

Fecha: 11/10/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: SAN RAMÓN, SANTIAGO, GUADALUPE, LOTIFICACIÓN 777, DE LA ENTRADA A GUADALUPE DE SANTIAGO 354,00 M A 2-ALA 2-Santiago 2-San Ramón

Número de Avalúo: 5167703

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 24.953.504,35

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

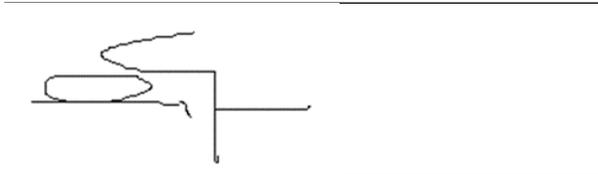
Fecha de Inspección: 11/10/2024

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

Observaciones Generales:

Desde el punto de vista físico, y tal y como ya se mencionó, la finca tiene las siguientes limitaciones: un acceso limitado por una servidumbre agrícola en regular estado y con un portón principal que en cierta medida, impide su ingreso de manera sencilla. La disponibilidad de agua y luz, depende del vecino norte que los facilite, pues de otra forma, habría que tramitarlos, incurriendo en gastos. Desde el punto de vista legal, la propiedad tiene limitaciones de "Reservas y Restricciones", referentes a áreas de bosque y cercanía a naciente de agua. La servidumbre agrícola, no se encuentra inscrita. A pesar de que la propiedad no está en zona catastral, según "Informe Registral", sí presenta "Informe Catastral" y no presenta ningún tipo de Inconsistencias ni Modificaciones (se anexa Informe).

FIRMA:



