

Fecha: 09/08/2022

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: Quintas Los Gallos de San Gerardo, 1,650 m Este y 100m Sur de la Iglesia de San Gerardo
2-ALA 1-Quesada 10-San Carlos

Número de Avalúo: 5097536

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: >24 meses

Valor Concluido: 96.175.000

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 07/08/2022

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

Observaciones Generales:
El perito valudador no tiene interés actual ni futuro sobre el bien valorado. No se hicieron pruebas físicas del terreno. Se hizo una inspección visual del terreno en base a la información registral y el plano catastrado.

FIRMA:



Nombre: RIGOBERTO PACHECO TINOCO

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 1-0635-0016

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 012-21001052510300-2022-R

Liquidez: Media

NAS No.: 5097536

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: RIGOBERTO PACHECO TINOCO	
	OFICINA: Cobro Judicial	COD. AGENCIA: 012		EMPRESA: Perito Externo - RIGOBERTO TINOCO	
SOLICITANTE:			IDENTIFICACIÓN N°: 1-0635-0016		
CLIENTE: KARINA RODRIGUEZ CARRANZA			TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil		
CORREO:			CORREO: rpacheco@valorisa.net		
TELÉFONO: IDENTIFICACIÓN N°: 2-0609-0370			TELÉFONO: 2474-0848 OTRO: 8318-1331		

PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: KARINA RODRIGUEZ CARRANZA		IDENTIFICACIÓN N°: 2-0609-0370		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%		
	PROVINCIA: 2	ALA	CANTON: 10	San Carlos	DISTRITO: 1	Quesada	LOCALIDAD: San Gerardo
	DIRECCIÓN EXACTA: Quintas Los Gallos de San Gerardo, 1,650 m Este y 100m Sur de la Iglesia de San Gerardo						
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 21001052510300		PLANO DE CATASTRO N°: A-1238653-2008		ÁREA REGISTRADA: 5.505,46 m²		
ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Norte		USO PREDOMINANTE: Residencial		OCUPADO POR: Lote para construir		VIGENCIA CONTRATO:	
LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): ☒ SI ☐ No							

INFORMACIÓN ADICIONAL	INSCRIPCIÓN DE: La Finca		SEGÚN: El Plano Y El Registro		
	PROPÓSITO:	☒ Estimar el Valor Físico	☐ Estimar el Valor de Mercado	☐	
	OBJETO:	☐ Crédito de Adquisición	☐ Refinanciamiento	☐ Construcción	☒ Cobro Judicial
	USUARIO PROPUESTO (NOMBRE):				
	SOLICITADO POR:	☐ Cliente de arriba	☒ Otro	Oficina de Cobro Judicial	
	VALOR:	☒ Actual	☐ Retroactivo	☐ Futuro	
	☐ Actualización de un avalúo elaborado en:				
	con vencimiento en:				
	Avalúo No.:				
	TIPO DE PROPIEDAD:	☐ Urbano	☒ Rural	LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: ☐ SI ☒ No BIEN ESPECIALIZADO: ☐ SI ☒ No	
CUOTA MANTENIMIENTO \$:	☐ Mes	☐ Año	NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica):		
USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Otro	DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: Lote para construir				
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: 5.505,46 m²	ÁREA M² ID. PREDIAL: 5.505,46 m²	ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA:	DEMASIA: No		
FACTOR DE COPROPIEDAD: 0	ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:				

DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO	ACTIVIDAD DEL LUGAR:	☒ Residencial	☐ Comercial	☐ Industrial	☐ Agropecuario	☐ Otro	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta	
	TIPO DEL DISTRITO:	☐ Urbano	☒ Suburbano	☐ Rural	☐ Recreacional	☐ Otro		RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):	10	25
	TENDENCIA DISTRITO:	☐ Aumentando	☒ Estable	☐ Transición	☐ Disminuyendo	☐ Otro		RANGO DE PRECIOS:	75.000.000	250.000.000
	DENSIDAD:	☐ Mayor a 75%	☐ 25 - 75%	☒ Menor de 25%	☐ Rural		VISIÓN DEL MERCADO			
	NIVEL SOCIOECONÓMICO:	Media Alta		☐			OFERTA:	☐ Alta	☒ Normal	☐ Baja
	ZONAS CERCANAS:	☒ Alta	☒ Media	☐ Baja	☐		DEMANDA:	☐ Alta	☐ Normal	☒ Baja
	FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno	ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ SI ☐ No					TENDENCIA DE PRECIOS: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Disminuyendo			
	COMENTARIOS:									
	El inmueble se ubica en el sector Oeste de las Quintas Loma Linda y de hecho se han integrado a las mismas, que es una zona de alta valor de clase media-alta y alta. Tiene acceso controlado. Se ubica sobre servidumbre agrícola con accesos buenos por calles asfaltadas con todos los servicios básicos disponibles y facilidades comunales en San Gerardo y en Ciudad Quesada.									

