

Fecha: 20/03/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: de la escuela de Manuel Antonio 50 m norte y 700 m este, (continuando sobre calle de lastre sin sali
6-PUN 1-Quepos 6-Quepos

Número de Avalúo: 5152157

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

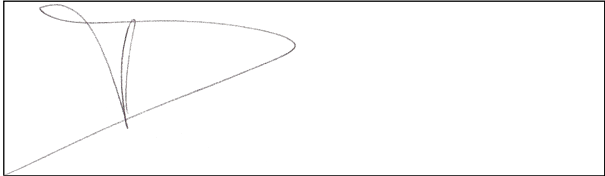
Valor Concluido: 23.184.323,24

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 19/03/2024

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

Observaciones Generales:
La topografía quebrada del terreno es un factor común en los terrenos del entorno, por lo tanto, no se considera un factor desvalorizante.
Las servidumbres indicadas en el informe de registro no corresponden a la realidad del terreno.
La servidumbre de paso agrícola que cursa el terreno en aproximadamente 126 m² en su costado norte, aunque sí se indica en el plano catastro, no está inscrita en el registro nacional y sí afecta la funcionalidad del bien.
Durante la inspección se localiza e identifica el trabajo del levantamiento topográfico realizado al bien por parte de la institución.
El sector en que se ubica es evidentemente deseable turísticamente, pero el terreno tiene una geometría compleja de aprovechar y a diferencia de su entorno, no tiene vista panorámica.

FIRMA: 

Nombre: DIEGO PORRAS GONZALEZ

Tipo de Profesional: Arquitecto

Identificación #: 4-0163-0332

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA: 

Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60601002513400-2024-U

Liquidez: Media Baja

NAS No.: 5152157

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: Banco Nacional de Costa Rica		IDENTIFICACIÓN N°: 4-0163-0332		TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto	
CLIENTE: 9128-1 EDUARDO CORDOBA SAENZ		CORREO: diegoporrasgonzalez@gmail.com		CORREO: Trivera@bncr.fi.cr	
TELÉFONO: 2010-1313 IDENTIFICACIÓN N°: 1-0863-0493		TELÉFONO: 8340-9711		OTRO:	
PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%		
	PROVINCIA: 6 PUN CANTON: 6 Quepos DISTRITO: 1 Quepos		LOCALIDAD: MANUEL ANTONIO		
DIRECCIÓN EXACTA: de la escuela de Manuel Antonio 50 m norte y 700 m este, (continuando sobre calle de lastre sin salir)		IDENTIFICADOR PREDIAL: 60601002513400 PLANO DE CATASTRO N°: P-768681-2002		ÁREA REGISTRADA: 429.26 m²	
ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Pacífico		USO PREDOMINANTE: Residencial		OCUPADO POR: Terreno sin construcciones	
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		VIGENCIA CONTRATO:	
INFORMACIÓN ADICIONAL	INSCRIPCIÓN DE: La Finca		SEGÚN: El Plano Y El Registro		
	PROPÓSITO: <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"/> Avalúo de bienes temporales				
	USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): BNCR				
	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:		
	TIPO DE PROPIEDAD: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input 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: Residencial individual		
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: 429.26 m²		ÁREA M² ID. PREDIAL: 429.26 m²		ÁREAS COMUNES:	
FACTOR DE COPROPIEDAD: 0		ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA:		DEMASIA: No	
ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:					
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO	ACTIVIDAD DEL LUGAR: <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Otro		PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA		
	TIPO DEL DISTRITO: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro		De		
	TENDENCIA DISTRITO: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input type="checkbox"/> Disminuyendo <input type="checkbox"/> Otro		Hasta		
	DENSIDAD: <input type="checkbox"/> Mayor a 75% <input type="checkbox"/> 25 - 75% <input checked="" type="checkbox"/> Menor de 25% <input type="checkbox"/> Rural		RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):		
	NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media		RANGO DE PRECIOS:		
	ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja		VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja		
	FACILIDADES DE MANO DE OBRA: ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No		DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja		
	COMENTARIOS:		TENDENCIA DE PRECIOS: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo		
	El terreno se ubica en un sector cercano al centro de Manuel Antonio, en su entorno la mayoría de los terrenos tienen su topografía quebrada, en la gran mayoría de las construcciones que se observan en su alrededor se nota la vocación turística de la zona.				
TERRENO / FINCA	DIMENSIONES: X m ha.		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		
	ÁREA APLICABLE: 429.26 UNIDAD DE MEDIDA: m²		<input type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta		
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: no hay		AGUA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No		
	TOPOGRAFÍA: Ondulada		ADICIONALES: <input checked="" type="checkbox"/> Calle de Grava <input type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cordón		
	PENDIENTE: Desendente		<input type="checkbox"/> Alumbrado <input type="checkbox"/> TV por Cable		
	ZONIFICACIÓN: Residencial		ELECTRICIDAD: <input type="checkbox"/> SI Tiene <input checked="" type="checkbox"/> No Tiene		
	FUENTE: Visita de inspección y revisión documental		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		
	ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No		MATERIAL: Lastre mezclado grueso		
	ESTADO FÍSICO: Regular		ANCHO DE VÍA: 11.4		
	POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno		TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Distancia menor a 1000 m		
CUERPO DE AGUA CERCANO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno		JARDINES/PARQUES: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No			
DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno		EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia entre 1500 m y 2500 m			
EXISTEN GRAVÁMENES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No		TIPO DE ACCESO: Calle Pública TIPO DE UBICACIÓN: Medianero			
COMENTARIOS:		APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 75 - > 65			
Durante la inspección del bien se comprueba que la servidumbre que atraviesa el terreno en el lindero que describen los puntos del 3 al 6 del derrotero, no está inscrita en el Registro Nacional, sí existe de hecho en el campo, sí coincide con lo indicado en el plano catastro, sí da acceso a otros inmuebles, no existe limitación para el libre tránsito por ella, sí ingresan servicios públicos por ella, no se indica en los linderos registrales la colindancia con la servidumbre en mención. Adicionalmente, la servidumbre tiene: lastre como superficie de rodamiento y su estado de conservación y mantenimiento es bueno.					
Las servidumbres indicadas en el informe de registro no corresponden a la realidad del terreno.					

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60601002513400-2024-U

NAS No.: 5152157

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VERTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	483.557,3	1.040.761,7	60
3	483.568,5	1.040.774	60

AREA m²: 0

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
Coordenadas tomadas en el sitio y rectificadas en el sitio electrónico del Instituto Geográfico Nacional SIRI

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN:

AREA CONSTRUCCIÓN: m²

EDAD EFECTIVA: años

VIDA ÚTIL REMANENTE: años

AREA 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: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

FACHADA/EXTERIOR:

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos

Repello ☐ ☐

Empastado ☐ ☐

Enchape ☐ ☐

☐ ☐

☐ ☐

PISOS:

SISTEMA ELÉCTRICO: ☐ Si Entubado ☐ No Entubado

TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA:

AIRE ACONDICIONADO:

RED AGUA CALIENTE:

GAS LP:

UBICACIÓN:

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

AISLAMIENTO: ☐ Techo ☐ Paredes ☐ Sótano ☐ Entretecho

LÍNEAS DE PLOMERÍA:

Diseño arquitectónico: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

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

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

☐ Ventiladores ☐ Aire Central ☐ Filtro Aire ☐ Sauna

☐ Bañera de Hidromasaje ☐ Puerta Automática de Cochera ☐ Piscina

☐

CONDICIÓN INTERIOR: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:

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

TOTALES:

CUARTOS: 0

RECÁMARAS: 0

BAÑOS: 0

NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO:

ÁREA TOTAL

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.

