

Fecha: 04/10/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: FRENTE AL COLEGIO TECNICO PROFESIONAL DE VENECIA DE SAN CARLOS. (9P2P+6F3 Los Mesen, Alajuela Provin 2-ALA 5-Venecia 10-San Carlos

Número de Avalúo: 5167122

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 61.448.200

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

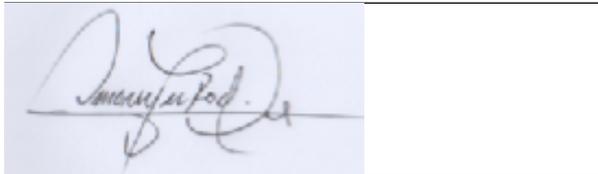
Fecha de Inspección: 03/10/2024

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

Observaciones Generales:

Manifiesto no tener interés actual ni futuro por el inmueble valorado, no se realiza levantamiento topográfico, por lo tanto el área del terreno utilizada en este avalúo es la existente en el plano catastrado y la del estudio registral.

FIRMA:



Nombre: OMAR ARROYO RODRIGUEZ

Tipo de Profesional: Ing. Agrónomo

Identificación #: 2-0308-0191

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21005013885200-2024-R

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5167122

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214 SOLICITANTE: CLIENTE: 9022-1-3-4-5 LUZ MARINA ALFARO ESQUIVEL CORREO: TELÉFONO: IDENTIFICACIÓN N°: 4-0122-0897	VALUADOR	NOMBRE: OMAR ARROYO RODRIGUEZ EMPRESA: Perito Externo - OMAR ARROYO RODRIGUEZ IDENTIFICACIÓN N°: 2-0308-0191 TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Agrónomo CORREO: omarrorodriguez@outlook.com TELÉFONO: 2451-5528 y 8817-358 OTRO:												
	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021 PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 2 ALA CANTÓN: 10 San Carlos DISTRITO: 5 Venecia LOCALIDAD: VENECIA DIRECCIÓN EXACTA: FRENTE AL COLEGIO TECNICO PROFESIONAL DE VENECIA DE SAN CARLOS. (9P2P+6F3 Los Mesen, Alajuela Provin IDENTIFICADOR PREDIAL: 21005013885200 PLANO DE CATASTRO N°: A-1980616-2017 ÁREA REGISTRADA: 7.000 m ² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Norte USO PREDOMINANTE: Others OCUPADO POR: VIGENCIA CONTRATO: 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"/> BIENES ADQUIRIDOS USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): 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: AGROPECUARIO ID. PREDIAL FINCA MATRIZ: ID. PREDIAL FINCA FILIAL: FINCA FILIAL N°: ÁREA M ² FINCA MATRIZ: ÁREA M ² FINCA FILIAL: ÁREA M ² PRIVATIVAS: ÁREAS COMUNES: ÁREA M ² PLANO CATASTRO: 7.000 m ² ÁREA M ² ID. PREDIAL: 7.000 m ² ÁREA M ² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: No FACTOR DE COPROPIEDAD: 0 ÁREA M ² 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: Regular ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No													
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO		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 colspan="3"> 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 </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 <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo	
	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															
TERRENO /FINCA	DIMENSIONES: X <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 7.000 UNIDAD DE MEDIDA: m ² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: NO HAY TOPOGRAFÍA: Ondulada PENDIENTE: Desendente ZONIFICACIÓN: Agrícola FUENTE: ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: Bueno POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno CUERPO DE AGUA CERCANO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Ninguno DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno EXISTEN GRAVÁMENES: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> ADICIONALES: <input checked="" type="checkbox"/> Calle de Grava <input type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input checked="" type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cordón <input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado <input type="checkbox"/> TV por Cable <input type="checkbox"/> ELECTRICIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> SI Tiene <input type="checkbox"/> No Tiene <input type="checkbox"/> TIPO DE RUTA: <input type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/> Terciaria <input type="checkbox"/> Camino Vecinal <input checked="" type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Lastre mezclado grueso ANCHO DE VÍA: 8 METROS TRANSPORTE PÚBLICO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No JARDINES/PARQUES: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" 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: 95 - > 85 COMENTARIOS: FINCA CULTIVADA DE PASTO, DE FORMA IRREGULAR, TIENE CALLE DE LASTRE AL FRENTE, SU TOPOGRAFIA ES LIGERAMENTE INCLINADA, NO TIENE CONSTRUCCIONES Y EXISTE UNA PEQUEÑA QUEBRADA DENTRO DE LA PROPIEDAD, LA CUAL ES DE BAJO CAUDAL Y NO AFECTA EL INMUEBLE CON INUNDACIONES. LA FINCA NO TIENE INSTALADOS MEDIDORES DE AGUA Y ELECTRICIDAD, NO OBSTANTE ESTOS SERVICIOS ESTÁN AL FRENTE DEL TERRENO.														

