

Fecha: 05/09/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: De la escuela de San Juan de Naranjo 125 m al norte y 375 m al oeste. Plus code: 4J72+2GJ, Provincia 2-ALA 1-Naranjo 6-Naranjo

Número de Avalúo: 5164462

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 145.585.108,79

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 03/09/2024

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

Observaciones Generales:
Durante la inspección se verifica que la instalación eléctrica tiene algunos detalles que podrían ser corregidos principalmente en lo tocante a los cables eléctricos que no están correctamente entubados.

Durante la inspección se verifica que el estado de conservación y mantenimiento de la vivienda es regular y el de las bodegas es malo esto porque en la vivienda hay una serie de acabados que deben de ser sustituidos algunas secciones de la cubierta de techos presentan huecos y varios ingresos de aguas llovidas y la cubierta de techo de la bodega se aprecia en mal estado.

El acceso a la propiedad se da por medio de la servidumbre de paso, aunque la propiedad tiene frente a calle pública, es importante anotar que la propiedad no tiene el gravamen correspondiente de servidumbre de paso

FIRMA: 

Nombre: DIEGO PORRAS GONZALEZ

Tipo de Profesional: Arquitecto

Identificación #: 4-0163-0332

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA: 

Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

NAS No.: 5164462

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20604051986500-2024-U

NAS No.: 5164462

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
0	456.276,1	1.118.223,7	1.000

ÁREA m²: 0

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
Punto tomado en el sitio verificado por medio de la plataforma SIRI
Plus code: 4J72+2GJ, Provincia de Alajuela, Bajo Corrales, Costa Rica

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2004

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 476 m²

EDAD EFECTIVA: 65 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 43 años

ÁREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) 237 m²

VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) 27 años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio

CUBIERTA: HC y Teja

ESTRUCTURA: Madera y metal

ENTREPISO: Liviano

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC03

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular

AVANCE DE OBRA: 100%

PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70%

TECHOS:

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo

Durante la inspección se verifica que el estado de conservación y mantenimiento de la vivienda es regular y el de las bodegas es malo

FACHADA/EXTERIOR: Vista de casa de dos plantas con bodega al lado iz

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo

Durante la inspección se verifica que el estado de conservación y mantenimiento de la vivienda es regular y el de las bodegas es malo

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos

Repello

Empastado

Enchape

PISOS: cerámicos

SISTEMA ELÉCTRICO: ☒ Si Entubado ☐ No Entubado 75% - 99% Ver observaciones

TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA:

AIRE ACONDICIONADO:

RED AGUA CALIENTE:

GAS LP:

UBICACIÓN:

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:

NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	Terrazas	Pórtico	Cochera	Bodega		ÁREA
PRINCIPAL	1	1	1	1	4	3		1	2	1	1			
SEGUNDO	1	1	1	1	4	1							3	
TERCERO														
Accesoría												1		

TOTALES: 29

CUARTOS: 27

RECÁMARAS: 8

BAÑOS: 4

NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: 2

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.

Durante la inspección se verifica que el estado de conservación y mantenimiento de la vivienda es regular y el de las bodegas es malo esto porque en la vivienda hay una serie de acabados que deben de ser sustituidos algunas secciones de la cubierta de techos presentan huecos y varios ingresos de aguas llovidas y la cubierta de techo de la bodega se aprecia en mal estado.

Hay algunos espacios de la edificación que presentan problemas de filtración de aguas llovidas. De hecho, en algunos espacios como en la cochera y en una de las terrazas hay huecos en la cubierta de techo.

El portón peatonal de acceso a la vivienda de la servidumbre de paso tiene un llavín que en otrora fue eléctrico este jardín no cierra y es fácilmente operable de manera manual sin necesidad de llaves.

