

Fecha: 24/04/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: De la esquina noreste de la plaza de deportes de Cedral, 190m al norte  
2-ALA 1-Quesada 10-San Carlos

Número de Avalúo: 5154491

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: >24 meses

Valor Concluido: 59.389.947

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 23/04/2024

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

Observaciones Generales:

Para efectos del cálculo del avalúo, las áreas se desglosan de la siguiente forma. Bosque 7.402m. Areas inexistentes, traslapes o servidumbres de paso 2.545,86m. Area afectada por líneas de alta tensión 8.280m. Las líneas de alta tensión afectan fuertemente la finca objeto de estudio, estas se encuentran inscritas a nivel de registro público de la propiedad.

FIRMA:



Nombre: JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 2-0509-0951

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre: .....

Tipo de Profesional: .....

Identificación #: .....

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21001021359400-2024-R

Liquidez: Baja

NAS No.: 5154491

<b>CLIENTE</b>	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214 SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica CLIENTE: 8800-1 MODA DISEÑO ACCESORIOS MODA LTDA CORREO: cmirandaq@bncr.fi.cr TELÉFONO: 8360-1032 IDENTIFICACIÓN N°: 3-102-682833	<b>VALUADOR</b>	NOMBRE: JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ EMPRESA: Perito Externo - JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ IDENTIFICACIÓN N°: 2-0509-0951 TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil CORREO: jhonaduarte@hotmail.com TELÉFONO: 8729-6979 OTRO:																		
	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021 PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 2 ALA CANTON: 10 San Carlos DISTRITO: 1 Quesada LOCALIDAD: CEDRAL DIRECCIÓN EXACTA: De la esquina noreste de la plaza de deportes de Cedral, 190m al norte IDENTIFICADOR PREDIAL: 21001021359400 PLANO DE CATASTRO N°: A-0551982-1984 ÁREA REGISTRADA: 18.227,86 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Norte USO PREDOMINANTE: Others OCUPADO POR: Sin ocupación aparente al momento de la ins VIGENCIA CONTRATO: LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No																				
<b>PROPIEDAD</b>	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"/> 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 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: TERRENO EN CHARRALES 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: 20.000 m² ÁREA M² ID. PREDIAL: ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: Yes 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 checked="" type="checkbox"/> Urbano <input 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 checked="" type="checkbox"/> Mayor a 75% <input type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input type="checkbox"/> Rural NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media Baja 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																			
<b>DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO</b>		COMENTARIOS:  <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:60%;">PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA</td> <td style="width:20%;">De</td> <td style="width:20%;">Hasta</td> </tr> <tr> <td>RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>RANGO DE PRECIOS:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>VISIÓN DEL MERCADO OFERTA:</td> <td><input type="checkbox"/> Alta</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja</td> </tr> <tr> <td>DEMANDA:</td> <td><input type="checkbox"/> Alta</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja</td> </tr> <tr> <td>TENDENCIA DE PRECIOS:</td> <td><input type="checkbox"/> Aumentando</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo</td> </tr> </table>			PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):			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
	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta																		
RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):																					
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: 40 X <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 18.227,86 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 2545,86 TOPOGRAFÍA: Quebrada PENDIENTE: Desendente ZONIFICACIÓN: Residencial FUENTE: INSPECCIÓN DE CAMPO ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: Regular POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Baja CUERPO DE AGUA CERCANO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Baja DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Baja EXISTEN GRAVÁMENES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No																				
	SERVICIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input type="checkbox"/> Alcantarillado <input type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input type="checkbox"/> Caño <input checked="" type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/> AGUA: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> ADICIONALES: <input type="checkbox"/> Calle de Grava <input checked="" type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Córdón <input type="checkbox"/> Alumbrado <input type="checkbox"/> TV por Cable <input type="checkbox"/> ELECTRICIDAD: <input type="checkbox"/> SI Tiene <input checked="" type="checkbox"/> No Tiene <input type="checkbox"/> TIPO DE RUTA: <input type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/> Terciaria <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m TIPO DE ACCESO: Calle Pública TIPO DE UBICACIÓN: Medianero APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 75 - > 65 COMENTARIOS: SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PASO CITAS: 472-14620-01-0002-001, SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 487-14840-01-0004-001, SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PASO CITAS: 2009-11389-01-0001-001. Los gravámenes anotados influyen en el valor de la propiedad. La propiedad colinda al oeste con un precario, conocido como los lotes de Meco.																				

