1 - N</td> <td>2 - N</td> <td>3 - N</td> <td>4 - N</td> </tr> <tr> <td>5 - N</td> <td>6 - N</td> <td>7 - N</td> <td>8 - N</td> </tr> <tr> <td>9 - N</td> <td>10 - N</td> <td>11 - N</td> <td></td> </tr> </table>			1 - N	2 - N	3 - N	4 - N	5 - N	6 - N	7 - N	8 - N	9 - N	10 - N	11 - N	
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N												
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N												
9 - N	10 - N	11 - N													
Modificaciones	<table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>1 - N</td> <td>2 - N</td> <td>3 - N</td> <td>4 - N</td> </tr> <tr> <td>5 - N</td> <td>6 - N</td> <td>7 - N</td> <td>9 - N</td> </tr> </table>			1 - N	2 - N	3 - N	4 - N	5 - N	6 - N	7 - N	9 - N				
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N												
5 - N	6 - N	7 - N	9 - N												