Página 2 de 19

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20604051986500-2024-U

NAS No.: 5164462

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, Naranjo, Naranjo De la escuela de San Juan de Naranjo 125 m al norte y 375 m al oeste. Plus code: 4J72+2GJ, Provincia de Alajuela, Bajo Corrales, Costa Rica		Lote baldío ubicado en San Miguel de Naranjo a 6 kilómetros del bien a valuar. Ofrecido por Mainor Arroyo quien puede ser contactado al número telefónico: 8871 9678. Enlace de la información del bien: https://shre.ink/gYIB		Lote baldío ubicado en San Miguel de Naranjo a 6 kilómetros del bien a valuar. Ofrecido por Mainor Arroyo quien puede ser contactado al número telefónico: 8871 9678. Enlace de la información del bien: https://shre.ink/gYW		Lote baldío ubicado en San Jerónimo de Naranjo a 6 kilómetros del bien a valuar. Ofrecido por Go Property Real Estate quien puede ser contactado al número telefónico: 8842 0910. Enlace de la información del bien: https://shre.ink/gYik	
Tipo de Información		Oferta		Oferta		Oferta	
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		04/09/2024		04/09/2024		04/09/2024	
Valor Terreno		33.353.000		55.762.000		9.441.900	
Números de Contacto		8871 9678		8871 9678		8842 0910	
Valor Unitario del Terreno		21.700		22.200		32.100	
Ubicación	5	8	1,0795	8	1,0795	3	,9503
Dimensiones/Area de la Finca	1.437 m²	1.536 m²	1,022	2.517 m²	1,2032	3.000 m²	1,2749
Servicios 1			1		1		1
Servicios 2			1		1		1
Tipo de vía	Buena	Peor	1,2206	Inferior	1,1422	Mejor	,8755
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %			1		1		1
Nivel respecto a calle			1		1		1
Negociación	3%		,97		,97		,97
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1.3062		1.439		1.0289	
VALORES HOMOLOGADOS		28.345,12		31.946,8		33.027,05	

Conclusiones:
Con una desviación estándar inferior a: 7.868 se considera que el valor tasado es aceptable

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 44.699.322

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 31.106

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20604051986500-2024-U

NAS No.: 5164462

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	VALUADOR	NOMBRE: DIEGO PORRAS GONZALEZ	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados		COD. AGENCIA: 214	EMPRESA: Perito Externo - DIEGO PORRAS GONZALEZ
	SOLICITANTE:		IDENTIFICACIÓN N°: 4-0163-0332	
	CLIENTE: 8945-1 MAGNO RUBEN CHAVES MURILLO		TIPO DE PROFESIONAL: Arquitect	
	CORREO:		CORREO: diegoporrasgonzalez@gmail.com	
	TELÉFONO:		IDENTIFICACIÓN N°: 2-0593-0815	TELÉFONO: 8340-9711

Enfoque Físico

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

Fracción	Área m2	Valor	Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario					Ajustado		Parcial
1	1.423	31.106	1	1	1	1	31.106	100%	44.263.838
2	14	0	1	1	1	1	0	100%	0
3			1	1	1	1	0	100%	0
4			1	1	1	1	0	100%	0
5			1	1	1	1	0	100%	0
Totales								Valor del Terreno:	44.263.838

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Forma de	Área m2	Valor	V.R.	VUT	Edad	Estado	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR	Valor Unitario
Explotación		Unitario	Nuevo	(años)	(años)	de Conserv.				(años)	Final
Totales										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
1 planta	194	364.000	70.616.000	65	20	0,7988	0,819	46.198.190	42,5	238.135
Cochera	26	236.600	6.151.600	65	20	0,7988	0,819	4.024.488	42,5	154.788
Pórtico	12	273.000	3.276.000	65	20	0,7988	0,819	2.143.212	42,5	178.601
Terra pila	97	182.000	17.654.000	65	20	0,7988	0,819	11.549.596	42,5	119.068
2 planta	94	300.300	28.228.200	55	20	0,7521	0,819	17.387.744	33,9	184.976
Balcones	18	150.150	2.702.700	55	20	0,7521	0,819	1.664.784	33,9	92.488
Vacío	35	120.120	4.204.200	55	20	0,7521	0,819	2.589.650	33,9	73.990
Totales	476		132.832.700					Valor de las Construcciones:		85.557.664