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21005013885200-2024-R

NAS No.: 5167122

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	471.109	1.144.521	444
2	471.109	1.144.531	444
ÁREA m²: 0		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0	
COMENTARIOS:			

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: <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. LA FINCA NO TIENE CONSTRUCCIONES

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21005013885200-2024-R

NAS No.: 5167122

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, Venecia FRENTE AL COLEGIO TECNICO PROFESIONAL DE VENEZIA DE SAN CARLOS. (9P2P+6F3 Los Mesen, Alajuela Province)		Frente a la Municipalidad de Río Cuarto, crtm 05 476584 y 1144030		200 O entrada a Marsella, Venecia, CRTM05 472018 y 1144057		200 O entrada a Marsella, Venecia, CRTM05 472018 y 1144057	
Tipo de Información		OFERTA		OFERTA		OFERTA	
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		04/10/2024		04/10/2024		04/10/2024	
Valor Terreno		125.000.000		128.000.000		224.000.000	
Números de Contacto		50683826602		50686372067		50686372067	
Valor Unitario del Terreno		17.857		16.000		14.000	
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1
Dimensiones/Area de la Finca	7.000 m ²	7.000 m ²	1	8.000 m ²	1,0204	16.000 m ²	1,1429
Servicios 1			1		1		1
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	6	3	,8192	3	,8192	3	,8192
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %	10	5	,9379	0	,8797	0	,8797
Nivel respecto a calle			1		1		1
Regularidad	0,6	1	,8801	1	,8801	1	,8801
Clase suelo	5	4	,894	5	1	5	1
Hidrología	3	3	1	3	1	3	1
Negociación	0	5	,95	5	,95	5	,95
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,5743		,6148		,6886	
VALORES HOMOLOGADOS		10.255,29		9.837,18		9.640,87	
<p>Conclusiones: El terreno tiene una zona de protección de 1.600 m² por una quebrada pequeña que atraviesa el inmueble, esta zona de protección se tasa a la mitad del valor obtenido en la homologación. El valor final obtenido en la homologación es de €9,911 / m²,</p>							
<p>VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 69.377.000</p>							
<p>VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 9.911</p>							

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21005013885200-2024-R

NAS No.: 5167122

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	VALUADOR	NOMBRE: OMAR ARROYO RODRIGUEZ
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - OMAR ARROYO RODRIGUEZ
	SOLICITANTE:		IDENTIFICACIÓN N°: 2-0308-0191
	CLIENTE: 9022-1-3-4-5 LUZ MARINA ALFARO ESQUIVEL		TIPO DE PROFESIONAL: Agronomist Eng.
	CORREO:		CORREO: omarrorodriguez@outlook.com
TELÉFONO:	IDENTIFICACIÓN N°: 4-0122-0897	TELÉFONO: 2451-5528 y 8817-358	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
			Zona protección						
1	5.400	9.911	1	1	1	1	9.911	100%	53.519.400
2	1.600	9.911	,5	1	1	1	4.955,5	100%	7.928.800
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:	61.448.200

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:

61.448.200

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		
Totales:										0

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21005013885200-2024-R

NAS No.: 5167122

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:
 Manifiesto no tener interés actual ni futuro por el inmueble valorado, no se realiza levantamiento topográfico, por lo tanto el área del terreno utilizada en este avalúo es la existente en el plano catastrado y la del estudio registral.