Página 2 de 15

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60601002513400-2024-U

NAS No.: 5152157

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
PUN, Quepos, Quepos de la escuela de Manuel Antonio 50 m norte y 700 m este, (continuando sobre calle de lastre sin salida)		Lote baldío ubicado en Manuel Antonio a 1.2 kilómetros del bien a valuar. Ofrecido por Nina Cubillo quien puede ser contactado al número telefónico: 8837 3237. Enlace de la información del bien: https://shre.ink/8JAq		Lote baldío ubicado en Quepos a 3.6 kilómetros del bien a valuar. Ofrecido por CARLOS ALVARADO quien puede ser contactado al número telefónico: 8714 1000. Enlace de la información del bien: https://shre.ink/8JAR			
Tipo de Información		Oferta		Oferta			
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		20/03/2024		20/03/2024			
Valor Terreno		37.935.000		75.870.000			
Números de Contacto		8837 3237		8714 1000			
Valor Unitario del Terreno		84.300		278.900			
Ubicación	5	8	1,0795	5	1		1
Dimensiones/Area de la Finca	429,26 m²	450 m²	1,0157	272 m²	,8602		1
Servicios 1	1	1	1	4	,9139		1
Servicios 2	15	15	1	16	,9704		1
Tipo de vía	5-6	4-5	,9357	1	,7173		1
Relación Frente/Fondo	5,46	6	,9767	25	,6836		1
Pendiente %			1		1		1
Nivel respecto a calle	-2	-2	1	0	,9048		1
Comisión y nego	0	0	1	5%	,95		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1,002		,3215		1	
VALORES HOMOLOGADOS		84.472,14		89.676,06		0	

Conclusiones:
Con una desviación estándar inferior a: 6.829 se considera que el valor tasado es aceptable

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 37.377.385

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 87.074

Informe de Avalúo No.: 214-60601002513400-2024-U

NAS No.: 5152157

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: Banco Nacional de Costa Rica			IDENTIFICACIÓN N°: 4-0163-0332	
	CLIENTE: 9128-1 EDUARDO CORDOBA SAENZ			TIPO DE PROFESIONAL: Arquitect	
	CORREO: trivera@bncr.fi.cr			CORREO: diegoporrasgonzalez@gmail.com	
	TELÉFONO: 2010-1313	IDENTIFICACIÓN N°: 1-0863-0493		TELÉFONO: 8340-9711	OTRO:

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

Fracción	Área m2	Valor	Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario	Servidumbre				Ajustado		Parcial
1	266,26	87.074	1	1	1	1	87.074	100%	23.184.323,24
2	163	87.074	0	1	1	1	87.074	%	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:	23.184.323,24

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	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	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	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					Valor de los Elementos Adicionales:	0

VALOR FÍSICO TOTAL:

23.184.323,24

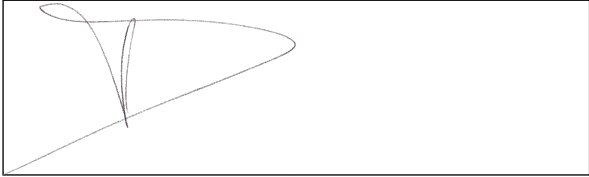

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

N° Informe	Finca	Identificador Predial		Plano Catastro		Registro	Coficiente	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
								0	0		0
										Totals:	0

