

Fecha: 30/07/2023

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: CANTON SARCHI De la escuela Julio Ulate, 60 metros al noreste y 70 metros al sureste.
2-ALA 4-San Pedro 12-Sarchi

Número de Avalúo: 5132241

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: >24 meses

Valor Concluido: 34.518.256,92

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 28/07/2023

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

Observaciones Generales:
La propiedad es quebrada, con pendiente positiva hacia el frente, se recomienda replantar y demarcar, porque la propiedad tiene cercas vegetales laterales y con el tiempo se van ensanchando y se pierde la exactitud y hacia el frente y atrás no se observan marcas.

JORGE ALBERTO
BOLAÑOS VENEGAS
(FIRMA)

Firmado digitalmente por JORGE
ALBERTO BOLAÑOS VENEGAS
(FIRMA)
Fecha: 2023.09.27 10:59:26 -06'00'

FIRMA: 

Nombre: Jorge Alberto Bolaños Venegas

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 2-0459-0056

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA: 

Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21204025180700-2023-U

Liquidez: Media

NAS No.: 5132241

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: Jorge Alberto Bolaños Venegas	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214			EMPRESA: Perito Externo - JORGE ALBERTO BOLAÑOS VENEGAS	
SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica		IDENTIFICACIÓN N°: 2-0459-0056		TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil	
CLIENTE: 8687-1 EDDY CUBERO CRUZ		CORREO: albertbol@hotmail.com		CORREO: trivera@bncr.fi.cr	
TELÉFONO: 2010-1313 IDENTIFICACIÓN N°: 2-0514-0027		TELÉFONO: 2444-8303 OTRO: 8373-3318			

PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: Banco Nacional de Costa Rica IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%	
	PROVINCIA: 2 ALA CANTON: 12 Sarchi		DISTRITO: 4 San Pedro LOCALIDAD: TROJAS	
	DIRECCIÓN EXACTA: CANTON SARCHI De la escuela Julio Ulate, 60 metros al noreste y 70 metros al sureste.			
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 21204025180700		PLANO DE CATASTRO N°: A-1149800-2007	
	ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Alajuela		USO PREDOMINANTE: Residencial OCUPADO POR: Sin ocupación 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 ☒ Bienes Adjudicados			
	USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): Banco Nacional de Costa Rica				
	SOLICITADO POR:	☒ Cliente de arriba ☐ Otro			
	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 CON CONSTRUCCIONES: ☒ SI ☐ No				
CUOTA MANTENIMIENTO: ☐ Mes ☐ Año		NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica):			
USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal		DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: Lo observado en la zona			
ID. PREDIAL FINCA MATRIZ:		ID. PREDIAL FINCA FILIAL:		FINCA FILIAL N°:	
ÁREA M² FINCA MATRIZ:		ÁREA M² FINCA FILIAL:		ÁREA M² PRIVATIVAS:	
ÁREA M² PLANO CATASTRO: 1.356,21 m²		ÁREA M² ID. PREDIAL:		ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA:	
FACTOR DE COPROPIEDAD: 0		ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:			
ÁREAS COMUNES:		DEMASIA: Yes			

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):		
	TENDENCIA DISTRITO:	☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Transición ☐ Disminuyendo ☐ Otro	RANGO DE PRECIOS:		
	DENSIDAD:	☐ Mayor a 75% ☒ 25 - 75% ☐ Menor de 25% ☐ Rural	VISIÓN DEL MERCADO OFERTA:	☐ Alta ☐ Normal ☒ Baja	
	NIVEL SOCIOECONÓMICO:	Media Baja	DEMANDA:	☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja	
	ZONAS CERCANAS:	☐ Alta ☒ Media ☐ Baja ☐	TENDENCIA DE PRECIOS:	☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Disminuyendo	
	FACILIDADES DE MANO DE OBRA:	Regular	ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA:	☒ SI ☐ No	
	COMENTARIOS:				
	Para la visita es muy poca las ofertas que se observan, es una zona de fincas cafetaleras, con propiedades en su mayoría quebradas, una calle principal, no se indica rango de antigüedad, ni se indica rango de precios, porque solo se tiene la información recopilada para el presente informe, para efectos del presente informe se revisan las medidas y se tienen dudas en el extremo oeste de la propiedad, porque los límites no esta demarcados y las cercas laterales son vegetales, las mismas con el tiempo se van perdiendo, por lo que es recomendable, hacer un replanteamiento y demarcar				