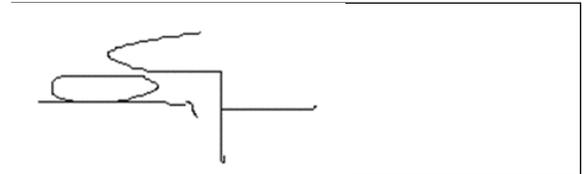
Nombre: Enrique Meza Echandi

Tipo de Profesional: Ing. Agrónomo

Identificación #: 1-0629-0321

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre: Enrique Meza Echandi

Tipo de Profesional: Ing. Agrónomo

Identificación #: 106290321

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20202043134800-2024-R

Liquidez: Media Baja

NAS No.: 5167703

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214 SOLICITANTE: CLIENTE: 7663-1 RAQUEL GEOVANNA ROMERO GUZMAN CORREO: TELÉFONO: IDENTIFICACIÓN N°: 1-1224-0452	VALUADOR	NOMBRE: Enrique Meza Echandi EMPRESA: Perito Externo - ENRIQUE MEZA ECHANDI IDENTIFICACIÓN N°: 1-0629-0321 TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Agrónomo CORREO: enrique.meza.echandi@gmail.com TELÉFONO: 8925-8963/2443-6262 OTRO:
	NOMBRE PROPIETARIO: Banco Nacional de Costa Rica IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021 PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 2 ALA CANTÓN: 2 San Ramón DISTRITO: 2 Santiago LOCALIDAD: Guadalupe de Santiago de San Ramón de Alajuela DIRECCIÓN EXACTA: SAN RAMÓN, SANTIAGO, GUADALUPE, LOTIFICACIÓN 777, DE LA ENTRADA A GUADALUPE DE SANTIAGO 354,00 M AL IDENTIFICADOR PREDIAL: 20202043134800 PLANO DE CATASTRO N°: A-0941854-2004 ÁREA REGISTRADA: 5.833,14 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Alajuela USO PREDOMINANTE: Others OCUPADO POR: Lote agrícola y bosque VIGENCIA CONTRATO: 11/10/2024 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"/> Bien adjudicado 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: 21/07/2020 Avalúo No.: 003-20202043134800-2020-R 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: Agrícola 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: 5.833,14 m² ÁREA M² ID. PREDIAL: 5.833,14 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 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 checked="" 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: Se trata de una zona de baja densidad poblacional, caracterizada por grandes y medianas fincas dedicadas a la ganadería de engorde y a la actividad forestal. Por ser una zona con una muy buena panorámica a la Costa Pacífica, se han fraccionado algunas fincas para la venta de quintas y desarrollo de cabañas. Sin embargo, debido a la carencia de agua (según comentarios de un funcionario de la Asada), la venta de lotes se ha detenido. Cerca del pueblo de Guadalupe, donde el agua es más accesible, hay algunos lotes pequeños en venta. Los datos de rangos de precios, fueron obtenidos en un estudio de mercado en la zona con un radio de aproximadamente 4 km. realizado en la visita del 11 de octubre de 2024.	
	TERRENO / FINCA	DIMENSIONES: 234,05 X 24,92 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 2.028,88 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: No hay TOPOGRAFÍA: Ondulada PENDIENTE: Desendente ZONIFICACIÓN: Agrícola FUENTE: Visita 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 type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno EXISTEN GRAVÁMENES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Terciaria <input type="checkbox"/> Camino Vecinal <input type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Asfalto ANCHO DE VÍA: 14 m TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Distancia menor a 500 m JARDINES/PARQUES: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia mayor a 2500 m TIPO DE ACCESO: Servidumbre TIPO DE UBICACIÓN: Esquinero APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: < 55			
COMENTARIOS: El acceso principal, es por Ruta Nacional Terciaria 756, de 14 m. de ancho, de asfalto en su mayoría, y de lastre fino en algunos tramos. El acceso directo al lote, es por servidumbre de lastre grueso y piedras, de 7 m. de ancho, con posibilidad de conducción de cualquier tipo de vehículo, especialmente alto o doble tracción. El lote se ubica a unos 3.5 km. del centro del pueblo de Guadalupe donde hay Iglesia, Plaza, Delegación Policial y algo de comercio. La servidumbre no tiene alumbrado público, y el inmueble por ser un lote agrícola, sin construcciones, no cuenta ni con agua, ni con luz eléctrica. A pesar de que los lotes cercanos a él, si tiene ambos servicios, según indica don Alejandro Delgado propietario de ellos, la luz es privada y el agua es de una paja propia de sus lotes.			

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20202043134800-2024-R

NAS No.: 5167703

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	437.860	1.108.693	515
7	437.803	1.108.671	500
ÁREA m²: 5.833,14		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 14.000	

COMENTARIOS:
Se valora un área de 5.833.14 m2, sin embargo, solo un área de 2.028,88 m2, corresponde a el área aprovechable, la cual se caracteriza por ser potrero (2 pequeñas terrazas), planas y con buen acceso. El resto del área, corresponde a bosque secundario en regeneración, con una topografía de ondulada a ondulada fuerte, y que por tanto, disminuye su valor de mercado. El Valor Unitario de Referencia de €14.000/m2, es un valor promedio de los comparables, que deben de aplicárseles los factores de homologación que en este caso, los más relevantes y influyentes, seran el frente a servidumbre, y la dificultad de acceso a servicios de luz y agua. Para la luz, habría que solicitar un medidor y llevar los cables hasta el lote y el agua, habría que solicitar una paja nueva, o solicitarlos al vecino.

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 0 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 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: Otros 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. El lote no tiene construcciones. Únicamente dos pequeños corrales de madera y comederos de metal, que no se valoran.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20202043134800-2024-R

NAS No.: 5167703

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
ALA, San Ramón, Santiago SAN RAMÓN, SANTIAGO, GUADALUPE, LOTIFICACIÓN 777, DE LA ENTRADA A GUADALUPE DE SANTIAGO 354,00 M AL SUR Y 152,04M AL OESTE, ESTE ÚLTIMO TRAMO POR SERVIDUMBRE DE PASO AGRÍCOLA EN LASTRE GRUESO.		Lote plano frente a calle, a 200 m. Delegación.		Lote ondulado frente a calle, a 500 m. de centro Guadalupe		Lote plano, frente a calle, a 400 m. Delegación	
Tipo de Información		Venta (Rótulo)		Venta. Información por dueño		Venta. Información por dueño	
Superficie de Terreno		20 m X 74 m		30 m X 67 m		30 m X 67 m	
Fecha Consulta		11/10/2024		11/10/2024		11/10/2024	
Valor Terreno		27.000.000		44.000.000		46.000.000	
Números de Contacto		8833-4834		8837-2090		8315-0967	
Valor Unitario del Terreno		18.000		22.000		23.000	
Ubicación	Medio	Céntrico	,85	Céntrico	,85	Céntrico	,85
Dimensiones/Area de la Finca	2.028,88 m ²	1.800 m ²	1	2.000 m ²	1	2.000 m ²	1
Servicios 1	Luz	Disp. fácil	,75	Disp. fácil	,75	Disp. fácil	,75
Servicios 2	Agua	Disp. facil	,75	Disp. fácil	,75	Disp. fácil	,75
Tipo de vía	Servidumb.	Calle	,8	Calle	,8	Calle	,8
Relación Frente/Fondo	Bueno	Bueno	1	Bueno	1	Bueno	1
Pendiente %	Ondulado	Plano	,8	Ondulado	1	Plano	,8
Nivel respecto a calle	A nivel	Bajo nivel	1,2	A nivel	1	A nivel	1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,3672		,3825		,306	
VALORES HOMOLOGADOS		6.609,6		8.415		7.038	

Conclusiones:

Se valora, mediante comparables, la fracción del terreno plana y de mejor acceso (dos terrazas), y se le aplican los factores de homologación, siendo los más afectados, los servicios y el acceso.

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 14.258.969

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 7.028

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20202043134800-2024-R

NAS No.: 5167703

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica				VALUADOR	NOMBRE: Enrique Meza Echandi			
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados		COD. AGENCIA: 214			EMPRESA: Perito Externo - ENRIQUE MEZA ECHANDI			
	SOLICITANTE:					IDENTIFICACIÓN N°: 1-0629-0321			
	CLIENTE: 7663-1 RAQUEL GEOVANNA ROMERO GUZMAN					TIPO DE PROFESIONAL: Agronomist Eng.			
	CORREO:					CORREO: enrique.meza.echandi@gmail.com			
	TELÉFONO:		IDENTIFICACIÓN N°: 1-1224-0452			TELÉFONO: 8925-8963/2443-6262		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	Bosque					Ajustado		Parcial
1	2.028,88	7.028	1	1	1	1	1	7.028	100%	14.258.968,64
2	3.804,26	7.028	,4	1	1	1	1	2.811,2	100%	10.694.535,71
3			1	1	1	1	1	0	100%	0
4			1	1	1	1	1	0	100%	0
5			1	1	1	1	1	0	100%	0
Totales									Valor del Terreno:	24.953.504,35

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										0	0
										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										0	
										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								0	0
								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								0	0
								Valor de los Elementos Adicionales:	0

VALOR FÍSICO TOTAL:

24.953.504,35

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
Totales:										0

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20202043134800-2024-R

NAS No.: 5167703

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:
 Desde el punto de vista físico, y tal y como ya se mencionó, la finca tiene las siguientes limitaciones: un acceso limitado por una servidumbre agrícola en regular estado y con un portón principal que en cierta medida, impide su ingreso de manera sencilla. La disponibilidad de agua y luz, depende del vecino norte que los facilite, pues de otra forma, habría que tramitarlos, incurriendo en gastos. Desde el punto de vista legal, la propiedad tiene limitaciones de "Reservas y Restricciones", referentes a áreas de bosque y cercanía a nacimiento de agua. La servidumbre agrícola, no se encuentra inscrita. A pesar de que la propiedad no está en zona catastral, según "Informe Registral", sí presenta "Informe Catastral" y no presenta ningún tipo de Inconsistencias ni Modificaciones (se anexa Informe).