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60601002513400-2024-U

NAS No.: 5152157

LIMITACIONES Y SALVEDADES	OBSERVATIONS: La topografía quebrada del terreno es un factor común en los terrenos del entorno, por lo tanto, no se considera un factor desvalorizante. Las servidumbres indicadas en el informe de registro no corresponden a la realidad del terreno. La servidumbre de paso agrícola que cursa el terreno en aproximadamente 126 m² en su costado norte, aunque sí se indica en el plano catastro, no está inscrita en el registro nacional y sí afecta la funcionalidad del bien. Durante la inspección se localiza e identifica el trabajo del levantamiento topográfico realizado al bien por parte de la institución. El sector en que se ubica es evidentemente deseable turísticamente, pero el terreno tiene una geometría compleja de aprovechar y a diferencia de su entorno, no tiene vista panorámica.	
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: 23.184.323,24 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 23.184.323,24 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: 23.184.323,24 <input checked="" type="checkbox"/> Tal Como Está <input type="checkbox"/> Como Terminado	
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	CONCLUSIÓN DE VALOR DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: de la escuela de Manuel Antonio 50 m norte y 700 m este, (continando sobre calle de lastre sin salida) PROVINCIA: PUN CANTON: Quepos DISTRITO: Quepos 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: 20/03/2024 VALOR FINAL: 23.184.323,24 MONTO DE LA SOLICITUD: 19.626.454,02 VALOR EN LETRAS: veintitrés millones ciento ochenta y cuatro mil trescientos veintitrés y veinticuatro centavos SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> 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: 20/03/2024 PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No FECHA DE INSPECCIÓN: 19/03/2024 IDENTIFICACIÓN N°: 4-0163-0332	CO-FIRMANTE (si aplica) FIRMA:  NOMBRE CO-FIRMANTE: TIPO DE PROFESIONAL: TIPO DE PERITO: REGISTRO #: CÓDIGO INSPECTOR: FECHA DEL INFORME: PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No FECHA DE INSPECCIÓN: IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)
ANEXOS: <input checked="" type="checkbox"/> Enfoque de Costos <input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 1-6 <input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 19-24 <input checked="" type="checkbox"/> Mapa de Ubicación <input checked="" type="checkbox"/> Anexo Imagen 1 <input type="checkbox"/> Enfoque de Mercado(4-6) <input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 7-12 <input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 25 -30 <input checked="" type="checkbox"/> Plano Catastro <input checked="" type="checkbox"/> Anexo Imagen 2 <input type="checkbox"/> Enf. Mercado Terreno (4-6) <input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 13-18 <input checked="" type="checkbox"/> Estudio de Registro <input type="checkbox"/> Anexo Texto <input type="checkbox"/> Anexo Imagen 3 <input checked="" type="checkbox"/> Certificado Catastral 1 <input type="checkbox"/> Certificado Catastral 2		



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Punto 1 del derrotero, esquina abajo y a la derecha de la foto

Foto 4



Descripción: Vista del punto 1 del derrotero desde adentro del terreno

Foto 2



Descripción: Entrada de la servidumbre agrícola que está sobre el terreno, el lado izquierdo es el límite norte

Foto 5



Descripción: Vista interna del terreno

Foto 3



Descripción: Punto 2 del derrotero

Foto 6



Descripción: Vista interna del terreno

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: En la base del árbol se aprecia el punto 7 del derrotero

Foto 10



Descripción: Vista de la servidumbre agrícola desde el punto 6 del derrotero

Foto 8



Descripción: Vista interna del terreno

Foto 11



Descripción: Vista interna del terreno (rótulo de se vende del dueño anterior)

Foto 9



Descripción: Vista interna del terreno

Foto 12



Descripción: Vista del terreno desde el terreno vecino sur

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: Vista interna del terreno
.....

Foto 16



Descripción: Vista interna del terreno, este poste está entre la línea de los puntos 6-7 del derrotero
.....

Foto 14



Descripción: Vista interna del terreno
.....

Foto 17



Descripción: Vista interna del terreno
.....