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21001021359400-2024-R

NAS No.: 5154491

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	451.834	1.146.277	465
2	451.825	1.146.201	465
3	451.587	1.146.245	465

ÁREA m²: 15.682 VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: ..... ÁREA CONSTRUCCIÓN: ..... m² EDAD EFECTIVA: ..... años VIDA ÚTIL REMANENTE: ..... años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): ..... m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): ..... 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 <hr/> FACHADA/EXTERIOR: ..... CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
---	---	--

<b>ACABADOS INTERIORES:</b> Paredes Cielos Repello <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Empastado <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Enchape <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ..... <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ..... <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 <input type="checkbox"/> 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.: 214-21001021359400-2024-R

NAS No.: 5154491

**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 Carlos, Quesada De la esquina noreste de la plaza de deportes de Cedral, 190m al norte		Vendedor: Marcela Varquero. Terreno sin construcciones. Localizado en la misma zona del lote valorado.		Vendedor: Cintía Morales. Terreno sin construcciones. Localizado en la misma zona del lote valorado.		Vendedor: Carlos Manuel. Terreno sin construcciones. Localizado en la misma zona del lote valorado.	
Tipo de Información		Oferta		Oferta		Oferta	
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		24/04/2024		24/04/2024		24/04/2024	
Valor Terreno							
Números de Contacto							
Valor Unitario del Terreno		14.000		31.500		30.000	
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1
Dimensiones/Area de la Finca	18.227,86 m <sup>2</sup>	7.190 m <sup>2</sup>	,7357	6.831 m <sup>2</sup>	,7233	10.000 m <sup>2</sup>	,8203
Servicios 1	1	1	1	1	1		1
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	5	4	1	4	1	4	1
Relación Frente/Fondo	1	1	1	1	1	1	1
Pendiente %	35	35	1	20	,8251	15	,7738
Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1	0	1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
<b>AJUSTES/FACTOR RESULTANTE</b>		,7357		,5968		,6347	
<b>VALORES HOMOLOGADOS</b>		10.299,8		18.799,04		19.042,44	
<p><b>Conclusiones:</b>                      Gravámenes. 472-14620-01-0002-001, 487-14840-01-0004-001, SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y PASO: 2009-11389-01-0001-001. Los gravámenes anotados influyen en el valor de la propiedad. La ubicación de la finca según plano catastro no concuerda con lo encontrado en campo, Tampoco es congruente el amarre a esquina. A la propiedad se le han realizado varias segregaciones, y existe un traslape en el sector noroeste de la finca. Para efectos del cálculo del avalúo, se utiliza el área del estudio de registro, sin embargo, se toman en cuenta todos los gravámenes y las pérdidas de área para efectos del cálculo final. Se recomienda realizar un nuevo plano catastro, que identifique fielmente al inmueble. La propiedad colinda al oeste con un precario, conocido como los lotes de Meco.</p>							
<p><b>VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado):</b> 292.502,469</p>							
<p><b>VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado):</b> 16,047</p>							

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

**FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL**

Informe de Avalúo No.: 214-21001021359400-2024-R

NAS No.: 5154491

<b>CLIENTE</b>	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	<b>VALUADOR</b>	NOMBRE: JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados      COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica		IDENTIFICACIÓN N°: 2-0509-0951
	CLIENTE: 8800-1 MODA DISEÑO ACCESORIOS MODA LTDA		TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.
	CORREO: cmirandaq@bncr.fi.cr		CORREO: jhonaduarte@hotmail.com
	TELÉFONO: 8360-1032      IDENTIFICACIÓN N°: 3-102-682833		TELÉFONO: 8729-6979      OTRO:

