Fecha: 03/09/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: B° VERACRUZ-COLORADITO DE LA RUTA INTERAMERICANA 800 M NORESTE Y 40 M SURESTE FRENTE A URBANIZ 6-PUN 3-Canoas 10-Corredores

Número de Avalúo: 5164450

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤12 meses

Valor Concluido: 27.027.900

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 02/09/2024

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

Observaciones Generales:
Terreno de tipo medianero, geometría irregular y topografía plana.
Del plano madre #P-1499013-2011 que tiene un área de 3620 m2 se había segregado anteriormente 1850 m2 y generó el plano #6- 2020419-2017, por lo que se procede a valorar el área restante de 1770 m2 que quedó en garantía (actualmente no posee plano catastrado actualizado).
El área inscrita en el registro nacional folio real: 35743-000 de 1770 m2 no coincide con el área del plano catastrado #P-1499013-2011 de 3620 m2.
El área valorada en este informe corresponde a 1770 m2 que fue el área que quedó en garantía luego de la segregación.
Se recomienda realizar un plano catastrado nuevo y actualizado con la información registral.
El lote no posee construcciones.

FIRMA:

RICARDO LUCIANO RODRIGUEZ BOVIERI (FIRMA)

Firmado digitalmente por RICARDO LUCIANO RODRIGUEZ BOVIERI (FIRMA)
Fecha: 2024.09.04 16:53:50 -06'00'

Nombre: Perito Externo - RICARDO LUCIANO RODRIGUEZ BOVIERI

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Idenfiticación #: 6-0351-0774

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:

Nombre:

Tipo de Profesional:

Idenfiticación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-61003003574300-2024-R | Liquidez: Alta | NAS No.: 5164450

CLIENTE

BANCO: Banco Nacional de Costa Rica
OFICINA: 214-Bienes Adjudicados | COD. AGENCIA: 214
SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CLIENTE: 9243-1 DALIA ROSEY LEZCANO MORALES
CORREO: acervantes@bncr.fi.cr
TELÉFONO: 506-2212-2000 x23430 | IDENTIFICACIÓN N°: 6-0353-0024

VALUADOR

NOMBRE: Perito Externo - RICARDO LUCIANO RODRIGUEZ BOVIERI
EMPRESA: Perito Externo - RICARDO LUCIANO RODRIGUEZ BOVIERI
IDENTIFICACIÓN N°: 6-0351-0774
TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil
CORREO: ricardorb19@hotmail.com
TELÉFONO: 8842-1742/2773-3109 | OTRO:

PROPIEDAD

NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA | IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021 | PROPORCIÓN DERECHOS: 100%
PROVINCIA: 6 PUN | CANTON: 10 Corredores | DISTRITO: 3 Canoas | LOCALIDAD: VERACRUZ DE PASO CANOAS / PLUS CODE H4RF+94M Corr
DIRECCIÓN EXACTA: B° VERACRUZ-COLORADITO DE LA RUTA INTERAMERICANA 800 M NORESTE Y 40 M SURESTE FRENTE A URBANIZACIÓN
IDENTIFICADOR PREDIAL: 61003003574300 | PLANO DE CATASTRO N°: P-1499013-2011 | ÁREA REGISTRADA: 1.770 m²
ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Sur 2 | USO PREDOMINANTE: Residencial | OCUPADO POR: LOTE BALDÍO | VIGENCIA CONTRATO:
LAS CARACTERISTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): ☐ Si ☒ No