Foto 15



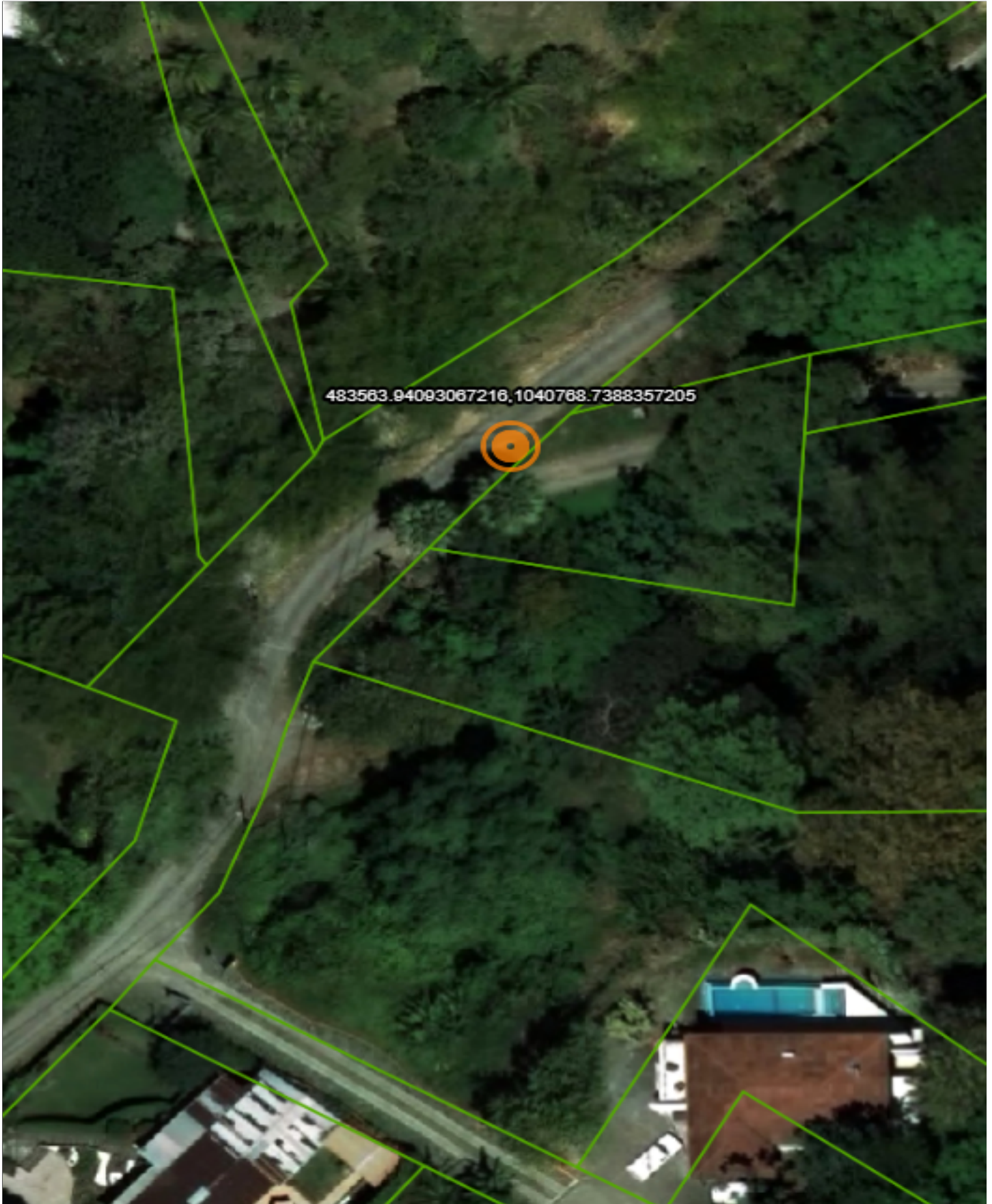
Descripción: Punto 1 del derrotero
.....

Foto 18



Descripción: Vista interna del terreno
.....

Mapa de Ubicación



Plano Catastro

202-P-6-1-15

CATASTRO NACIONAL
28 217
ROLLO - IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 2002

**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:
P-768681-2002
Fecha **12 FEB 2001** Firma Autorizada *[Firma]*

UBICACIÓN GEOGRÁFICA
HOJA QUEPOS _____ ESCALA: 1:50000

LINEA	A C I M U T	DIST.(m)
1-2	037° 53'	5.46
2-3	039° 46'	11.22
3-4	070° 25'	5.71
4-5	070° 25'	11.72
5-6	073° 35'	2.45
6-7	180° 01'	23.22
7-1	277° 18'	29.54

NOTAS:

- Levantamiento polar. Poligonal abierta
- Day fé de que los linderos son existentes
- Error angular estimado 00° 01'
- Error lineal estimado 0.01 m
- Modifica al plano catastrado N° P-722696-2001 por segregacion
- Distancia frente a calle pública del vértice 1 al 3 = 16.68 m
- Day fé que la inscripción de este plano no afecta ni perjudica a los terrenos correspondientes a la zona marítimo-terrestre
- Distancia frente a servidumbre agrícola del vértice 3 al 6 = 19.88 m

COLINDANTE:
Ⓐ ALVAREZ JIMENEZ DE PASS S. A.

PROPIEDAD DE: ALVAREZ JIMENEZ DE PASS S. A. CÉDULA JURIDICA N° 3 - 1 0 1 - 0 9 5 8 0 9		SITUADO EN: MANUEL ANTONIO DISTRITO: 1° QUEPOS CANTÓN: 6° AGUIRRE PROVINCIA: 6° PUNTARENAS	
ÁREA: 429.26 m ² Área Según Registro: 69784.05 m ²		Registro Público ES PARTE DE FOLIO REAL N° 6025134-000/	
ROLANDO CARMONA SOTO TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 5366	PROTOCOLO TOMO: 11373	FOLIO: 46	FECHA: OCTUBRE 2001

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 25134---000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 25134 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: SI HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 1-QUEPOS CANTON 6-QUEPOS DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA, LOTE L-NUEVE, L-ONCE Y L-DOCE DE PLANETA VERDE INVERSIONES MANUEL ANTONIO S.A. Y LOTE P-DOS

SUR : ALVAREZ JIMENEZ DE PASS S.A., LOTES P-DOS Y P-UNO

ESTE : LOTE L-DOCE DE OKABETA UBVERSUIBES MANUEL ANTONIO S.A. Y ALVAREZ JIMENEZ DE PASS S.A.

OESTE : CALLE PUBLICA Y ALVAREZ JIMENEZ DE PASS S.A.

MIDE: CUATROCIENTOS VEINTINUEVE METROS CON VEINTISEIS DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:P-0768681-2002

IDENTIFICADOR PREDIAL:606010025134__

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS NUMERO 25134 Y ADEMAS PROVIENE DE 2445 551 001

VALOR FISCAL: 19,831,812.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: DIECISEIS MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00583003-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 30-AGO-2023

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 313-00418-01-0901-001

REFERENCIAS: 2445-551-001

AFECTA A FINCA: 6-00025134 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO

CITAS: 513-01912-01-0018-001

MONTO: CIEN COLONES

AFECTA A FINCA: 6-00025134 -000

INICIA EL: 21 DE NOVIEMBRE DE 2002

LONGITUD: 105.85 METROS

ANCHO: 2.00 METROS

RUMBO: OESTE A ESTE

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

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

6 25134-000 6 128887-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE AGUAS PLUVIALES