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

RESUMEN DE VALORES

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

VALOR DE TERRENO: 24.953.504,35

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 24.953.504,35

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: 24.953.504,35 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: SAN RAMÓN, SANTIAGO, GUADALUPE, LOTIFICACIÓN 777, DE LA ENTRADA A GUADALUPE DE SANTIAGO 354,00 M AL SUR Y 152,04M AL OESTE, ESTE ÚLTIMO TRAMO POR SERVIDUMBRE DE PASO AG

PROVINCIA: ALA CANTON: San Ramón DISTRITO: Santiago

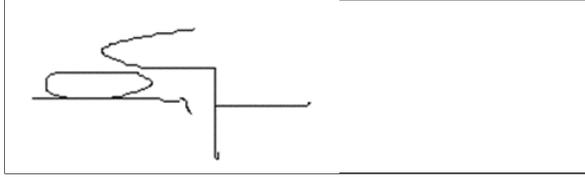
UNA VEZ REVISADA Y CONCILIADA LA INFORMACIÓN, LOS ANÁLISIS Y LAS CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALUACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD ES

A LA FECHA: 11/10/2024 VALOR FINAL: 24.953.504,35 MONTO DE LA SOLICITUD: 15.465.312

VALOR EN LETRAS: veinticuatro millones novecientos cincuenta y tres mil quinientos cuatro y treinta y cinco centavos

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

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

FIRMA: 

NOMBRE PERITO: Enrique Meza Echandi

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

REGISTRO #: 3528

CÓDIGO INSPECTOR: 779

COD. EMPRESA: 779

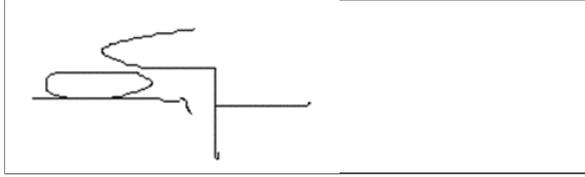
FECHA DEL INFORME: 11/10/2024

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 11/10/2024

IDENTIFICACIÓN N°: 1-0629-0321

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA: 

NOMBRE CO-FIRMANTE: Enrique Meza Echandi

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

REGISTRO #: 3528

CÓDIGO INSPECTOR: 779

FECHA DEL INFORME: 11/10/2024

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 11/10/2024

IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique): 106290321

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: Servidumbre de lastre al norte y colindancia

Foto 4



Descripción: Continuación de servidumbre al sur

Foto 2



Descripción: Parte plana (una terraza)

Foto 5



Descripción: Area de bosque y pendiente al sur

Foto 3



Descripción: Otra parte plana (Terraza con corrales)

Foto 6



Descripción: Otra vista del bosque y hacia el norte del lote

Plano Catastro

REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACION DE PLANOS CATASTRADOS
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-1465565-2024
2-941854-2004
TOTAL DE PAGINAS: 3

INSCRIPCIÓN: 2-941854-2004
 Fecha : 09/08/2004 13:35:37
 Registrador: PEDRO PEÑA LOPEZ
 4E19122C0A3E4DBE4708EE7437AB9DA9

Catastro Nacional
 1-1921518
 05/08/2004 13:44:04
 Reingreso



Notas

Levantamiento Polar, Poligonal Abierta
Error Lineal Estimado: 0,01 m
Error Angular Estimado: 00° 01'
Linderos Existentes.

Frente a Servidumbre Agrícola 248,92 m

MODIFICA PLANO CATASTRADO A-528588-1998

Colindancias:

(A) = GRUPO SIETE INTERNACIONAL S.A.