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: 61.448.200

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 61.448.200

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: 61.448.200 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: FRENTE AL COLEGIO TECNICO PROFESIONAL DE VENEZIA DE SAN CARLOS. (9P2P+6F3 Los Mesen, Alajuela Province)

PROVINCIA: ALA CANTON: San Carlos DISTRITO: Venecia

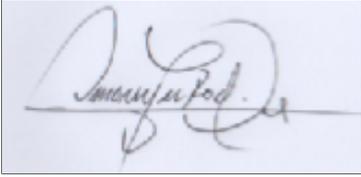
UNA VEZ REVISADA Y CONCILIADA LA INFORMACIÓN, LOS ANÁLISIS Y LAS CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALUACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD ES

A LA FECHA: 04/10/2024 VALOR FINAL: 61.448.200 MONTO DE LA SOLICITUD: 47.474.977,42

VALOR EN LETRAS: sesenta y uno millones cuatrocientos cuarenta y ocho mil doscientos

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

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

FIRMA: 

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA: 

NOMBRE PERITO: OMAR ARROYO RODRIGUEZ

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

REGISTRO #: 4318

CÓDIGO INSPECTOR: 722

COD. EMPRESA: 304

FECHA DEL INFORME: 04/10/2024

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 03/10/2024

IDENTIFICACIÓN N°: 2-0308-0191

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: Parte interna de la finca

Foto 4



Descripción: Parte interna de la finca

Foto 2



Descripción: Parte interna de la finca

Foto 5



Descripción: Vista parcial de la finca

Foto 3



Descripción: Parte interna de la finca

Foto 6



Descripción: Vista parcial de la finca

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción:

Foto 10



Descripción: Referencia 1

Foto 8



Descripción: Parte interna de la finca

Foto 11



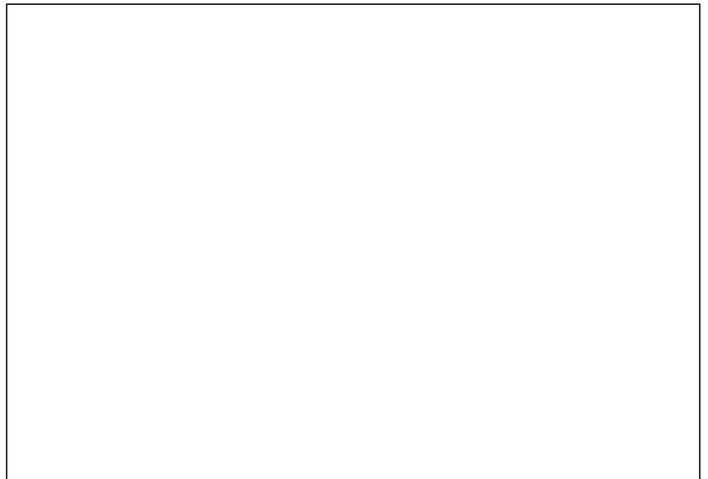
Descripción: Referencia 2 y 3

Foto 9



Descripción: Vista de servidumbre en la finca

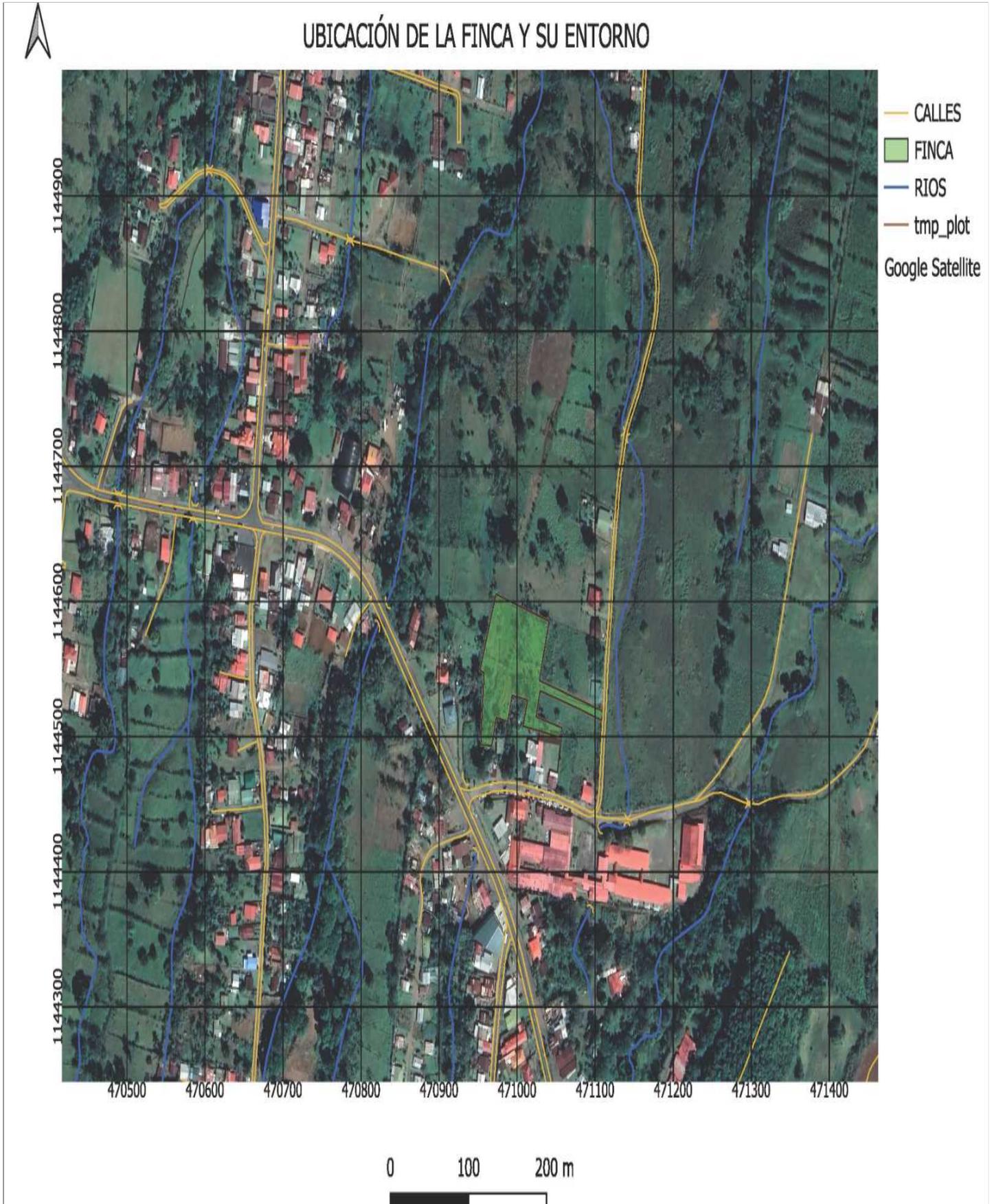
Foto 12



Descripción:

Mapa de Ubicación

UBICACIÓN DE LA FINCA Y SU ENTORNO



Plano Catastro

REGISTRO INMOBILIARIO
SUBDIRECCIÓN CATASTRAL

INSCRIPCIÓN No:
2-1980616-2017

Fecha: 22/06/2017 09:25:56
Registrador: PRISCILA MURILLO ARROYO
3C760DF6784FF77F8B76F3C08DCF5E3