CITAS: 513-01912-01-0020-001

MONTO: CIEN COLONES

AFECTA A FINCA: 6-00025134 -000

INICIA EL: 21 DE NOVIEMBRE DE 2002

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

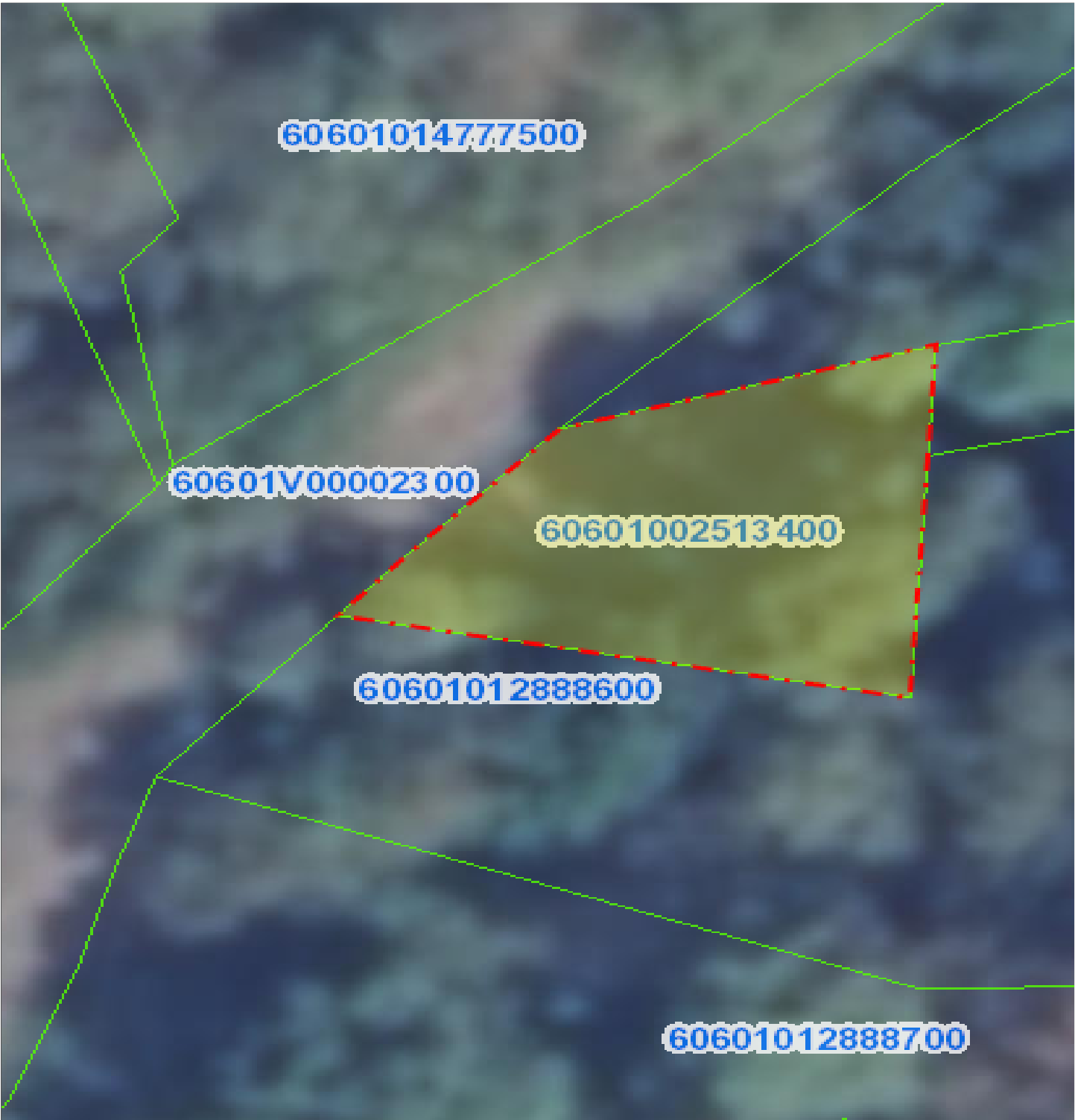
A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