TERRENO / FINCA	DIMENSIONES:	45,19 X 40	☒ m ☐ ha.	SERVICIOS:	☒ Teléfono ☒ Señal Celular ☐ Alcantarillado ☐ Sistema Sanitario ☐ Caño
	ÁREA APLICABLE:	1.356,21	UNIDAD DE MEDIDA: m²	☒ Internet ☐ Cuneta ☐	
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO:	0		AGUA:	☒ SI ☐ No ☐
	TOPOGRAFÍA:	Quebrada		ADICIONALES:	☐ Calle de Grava ☒ Calle Pavimentada ☐ Recolección Basura ☐ Acera ☐ Cordón
	PENDIENTE:	Ascendente		☐ Alumbrado ☐ TV por Cable ☐	
	ZONIFICACIÓN:	Residencial		ELECTRICIDAD:	☒ SI Tiene ☐ No Tiene ☒ Pasa al frente
	FUENTE:	Lo que se observa en el sector, aunque también puede ser para agricult		TIPO DE RUTA:	☐ Primaria ☐ Secundaria ☐ Terciaria ☐ Camino Vecinal ☒ Calle Local
	ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN:	☐ SI ☒ No		MATERIAL:	Asfalto
	ESTADO FÍSICO:	Bueno		ANCHO DE VÍA:	6,4 m
	POSIBILIDAD DE DAÑOS:	☐ SI ☒ No Ninguno		TRANSPORTE PÚBLICO:	☒ SI ☐ No Distancia menor a 500 m
CUERPO DE AGUA CERCANO:	☐ SI ☒ No Ninguno		JARDINES/PARQUES:	☐ SI ☒ No ☐	
DESLIZAMIENTO:	☒ SI ☐ No Baja		EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES:	Distancia menor a 1500 m	
EXISTEN GRAVÁMENES:	☐ SI ☒ No		TIPO DE ACCESO:	Calle Pública	
			TIPO DE UBICACIÓN:	Medianero	
COMENTARIOS:		Aprovechamiento del Área de la Finca: < 55			
Es un lote en verde, con pendiente ascendente, a lo que se puede observar no hay construcciones, solo se tiene duda en el extremo Noroeste, porque la propiedad no está demarcada, la propiedad esta sobre nivel de calle, la pendiente es aproximada y basada en lo observado.					

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21204025180700-2023-U

NAS No.: 5132241

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	465.228	1.121.343,11	1.450
4	465.244,4	1.121.303,16	1.448

ÁREA m²: 1.356,21

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
Para la visita se observa muy poca oferta, es una zona de una calle con viviendas y propiedades con agricultura a ambos lados, sobre todo café. se tiene información recopilada para el presente informe, por lo que que no se indica valor unitario de referencia.

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 0

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m²

EDAD EFECTIVA: 0 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m²
(Cons. Accesorias)

VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años
(Cons. Accesorias)

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio

CUBIERTA:

ESTRUCTURA:

ENTREPISO:

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA:

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

AVANCE DE OBRA:

PORCENTAJE COBERTURA: Lote en Verde

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.
De acuerdo a lo que se puede observar, no hay construcciones, no esta demarcada, las delimitaciones laterales son cercas vegetales que con el tiempo se van perdiendo, por lo que se recomienda replantar y demarcar, para tener los límites exactos de la propiedad.