TERRENO / FINCA	DIMENSIONES:	100	X	75	☒ m	☐ ha.	SERVICIOS:	☒ Teléfono	☒ Señal Celular	☒ Alcantarillado	☐ Sistema Sanitario	☒ Caño
	ÁREA APLICABLE:	5.505,45	UNIDAD DE MEDIDA:	m²		☒ Internet		☐ Cuneta	☐			
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: No hay											
	TOPOGRAFÍA: Quebrada											
	PENDIENTE: Desendente											
	ZONIFICACIÓN: Residencial											
	FUENTE: Inspección física del inmueble											
	ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: ☐ SI ☒ No											
	ESTADO FÍSICO:											
	POSIBILIDAD DE DAÑOS:	☐ SI	☒ No	Ninguno								
CUERPO DE AGUA CERCANO:	☐ SI	☒ No	Ninguno									
DESPLAZAMIENTO:	☒ SI	☐ No	Baja									
EXISTEN GRAVÁMENES:	☒ SI	☐ No										
COMENTARIOS:												
El terreno consta de dos terrazas una arriba de 1,500m2 y una abajo de 1250m2, el resto son taludes que se pueden aprovechar para áreas de conservación. Es importante considerar los retiros de los taludes cuando se defina un proyecto de construcción o en su defecto se consideren muros de contención para optimizar el área del terreno.												

AGUA:	☒ SI	☐ No	☐		
ADICIONALES:	☐ Calle de Grava	☒ Calle Pavimentada	☒ Recolección Basura	☐ Acera	☒ Cordón
ELECTRICIDAD:	☒ SI Tiene	☐ No Tiene	☐		
TIPO DE RUTA:	☐ Primaria	☐ Secundaria	☐ Terciaria	☐ Camino Vecinal	☒ Calle Local
MATERIAL:	Concreto				
ANCHO DE VÍA:	7m				
TRANSPORTE PÚBLICO:	☐ SI	☒ No			
JARDINES/PARQUES:	☒ SI	☐ No	☐		
EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia entre 1500 m y 2500 m					
TIPO DE ACCESO: Calle privada			TIPO DE UBICACIÓN: Servidumbre		
APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: < 55					

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 012-21001052510300-2022-R

NAS No.: 5097536

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	455.942	1.140.500	912
5	456.018	1.140.450	948
14	455.923	1.140.417	941

ÁREA m²: 5.505,46

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 17.863

COMENTARIOS:
El terreno tiene 100.11 m de frente sobre la servidumbre. La servidumbre tiene un ancho de 7m y la mitad es parte del área catastrada y se considera una afectación de 350m2 por área destinada a servidumbre que no es aprovechable para construir.

CONSTRUCCIONES

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: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

FACHADA/EXTERIOR:

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos

Repello ☐ ☐

Empastado ☐ ☐

Enchape ☐ ☐

☐ ☐

☐ ☐

PISOS:

SISTEMA ELÉCTRICO: ☐ Si Entubado ☐ No Entubado

TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA:

AIRE ACONDICIONADO:

RED AGUA CALIENTE:

GAS LP:

UBICACIÓN:

CLOSETS/ARMARIOS: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

AISLAMIENTO: ☐ Techo ☐ Paredes ☐ Sótano ☐ Entretecho

LÍNEAS DE PLOMERÍA:

Diseño arquitectónico: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

EMPOTRADOS/EXTRAS: ☐ Estufa ☐ Horno ☐ Lavadora de Platos ☐ Garburator

☐ Extractor de Aire ☐ Sistema de Seguridad ☐ Chimenea ☐ Tragaluz ☐ Solario

☐ Ventiladores ☐ Aire Central ☐ Filtro Aire ☐ Sauna

☐ Bañera de Hidromasaje ☐ Puerta Automática de Cochera ☐ Piscina

☐

CONDICIÓN INTERIOR: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:

NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.						ÁREA
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.