6 25134-000 6 128887-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

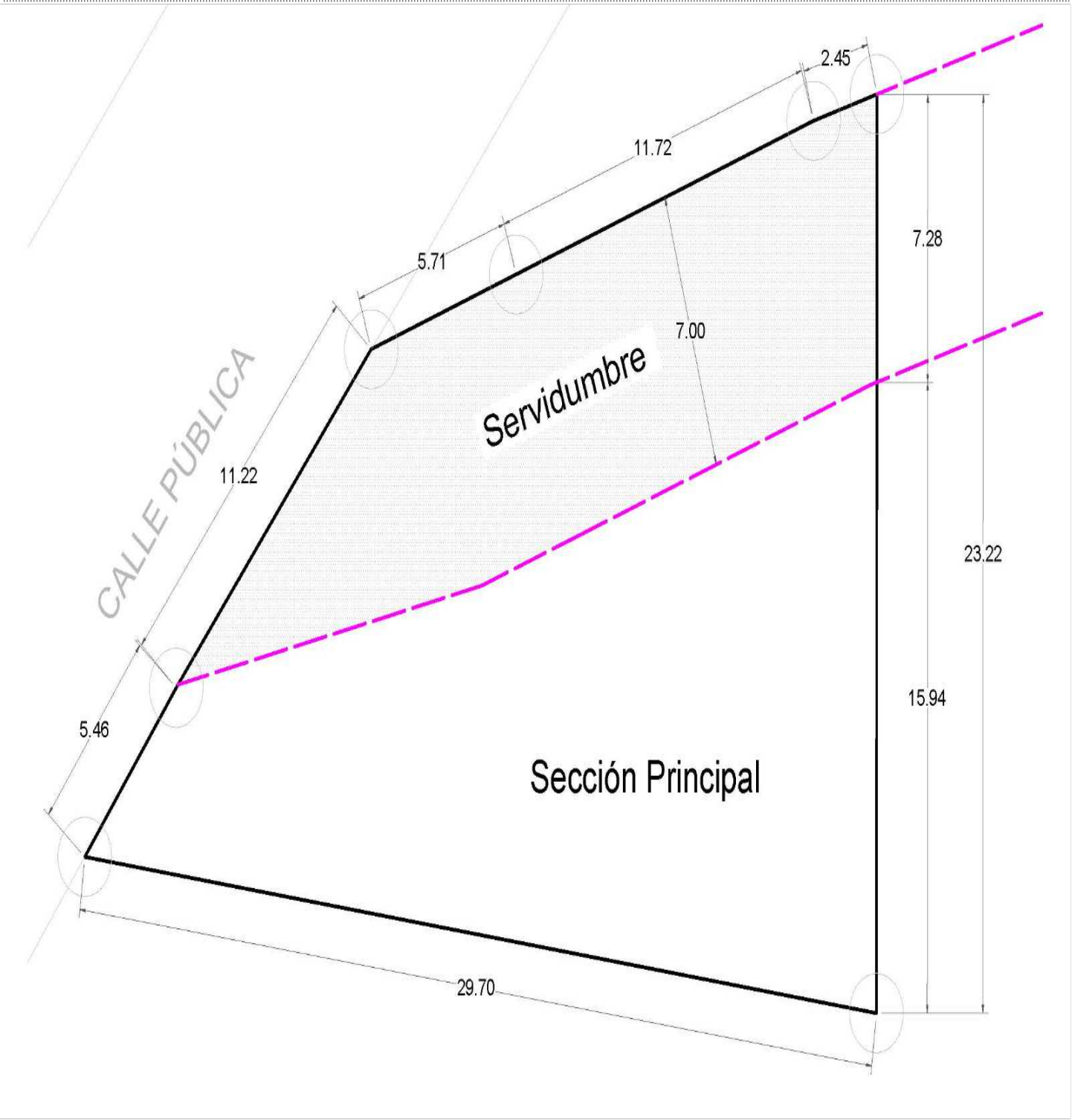
Anexo Imagen 1

Descripción:
Se adjuntan las localizaciones satelitales del SIRI y del SNIT



Anexo Imagen 2

Descripción:
Croquis de las condiciones del terreno y su servidumbre



Certificado Catastral 1

Descripción:
Captura de SIRI



Información

Datos Colindantes Afectaciones Plano

Provincia 6 - PUNTARENAS

Cantón 606 - QUEPOS

Distrito 60601 - QUEPOS

ID predio 60601002513400

Número finca 6-0025134-0-0

Área Plano 429.26 m²

Catastrado

Área Según 429.26 m²

Registro

Cautelar

Tomo-Asiento Tipo

No tiene Trámites Administrativos asociados



Plano 607686812002

ABRE 0

Relación 1 - Relacion uno a uno

Inconsistencias

1 - N 2 - N 3 - N 4 - N
5 - N 6 - N 7 - N 8 - N
9 - N 10 - N 11 - N

Modificaciones

1 - N 2 - N 3 - N 4 - N
5 - N 6 - N 7 - N 9 - N