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								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
Bodega m²	138	175.000	24.150.000	70	20	0,8163	0,474	9.344.267,73	67.712
Muro frente m	75	125.000	9.375.000	40	20	0,625	0,9191	5.385.351,56	71.805
Tapia m	24	75.000	1.800.000	40	20	0,625	0,9191	1.033.987,5	43.083
Totales			35.325.000	Valor de los Elementos Adicionales:					15.763.606,79

VALOR FÍSICO TOTAL: 145.585.108,79

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

N° Informe	Finca	Identificador Predial	Plano Catastro		Registro	Coeficiente	Terreno		Construcción	Total
de Avalúo	Filial	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.: 214-20604051986500-2024-U NAS No.: 5164462

Informe de Avalúo No.: 214-20604051986500-2024-U NAS No.: 5164462

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, Naranjo, Naranjo De la escuela de San Juan de Naranjo 125 m al norte y 375 m al oeste. Plus code: 4J72+2GJ, Provincia de Alajuela, Bajo Corrales, Costa Rica							
	Fuente de Información							
	Fecha Consulta							
	Precio de Oferta							
	Área Construcción	476 m²						
	Valor Unitario							
	Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
	Ubicación	De la escuela de San Juan de Naranjo 125		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		

ÁREA: 476 m²

VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

VALOR UNITARIO APLICABLE:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20604051986500-2024-U

NAS No.: 5164462

LIMITACIONES Y SALVEDADESES

OBSERVATIONS:
Durante la inspección se verifica que la instalación eléctrica tiene algunos detalles que podrían ser corregidos principalmente en lo tocante a los cables eléctricos que no están correctamente entubados.

Durante la inspección se verifica que el estado de conservación y mantenimiento de la vivienda es regular y el de las bodegas es malo esto porque en la vivienda hay una serie de acabados que deben de ser sustituidos algunas secciones de la cubierta de techos presentan huecos y varios ingresos de aguas llovidas y la cubierta de techo de la bodega se aprecia en mal estado.

El acceso a la propiedad se da por medio de la servidumbre de paso, aunque la propiedad tiene frente a calle pública, es importante anotar que la propiedad no tiene el gravamen correspondiente de servidumbre de paso

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

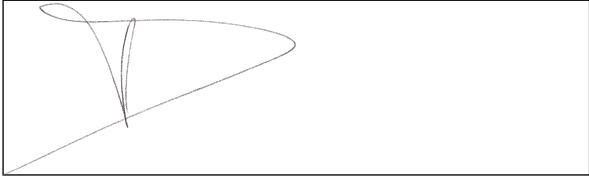
RESUMEN DE VALORES

LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:
VALOR DE TERRENO: 44.263.838
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 101.321.270,79
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 145.585.108,79
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 101.321.270,79
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: 145.585.108,79 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR
DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: De la escuela de San Juan de Naranjo 125 m al norte y 375 m al oeste. Plus code: 4J72+2GJ, Provincia de Alajuela, Bajo Corrales, Costa Rica
PROVINCIA: ALA CANTON: Naranjo DISTRITO: Naranjo
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: 04/09/2024 VALOR FINAL: 145.585.108,79 MONTO DE LA SOLICITUD: 130.721.934,48
VALOR EN LETRAS: ciento cuarenta y cinco millones quinientos ochenta y cinco mil ciento ocho y setenta y nueve centavos
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado

FIRMA: 
NOMBRE PERITO: DIEGO PORRAS GONZALEZ
TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA
REGISTRO #: A12057
CÓDIGO INSPECTOR: 589
COD. EMPRESA: 365
FECHA DEL INFORME: 05/09/2024
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No
FECHA DE INSPECCIÓN: 03/09/2024
IDENTIFICACIÓN N°: 4-0163-0332

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

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)