Página 2 de 10

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21204025180700-2023-U

NAS No.: 5132241

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, Sarchi, San Pedro CANTON SARCHI De la escuela Julio Ulate, 60 metros al noreste y 70 metros al sureste.		ALA, Valverde Vega, San Pedro CANTON SARCHI De la Iglesia Católica 155 m al S		ALA, Valverde Vega, San Pedro CANTON SARCHI De la Iglesia Católica 415 m al S		ALA, Valverde Vega, San Pedro CANTON SARCHI De la Iglesia Católica 350 m al S	
Tipo de Información		Oferta		Base de datos		Base datos	
Superficie de Terreno		20 m X 50 m		15 m X 63 m		13,8 m X 78 m	
Fecha Consulta		28/07/2023		06/04/2023		13/08/2022	
Valor Terreno		30.000.000		40.000.000		29.000.000	
Números de Contacto		8603-2593		831-88519		2454-5391	
Valor Unitario del Terreno		30.000		42.553,19		26.339,69	
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1
Dimensiones/Area de la Finca	1.356,21 m²	1.000 m²	,9043	940 m²	,8861	1.101 m²	,9335
Servicios 1	1	2	,9704	2	,9704	1	1
Servicios 2	16		1		1		1
Tipo de vía	4	3	,9374	3	,9374	3	,9374
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %	30	25	,9379	10	,7738	15	,8251
Nivel respecto a calle	2	2	1	,4	,9531	2,5	,9418
Frente	45,19	20	1,221	15	1,3101	13,8	1,3372
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
Negociación			,9		,85		,95
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,8478		,662		,8638	
VALORES HOMOLOGADOS		25.434,56		28.169,63		22.752,82	

Conclusiones:
Para la visita se encuentra una referencia y se buscan dos en base de datos y la web, porque hay muy poca oferta, se homologa considerando lo informado por vendedores y lo que se tiene de datos. Es importante indicar que se hacen aproximaciones en la pendiente del terreno y el terreno no está bien demarcado

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 34.518,257

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 25.452

Informe de Avalúo No.: 214-21204025180700-2023-U

NAS No.: 5132241

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: Jorge Alberto Bolaños Venegas	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - JORGE ALBERTO BOLAÑOS VENEGAS	
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica			IDENTIFICACIÓN N°: 2-0459-0056	
	CLIENTE: 8687-1 EDDY CUBERO CRUZ			TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.	
	CORREO: trivera@bncr.fi.cr			CORREO: albertbol@hotmail.com	
	TELÉFONO: 2010-1313	IDENTIFICACIÓN N°: 2-0514-0027		TELÉFONO: 2444-8303	OTRO: 8373-3318

ENFOQUE DE COSTOS

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

Fracción	Área m2	Valor	Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario					Ajustado		Parcial
1	1.356,21	25.452	1	1	1	1	25.452	100%	34.518.256,92
2			1	1	1	1	0	100%	0
3			1	1	1	1	0	100%	0
4			1	1	1	1	0	100%	0
5			1	1	1	1	0	100%	0
Totales								Valor del Terreno:	34.518.256,92

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Forma de Explotación	Área m2	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	Estado de Conserv.	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR (años)	Valor Unitario Final
Totales	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		0							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: 34.518.256,92

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21204025180700-2023-U

NAS No.: 5132241

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, Sarchi, San Pedro CANTON SARCHI De la escuela Julio Ulate, 60 metros al noreste y 70 metros al sureste.							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	m²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	CANTON SARCHI De la escuela Julio Ula		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

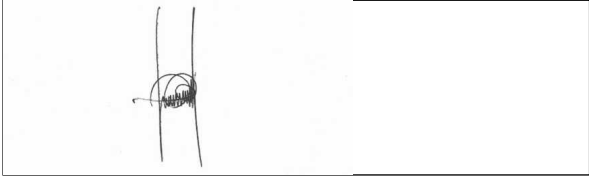
VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

VALOR UNITARIO APLICABLE:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21204025180700-2023-U

NAS No.: 5132241

LIMITACIONES Y SALVEDADES	OBSERVATIONS: La propiedad es quebrada, con pendiente positiva hacia el frente, se recomienda replantear y demarcar, porque la propiedad tiene cercas vegetales laterales y con el tiempo se van ensanchando y se pierde la exactitud y hacia el frente y atrás no se observan marcas.	
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: 34.518.256,92 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 34.518.256,92 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 0 VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO: VALOR DE VENTA FORZADA:	
	UNA VEZ REVISADA Y ACORDADA LA INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALORACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE ES: VALOR FINAL: 34.518.256,92 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado	
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	CONCLUSIÓN DE VALOR DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: CANTON SARCHI De la escuela Julio Ulate, 60 metros al noreste y 70 metros al sureste. PROVINCIA: ALA CANTON: Sarchi DISTRITO: San Pedro 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: 30/07/2023 VALOR FINAL: 34.518.256,92 MONTO DE LA SOLICITUD: 16.023.858,25 VALOR EN LETRAS: treinta y cuatro millones quinientos dieciocho mil doscientos cincuenta y seis y noventa y dos centavos SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado	
	FIRMA:  CO-FIRMANTE (si aplica) FIRMA:  NOMBRE PERITO: Jorge Alberto Bolaños Venegas TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA REGISTRO #: IC-10557 CÓDIGO INSPECTOR: 726 COD. EMPRESA: 309 FECHA DEL INFORME: 30/07/2023 PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No FECHA DE INSPECCIÓN: 28/07/2023 IDENTIFICACIÓN N°: 2-0459-0056 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: Medidor de agua potable frente a la propiedad