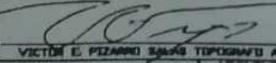


LINEA	A C I M U T	DIST.(m)
1-2	263° 25.5'	12.02
2-3	271° 13.2'	11.66
3-4	259° 19.5'	15.12
4-5	243° 15.3'	14.78
5-6	238° 31.0'	19.60
6-7	237° 36.3'	8.40
7-8	159° 46.4'	26.89
8-9	127° 22.5'	38.16
9-10	202° 38.0'	13.69
10-11	246° 21.5'	8.66
11-12	235° 34.5'	7.59
12-13	214° 34.4'	6.44
13-14	136° 47.9'	3.00
14-15	142° 09.6'	3.01
15-16	110° 55.6'	11.66
16-17	087° 49.5'	19.50
17-18	066° 08.1'	9.14
18-19	049° 05.1'	4.73
19-20	121° 21.5'	14.91
20-21	000° 00.0'	3.50
21-22	000° 00.0'	101.35
22-1	000° 00.0'	3.50

LOCALIZACION
HOJA MIRAMAR
ESCALA 1:50000



La Parcela es unicamente para uso agrícola.

PROPIEDAD DE: GRUPO SIETE INTERNACIONAL S.A.	CEDULA JURIDICA 3-101-159664	SITUADO EN: GUADALUPE DISTRITO: DE SANTIAGO CANTON: DE SAN RAMON PROVINCIA: DE ALAJUELA	Es Parte del FDLID REAL 2357195-000
AREA 5833,14 m²	 VICTOR E. PIZARRO SANCHEZ TOPOGRAFICO ASOCIADO T.02171 FECHA: _____		AREA SEGUN REGISTRO: 31 ha 5543,82 m²

Estudio de Registro

11/10/24, 0:57 p.m.

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 431348-000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 431348 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE PASTOS LOTE 13
SITUADA EN EL DISTRITO 2-SANTIAGO CANTON 2-SAN RAMON DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA

LINDEROS:

NORTE : SERVIDUMBRE AGRICOLA EN MEDIO LOTE DE GRUPO SIETE INTERNACIONAL S A
SUR : SERVIDUMBRE AGRICOLA EN MEDIO LOTE DE GRUPO SIETE INTERNACIONAL S A
ESTE : GRUPO SIETE INTERNACIONAL S A
OESTE : SERVIDUMBRE AGRICOLA EN MEDIO LOTE DE GRUPO SIETE INTERNACIONAL S A

MIDE: CINCO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES METROS CON CATORCE DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:A-0941854-2004

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:
FINCA DERECHO INSCRITA EN
2-00357195 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 41,614,400.00 COLONES

PROPIETARIO:

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

ESTIMACION O PRECIO: DIECINUEVE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CINCUENTA Y CINCO COLONES

DUÑO DEL DOMINIO

PRESENTACION: 2020-00630716-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCION: 31-DIC-2020