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Vista desde la servidumbre

Foto 4



Descripción: Cochera

Foto 2



Descripción: Vía pública

Foto 5



Descripción: Vista interna del jardín

Foto 3



Descripción: Frente a vía pública

Foto 6



Descripción: Vista interna del conjunto

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Vista de la casa

Foto 10



Descripción: Terraza posterior

Foto 8



Descripción: Pórtico

Foto 11



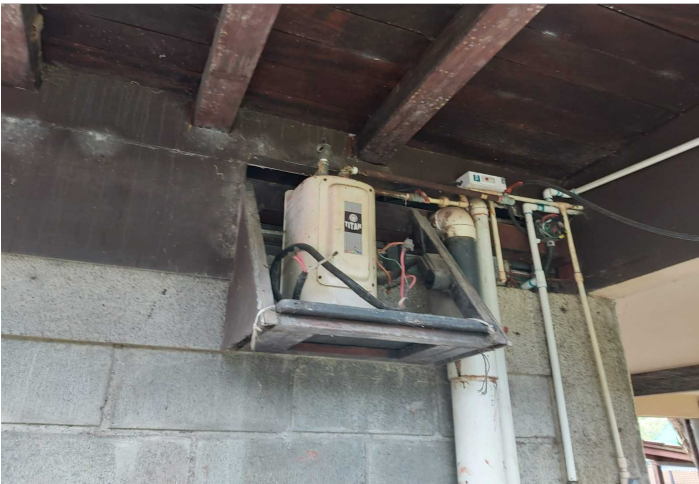
Descripción: Pilas en terraza posterior

Foto 9



Descripción: Vista del patio lateral

Foto 12



Descripción: Inst de calentador

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: Patio posterior

Foto 16



Descripción: Comedor

Foto 14



Descripción: Terraza lateral

Foto 17



Descripción: Cocina

Foto 15



Descripción: Baño de la oficina

Foto 18



Descripción: Dormitorio 1 planta

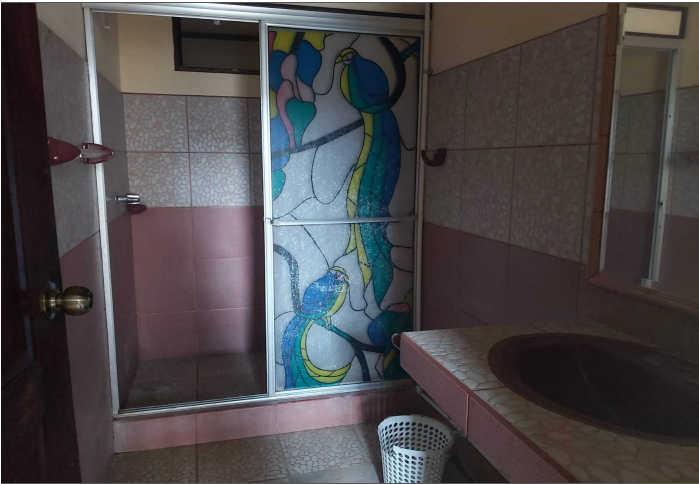
Fotos Adicionales 19-24

Foto 19



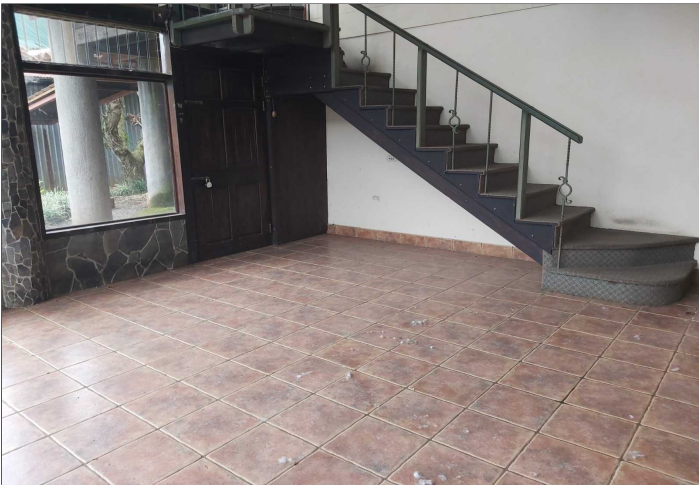
Descripción: Sala de acceso a 2 planta

Foto 22



Descripción: Baño completo 1 planta

Foto 20



Descripción: Gradas a 2 planta

Foto 23



Descripción: Baño principal 1 planta

Foto 21



Descripción: Dormitorio principal

Foto 24



Descripción: Comedor 2 planta

Fotos Adicionales 25-30

Foto 25



Descripción: Dormitorio 2 planta

Foto 28



Descripción: Gradas y vacío 2 planta