**Enfoque Físico**

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

Fracción	Área m2	Valor Unitario	Factores de Ajustes				Valor Unitario Ajustado	Indiviso	Valor Parcial
1	7.402	8.023,5	1	1	1	1	8.023,5	100%	59.389.947
2	2.545,86	0	1	1	1	1	0	100%	0
3	8.280	0	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:	59.389.947

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

**VALOR FÍSICO TOTAL:**

59.389.947

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.: 214-21001021359400-2024-R

NAS No.: 5154491

**LIMITACIONES Y SALVEDADEDES**

**OBSERVATIONS:**  
 Para efectos del cálculo del avalúo, las áreas se desglosan de la siguiente forma. Bosque 7.402m. Areas inexistentes, traslapos o servidumbres de paso 2.545,86m. Area afectada por líneas de alta tensión 8.280m. Las líneas de alta tensión afectan fuertemente la finca objeto de estudio, estas se encuentran inscritas a nivel de registro público de la propiedad.

**TIEMPO DE EXPOSICIÓN**

**TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN:** >24 meses **AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL:** Local

**RESUMEN DE VALORES**

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

VALOR DE TERRENO: 59.389.947  
 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0  
 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 59.389.947  
 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: 59.389.947  Tal Como Está  Como Terminado

**CONCLUSIÓN DE VALOR**

**DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD:** De la esquina noreste de la plaza de deportes de Cedral, 190m al norte

PROVINCIA: ALA CANTON: San Carlos DISTRITO: Quesada

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: 24/04/2024 VALOR FINAL: 59.389.947 MONTO DE LA SOLICITUD: 46.258.663,11

VALOR EN LETRAS: cincuenta y nueve millones trescientos ochenta y nueve mil novecientos cuarenta y siete

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

**CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN**

**FIRMA:** 

**NOMBRE PERITO:** JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ

**TIPO DE PROFESIONAL:** Ing. Civil **TIPO DE PERITO:** Perito Externo CFIA

**REGISTRO #:** lc-23704

**CÓDIGO INSPECTOR:** 677

**COD. EMPRESA:** 677

**FECHA DEL INFORME:** 24/04/2024

**PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD:**  Si  No

**FECHA DE INSPECCIÓN:** 23/04/2024

**IDENTIFICACIÓN N°:** 2-0509-0951

**CO-FIRMANTE (si aplica)**

**FIRMA:** 

**NOMBRE CO-FIRMANTE:**

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

**REGISTRO #:**

**CÓDIGO INSPECTOR:**

**FECHA DEL INFORME:**

**PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD:**  Si  No

**FECHA DE INSPECCIÓN:**

**IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)**

**ANEXOS:**

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

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

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

Certificado Catastral 1  Certificado Catastral 2



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Interior de propiedad.  
.....

Foto 4



Descripción: Interior de propiedad. Afectación por tendido eléctrico de alta tensión.  
.....

Foto 2



Descripción: Interior de propiedad.  
.....

Foto 5



Descripción: Interior de propiedad.  
.....

Foto 3



Descripción: Interior de propiedad.  
.....

Foto 6



Descripción: Interior de propiedad.  
.....

Plano Catastro

394-A-10-1-9

SECCION DE MICROFILM

ROLLO 165 | IMAGEN 110

FECHA 6 SET. 1984 | FIRMA *[Signature]*

REGISTRO NACIONAL CATASTRO NACIONAL

El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número

4-551982-84

13 AGO 1984

Fecha *[Signature]* Firma Autorizada

LOCALIZACION HOJA AGUASZAROS SAN LUCAS I.G.C.R. ESCALA 1:50000

196

DERROTERO						
LADO		RUMBO			DISTANCIA	
		°	'	"	Metros	
1 - 2	S	05	12	03	W	70 218
2 - 3	N	82	48	39	W	240 684
3 - 4	N	31	54	35	E	70 216
4 - 5	N	11	51	00	W	50 015
5 - 1	S	72	31	54	E	228 957

# Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica

9 AGO 1984

Anotado

FINCA PROPIEDAD DE	SITUADA EN DULCE NOMBRE	PARA SEGREGAR DE LA FINCA	
FERNAN S. A	DISTRITO 1 CANTON 10 PROVINCIA 2 QUESADA SAN CARLOS ALAJUELA	Nº 117261 INSCRITA AL	
CEDULA JURICA Nº	AREA 20000 m <sup>2</sup>	TOMO 1607	
3-101-040051-19	SEGUN REGISTRO 174284,17 m <sup>2</sup>	FOLIO 336	
PARA VENDER A	ESCALA 1:2500 FECHA JULIO 1984	ASIENTO 11-12	
OLMAN ROJAS RODRIGUEZ		PROTOCOLO FOLIO 116-118	HUMBERTO SOLÍS SANCHEZ ABRIMENSOR AL-1293

POLIGONAL ABIERTA. ERROR LINEAL 0,00m. ERROR ANGULAR 0°0'. DOY FE DE QUE ESTOS LINDEROS SON DEFINIDOS Y NO HAN SIDO ALTERADOS.

488-1-260-2

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 213594---000

**PROVINCIA:** ALAJUELA **FINCA:** 213594 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: SI HAY

**NATURALEZA:** TERRENO DE AGRICULTURA

**SITUADA EN EL DISTRITO 1-QUESADA CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE**

**ALAJUELA**

**LINDEROS:**

NORTE : JOSE ANGEL PEREZ ZAMORA Y SERVIDUMBRE DE PASO EN MEDIO DE DIMAS GERARDO CORDERO MONTERO, FRANCISCA LOPEZ ESPINOZA, MARIA EUGENIA ARROYO MORA Y LOTE DE SALVADORA ARCE GONZALEZ

SUR : OMAR ROJAS RODRIGUEZ

ESTE : CALLE PUBLICA, DIMAS GERARDO CORDERO MONTERO Y MARIA EUGENIA ARROYO MORA

OESTE : QUEBRADA EN MEDIO GUIDO RODRIGUEZ ARGUELLO

**MIDE:** DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS VEINTISIETE METROS CON OCHENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS

**PLANO:**A-0551982-1984

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA NUMERO 213594 Y ADEMAS PROVIENE DE 117261B000

**VALOR FISCAL:** 58,329,152.00 COLONES

**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO DOCE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO COLONES CON SEIS CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00734787-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 14-NOV-2023

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY**

**GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY**

SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PASO

CITAS: 472-14620-01-0002-001

MONTO: CINCO MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y UN MIL CUATRO COLONES CON CINCUENTA CENTIMOS

AFECTA A FINCA: 2-00213594 -000

INICIA EL: 03 DE DICIEMBRE DE 1999

LONGITUD: 130.00 METROS

ANCHO: 20.00 METROS

RUMBO: SURESTE A SURESTE

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

**A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):**

2 213594-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 487-14840-01-0004-001

AFECTA A FINCA: 2-00213594 -000

INICIA EL: 22 DE FEBRERO DE 2001

LONGITUD: 38.99 METROS

ANCHO: 6.00 METROS

RUMBO: OESTE A ESTE

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

**A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):**

2 362227-000 2 213594-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PASO

CITAS: 2009-11389-01-0001-001

LINEA DE TRANSMISION ARENAL - CIUDAD QUESADA

MONTO: OCHO MILLONES CIENTO CINCUENTA Y UN MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS COLONES CON VEINTICINCO CENTIMOS

AFECTA A FINCA: 2-00213594 -000

INICIA EL: 15 DE ENERO DE 2009

LONGITUD: 234.42 METROS

ANCHO: 20.00 METROS

RUMBO: OESTE A ESTE

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

**A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):**

2 362227-000 2 213594-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY