

Fecha: 25/10/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: DE LA ESQUINA SUR DE LA SUBESTACIÓN ELÉCTRICA, 44 m AL NORESTE (ENTRANDO POR SERVIDUMBRE)  
2-ALA 1-Naranja 6-Naranja

Número de Avalúo: 5168614

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 36.561.687,72

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 24/10/2024

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

Observaciones Generales:

Ver anexo de texto. Cuerpo de agua a 320 m de la edificación.

FIRMA:



Nombre: Guido Alonso Vargas Mesén

Tipo de Profesional: Arquitecto

Identificación #: 1-1026-0782

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20601053837500-2024-U

Liquidez: Media Baja

NAS No.: 5168614

<b>CLIENTE</b>	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 214-Bienes Adjudicados      COD. AGENCIA: 214 SOLICITANTE: Banco Nacional CLIENTE: 7525-1-2-3 TRANSPORTES CORRALES ZEL TCZSA SOCIEDAD CORREO: trivera@bncr.fi.cr TELÉFONO: trivera@bncr.fi.cr      IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-547219	<b>VALUADOR</b>	NOMBRE: Guido Alonso Vargas Mesén EMPRESA: Perito Externo - GUIDO ALONSO VARGAS MESEN IDENTIFICACIÓN N°: 1-1026-0782 TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto CORREO: guidovargas12@yahoo.com TELÉFONO: 2560-8071/8346-7047      OTRO:
	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA      IDENTIFICACIÓN N°: 400001021      PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 2 ALA      CANTÓN: 6 Naranjo      DISTRITO: 1 Naranjo      LOCALIDAD: Dulce Nombre DIRECCIÓN EXACTA: DE LA ESQUINA SUR DE LA SUBESTACIÓN ELÉCTRICA, 44 m AL NORESTE (ENTRANDO POR SERVIDUMBRE) IDENTIFICADOR PREDIAL: 20601053837500      PLANO DE CATASTRO N°: A-1868384-2015      ÁREA REGISTRADA: 1.240 m <sup>2</sup> ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Alajuela      USO PREDOMINANTE: Comercial      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		
<b>PROPIEDAD</b>	INSCRIPCIÓN DE: La Finca      SEGÚN: El Plano Y El Registro PROPOSITO: <input checked="" type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico <input type="checkbox"/> Estimar el Valor de Mercado <input type="checkbox"/> OBJETO: <input type="checkbox"/> Crédito de Adquisición <input type="checkbox"/> Refinanciamiento <input type="checkbox"/> Construcción <input checked="" type="checkbox"/> Bienes adjudicados USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): 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 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 checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No CUOTA MANTENIMIENTO: <input type="checkbox"/> Mes <input type="checkbox"/> Año      NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica): USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Comercio      DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: ID. PREDIAL FINCA MATRIZ:      ID. PREDIAL FINCA FILIAL:      FINCA FILIAL N°: ÁREA M <sup>2</sup> FINCA MATRIZ:      ÁREA M <sup>2</sup> FINCA FILIAL:      ÁREA M <sup>2</sup> PRIVATIVAS:      ÁREAS COMUNES: ÁREA M <sup>2</sup> PLANO CATASTRO:      ÁREA M <sup>2</sup> ID. PREDIAL:      ÁREA M <sup>2</sup> ESC. CONSTITUTIVA:      DEMASIA: No FACTOR DE COPROPIEDAD: 0      ÁREA M <sup>2</sup> PROPORCIONAL DEL TERRENO:		
	<b>INFORMACIÓN ADICIONAL</b>	ACTIVIDAD DEL LUGAR: <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Otro TIPO DEL DISTRITO: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro TENDENCIA DISTRITO: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input type="checkbox"/> Disminuyendo <input type="checkbox"/> Otro DENSIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> Mayor a 75% <input type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input type="checkbox"/> Rural NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media <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: Bueno      ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No	
<b>DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO</b>		COMENTARIOS: Se trata de un terreno con topografía regular y forma ligeramente irregular. Su entorno inmediato es mixto con un uso comercial y residencial. La demanda y la oferta son normales y la densidad poblacional supera el 75%. Ver anexo de texto.	
	<b>TERRENO /FINCA</b>	DIMENSIONES:      X <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 1.240      UNIDAD DE MEDIDA: m <sup>2</sup> DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: TOPOGRAFÍA: Ondulada PENDIENTE: Desendente ZONIFICACIÓN: Residencial FUENTE: Según visita de campo ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: Bueno POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No      Baja CUERPO DE AGUA CERCANO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No      Ninguno DESLIZAMIENTO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No      Baja EXISTEN GRAVÁMENES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No	
SERVICIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input type="checkbox"/> Alcantarillado <input type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input type="checkbox"/> Caño <input checked="" type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/> AGUA: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> ADICIONALES: <input type="checkbox"/> Calle de Grava <input type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input checked="" type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cordón <input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado <input checked="" type="checkbox"/> TV por Cable <input type="checkbox"/> ELECTRICIDAD: <input type="checkbox"/> SI Tiene <input checked="" type="checkbox"/> No Tiene <input type="checkbox"/> TIPO DE RUTA: <input type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input checked="" type="checkbox"/> Terciaria <input type="checkbox"/> Camino Vecinal <input type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Concreto ANCHO DE VÍA: 3 metros TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No      Distancia menor a 500 m JARDINES/PARQUES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m TIPO DE ACCESO: Servidumbre      TIPO DE UBICACIÓN: Medianero APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: < 55 COMENTARIOS: Terreno medianero con acceso mediante servidumbre, su frente es a servidumbre. Ver anexo de texto.			

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20601053837500-2024-U

NAS No.: 5168614

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	459.943	1.115.401	1.028
2	459.349,1	1.115.401	1.028
ÁREA m²: 0		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0	

COMENTARIOS:  
punto 1 tomado con gps en sitio, punto 2 toma hoja cartográfica SIRI. PLUS CODE:3JPH+RMJ Naranjo, Provincia de Alajuela

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2011 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 208,27 m² EDAD EFECTIVA: 50 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 19.8 años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 0 m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 0 años	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Industria CUBIERTA: HG ondulada ESTRUCTURA: Metálica ENTREPISO: Metálica y madera TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: Other ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Malo AVANCE DE OBRA: 100% PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70%	TECHOS: HG CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Malo <hr/> FACHADA/EXTERIOR: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Malo
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>ACABADOS INTERIORES:</b> Paredes Cielos Repello <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Empastado <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Enchape <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> PISOS: Losas de concreto SISTEMA ELÉCTRICO: <input checked="" type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado 25% - 50% Parcialmente 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.	planta libre	mezanine			
PRINCIPAL						1			2	1			
SEGUNDO													
TERCERO													

TOTALES:	CUARTOS: 4	RECÁMARAS: 0	BAÑOS: 1	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. Se trata de una estructura tipo galerón con un pequeño mezanine, este último cuenta con un servicio sanitario, este espacio se encuentra en condición de inhabitable. La estructura principal es metálica y presenta un estado avanzado de deterioro con zonas corroidas por el óxido y la falta de mantenimiento. El sistema eléctrico se encuentra entubado al 50% aproximadamente, con conexiones inadecuadas e inseguras. En general se encuentra en mal estado de conservación y requiere mejoras importantes a nivel electromecánico, paredes, cerramientos, techos, loza sanitaria, grifería y accesorios.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20601053837500-2024-U