Foto 26



Descripción: Balcón 2 planta

Foto 29



Descripción: Bodega

Foto 27



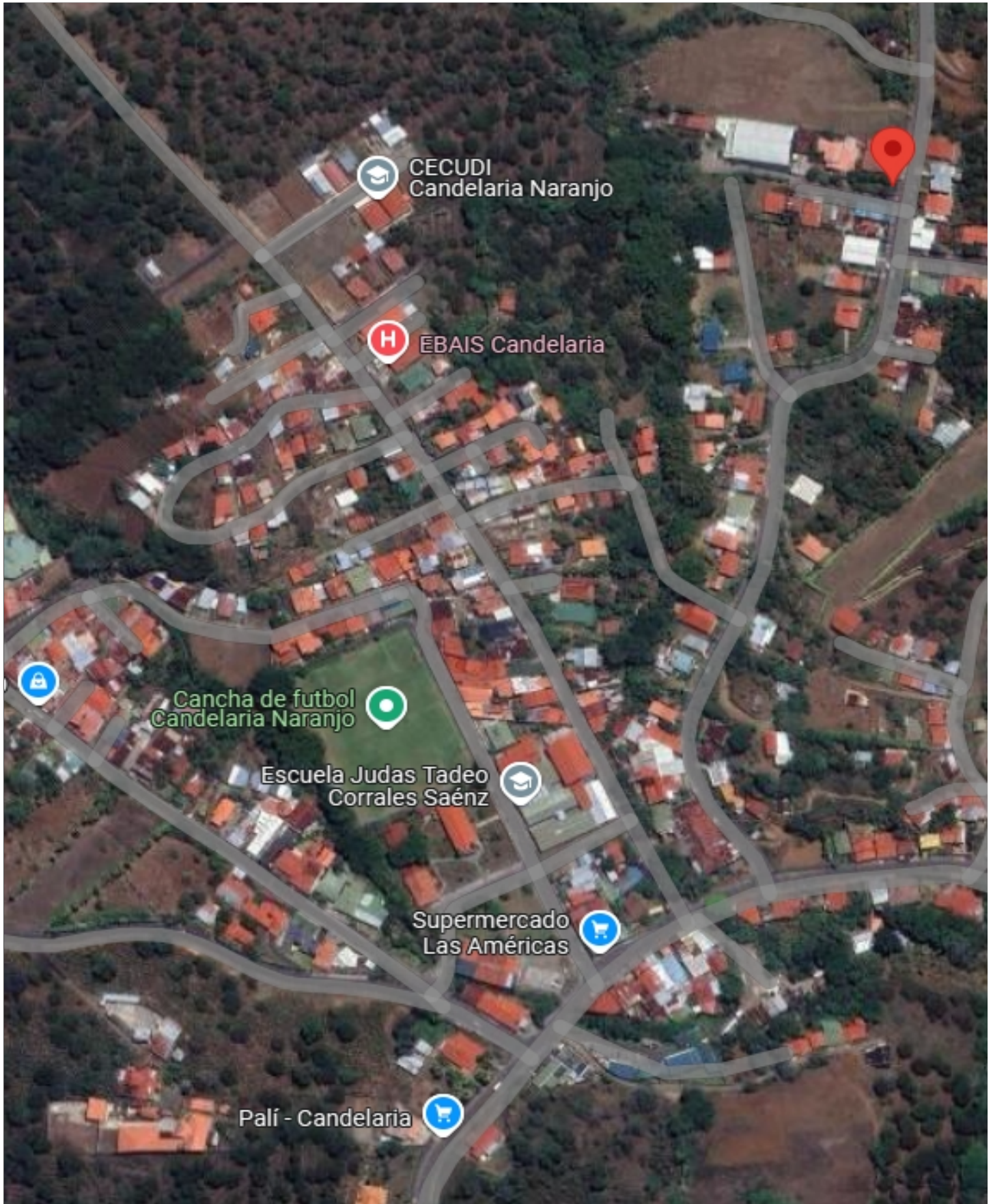
Descripción: Baño 2 planta

Foto 30



Descripción: Bodega

Mapa de Ubicación



Plano Catastro

INSCRIPCIÓN: 2-1729246-2014

Fecha: 25/03/2014 09:08:43
Registrador: LUIS ANDRÉS CAMPOS PÉREZ
B906ED1564A791D9504A0BD0E85FFB80

Catastro Nacional
2013-103359-C
20/03/2014 12:16:09
Reingreso
ENTERO N° 163345473



DERROTERO			
LINEA	ACIMUT		DISTANCIA
	°	'	m. cm.
1 - 2	278	39	54 00
2 - 3	9	11	2 91
3 - 4	278	39	6 00
4 - 5	8	39	28 32
5 - 6	99	33	19 76
6 - 7	98	39	20 00
7 - 8	188	15	20 00
8 - 9	98	39	20 00
9 - 1	188	15	10 92

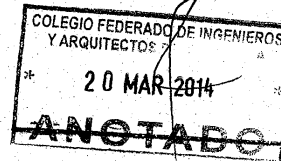
NOTAS:

- PARA SEGREGAR DE LA FINCA N° 2293329-000 UN AREA DE 599.7m² Y REUNIR CON LAS FINCAS COMPLETAS N° 2305559-000 Y N° 2312882-000.
- ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INCRIBIR EL INMUEBLE, UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO Y LA REUNION RESPECTIVA, EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO.
- MODIFICA LOS PLANOS N° A-407354-1997, A-261194- 1995, A-268713- 1995, A-397992-1997.
- NO HUBO RECTIFICACION DE LINDEROS.
- DISTANCIA FRENTE A CALLE PÚBLICA DEL VERTICE 1 AL 2 = 10.92 m
- LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA.
- ERROR ANGULAR 00°01'
- ERROR LINEAL ESTIMADO 0.01m.

COLINDANTES:

- A: MAURICIO ARCE BARRANTES.