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 330-04779-01-0901-002

FINCA REFERENCIA 2194521 000

AFECTA A FINCA: 2-00431348 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

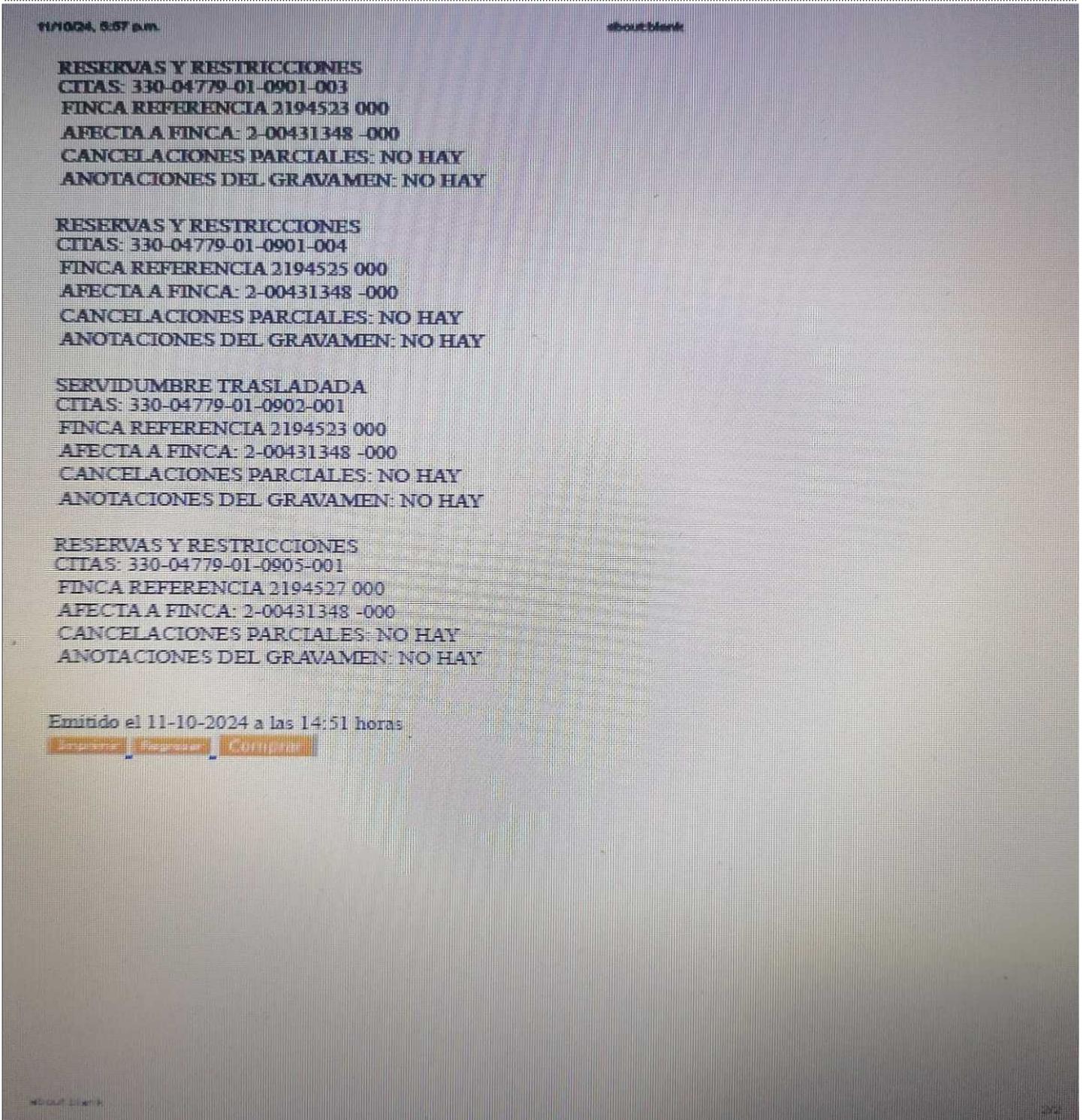
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

about:blank

1/2

Anexo Imagen 1

Descripción:



Anexo Imagen 2

Descripción:



Certificado Catastral 1

Descripción:

Sistema de Información Catastral
Cerrar sesión

División política

División_Politica

Distritos

Cantones

Provincias

Mapa catastral pred

Mapa catastral pr

Calificación

Ortofoto

Ortofoto Nuevo Vue

Imprimir

Escala: 1:1000

Coordenadas CRTM05: 437941.0, 1108861.3

Provincia 2 - ALAJUELA

Cantón 202 - SAN RAMON

Distrito 20202 - SANTIAGO

ID predio 20202043134800

Número finca 2-0431348-0-0

Área Plano 5833.14 m²

Catastrado

Área Según Registro 5833.14 m²

Cautelar

Tomo-Asiento	Tipo
No tiene Trámites Administrativos asociados	

Plano 209418542004

ABRE 0

Relación 1 - Relacion uno a uno

Inconsistencias

1- N	2- N	3- N	4- N
5- N	6- N	7- N	8- N
9- N	10- N	12- N	

Modificaciones

1- N	2- N	3- N	4- N
5- N	6- N	7- N	9- N