Página 2 de 13

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 012-21001052510300-2022-R

NAS No.: 5097536

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
ALA, San Carlos, Quesada Quintas Los Gallos de San Gerardo, 1,650 m Este y 100m Sur de la Iglesia de San Gerardo		San Gerardo, 1 Km al Este de la Iglesia		Quintas San Gerardo		Quintas San Gerardo	
Tipo de Información		Oferta		Oferta		Oferta	
Superficie de Terreno		28 m X 55,71 m		20 m X 112,5 m		28,07 m X 54 m	
Fecha Consulta		09/08/2022		09/08/2022		09/08/2022	
Valor Terreno		75.000.000		70.000.000		74.088.000	
Números de Contacto		8721-2222		8842-7075		8384-5974	
Valor Unitario del Terreno		48.076,92		31.111,11		49.000	
Ubicación	8	5	,9264	5	,9264	5	,9264
Dimensiones/Area de la Finca	5.505,45 m²	1.560 m²	,6596	2.250 m²	,7443	1.512 m²	,6528
Servicios 1	2	1	1,0305	2	1	2	1
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	4	4	1	4	1	4	1
Relación Frente/Fondo	100.11	28	1,3751	20	1,4958	28,07	1,3742
Pendiente %	17,5	10	,9083	20	1,0326	0	,799
Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1	0	1
Forma	0,7	1	,91	1	,91	1	,91
Localización	1	0,7	,7	0,7	,7	0,7	,7
Negociación	1	0,8	,8	0,8	,8	0,8	,8
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,4008		,5427		,3384	
VALORES HOMOLOGADOS		19.268,9		16.884,85		16.580,63	

Conclusiones:

Se escoje el valor promedio de los valores homologados por tener una desviación estándar menor a 10%.

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 96.174.706

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 17.469

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 012-21001052510300-2022-R

NAS No.: 5097536

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 4		COMPARABLE NO. 5		COMPARABLE NO. 6	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
		San Gerardo, Quintas Loma Linda		Quintas San Gerardo			
Tipo de Información		Oferta		Oferta			
Superficie de Terreno		30 m X 150 m		28 m X 35 m		X	
Fecha Consulta		09/08/2022		09/08/2022			
Valor Terreno		95.000.000		40.000.000			
Números de Contacto		8899-3037		8829-5230			
Valor Unitario del Terreno		17.117,12		40.000			
Ubicación	8	8	1	8	1		1
Dimensiones/Area de la Finca	5.505,45 m²	5.550 m²	1,0027	1.000 m²	,5696		1
Servicios 1	2	2	1	1	1,0305		1
Servicios 2	16	16	1	15	1,0305		1
Tipo de vía	4	4	1	4	1		1
Relación Frente/Fondo	100.11	30	1,3516	28	1,3751		1
Pendiente %	17,5	10	,9083	0	,799		1
Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1		1
Forma	0,7	0,8	1,02	1	,91		1
Localización	1	1	1	0.8	,8		1
Negociación	1	0.8	,8	0.9	,9		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1,0045		,4354		1	
VALORES HOMOLOGADOS		17.193,7		17.417,3		0	

Conclusiones:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 012-21001052510300-2022-R

NAS No.: 5097536

ENFOQUE DE MERCADO

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
ALA, San Carlos, Quesada Quintas Los Gallos de San Gerardo, 1,650 m Este y 100m Sur de la Iglesia de San Gerardo							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	m²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	Quintas Los Gallos de San Gerardo, 1,650		1		1		1
Dimens./Superf. Terreno	X	X	1	X	1	X	1
Tipo de Propiedad			1		1		1
Diseño/Estilo			1		1		1
Edad/Conservación			1		1		1
Superficie Habitable			1		1		1
Número de Recámaras			1		1		1
Número de Baños			1		1		1
Estacionamientos			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1		1		1	
VALORES HOMOLOGADOS		0		0		0	

Conclusiones:

ÁREA: 0 m²

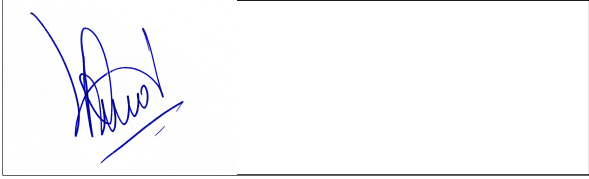
VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO: \$

VALOR UNITARIO APLICABLE: \$

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 012-21001052510300-2022-R

NAS No.: 5097536

LIMITATIONS & OBSERVATIONS	OBSERVATIONS: El perito valuador no tiene interés actual ni futuro sobre el bien valorado. No se hicieron pruebas físicas del terreno. Se hizo una inspección visual del terreno en base a la información registral y el plano catastrado.																						
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:																						
	<table border="0"> <tr> <td>VALOR DE TERRENO:</td> <td>96.174.706,05</td> </tr> <tr> <td>VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS:</td> <td>96.174.706,05</td> </tr> <tr> <td>MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>VALOR DE VENTA FORZADA:</td> <td></td> </tr> </table>				VALOR DE TERRENO:	96.174.706,05	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:	0	VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS:	96.174.706,05	MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A:	0	VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO:		VALOR DE VENTA FORZADA:								
VALOR DE TERRENO:	96.174.706,05																						
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:	0																						
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS:	96.174.706,05																						
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A:	0																						
VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO:																							
VALOR DE VENTA FORZADA:																							
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	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: 96.175.000 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado																						
CONCLUSIÓN DE VALOR	DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: Quintas Los Gallos de San Gerardo, 1,650 m Este y 100m Sur de la Iglesia de San Gerardo																						
	PROVINCIA: ALA CANTON: San Carlos DISTRITO: Quesada																						
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	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: 09/08/2022 VALOR FINAL: 96.175.000 MONTO DE LA SOLICITUD: 79.669.670,8																						
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	VALOR EN LETRAS: noventa y seis millones ciento setenta y cinco mil																						
	SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado																						
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	FIRMA: 		CO-FIRMANTE (si aplica) FIRMA: 																				
	NOMBRE PERITO: RIGOBERTO PACHECO TINOCO		NOMBRE CO-FIRMANTE:																				
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA		TIPO DE PROFESIONAL: TIPO DE PERITO:																				
	REGISTRO #: IC-14482		REGISTRO #:																				
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	CÓDIGO INSPECTOR: 605		CÓDIGO INSPECTOR:																				
	COD. EMPRESA: 224		FECHA DEL INFORME:																				
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	FECHA DEL INFORME: 09/08/2022		PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No																				
	PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No		FECHA DE INSPECCIÓN:																				
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	FECHA DE INSPECCIÓN: 07/08/2022		FECHA DE INSPECCIÓN:																				
	IDENTIFICACIÓN N°: 1-0635-0016		IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)																				
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	ANEXOS:																						
	<table border="0"> <tr> <td>☐ Enfoque de Costos</td> <td>☒ Fotos Adicionales 1-6</td> <td>☐ Fotos Adicionales 19-24</td> <td>☒ Mapa de Ubicación</td> <td>☒ Anexo Imagen 1</td> </tr> <tr> <td>☐ Enfoque de Mercado(4-6)</td> <td>☒ Fotos Adicionales 7-12</td> <td>☐ Fotos Adicionales 25 -30</td> <td>☒ Plano Catastro</td> <td>☐ Anexo Imagen 2</td> </tr> <tr> <td>☒ Enf. Mercado Terreno (4-6)</td> <td>☐ Fotos Adicionales 13-18</td> <td>☒ Estudio de Registro</td> <td>☐ Anexo Texto</td> <td>☐ Anexo Imagen 3</td> </tr> <tr> <td>☐ Certificado Catastral 2</td> <td colspan="4"></td> </tr> </table>				☐ 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 2			
☐ 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 2																							



Fachada Principal



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Vista de la entrada a la servidumbre y portón con acceso controlado

Foto 4



Descripción: Detalle de talud inclinado en la parte alta del terreno

Foto 2



Descripción: Vista de calle pública asfaltada que da acceso a la servidumbre de paso hacia el inmueble

Foto 5



Descripción: Vista de la terraza en la parte baja en el sector norte del terreno

Foto 3



Descripción: Vista de terraza de arriba y talud inclinado en el lindero Sur

Foto 6



Descripción: Vista del talud intermedio y terraza en la parte baja

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Detalle de caño para captación y salida de aguas pluviales

Foto 10



Descripción: Comaprable 2

Foto 8



Descripción: Caja de aguas pluviales y alcantarillado en la calle pública

Foto 11



Descripción: Comparable 3

Foto 9



Descripción: Comparable 1

Foto 12



Descripción: Comparable 5

Mapa de Ubicación

VISTA SATELITAL DEL ENTORNO



VISTA SATELITAL DE UBICACIÓN GEOGRÁFICA



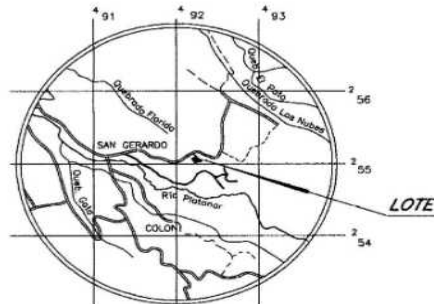
Plano Catastro

INSCRIPCIÓN: 2-1238653-2008
Fecha: 21/04/2008 15:08:48
Registrador: EDDY SANCHEZ ROJAS
15C942898F912C8D34EE9D842CFAC036

Catastro Nacional
1-2300639
17/04/2008 11:15:39
Rafael Rubio



DERROTERO			
LÍNEA	AZIMUT	DISTANCIA	
		m	cm
1 - 2	142	37	17
2 - 3	142	37	20
3 - 4	117	39	17
4 - 5	105	17	41
5 - 6	210	22	3
6 - 7	210	22	8
7 - 8	252	39	17
8 - 9	251	55	10
9 - 10	251	18	6
10 - 11	252	47	7
11 - 12	251	52	16
12 - 13	250	34	5
13 - 14	251	11	26
14 - 15	323	37	71
15 - 16	62	04	12
16 - 17	62	04	44
17 - 1	62	04	3



LOCALIZACION
HOJA QUESADA
ESCALA 1:50000



NOTAS:

LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA
ERROR ANGULAR ESTIMADO 00°01'
ERROR LINEAL ESTIMADO 0.01m
DOY FE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES
MODIFICA AL PLANO CATASTRAL No. A-1051945-2006
EN CUANTO A REFERENCIA Y UBICACION Y DOY FE QUE
NO TRASLAPA CON NINGUNA OTRA FINCA
SE INSCRIBE ESTE PLANO PARA EFECTOS DE
SEGREGACION
DISTANCIA FRENTE A SERVIDUMBRE AGRICOLA DEL VERTICE 1 AL 6 100.11m.
Y DEL VERTICE 17 AL 1 3.57m.

-UNICAMENTE PARA USO AGRICOLA-

PROPIEDAD DE: GALLOS DE SAN GERARDO SOCIEDAD ANONIMA	CEBULA JURIDICA N°: 3-101-400756	ES PARTE DE LA FINCA INSCRITA AL FOLIO REAL NUMERO 2427992-000
SITUADO EN: DISTRITO: SAN GERARDO CANTON: 10 SAN CARLOS PROVINCIA: 02 ALAJUELA	AREA SEGUN REGISTRO: 19673.67 m²	AREA: 5505.46 m²
PROTOCOLO TOMO 15348 FOLIO 138	ESCALA 1:1000	FECHA: MARZO 2008 ARCHIVO: GALLO 1



DIRECCION DE URBANISMO
I.N.V.U.

15 ABR, 2008

APROBADO
PARA EFECTOS DE CATASTRO

Estudio de Registro

5/8/22, 3:56

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 525103---000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 525103 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE POTRERO
SITUADA EN EL DISTRITO 1-QUESADA CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE
ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : GALLOS DE SAN GERARDO S.A
SUR : IVETH RODRIGUEZ ROJAS
ESTE : GALLOS DE SAN GERARDO S.A
OESTE : EDGAR CORRALES BARRANTES

MIDE: CINCO MIL QUINIENTOS CINCO METROS CON CUARENTA Y SEIS DECIMETROS
CUADRADOS
PLANO:A-1238653-2008

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00427992	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 80,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

KARINA RODRIGUEZ CARRANZA
CEDULA IDENTIDAD 2-0609-0370
ESTADO CIVIL: DIVORCIADO
ESTIMACIÓN O PRECIO: OCHENTA MILLONES DE COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2018-00652543-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 23-NOV-2018

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

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 457-02045-01-0030-001

FINCA REFERENCIA 200427992 000

AFECTA A FINCA: 2-00525103 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Anexo Imagen 1

Descripción:

Entorno del inmueble y señalización de áreas planas de terrazas por corte del terreno que representan el 50% del área total