Catastro Nacional
2017-48376-C
16/06/2017 08:09:39
Ingreso

cfia

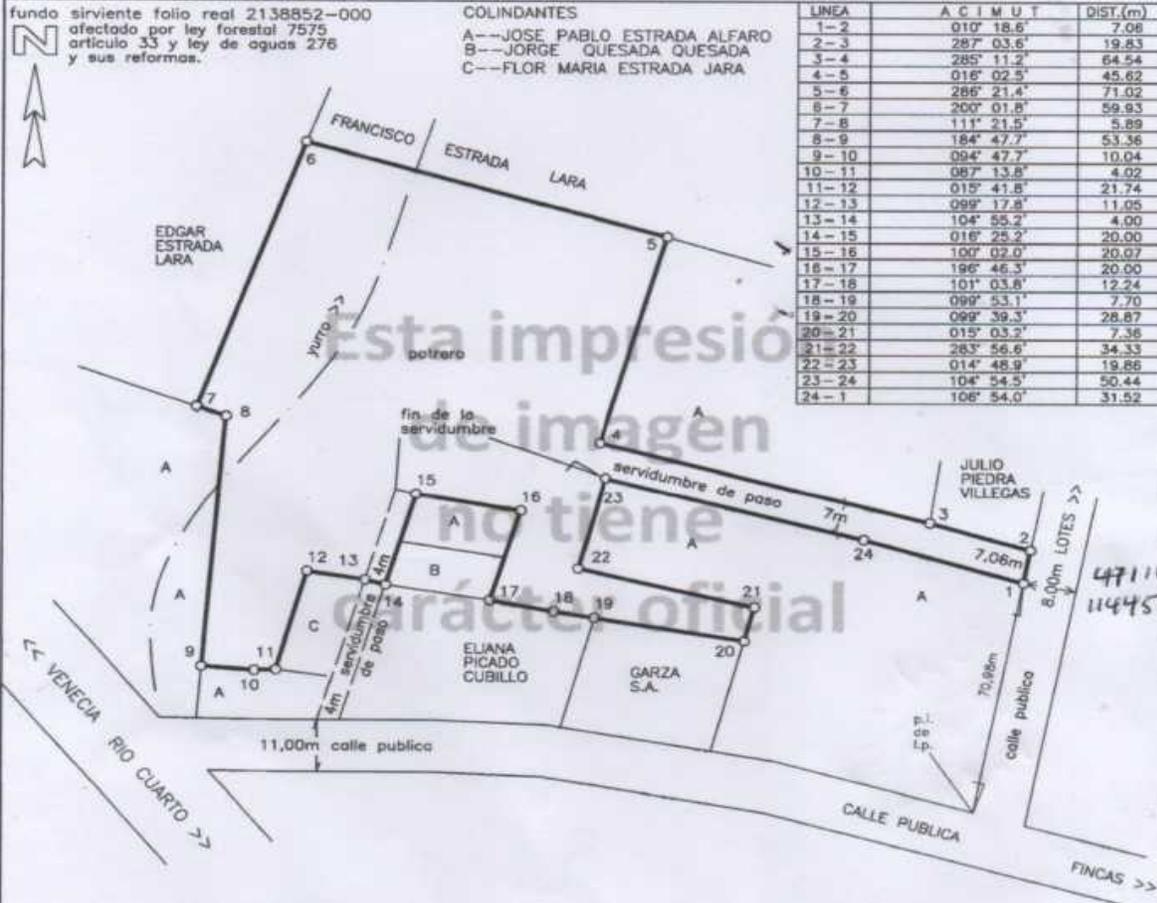
Contrato 728992
Fecha 15/06/2017
Sellado CFIA

enteros b.c.r.
239164288 239165080
239165110 239165136

fundo sirviente folio real 2138852-000
afectado por ley forestal 7575
artículo 33 y ley de aguas 276
y sus reformas.

COLINDANTES
A---JOSE PABLO ESTRADA ALFARO
B---JORGE QUESADA QUESADA
C---FLOR MARIA ESTRADA JARA

LINEA	A C I M U T	DIST.(m)
1-2	010° 18.6'	7.08
2-3	287° 03.6'	19.83
3-4	285° 11.2'	64.54
4-5	016° 02.5'	45.62
5-6	286° 21.4'	71.02
6-7	200° 01.8'	59.93
7-8	111° 21.5'	5.89
8-9	184° 47.7'	53.56
9-10	094° 47.7'	10.04
10-11	087° 13.8'	4.02
11-12	015° 41.8'	21.74
12-13	099° 17.8'	11.05
13-14	104° 55.2'	4.00
14-15	016° 25.2'	20.00
15-16	100° 02.0'	20.07
16-17	196° 46.3'	20.00
17-18	101° 03.8'	12.24
18-19	099° 53.1'	7.70
19-20	099° 39.3'	28.87
20-21	015° 03.2'	7.36
21-22	283° 56.6'	34.33
22-23	014° 48.9'	19.86
23-24	104° 54.5'	50.44
24-1	106° 54.0'	31.52