Foto 4



Descripción: Vista interna luego día siguiente a la limpieza

Foto 2



Descripción: Entrada desde la calle principal

Foto 5



Descripción: Desde el fondo al frente, día posterior a la limpieza

Foto 3



Descripción: Servidumbre en el costado sur de la propiedad en apariencia

Foto 6



Descripción: Vista interna al fondo

Plano Catastro

INSCRIPCION: 2-1149800-2007
Fecha: 15/03/2007 15:01:53
Registrador: FERNANDO SOLIS OVARES
B405C6C337ECA223F89D31A8DC8FBF77

Catastro Nacional
1-2182766
13/03/2007 13:55:35

NOTAS SISTEMA USADO: LEVANTAMIENTO POLAR
 POLIGONAL ABIERTA DESDE 5 ESTACIONES MEDIDA CON ESTACION TOTAL
 ESTIMACION DE LAS MEDIDAS LINEALES ± 2 cm
 ESTIMACION DE LAS MEDIDAS ANGULARES $\pm 1^\circ$
 DOY FE DE QUE LOS LINDEROS SON ACTUALES
 FRENTE A CALLE PUBLICA DEL VERTICE 1 AL 4 ≈ 45.19 m
 MODIFICA AL PLANO CATASTRADO A-581661-1987 POR DISTANCIA A ESQUINA
 UBICACION GEOGRAFICA Y DOY FE DE QUE NO TRASLAPA OTRA FINCA

LINEA	A C I M U T	DISTANCIA (m)
1-2	152°39'	18.25
2-3	156°33'	17.38
3-4	151°00'	8.56
4-5	300°20'	48.74
5-6	292°18'	21.48
6-7	020°02'	1.49
7-8	299°18'	3.65
8-9	030°37'	22.97
9-1	112°38'	36.27

LOCALIZACION
 HOJA NARANJO
 ESCALA 1:50.000

PROPIEDAD DE:
VIRGILIO CUBERO PORRAS

CEDULA
2-253-583

SITUADO EN: TROJAS
DISTRITO: 4 SAN PEDRO
CANTON: 12 VALVERDE VEDA
PROVINCIA: 2 ALAJUELA

AREA
1356.21 m²

FECHA
MARZO 2007

PARA RECTIFICAR AREA
FOLIO REAL
2251807-000
AREA INSCRITA
1781.07 m²

PROTOCOLO
TOMO 14678 FOLIO 002

ESCALA
1:1000

ARCHIVO VIRGILIO
L5-P144

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 251807--000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 251807 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: SI HAY

NATURALEZA: TERRENO DE CAFE
SITUADA EN EL DISTRITO 4-SAN PEDRO CANTON 12-SARCHI DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : OMAR CAMPOS SALS

SUR : ANA LIDIETH CORELLA BOLA#OS Y JOSE ANTONIO MONTERO CASTRO

ESTE : CALLE PUBLICA CON 45 MTS 19 CMS DE FRENTE

OESTE : VIRGILIO CUBERO PORRAS

MIDE: MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS METROS CON VEINTIUN DECIMETROS
CUADRADOS
PLANO:A-1149800-2007

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE
LA PROVINCIA DE ALAJUELA NUMERO 251807 Y ADEMAS PROVIENE DE 180540 001

VALOR FISCAL: 12,500,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

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

ESTIMACIÓN O PRECIO: DIEZ MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00292595-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 22-MAY-2023

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

Emitido el 30-07-2023 a las 11:53 horas

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