INFORMACIÓN ADICIONAL

INSCRIPCIÓN DE: De La Finca Madre Que Queda En Garantía | SEGÚN: El Registro
PROPÓSITO: ☒ Estimar el Valor Físico ☐ Estimar el Valor de Mercado ☐
OBJETO: ☐ Crédito de Adquisición ☐ Refinanciamento ☐ Construcción ☒ Bienes Adjudicados
USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): 9243-1 DALIA ROSEY LEZCANO MORALES
SOLICITADO POR: ☒ Cliente de arriba ☐ Otro
VALOR: ☒ Actual ☐ Retroactivo ☐ Futuro
☐ Actualización de un avalúo elaborado en: | con vencimiento en: | Avalúo No.:
TIPO DE PROPIEDAD: ☐ Urbano ☒ Rural | LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: ☐ Si ☒ No | BIEN ESPECIALIZADO: ☐ Si ☒ No | CON CONSTRUCCIONES: ☐ Si ☒ No
CUOTA MANTENIMIENTO: ☐ Mes ☐ Año | NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica):
USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal | DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: TERRENO SIN CONSTRUCCIÓN
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: 3.620 m² | ÁREA M² ID. PREDIAL: 1.770 m² | ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: | DEMASIA: Yes
FACTOR DE COPROPIEDAD: 0 | ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:

DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

ACTIVIDAD DEL LUGAR: ☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Agropecuario ☐ Otro
TIPO DEL DISTRITO: ☐ Urbano ☐ Suburbano ☒ Rural ☐ Recreacional ☐ Otro
TENDENCIA DISTRITO: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Transición ☐ Disminuyendo ☐ Otro
DENSIDAD: ☐ Mayor a 75% ☐ 25 - 75% ☐ Menor de 25% ☒ Rural
NIVEL SOCIOECONÓMICO: Baja ☐
ZONAS CERCANAS: ☐ Alta ☐ Media ☐ Baja ☐
FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Regular | ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ Si ☐ No

PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta
RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):		
RANGO DE PRECIOS:	20.000	26.000

VISIÓN DEL MERCADO — OFERTA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja
DEMANDA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja
TENDENCIA DE PRECIOS: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Disminuyendo

COMENTARIOS:
Terreno de tipo medianero, geometría irregular y topografía plana.
Del plano madre #P-1499013-2011 que tiene un área de 3620 m2 se había segregado anteriormente 1850 m2 y generó el plano #6- 2020419-2017, por lo que se procede a valorar el área restante de 1770 m2 que quedó en garantía (actualmente no posee plano catastrado actualizado).
El área inscrita en el registro nacional folio real: 35743-000 de 1770 m2 no coincide con el área del plano catastrado #P-1499013-2011 de 3620 m2.
El área valorada en este informe corresponde a 1770 m2 que fue el área que quedó en garantía luego de la segregación.
Se recomienda realizar un plano catastrado nuevo y actualizado con la información registral.

TERRENO / FINCA

DIMENSIONES: 44,62 X 55,96 ☒ m ☐ ha.
ÁREA APLICABLE: 1.770 | UNIDAD DE MEDIDA: m²
DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO:
TOPOGRAFÍA: Plana
PENDIENTE: No Aplica
ZONIFICACIÓN: Residencial
FUENTE: ZONA RESIDENCIAL
ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: ☐ Si ☒ No
ESTADO FÍSICO:
POSIBILIDAD DE DAÑOS: ☐ Si ☒ No
CUERPO DE AGUA CERCANO: ☒ Si ☐ No Baja
DESLIZAMIENTO: ☐ Si ☒ No Ninguno
EXISTEN GRAVÁMENES: ☐ Si ☒ No

SERVICIOS: ☒ Teléfono ☒ Señal Celular ☐ Alcantarillado ☐ Sistema Sanitario ☐ Caño ☒ Internet ☐ Cuneta ☐
AGUA: ☒ Si ☐ No ☐
ADICIONALES: ☒ Calle de Grava ☐ Calle Pavimentada ☒ Recolección Basura ☐ Acera ☐ Cordón ☒ Alumbrado ☒ TV por Cable ☐
ELECTRICIDAD: ☒ Si Tiene ☐ No Tiene ☐
TIPO DE RUTA: ☐ Primaria ☐ Secundaria ☐ Terciaria ☒ Camino Vecinal ☐ Calle Local
MATERIAL: Lastre mezclado grueso
ANCHO DE VÍA: 14 METROS
TRANSPORTE PÚBLICO: ☒ Si ☐ No Distancia menor a 500 m
JARDINES/PARQUES: ☐ Si ☒ No ☐
EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia entre 1500 m y 2500 m
TIPO DE ACCESSO: Calle Pública | TIPO DE UBICACIÓN: Medianero
APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 85 - > 75