FOLIO REAL 2138852-000
AREA INSCRITA 7000m²
MODIFICA EL PLANO A-34661-1992

SITUADO EN VENECIA
DISTRITO 5 VENECIA
CANTON 10 SAN CARLOS
PROVINCIA 2 ALAJUELA

AREA 7000m²

DOY FE QUE LOS LINDEROS EXISTEN-LEVANTAMIENTO POLAR CON POLIGONAL ABIERTA Y RADIALES A LOS VERTICES-ERRORES ESTIMADOS ANGULAR 0 GRADOS

Roberto Chacón Arce
ROBERTO CHACON ARCE
PERITO TOPOGRAFO
PT 2406

PROTOCOLO
TOMO 20282
FOLIO 136
ESCALA 1:1000
FECHA JUNIO 2017



Estudio de Registro

[Inicio](#) | [Ayuda](#) | [Preguntas Frecuentes](#) | [Entidades Receptoras](#) | [Contactenos](#) | [Desconectar](#) | [Omar Arango](#)

Detalle de Certificaciones o Productos ★

- Bienes Monitoreados
- Búsqueda Gráfica Marcas
- Carrito de Compras
- Consultas Gratuitas ★
- Certificación Imágenes ★
- Historial de Compras
- Historial de Usos
- Impuesto Personas Jurídicas
- Índice Personas Físicas
- Índice de Personas Jurídicas
- Transitorio III Ley 9428
- Mi Cuenta
- Mi Inventario
- Reserva de Matrícula
- Solicitud de Placas
- Consulta Salidas del País
- Certificado Inmobiliario
- Tarjeta de Salidas del País
- Título de Propiedad

Avisos importantes

- Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sírvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 138852-000**

PROVINCIA: ALAJUELA **FINCA:** 138852 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000

[SEGREGACIONES, SI HAY](#)

NATURALEZA: TERRENO DE POTRERO CON UNA LECHERIA
SITUADA EN EL DISTRITO 5-VENECIA CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA

LINDEROS:

NORTE : FRANCISO Y EDGAR ESTRADA JARA, JOSE PABLO ESTRADA ALFARO Y JULIO PIEDRA VILLEGAS
SUR : JOSE PABLO ESTRADA ALFARO, FLOR MARIA ESTRADA JARA, SERVIDUMBRE DE PASO, JORGE QUESADA QUESADA, ELIANA PICADO CUBILLO Y GARZA S.A.
ESTE : CALLE PÚBLICA CON UN FRENTE DE 7.06 METROS, FRANCISCO Y EDGAR ESTRADA JARA, JOSÉ PABLO ESTRADA ALFARO
OESTE : JOSE PABLO ESTRADA ALFARO, FLOR MARIA ESTRADA JARA, SERVIDUMBRE DE PASO Y JORGE QUESADA QUESADA

MIDE: SIETE MIL METROS CUADRADOS
PLANO:A-1980616-2017

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA NUMERO 138852 Y ADEMAS PROVIENE DE 1988-457-001

VALOR FISCAL: 40,867,031.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS MIL SETECIENTOS VEINTICINCO COLONES CON TREINTA Y CINCO CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2023-00667481-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 06-OCT-2023

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

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2011-285791-01-0005-001
MONTO: DIEZ MIL COLONES
AFECTA A FINCA: 2-00138852 -000
INICIA EL: 06 DE OCTUBRE DE 2011
LONGITUD: 60.00 METROS
ANCHO: 3.00 METROS
RUMBO: NORTE A SUR
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):
2 486717-000 2 138852-000
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2017-126835-01-0003-001
AFECTA A FINCA: 2-00138852 -000
INICIA EL: 17 DE FEBRERO DE 2017
LONGITUD: 60.00 METROS
ANCHO: 7.00 METROS
RUMBO: OESTE A ESTE
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):
2 539066-000 2 138852-000
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Anexo Imagen 1

Descripción:
Hoja número 2, estudio registral