- B: AGUSTIN ALFARO GONZALEZ.
- C: DINORTE S.A
- D: FELIZ HIDALGO RODRIGUEZ.
- E: MIGUEL ANGEL CAMPOS VARGAS.
- F: CARLOS ALVARADO ARAYA.
- G: JHON KEYLOR SOLANO.
- H: WILLIAN RODRIGUEZ CHACON.
- I: RONALD CAMPOS SUAREZ.

UBICACIÓN GEOGRAFICA
HOJA NARANJO
ESCALA 1:50000



ES PARTE DE:

FOLIO REAL:
2293329-000
AREA: 3487,80 m²

FINCAS COMPLETAS:

FOLIO REAL:
2305559-000
AREA: 618,40 m²

FOLIO REAL:
2312882-000
AREA: 218,40 m²

PROTOCOLO TOMO

18544

FOLIO

022

FECHA

ENERO 2014

ESCALA 1: 1000

AREA:

1437 m²

SITUADO EN: CANDELARIA

DISTRITO: 01°NARANJO
CANTON: 06°NARANJO
PROVINCIA: 02° ALAJUELA

Laura Soto Benavides
Laura Soto Benavides
Ingeniera Topógrafo
I.T. 25391

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 519865---000

PROVINCIA: ALAJUELA **FINCA:** 519865 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA, UNA BODEGA Y ZONA VERDE
SITUADA EN EL DISTRITO 1-NARANJO CANTON 6-NARANJO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:
NORTE : AGUSTIN ALFARO GONZALEZ, ALFONSO RODRIGUEZ Y EN PARTE MAURICIO ARCE BARRANTES
SUR : SERVIDUMBRE DE PASO EN MEDIO OLGA MARIA Y HEINER CAMPOS SUAREZ, CARLOS ALVARADO, JOHN SOLANO, WILLIAM RODRIGUEZ Y RONALD CAMPOS SUAREZ
ESTE : MAJURICIO ARCE BARRANTES, CALLE PUBLICA CON 10 METROS 92 CENTIMETROS DE FRENTE
OESTE : DINORTE S.A.
MIDE: MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS
PLANO:A-1729246-2014

