

Fecha: 29/11/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: De la iglesia del Rincón de Zaragoza 450 mts sur oeste y 30 mts este, sobre margen derecho, Antiguo 2-ALA 2-Zaragoza 7-Palmars

Número de Avalúo: 5171136

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤12 meses

Valor Concluido: 169.423.617,31

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 29/11/2024

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

Observaciones Generales:

Finca con restos de antiguo Beneficio ubicado en Zaragoza.

La valuación cuenta con recomendaciones realizadas por el Ingeniero Topógrafo Leandro Arguedas Arguedas IT24144 en el informe topográfico. Lo cual se adjunta en la valuación. VER ANEXO DE TEXTO PARA PODER VISUALIZARLAS.

Se acepta el bien como garantía ya que así lo estipula el Banco Nacional.

FIRMA:



Nombre: KRYZIA VANESSA ORTIZ CAMPOS

Tipo de Profesional: Arquitecto

Identificación #: 1-1247-0944

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre: .....

Tipo de Profesional: .....

Identificación #: .....

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20702047343700-2024-U

Liquidez: Media

NAS No.: 5171136

<b>CLIENTE</b>	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 214-Bienes Adjudicados      COD. AGENCIA: 214 SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA CLIENTE: 6866-1 DELI CAFE SOCIEDAD ANONIMA CORREO: Irivera@bncr.fi.cr TELÉFONO: 506-2010-1313      IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-167951		<b>VALUADOR</b>	NOMBRE: KRYSIA VANESSA ORTIZ CAMPOS EMPRESA: Perito Externo - KRYSIA ORTIZ CAMPOS IDENTIFICACIÓN N°: 1-1247-0944 TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto CORREO: krysaortizcampos@hotmail.com TELÉFONO: 8897-7169 / 2244-622      OTRO:																			
	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA      IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021      PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 2 ALA      CANTON: 7 Palmares      DISTRITO: 2 Zaragoza      LOCALIDAD: LAS QUEBRADAS DIRECCIÓN EXACTA: De la iglesia del Rincón de Zaragoza 450 mts sur oeste y 30 mts este, sobre margen derecho, Antiguo IDENTIFICADOR PREDIAL: 20702047343700      PLANO DE CATASTRO N°: A-1456389-2010      ÁREA REGISTRADA: 13.079 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Alajuela      USO PREDOMINANTE: Residencial      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																						
<b>PROPIEDAD</b>	INSCRIPCIÓN DE: La Finca      SEGÚN: El Plano PROPOSITO: <input checked="" type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico <input 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"/> 214-Bienes Adjudicados USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): BANCO NACIONAL DE COSTA RICA SOLICITADO POR: <input checked="" type="checkbox"/> Cliente de arriba <input type="checkbox"/> Otro 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 checked="" type="checkbox"/> Urbano <input 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: Residencial Horizontal      DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: BENEFICIO EN RUINAS 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: 13.079 m²      ÁREA M² ID. PREDIAL: 13.079 m²      ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA:      DEMASIA: No FACTOR DE COPROPIEDAD: 0      ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:																						
	<b>INFORMACIÓN ADICIONAL</b>	ACTIVIDAD DEL LUGAR: <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Otro TIPO DEL DISTRITO: <input type="checkbox"/> Urbano <input checked="" type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro TENDENCIA DISTRITO: <input checked="" type="checkbox"/> Aumentando <input type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input type="checkbox"/> Disminuyendo <input type="checkbox"/> Otro DENSIDAD: <input type="checkbox"/> Mayor a 75% <input checked="" type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input type="checkbox"/> Rural NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media Baja <input type="checkbox"/> ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/> FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Regular      ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No																					
<b>DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO</b>		COMENTARIOS: 2GJX+790 Palmares, Provincia de Alajuela		<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA</td> <td>De</td> <td>Hasta</td> </tr> <tr> <td>RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):</td> <td>5</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>RANGO DE PRECIOS:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>VISIÓN DEL MERCADO</td> <td>OFERTA:</td> <td><input type="checkbox"/> Alta    <input checked="" type="checkbox"/> Normal    <input type="checkbox"/> Baja</td> </tr> <tr> <td></td> <td>DEMANDA:</td> <td><input type="checkbox"/> Alta    <input checked="" type="checkbox"/> Normal    <input type="checkbox"/> Baja</td> </tr> <tr> <td>TENDENCIA DE PRECIOS:</td> <td></td> <td><input type="checkbox"/> Aumentando    <input checked="" type="checkbox"/> Estable    <input type="checkbox"/> Disminuyendo</td> </tr> </table>			PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):	5	20	RANGO DE PRECIOS:			VISIÓN DEL MERCADO	OFERTA:	<input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja		DEMANDA:	<input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja	TENDENCIA DE PRECIOS:	
	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta																				
RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):	5	20																					
RANGO DE PRECIOS:																							
VISIÓN DEL MERCADO	OFERTA:	<input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja																					
	DEMANDA:	<input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja																					
TENDENCIA DE PRECIOS:		<input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo																					
<b>TERRENO /FINCA</b>	DIMENSIONES: 98,28 X 185,99 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 13.079      UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: TOPOGRAFÍA: Ondulada PENDIENTE: Desendente ZONIFICACIÓN: Residencial FUENTE: ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: Regular		SERVICIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input type="checkbox"/> Alcantarillado <input checked="" type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input type="checkbox"/> Caño <input checked="" type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/> AGUA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> ADICIONALES: <input type="checkbox"/> Calle de Grava <input checked="" type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input checked="" type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cordón <input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado <input checked="" type="checkbox"/> TV por Cable <input type="checkbox"/> ELECTRICIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> SI Tiene <input 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: Concreto ANCHO DE VÍA: 6 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 mayor a 2500 m TIPO DE ACCESO: Calle Pública      TIPO DE UBICACIÓN: Medianero APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 85 - > 75																				
	COMENTARIOS: Propiedad ubicada en zona residencial en Las Quebradas de Zaragoza. El bien en estudio cuenta con restos de un antiguo beneficio, la topografía es irregular, el acceso es de calle pública, los servicios públicos están disponibles y es limitada por cerca de alambre de púas. Cuenta con gravámenes SERVIDS ARREND REF:202767-000 206564-000 CITAS: 342-18641-01-0900-001, SERVIDUMBRE TRASLADADA CITAS: 371-00311-01-0900-001, RESERVAS LEY CAMINOSCITAS: 538-14346-01-0004-001, RESERVAS LEY AGUAS CITAS: 538-14346-01-0005-001 y RESERVAS LEY FORESTAL CITAS: 538-14346-01-0006-001. El cuerpo de agua limita la propiedad al sur. Ver informe topografico adjunto al informe.																						

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20702047343700-2024-U

NAS No.: 5171136

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VERTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	450.515	1.109.181	1.105
2	450.473	1.109.281	1.100
3	450.447	1.109.243	1.100

ÁREA m²: 13.079 VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:  
 -La inspección no comprende la verificación de la información en el plano catastro. Los datos contenidos en el mismo, se toman como ciertos y en campo no se observó discrepancia.  
 -No se realizaron pruebas físicas de suelos o capacidad de soporte, ya que está fuera del alcance de este trabajo.  
 - Se declara que la suscrita no tiene interés sobre el bien valuado.  
 La propiedad limita con cuerpo de agua.

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.: 214-20702047343700-2024-U

NAS No.: 5171136

**ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO**

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
ALA, Palmares, Zaragoza De la iglesia del Rincón de Zaragoza 450 mts sur oeste y 30 mts este, sobre margen derecho, Antiguo Beneficio Lomas al Río. 2GJX+79Q Palmares, Provincia de Alajuela		ALA, Palmares, Zaragoza		ALA, Palmares, Zaragoza		ALA, Palmares, Zaragoza	
Tipo de Información		Propiedad con 1000 m2, el acceso es por vía pública, la l		Propiedad con 11234 m2, el acceso es por vía pública, la		Propiedad con 16417 m2, el acceso es por vía pública, la	
Superficie de Terreno		45 m X 22 m		60 m X 187 m		70 m X 234 m	
Fecha Consulta		29/11/2024		29/11/2024		29/11/2024	
Valor Terreno		40.000.000		148.448.322,8		216.937.521,4	
Números de Contacto		50685241718		50685856957		50624532815	
Valor Unitario del Terreno		40.000		13.114,2		13.114,2	
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1
Dimensiones/Area de la Finca	13.079 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	,42	11.234 m <sup>2</sup>	,95	16.417 m <sup>2</sup>	1,07
Servicios 1	2	2	1	2	1	2	1
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	5	5	1	5	1	5	1
Relación Frente/Fondo	0,8	0,8	1	0,8	1	0,8	1
Pendiente %	20%	20%	1	20%	1	20%	1
Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1	0	1
TIPO ZONA	RESIDENCI	RESID/COMER	,9	RESIDENCIAL	1	RESIDENCIAL	1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
<b>AJUSTES/FACTOR RESULTANTE</b>		,378		,95		1,07	
<b>VALORES HOMOLOGADOS</b>		15.120		12.458,49		14.032,19	

**Conclusiones:**

Las referencias fueron tomadas en la cercanía del lote valorar con condiciones similares. El bien en estudio se acepta como garantía crediticia ya que así lo exige el Banco Nacional.

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 181.405.730

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 13.870

**FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL**

Informe de Avalúo No.: 214-20702047343700-2024-U

NAS No.: 5171136

<b>CLIENTE</b>	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	<b>VALUADOR</b>	NOMBRE: KRYZIA VANESSA ORTIZ CAMPOS
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados      COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - KRYZIA ORTIZ CAMPOS
	SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		IDENTIFICACIÓN N°: 1-1247-0944
	CLIENTE: 6866-1 DELI CAFE SOCIEDAD ANONIMA		TIPO DE PROFESIONAL: Arquitect
	CORREO: Irivera@bncr.fi.cr		CORREO: kryziaortizcampos@hotmail.com
TELÉFONO: 506-2010-1313      IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-167951	TELÉFONO: 8897-7169 / 2244-622      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	12.592,9	13.870	,97	1	1	1	13.453,9	100%	169.423.617,31
2	486,1	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
<b>Totales</b>								Valor del Terreno:	169.423.617,31

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
<b>Totales</b>										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	
<b>Totales</b>										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%	
<b>Totales</b>								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
<b>Totales</b>								Valor de los Elementos Adicionales:	0

**VALOR FÍSICO TOTAL:**

169.423.617,31

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		
							0	0		0
							0	0		0
							0	0		0
							0	0		0
							0	0		0
<b>Totales:</b>										0

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20702047343700-2024-U

NAS No.: 5171136

**LIMITACIONES Y SALVEDADES**

**OBSERVATIONS:**  
 Finca con restos de antiguo Beneficio ubicado en Zaragoza.  
 La valuación cuenta con recomendaciones realizadas por el Ingeniero Topógrafo Leandro Arguedas Arguedas IT24144 en el informe topográfico. Lo cual se adjunta en la valuación. VER ANEXO DE TEXTO PARA PODER VISUALIZARLAS.  
 Se acepta el bien como garantía ya que así lo estipula el Banco Nacional.

**TIEMPO DE EXPOSICIÓN**

**TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN:** ≤12 meses

**AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL:** Local

**RESUMEN DE VALORES**

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

VALOR DE TERRENO: 169.423.617,31

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 169.423.617,31

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: 169.423.617,31  Tal Como Está  Como Terminado

**CONCLUSIÓN DE VALOR**

**DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD:** De la iglesia del Rincón de Zaragoza 450 mts sur oeste y 30 mts este, sobre margen derecho, Antiguo Beneficio Lomas al Rio. 2GJX+79Q Palmares, Provincia de Alajuela

PROVINCIA: ALA CANTON: Palmares DISTRITO: Zaragoza

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: 29/11/2024 VALOR FINAL: 169.423.617,31 MONTO DE LA SOLICITUD: 182.676.182,61

VALOR EN LETRAS: ciento sesenta y nueve millones cuatrocientos veintitrés mil seiscientos diecisiete y treinta y uno centavos

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

**CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN**

**FIRMA:** 

**NOMBRE PERITO:** KRYSIA VANESSA ORTIZ CAMPOS

**TIPO DE PROFESIONAL:** Arquitecto **TIPO DE PERITO:** Perito Externo CFIA

**REGISTRO #:** A-22804

**CÓDIGO INSPECTOR:** 715

**COD. EMPRESA:** 715

**FECHA DEL INFORME:** 29/11/2024

**PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD:**  Si  No

**FECHA DE INSPECCIÓN:** 29/11/2024

**IDENTIFICACIÓN N°:** 1-1247-0944

**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: VISTA NORTE

Foto 4



Descripción: VISTA OESTE

Foto 2



Descripción: VISTA ESTE

Foto 5



Descripción: RESTOS DE CONSTRUCCIÓN

Foto 3



Descripción: VISTA SUR

Foto 6



Descripción: RESTOS DE CONSTRUCCIÓN

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: RESTOS DE CONSTRUCCIÓN

Foto 10



Descripción: ARBOLES DE MEDIANA ALTURA

Foto 8



Descripción: ACCESO A LA PROPIEDAD

Foto 11



Descripción: COLINDA CON QUEBRADA

Foto 9



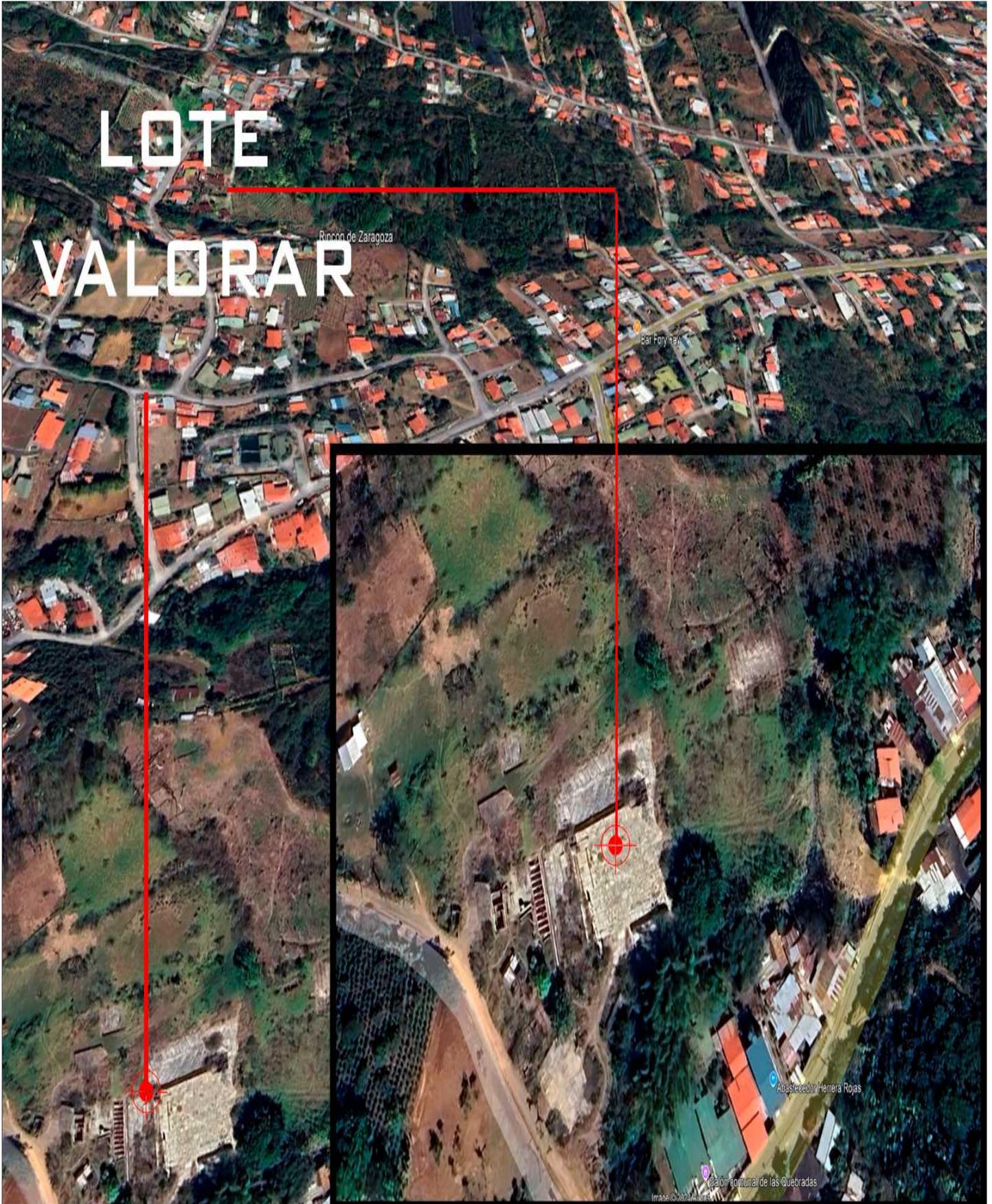
Descripción: RESTOS DE CONSTRUCCIÓN

Foto 12



Descripción: ACCESO POR UNO DE LOS LADOS DE LA CALLE PÚBLICA INHABILITADO.

Mapa de Ubicación





Estudio de Registro

## METODOLOGÍAS DE VALORACIÓN

### VALORACIÓN DEL TERRENO

Para la determinación del valor por metro cuadrado del terreno se utiliza el método comparativo, el cual consiste en comparar el terreno valorado con otros terrenos similares que servirán para determinar el costo para un lote tipo o normal en la zona. Para esto se utiliza un proceso de homologación, el cual tiene por objetivo hacer comparables los datos recogidos en la investigación de mercado.

La homologación se obtiene por medio de coeficientes correctivos, cuya correcta determinación es la base para la buena valoración y depende fundamentalmente de la experiencia y el juicioso análisis del valuador. Este proceso de homologación es el tratamiento de los precios observados a través de la aplicación de transformaciones matemáticas que expresan en términos relativos, las diferencias entre los atributos de los datos revelados del mercado y del bien valorado. Entre los factores utilizados están: área, frente, regularidad (forma), nivel, tipo de vía, pendiente, servicios públicos, ubicación, hidrología, capacidad de uso de suelo, otros que dependiendo de las características de la zona ya sean urbanas o rurales, sean importantes para la determinación del valor del terreno.

Es importante indicar que los factores de homologación no pueden ser utilizados cuando los datos de los bienes comparables se encuentren fuera de la tipología, campo de aplicación y ámbitos regional y temporal.

El valor del terreno se determina multiplicando el valor por metro cuadrado del lote tipo por el área total del lote (en caso de diferencias entre la información del registro y la del catastro, se utiliza la menor de las áreas) y por un coeficiente, en el cual contempla correcciones por área, frente, fondo, forma, localización esquinera, desnivel y vista.

En el caso de propiedades en condominio, el área correspondiente con la finca filial valorada se determina a partir del producto del área de la finca madre por el coeficiente de proporcionalidad propio de la finca filial.

### FORMULAS

A continuación, se detallan las fórmulas empleadas para el cálculo de los factores participantes en el proceso de homologación. Fuente: Órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda. Método de valoración según Directriz VA-03-2008.

FACTOR	FÓRMULA
FACTOR DE EXTENSIÓN	$F_{ec} = (Alt / Alv)^2$
FACTOR DE FRENTE	$F_{fc} = (Ffv / Fflt)^{1.5}$
FACTOR DE REGULARIDAD	$F_r = \frac{A}{Amic} \quad F_{rc} = \frac{Frv}{Frs}$
FACTOR DE PENDIENTE	$F_{pc} = Exp [(PZ - PL) / 7.5]$
FACTOR DE NIVEL	Bajo Nivel: $F_{2n} = Exp (-0.3 * 2n)$
	Doce Nivel: $F_{6n} = Exp (-0.5 * 2n)$
	PNR: $F_{nr} = (F_{nv} / F_{ni})$
FACTOR DE TIPO DE VÍA	$F_{vc} = Exp ((Vv - Vr) * -0.0646)$
FACTOR DE SERVICIO 01	$F_{21} = Exp ((sv - sr) * 0.05)$
FACTOR DE SERVICIO 02	$F_{22} = Exp ((sv - sr) * 0.05)$
FACTOR DE UBICACIÓN	Comercio: $F_{Uc} = Exp ((Uv - Ur) * -0.111)$
	Residencia: $F_{Uc} = Exp ((Uv - Ur) * -0.0255)$

Anexo Texto

\*Descripción de la Propiedad\*

La propiedad en análisis se ubica dentro de una zona residencial en Las Quebradas de Zaragoza. El bien en estudio cuenta con restos de un antiguo beneficio, con acceso público, la topografía es irregular, cuenta con la disponibilidad de todos los servicios públicos y se encuentra delimitada por cerca de alambre de púas.

El bien en estudio cuenta con un informe topográfico realizado por Ingeniero Topógrafo Leandro Arguedas Arguedas IT24144, lo cual concluye con las siguientes inconsistencias:

1. Existe sobreposición parcial de fincas o traslape parcial de fincas entre las propiedades del Banco Nacional finca 2-473437-000 y plano catastrado A-1456389-2010 con las propiedades: (a) finca 2-334662-001,002 y plano catastrado A-35663-1992 a nombre de Willy Hernández Chan y Wendy Tatiana Campos Hernández con aproximadamente 368.7m<sup>2</sup>. (b) finca 2-0109963-004,005 y plano catastrado A-0035662-1992 a nombre de Willy Hernández Chan y Wendy Tatiana Campos Hernández con aproximadamente 117.4m<sup>2</sup>.
2. Si bien la finca del Banco Nacional finca 2-473437-000 no está incluida en el Expediente EXP. 2018-112-RIM, que corresponde a inconsistencias en la inscripción de las fincas 2-466050-000 y 2-466051-000, como se externó en el presente informe la propiedad interviene en el origen de los antecedentes catastrales y registrales; en consecuencia, eventualmente se podrá notificar al proceso al dueño registral del Bien 6866-1, para defender el área que no proviene de la reunión de fincas (ver Mapa-Anexo) que formó la 2-473437-000 y se puede constituir como una sobreposición parcial de fincas.
3. La finca 2-473437-000 arrastra la servidumbre trasladada que proviene de la finca de referencia 2-124084-001,002 según las citas 371-00311-01-0900-001.
4. Parte de las áreas traslapadas de la finca 2-473437-000 y plano A-1456389-2010 está afectada por la servidumbre de paso citas 395-07856-01-0004-001.
5. No concuerda la realidad física con el plano de catastro A-1456389-2010 entre los vértices 7 a 10. Adicionalmente, el plano de catastro puede presentar algunas diferencias con relación a la realidad física, entre algunas se puede notar entre los vértices 19 al 21 y 28 a 29 (ver Mapa-Anexo)."

Y para solventarlas indica lo siguiente:

1. Solicitar la asesoría legal para determinar la necesidad de abrir un Expediente Administrativo ante el Registro inmobiliario donde se ventile los conflictos parcelarios para establecer ¿quién tiene un mejor derecho sobre los espacios parcialmente traslapados? Caso contrario, generar las advertencias que correspondan al cartel de publicación y notificar a la Unidad de Ingeniería que incluya estas inconsistencias en las observaciones y deméritos (de ser necesario) sobre el informe del avalúo.
2. Solicitar la asesoría legal para determinar si corresponde una advertencia al cartel de publicación y los alcances, sobre los hallazgos relacionados al proceso EXP. 2018-112-RIM; considerando que el Banco Nacional no está notificado al proceso.
3. Advertir al cartel de publicación sobre la servidumbre trasladada.
4. Advertir sobre la servidumbre de paso que no constituye un gravamen sobre la finca 2-473437-000, pero si sobre las fincas parcialmente traslapadas con la finca del Banco Nacional; por ende, sobre parte del área física en posesión del Bien 6866-1.
5. Advertir al cartel de publicación que existe discrepancias entre los linderos físicos y el plano de catastro A-1456389-2010 entre los vértices 7 a 10, 19 al 21, 28 a 29 y cualquier otra resguardada por la nota genérica que corresponda.
6. Verificar en las inspecciones de seguimiento del Depositario Judicial o solicitar una inspección especial previo a la disponibilidad del bien, para comprobar que no existen cambios físicos desde la fecha de medición topográfica y la actualidad que puedan modificar las conclusiones o recomendaciones.
7. Verificar el contenido del presente informe para extraer cualquier información necesaria de exponer al comprador."

Lo cual considero de vital importancia tomar en cuenta todas las recomendaciones que el ingeniero topógrafo indica en su informe. (Se adjunta el informe)

Por otra parte, la valuación cuenta con el demérito del área traslapada de 486,1 metros cuadrados ya que no se determina a ciencia cierta si esta área va a pertenecer al bien en estudio. Al mismo tiempo se le aplica un demérito al total del área ya que la propiedad tiene que someterse a un proceso legal para resolver las inconsistencias que describe el ingeniero topógrafo. Se recomienda realizar otra valuación cuando se solucione a nivel registral y catastral las inconsistencias.

Anexo Imagen 1

Descripción:  
ESTUDIO DE REGISTRO

26/11/24, 9:21 p.m.

about:blank

**REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 473437---000**

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 473437 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO INCULTO CON UN BENEFICIO Y CONSTRUCCIONES  
SITUADA EN EL DISTRITO 2-ZARAGOZA CANTON 7-PALMARES DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA  
LINDEROS:

NORTE : CAFETALERA LOMAS AL RIO S.A. Y CARLOS LUIS ROJAS SALAS

SUR : QUEBRADA GRANDE Y CALLE PUBLICA

ESTE : MIGUEL ANGEL ROJAS SALAS

OESTE : CAFETALERA LOMAS AL RIO S.A.

MIDE: TRECE MIL SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS  
PLANO:A-1456389-2010

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00235226	000	FOLIO REAL
2-00400978	000	FOLIO REAL
2-00401319	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 243,321,346.19 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS SETENTA DOLARES  
CON VEINTE CENTAVOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2019-00100341-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 15-MAR-2019

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

about:blank

1/2

Anexo Imagen 2

Descripción:  
ESTUDIO DE REGISTRO

26/11/24, 9:21 p.m.

about:blank

SERVIDS ARREND REF:202767-000 206564-000  
CITAS: 342-18641-01-0900-001  
FINCA REFERENCIA 202767-000  
AFECTA A FINCA: 2-00473437 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA  
CITAS: 371-00311-01-0900-001  
FINCA REFERENCIA 00124084 000  
AFECTA A FINCA: 2-00473437 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY CAMINOS  
CITAS: 538-14346-01-0004-001  
INICIA EL: 02-SEP-2004  
FINCA REFERENCIA 200401319 000  
AFECTA A FINCA: 2-00473437 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY AGUAS  
CITAS: 538-14346-01-0005-001  
INICIA EL: 02-SEP-2004  
FINCA REFERENCIA 200401319 000  
AFECTA A FINCA: 2-00473437 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY FORESTAL  
CITAS: 538-14346-01-0006-001  
INICIA EL: 02-SEP-2004  
FINCA REFERENCIA 200401319 000  
AFECTA A FINCA: 2-00473437 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 26-11-2024 a las 21:20 horas

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)

about:blank

2/2

Anexo Imagen 3

Descripción:  
INFORME TOPOGRÁFICO

Subgerencia General de Operaciones  
Dirección General de Infraestructura y Compras



Subgerencia General de Operaciones  
Dirección General de Infraestructura y Compras



21 de mayo de 2024  
**AVB-2024-767**

Tatiana Rivera García  
Administradora de Cartera  
Administración y Venta de Bienes

**Asunto:** Medición topográfica de linderos existentes para identificar conflictos parcelarios por sobreposición parcial de fincas, que afecten a la propiedad Bien 6866-1.

Estimada:

Como parte de la revisión topográfica a los bienes mayores a 100 millones en la cuenta contable 151 se identificó conflictos parcelarios por sobreposición parcial de fincas, que afectan a la propiedad Bien 6866-1. En virtud de lo anterior, le comento:

**PRIMERO:** La propiedad corresponde al Bien Temporal 6866-1, finca **2-473437-000** y plano de catastro **A-1456389-2010**, ubicada en la provincia 02-Alajuela, cantón 07-Palmare y distrito 02-Zaragoza.

**SEGUNDO:** Se realizó el mosaico catastral de las propiedades colindantes y complementarias (ver Mapa-Anexo) y el estudio de los antecedentes registrales, con el fin de encontrar el mejor ajuste y ubicación de las propiedades, que pueda arrojar las inconsistencias entre los planos de catastro y/o linderos existentes.

**TERCERO:** En febrero de 2020 se realizó la medición topográfica con asistencia del Ing. Gabriel Moraga Umaña. Con base a la información de campo obtenida, se generó la conciliación de información entre el mosaico de planos de catastro y los linderos existentes; en consecuencia, se determinó que existe sobreposición parcial de fincas o traslape parcial de fincas entre las propiedades del Banco Nacional finca **2-473437-000** y plano catastrado **A-1456389-2010** con las propiedades: (1) finca **2-334662-001,002** y plano catastrado **A-35663-1992** a nombre de **Willy Hernández Chan y Wendy Tatiana Campos Hernández** con aproximadamente 368.7m<sup>2</sup>. (2) finca **2-0109963-004,005** y plano catastrado **A-0035662-1992** a nombre de **Willy Hernández Chan y Wendy Tatiana Campos Hernández** con aproximadamente 117.4m<sup>2</sup>.

**CUARTO:** La finca 2-473437-000 proviene de la reunión de las fincas 2-0400978-000 y plano A-747186-2001, 2-401319-000 y plano A-0788159-2002, 2-235226-000 y plano A-772316-1988, por medio del plano de catastro A-1456389-2010; sin embargo, como se puede notar en el (Mapa-Anexo) el plano (a) deja restos de fincas ("áreas no incluidas") que suman aproximadamente 1341.59m<sup>2</sup> y (b) modifica el origen de los títulos incorporando área que no proviene de la reunión de fincas que suma aproximadamente 1018.4m<sup>2</sup>.

**QUINTO:** El área que no proviene de la reunión de fincas que suma aproximadamente 1018.4m<sup>2</sup> podría estar relacionada con la finca **2-466051-000** a nombre del **BANCO IMPROSA S.A** colindante norte a la finca del Banco Nacional. Resultando del mosaico de planos no se vincula antecedentes catastrales a **6452.13m<sup>2</sup>** (ver Mapa-Anexo), excepto a los 1018.4m<sup>2</sup> que fueron reunidos por el plano A-1456389-2010 que no formaban parte de los planos modificados; además, la finca del **BANCO IMPROSA S.A** reporta en el asiento registral **6450.3m<sup>2</sup>**. Sin embargo, la finca **2-466051-000** nace sin plano de catastro, requisito indispensable para el acto conforme el Art. 30 de Ley de Catastro Nacional N<sup>o</sup> 6545 y se constituye como una Inconsistencia; debido a esto, la finca se encuentra Inmovilizada según el Expediente EXP. 2018-112-RIM.

Artículo N<sup>o</sup>30:

*"En todo movimiento, se debe citar un plano de agrimensura, levantado de acuerdo con las normas establecidas por el reglamento de esta ley. Se exceptúa de tal requisito las cancelaciones hipotecarias, la afectación a patrimonio familiar y el embargo. Ningún plano de agrimensura surtirá efectos legales si no hubiere sido inserto en el Catastro Nacional. Si entre los planos presentados dentro de una zona catastrada, hubiere contradicción o discrepancia en los linderos con la finca contigua, se avisará a los dueños para que, de común acuerdo y con la intervención del Catastro como árbitro, se proceda a fijar el límite verdadero. Los gastos en que se incurra correrán por cuenta del dueño del plano errado, pero si ambos dueños estuvieren equivocados, pagarán los gastos por partes iguales, todo lo anterior sin perjuicio de los trámites judiciales dispuestos por ley en esta materia. El Registro suspenderá la inscripción de los documentos que carezcan del plano catastrado, requisito fijado en el párrafo primero de este artículo".*

**SEXTO:** Es importante reseñar que el área que no proviene de la reunión de fincas que suma aproximadamente 1018.4m<sup>2</sup> se encuentra delimitada y en posesión del Bien Temporal 6866-1, según los límites que describe el plano vigente A-1456389-2010 y publicidad registral de la finca 2-473437-000.

**SÉPTIMO:** La finca 2-473437-000 arrastra la servidumbre trasladada que proviene de la finca de referencia 2-124084-001,002; que, a su vez es antecedente registral de la finca 2-235226-000, una de las fincas reunidas que formó la finca del Bien 6866-1. Sin embargo, esta servidumbre no se logró localizar en planos, para su identificación y/o afectación a la finca será necesario el estudio de las citas 371-00311-01-0900-001.

Certificado Catastral 1

Descripción:  
INFORME TOPOGRÁFICO

Subgerencia General de Operaciones  
Dirección General de Infraestructura y Compras



Subgerencia General de Operaciones  
Dirección General de Infraestructura y Compras



SERVIDUMBRE TRASLADADA  
CITAS: 371-00311-01-0900-001  
FINCA REFERENCIA 00124084 000  
AFECTA A FINCA: 2-00473437 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

**OCTAVO:** Los planos de catastro A-35663-1992 y A-0035662-1992 de las fincas 2-334662-001,002 y 2-0109963-004,005 que son parte de los problemas parcelarios por sobreposición parcial de fincas con la propiedad del Banco Nacional, dibujan en el cuerpo del plano una servidumbre de paso (ver Mapa-Anexo) que indica una longitud total de 29.0m y un ancho de 3.0m; esta servidumbre según planos queda por fuera del área registral de estas dos fincas y afecta a la finca 2-235226-000, siendo una de las fincas reunidas que dio origen a la finca del Bien 6866-1. Por lo tanto, la finca 2-235226-000 y a su vez la finca 2-473437-000 del Banco Nacional debería soportar el gravamen por servidumbre; sin embargo, este no está anotado en el asiento registral de la finca, salvo que exista una correlación con la servidumbre trasladada cita 371-00311-01-0900-001. Por otra parte, las fincas 2-334662-001,002 y 2-0109963-004,005 tienen anotado las citas de servidumbre 395-07856-01-0004-001, que corresponde a la servidumbre que describe los planos de catastro, pero internamente sobre el área registral, afectándose a sí mismas. En cualquier circunstancia, la servidumbre se encuentra inscrita en favor de las fincas 2-334662-001,002 y 2-0109963-004,005, aunque no soporte el gravamen de servidumbre la propiedad del Banco Nacional 2-473437-000, la servidumbre está constituida sobre parte del área registral de la finca y plano de catastro A-1456389-2010.

**NOVENO:** No está delimitada la servidumbre de paso según citas y planos de catastro A-35663-1992 y A-0035662-1992. Sin embargo, en sitio se está utilizando otro acceso, que corta el lindero comprendido entre los vértices 7 a 10 del plano de catastro A-1456389-2010; el lindero físico deja un resto de área que se está utilizando como acceso. Por lo tanto, no concuerda la realidad física con el plano de catastro A-1456389-2010 entre los vértices 7 a 10 (ver Mapa-Anexo).

**DÉCIMO:** Resultado del trabajo topográfico se concluye que:

1. Existe sobreposición parcial de fincas o traslape parcial de fincas entre las propiedades del Banco Nacional finca 2-473437-000 y plano catastrado A-1456389-2010 con las propiedades: (a) finca 2-334662-001,002 y plano catastrado A-35663-1992 a nombre de Willy Hernández Chan y Wendy Tatiana Campos Hernández con aproximadamente 368.7m<sup>2</sup>. (b) finca 2-0109963-004,005 y plano catastrado A-0035662-1992 a nombre de Willy Hernández Chan y Wendy Tatiana Campos Hernández con aproximadamente 117.4m<sup>2</sup>.
2. Si bien la finca del Banco Nacional finca 2-473437-000 no está incluida en el Expediente EXP. 2018-112-RIM, que corresponde a inconsistencias en la inscripción de las fincas 2-466050-000 y 2-466051-000, como se externó en el presente informe la propiedad interviene en el origen de los antecedentes catastrales y registrales; en consecuencia, eventualmente se podrá notificar al proceso al dueño registral del Bien 6866-1, para defender el área que no proviene de la reunión de fincas (ver Mapa-Anexo) que formó la 2-473437-000 y se puede constituir como una sobreposición parcial de fincas.
3. La finca 2-473437-000 arrastra la servidumbre trasladada que proviene de la finca de referencia 2-124084-001,002 según las citas 371-00311-01-0900-001.
4. Parte de las áreas traslapadas de la finca 2-473437-000 y plano A-1456389-2010 está afectada por la servidumbre de paso citas 395-07856-01-0004-001.
5. No concuerda la realidad física con el plano de catastro A-1456389-2010 entre los vértices 7 a 10. Adicionalmente, el plano de catastro puede presentar algunas diferencias con relación a la realidad física, entre algunas se puede notar entre los vértices 19 al 21 y 28 a 29 (ver Mapa-Anexo).

**UNDÉCIMO:** Se recomienda:

1. Solicitar la asesoría legal para determinar la necesidad de abrir un Expediente Administrativo ante el Registro inmobiliario donde se ventile los conflictos parcelarios para establecer ¿quién tiene un mejor derecho sobre los espacios parcialmente traslapados? Caso contrario, generar las advertencias que correspondan al cartel de publicación y notificar a la Unidad de Ingeniería que incluya estas inconsistencias en las observaciones y deméritos (de ser necesario) sobre el informe del avalúo.

SERVIDUMBRE DE PASO  
CITAS: 395-07856-01-0004-001  
MONTO: CIENTO COLONES  
AFECTA A FINCA: 2-00334662-000  
INICIA EL: 02 DE ABRIL DE 1992  
LONGITUD: 15.72 METROS  
ANCHO: 3.00 METROS  
RUMBO: NORTE A SUR  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):  
2 334662-000 2 109963-000  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY



SERVIDUMBRE DE PASO  
CITAS: 395-07856-01-0004-001  
MONTO: CIENTO COLONES  
AFECTA A FINCA: 2-00109963-000  
INICIA EL: 02 DE ABRIL DE 1992  
LONGITUD: 15.72 METROS  
ANCHO: 3.00 METROS  
RUMBO: NORTE A SUR  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):  
2 334662-000 2 109963-000  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Certificado Catastral 2

Descripción:  
 INFORME TOPOGRÁFICO

Subgerencia General de Operaciones  
 Dirección General de Infraestructura y Compras



2. Solicitar la asesoría legal para determinar si corresponde una advertencia al cartel de publicación y los alcances, sobre los hallazgos relacionados al proceso EXP. 2018-112-RIM; considerando que el Banco Nacional no está notificado al proceso.
3. Advertir al cartel de publicación sobre la servidumbre trasladada.
4. Advertir sobre la servidumbre de paso que no constituye un gravamen sobre la finca 2-473437-000, pero si sobre las fincas parcialmente traslapadas con la finca del Banco Nacional; por ende, sobre parte del área física en posesión del Bien 6866-1.
5. Advertir al cartel de publicación que existe discrepancias entre los linderos físicos y el plano de catastro A-1456389-2010 entre los vértices 7 a 10, 19 al 21, 28 a 29 y cualquier otra resguardada por la nota genérica que corresponda.
6. Verificar en las inspecciones de seguimiento del Depositario Judicial o solicitar una inspección especial previo a la disponibilidad del bien, para comprobar que no existen cambios físicos desde la fecha de medición topográfica y la actualidad que puedan modificar las conclusiones o recomendaciones.
7. Verificar el contenido del presente informe para extraer cualquier información necesaria de exponer al comprador.

Cordialmente,



Leandro Arguedas Arguedas  
 Ingeniero Topógrafo IT24144

Según el artículo 9 de la Ley 8454: "Los documentos y las comunicaciones suscritos mediante firma digital, tendrán el mismo valor y la eficacia probatoria de su equivalente firmado en manuscrito."

 Mapa 2024\_Bien  
 6866-1\_informe.pdf  
 2-1456389-2010  
 (Bien 6866-1).TIF