COMENTARIOS:
Cuerpo de agua ubicado en el lindero sur oeste (lindero fondo del lote), se trata de un canal en apariencia pluvial.
Del plano madre #P-1499013-2011 que tiene un área de 3620 m2 se había segregado anteriormente 1850 m2 y generó el plano #6- 2020419-2017, por lo que se procede a valorar el área restante de 1770 m2 que quedó en garantía (actualmente no posee plano catastrado actualizado).
El área inscrita en el registro nacional folio real: 35743-000 de 1770 m2 no coincide con el área del plano catastrado #P-1499013-2011 de 3620 m2.
El área valorada en este informe corresponde a 1770 m2 que fue el área que quedó en garantía luego de la segregación.
Se recomienda realizar un plano catastrado nuevo y actualizado con la información registral.

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Informe de Avalúo No.: 214-61003003574300-2024-R NAS No.: 5164450

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	623.602	950.090	73
1	623.587	950.106	73
8	623.547	950.070	73

ÁREA m²: 1.770 VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
PLUS CODE H4RF+94M Corredores, Puntarenas Province

CONSTRUCCIONES

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: ☐ 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.
EL TERRENO NO POSEE CONSTRUCCIONES.

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

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, Corredores, Canoas B° VERACRUZ-COLORADITO DE LA RUTA INTERAMERICANA 800 M NORESTE Y 40 M SURESTE FRENTE A URBANIZACIÓN / PLUS CODE H4RF+94M Corredores, Puntarenas Province		Darizara - URBANIZACION DARIZANA BLOQUE E LOTE 21 DE LA PLAZA DE FUTBOL, 50 METROS NORTE Y 70		Darizara, Plaza Canoas - Casa No. 16-C, 75 m. al oeste de la plaza de deportes, Villas Darizara.		Darizara, Plaza Canoas - Casa No. 06-C, 50 m. Oeste del costado Oeste de la plaza de deportes, Villas Darizara.	
Tipo de Información		BASE DE DATOS		BASE DE DATOS		BASE DE DATOS	
Superficie de Terreno		7 m X 30 m		10 m X 30 m		10 m X 36 m	
Fecha Consulta		03/09/2024		03/09/2024		03/09/2024	
Valor Terreno		7.098.000		8.000.000		8.008.446	
Números de Contacto		8663-2238		NSI		NSI	
Valor Unitario del Terreno		26.000		26.667		21.881	
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1
Dimensiones/Area de la Finca	1.770 m²	273 m²	,54	300 m²	,556	366 m²	,5944
Servicios 1	1	4	,914	4	,914	4	,914
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	5	4	,9374	4	,9374	4	,9374
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %	1	1	1	0	,9872	0	,9872
Nivel respecto a calle	0	0	1	0,40	1,012	1	1,03
Frente	44,62	7	1,5746	10	1,4428	10	1,4428
Regularidad	0,80	0,95	,91	1	,894	1	,894
Negociación	1	0,95	,95	0,95	,95	0,95	,95
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,6298		,5832		,6345	
VALORES HOMOLOGADOS		16.374,71		15.551,53		13.884,39	

Conclusiones:

REFERENCIA #2 : ROY ATENCIO / WGST84: 8,55944001 , -82,85734830 CRTM05: 946616,58 , 625787,44

REFERENCIA #3: Iveth Montero / WGST84: 8,55996252 , -82,85712031 CRTM05: 946674,45 , 625812,37

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 27.027.900

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 15.270

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-61003003574300-2024-R NAS No.: 5164450

CLIENTE

BANCO: Banco Nacional de Costa Rica
OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214
SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CLIENTE: 9243-1 DALIA ROSEY LEZCANO MORALES
CORREO: acervantes@bncr.fi.cr
TELÉFONO: 506-2212-2000 x23430 IDENTIFICACIÓN N°: 6-0353-0024

VALUADOR

NOMBRE: Perito Externo - RICARDO LUCIANO RODRIGUEZ BOVIERI
EMPRESA: Perito Externo - RICARDO LUCIANO RODRIGUEZ BOVIERI
IDENTIFICACIÓN N°: 6-0351-0774
TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.
CORREO: ricardorb19@hotmail.com
TELÉFONO: 8842-1742/2773-3109 OTRO:

ENFOQUE DE COSTOS

Enfoque Físico

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

Fracción	Área m2	Valor Unitario	Factores de Ajustes				Valor Unitario Ajustado	Indiviso	Valor Parcial
1	1.770	15.270	1	1	1	1	15.270	100%	27.027.900
2			1	1	1	1	0	100%	0
3			1	1	1	1	0	100%	0
4			1	1	1	1	0	100%	0
5			1	1	1	1	0	100%	0
Totales								Valor del Terreno:	27.027.900

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Forma de Explotación	Área m2	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	Estado de Conserv.	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR (años)	Valor Unitario Final
Totales	0		0							Valor Mejoras al Terreno:	0
										Proporción del valor mejoras al terreno:	0

Valor de las Construcciones

Tipo de construcción	Área m2	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR (años)	Valor Unitario Final
Totales	0		0						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: 27.027.900

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-61003003574300-2024-R NAS No.: 5164450

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:

Terreno de tipo medianero, geometría irregular y topografía plana.
Del plano madre #P-1499013-2011 que tiene un área de 3620 m2 se había segregado anteriormente 1850 m2 y generó el plano #6- 2020419-2017, por lo que se procede a valorar el área restante de 1770 m2 que quedó en garantía (actualmente no posee plano catastrado actualizado).
El área inscrita en el registro nacional folio real: 35743-000 de 1770 m2 no coincide con el área del plano catastrado #P-1499013-2011 de 3620 m2.
El área valorada en este informe corresponde a 1770 m2 que fue el área que quedó en garantía luego de la segregación.
Se recomienda realizar un plano catastrado nuevo y actualizado con la información registral.
El lote no posee construcciones.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤12 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

RESUMEN DE VALORES

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

VALOR DE TERRENO: 27.027.900
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 27.027.900
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: 27.027.900 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: B° VERACRUZ-COLORADITO DE LA RUTA INTERAMERICANA 800 M NORESTE Y 40 M SURESTE FRENTE A URBANIZACIÓN / PLUS CODE H4RF+94M Corredores, Puntarenas Province

PROVINCIA: PUN CANTON: Corredores DISTRITO: Canoas

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: 03/09/2024 VALOR FINAL: 27.027.900 MONTO DE LA SOLICITUD: 26.199.480,77

VALOR EN LETRAS: veintisiete millones veintisiete mil novecientos

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

FIRMA:

NOMBRE PERITO: Perito Externo - RICARDO LUCIANO RODRIGUEZ BOVIERI
TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA
REGISTRO #: IC20082
CÓDIGO INSPECTOR: 787
COD. EMPRESA: 409
FECHA DEL INFORME: 03/09/2024
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No
FECHA DE INSPECCIÓN: 02/09/2024
IDENTIFICACIÓN N°: 6-0351-0774

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 Catrastral 1	☐ Certificado Catrastral 2			

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Frente de la Propiedad

Vista de la Calle

Foto Presencial

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1

Descripción: FRENTE DE LA PROPIEDAD

Foto 2

Descripción: VISTA DE OESTE A ESTE

Foto 3

Descripción: VISTA DE OESTE A ESTE

Foto 4

Descripción: CONSTRUCCIONES DEMOLIDAS

Foto 5

Descripción: CANAL EN EL FONDO DEL LOTE

Foto 6

Descripción: LINDERO POSTERIOR

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7

Descripción: VISTA INTERNA DEL TERRENO

Foto 8

Descripción: FRENTE DE LA PROPIEDAD

Foto 9

Descripción: CONSTRUCCIONES DEMOLIDAS

Foto 10

Descripción: VISTA DE LA CALLE

Foto 11

Descripción: VISTA INTERNA DEL TERRENO

Foto 12

Descripción: FRENTE DE LA PROPIEDAD

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13

Descripción: COMPARABLE #1 REFERENCIA

Foto 16

Descripción:

Foto 14

Descripción: COMPARABLE #2 REFERENCIA

Foto 17

Descripción:

Foto 15

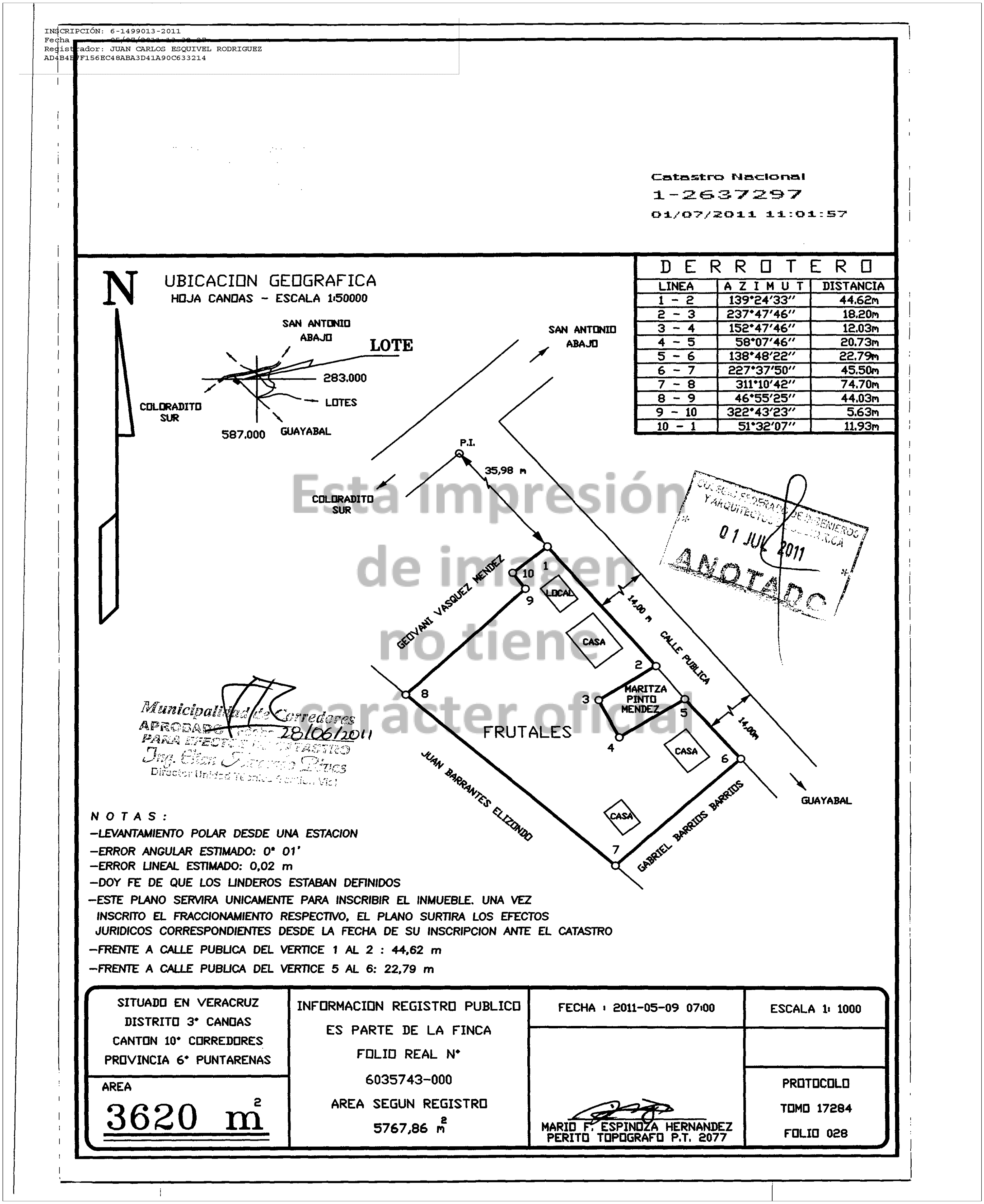
Descripción: COMPARABLE #3 REFERENCIA

Foto 18

Descripción:

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Plano Catrastro



INSCRIPCIÓN: 6-1499013-2011
Fecha ... 05/07/2011 ...
Registrador: JUAN CARLOS ESQUIVEL RODRIGUEZ
AD4B4E7F156EC48ABA3D41A90C633214

Catastro Nacional
1-2637297
01/07/2011 11:01:57

DERROTERO

LINEA	AZIMUT	DISTANCIA
1 - 2	139°24'33"	44.62m
2 - 3	237°47'46"	18.20m
3 - 4	152°47'46"	12.03m
4 - 5	58°07'46"	20.73m
5 - 6	138°48'22"	22.79m
6 - 7	227°37'50"	45.50m
7 - 8	311°10'42"	74.70m
8 - 9	46°55'25"	44.03m
9 - 10	322°43'23"	5.63m
10 - 1	51°32'07"	11.93m

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y ARQUITECTOS DE COSTA RICA
01 JUL 2011
ANOTADO

Municipalidad de Corredores
APROBADO fecha 28/06/2011
PARA EFECTOS DE CATASTRO
Ing. Elian Jaramillo Rios
Director Unidad Técnica Gestión Vial

Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

NOTAS:
- LEVANTAMIENTO POLAR DESDE UNA ESTACION
- ERROR ANGULAR ESTIMADO: 0° 01'
- ERROR LINEAL ESTIMADO: 0,02 m
- DOY FE DE QUE LOS LINDEROS ESTABAN DEFINIDOS
- ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE. UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO, EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION ANTE EL CATASTRO
- FRENTE A CALLE PUBLICA DEL VERTICE 1 AL 2 : 44,62 m
- FRENTE A CALLE PUBLICA DEL VERTICE 5 AL 6: 22,79 m

SITUADO EN VERACRUZ DISTRITO 3° CANOAS CANTON 10° CORREDORES PROVINCIA 6° PUNTARENAS	INFORMACION REGISTRO PUBLICO ES PARTE DE LA FINCA FOLIO REAL N° 6035743-000 AREA SEGUN REGISTRO 5767,86 m^2	FECHA : 2011-05-09 07:00	ESCALA 1: 1000
AREA 3620 m^2		MARIO F. ESPINOZA HERNANDEZ PERITO TOPOGRAFO P.T. 2077	PROTOCOLO TOMO 17284 FOLIO 028

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 35743--000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 35743 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: SI HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA AGRICULTURA, CON UN LOCAL COMERCIAL Y DOS CASAS DE HABITACION
SITUADA EN EL DISTRITO 3-CANOAS CANTON 10-CORREDORES DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : DAISY MARIA VASQUEZ PITTY, LIGIA MOLINA FLORES Y MARITZA PINTO MENDEZ

SUR : JUAN MARIA BARRANTES, MARITZA PINTO MENDEZ Y DALIA ROSEY LEZCANO MORALES

ESTE : CALLE, ALEJANDRINA MORALES Y MARITZA PINTO MENDEZ

OESTE : ROGELIO JUVENAL, EFRAIN Y JUAN MARIA BARRANTES Y DALIA ROSEY LEZCANO MORALES

MIDE: MIL SETECIENTOS SETENTA METROS CUADRADOS
PLANO:P-1499013-2011
IDENTIFICADOR PREDIAL:610030035743__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
6-00035743	000	TOMO: 2800 FOLIO: 477 ASIENTO: 001

VALOR FISCAL: 32,773,120.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTICUATRO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS COLONES CON SETENTA Y SEIS CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2023-00733135-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 06-NOV-2023

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

Emitido el 03-09-2024 a las 15:52 horas

Imprimir Regresar Comprar

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.