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00305559 000		FOLIO REAL
2-00312882 000		FOLIO REAL
2-00519858 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 112,959,673.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO DOCE MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y DOS COLONES CON TREINTA Y CINCO CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2023-00292329-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 05-MAY-2023

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 389-06579-01-0800-001
AFECTA A FINCA: 2-00519865 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 389-06579-01-0803-001
AFECTA A FINCA: 2-00519865 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 389-06579-01-0804-001
AFECTA A FINCA: 2-00519865 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 04-09-2024 a las 07:06 horas

Anexo Texto

El bien valuado es una casa de habitación que se encuentra con facilidad de acceso a la ruta principal hacia el centro de Naranjo, la vivienda puede ser utilizada como 2 unidades habitacionales o como una sola, o sea, cabe la posibilidad de utilizar de manera independiente la primera planta y la segunda como si fuese un apartamento adicional. También dentro de los linderos de la propiedad hay una bodega que es una unidad constructiva independiente de la casa.

Durante la inspección se verifica que la instalación eléctrica tiene algunos detalles que podrían ser corregidos principalmente en lo tocante a los cables eléctricos que no están correctamente entubados.

La instalación de la acometida eléctrica correspondiente a la bodega fue sustraída por completo no existen ni los cables ni los interruptores de esta instalación.

Durante la inspección se verifica que el estado de conservación y mantenimiento de la vivienda es regular y el de las bodegas es malo esto porque en la vivienda hay una serie de acabados que deben de ser sustituidos algunas secciones de la cubierta de techos presentan huecos y varios ingresos de aguas llovidas y la cubierta de techo de la bodega se aprecia en mal estado.

El acceso a la vivienda y a la bodega se da por medio de la servidumbre de paso, aunque la propiedad tiene frente a calle pública, es importante anotar que la propiedad no tiene el gravamen correspondiente de servidumbre de paso.

Hay algunos espacios de la edificación que presentan problemas de filtración de aguas llovidas. De hecho, en algunos espacios como en la cochera y en una de las terrazas hay huecos en la cubierta de techo.

El portón peatonal de acceso a la vivienda de la servidumbre de paso tiene un llavín que en otrora fue eléctrico este jardín no cierra y es fácilmente operable de manera manual sin necesidad de llaves.

El muro del frente de la propiedad a la servidumbre de paso no está construido sobre el lindero catastral, esto para tener una mayor amplitud de entrada a la bodega.

El terreno se debe de analizar por secciones porque el plano catastro indica que este tiene una prevista de ampliación vial, en la valoración no se consideran las construcciones accesorias que se levantan en el área de la futura ampliación vial y su afectación se considera como una sección secundaria sin valor.

La edad de las construcciones se calcula a partir de los hallazgos del sitio, con base a las fechas troqueladas en los inodoros y en los centros de carga y como segunda instancia el testimonio de los vecinos.

El área de las construcciones accesorias se compone de tres ítems:

Bodega: 138 m² de extensión
Muro del frente: 75 m lineales
Tapias perimetrales del patio 24 m lineales

Anexo Imagen 1

Descripción:
Fotos adicionales



Anexo Imagen 2

Descripción:
Fotos adicionales



Foto 40 Termoducha instalada



Foto 41 Acometida eléctrica de la bodega



Foto 42 Termoducha instalada



Foto 43 Centro de carga



Foto 44 Techo de la bodega



Foto 45 Centro de carga



Foto 46 Cables expuestos



Foto 47 Base de medidor sin medidor



Foto 48 Medidor eléctrico

Anexo Imagen 3

Descripción:
Croquis de las construcciones