NAS No.: 5168614

ENFOQUE 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 ESQUINA SUR DE LA SUBESTACIÓN ELÉCTRICA, 44 m AL NORESTE (ENTRANDO POR SERVIDUMBRE)		Naranjo   Venta de lote en San Jerónimo de Naranjo, Alajuela, #4787 Precio \$185,000 tamaño del Lote m <sup>2</sup> 3000		San Miguel   LOTE EN VENTA, ALAJUELA, NARANJO Precio \$85,000 Tamaño del Lote m <sup>2</sup> 731		Terreno en venta en Dulce Nombre de Naranjo, Contacto : Carlos Porras Telef 83506883. Área 750 m <sup>2</sup> Precio: 70 mil colones por metro.	
Tipo de Información		<a href="https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-">https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-</a>		<a href="https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-">https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-</a>		En sitio	
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		25/10/2024		25/10/2024		25/10/2024	
Valor Terreno		95.830.000		44.115.000		52.500.000	
Números de Contacto							
Valor Unitario del Terreno		31.943,33		60.348,84		70.000	
Ubicación	8	5	,9264	5	,9264	5	,9264
Dimensiones/Area de la Finca	1.240 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup>	1,3385	731 m <sup>2</sup>	,84	750 m <sup>2</sup>	,8471
Servicios 1	2	2	1	2	1	2	1
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	9	3	,6787	3	,6787	3	,6787
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %			1		1		1
Nivel respecto a calle			1		1		1
Negociación			,9		,9		,9
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,7574		,4753		,4794	
VALORES HOMOLOGADOS		24.194,55		28.685,81		33.554,57	

Conclusiones:  
Se utilizaron referencias de terreno similares al sujeto y ubicados en la cercanía del mismo.

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 35.726.880

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 28.812

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20601053837500-2024-U

NAS No.: 5168614

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 4		COMPARABLE NO. 5		COMPARABLE NO. 6	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
Tipo de Información							
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta							
Valor Terreno							
Números de Contacto							
Valor Unitario del Terreno							
Ubicación	8		1		1		1
Dimensiones/Area de la Finca	1.240 m <sup>2</sup>		1		1		1
Servicios 1	2		1		1		1
Servicios 2	16		1		1		1
Tipo de vía	9		1		1		1
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %			1		1		1
Nivel respecto a calle			1		1		1
Negociación			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	

Conclusiones:

**FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL**

Informe de Avalúo No.: 214-20601053837500-2024-U

NAS No.: 5168614

<b>CLIENTE</b>	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	<b>VALUADOR</b>	NOMBRE: Guido Alonso Vargas Mesén
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados      COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - GUIDO ALONSO VARGAS MESEN
	SOLICITANTE: Banco Nacional		IDENTIFICACIÓN N°: 1-1026-0782
	CLIENTE: 7525-1-2-3 TRANSPORTES CORRALES ZEL TCZSA SOCIEDAD		TIPO DE PROFESIONAL: Arquitect
	CORREO: trivera@bncr.fi.cr		CORREO: guidovargas12@yahoo.com
	TELÉFONO: trivera@bncr.fi.cr      IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-547219		TELÉFONO: 2560-8071/8346-7047      OTRO:

**Enfoque Físico**

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

Fracción	Área m2	Valor Unitario	Factores de Ajustes				Valor Unitario Ajustado	Indiviso	Valor Parcial
1	940,21	28.812	1	1	1	1	28.812	100%	27.089.330,52
2	299,79	28.812	1	1	1	1	28.812	%	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
<b>Totales</b>								Valor del Terreno:	27.089.330,52

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Forma de Explotación	Área m2	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	Estado de Conserv.	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR (años)	Valor Unitario Final
<b>Totales</b>										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
Galerón	124,75	100.000	12.475.000	50	13	0,8362	0,474	4.944.591	19,8	39.636
Galerón	51,96	150.000	7.794.000	50	13	0,8362	0,474	3.089.229,84	19,8	59.454
Mezanine	31,56	115.000	3.629.400	50	13	0,8362	0,474	1.438.536,36	19,8	45.581
<b>Totales</b>	208,27		23.898.400							9.472.357,2

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	Indiviso	Proporcionalidad de acuerdo con el factor de copropiedad
								100%	
								100%	
								100%	
								100%	
								100%	
<b>Totales</b>								Valor de los Elementos Comunes:	0

Áreas y Elementos Adicionales Privativos (Instalaciones Especiales y Obras Complementarias)

Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	Valor Unitario Final
<b>Totales</b>								Valor de los Elementos Adicionales:	0

**VALOR FÍSICO TOTAL:**

36.561.687,72

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

N° Informe de Avalúo	Finca Filial	Identificador Predial	Plano Catastro		Registro	Coeficiente Copropiedad	Terreno		Construcción	Total
			Número/unidad	Área m²			Número/unidad	Área m²		
							0	0		0
							0	0		0
							0	0		0
							0	0		0
							0	0		0
<b>Totales:</b>										0



FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20601053837500-2024-U

NAS No.: 5168614

**LIMITACIONES Y SALVEDADEDES**

OBSERVATIONS:  
Ver anexo de texto. Cuerpo de agua a 320 m de la edificación.

**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: 27.089.330,52

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 9.472.357,2

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 36.561.687,72

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 9.472.357,2

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: 36.561.687,72  Tal Como Está  Como Terminado

**CONCLUSIÓN DE VALOR**

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: DE LA ESQUINA SUR DE LA SUBESTACIÓN ELÉCTRICA, 44 m AL NORESTE (ENTRANDO POR SERVIDUMBRE)

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: 24/10/2024 VALOR FINAL: 36.561.687,72 MONTO DE LA SOLICITUD: 40.186.580,8

VALOR EN LETRAS: treinta y seis millones quinientos sesenta y uno mil seiscientos ochenta y siete y setenta y dos centavos

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

**CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN**

FIRMA: 

NOMBRE PERITO: Guido Alonso VÁrgas Mesén

TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA

REGISTRO #: 358

CÓDIGO INSPECTOR: 775

COD. EMPRESA: 358

FECHA DEL INFORME: 25/10/2024

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD:  Si  No

FECHA DE INSPECCIÓN: 24/10/2024

IDENTIFICACIÓN N°: 1-1026-0782

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA: 

NOMBRE CO-FIRMANTE:

TIPO DE PROFESIONAL: TIPO DE PERITO:

REGISTRO #:

CÓDIGO INSPECTOR:

FECHA DEL INFORME:

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD:  Si  No

FECHA DE INSPECCIÓN:

IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)

**ANEXOS:**

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

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

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

Certificado Catastral 1  Certificado Catastral 2



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Entorno calle principal

Foto 4



Descripción: Diferencia encontrada en la orientación de la servidumbre, en apariencia la rampa de acceso se

Foto 2



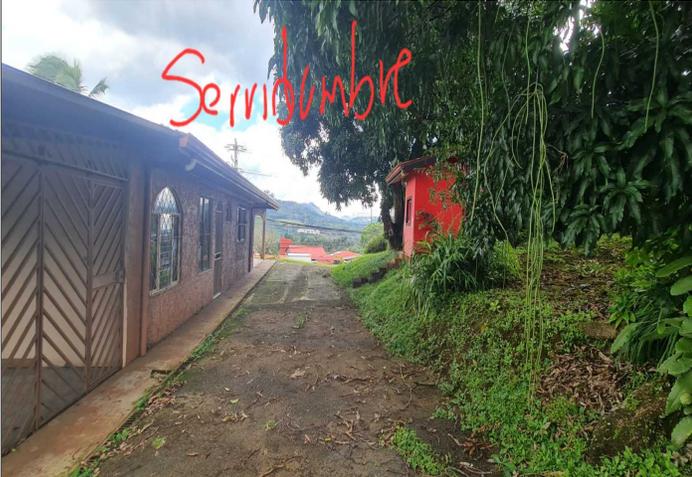
Descripción: Detalle interna del terreno

Foto 5



Descripción: Detalle interno de la obra civil

Foto 3



Descripción: Servidumbre

Foto 6



Descripción: Detalle eléctrico

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Detalle interno

Foto 10



Descripción: Servicio sanitario

Foto 8



Descripción: Cerramiento

Foto 11



Descripción: Detalle estructura principal

Foto 9



Descripción: Detalle mezanine

Foto 12



Descripción: Galerón abierto

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: Galerón abierto

Foto 16



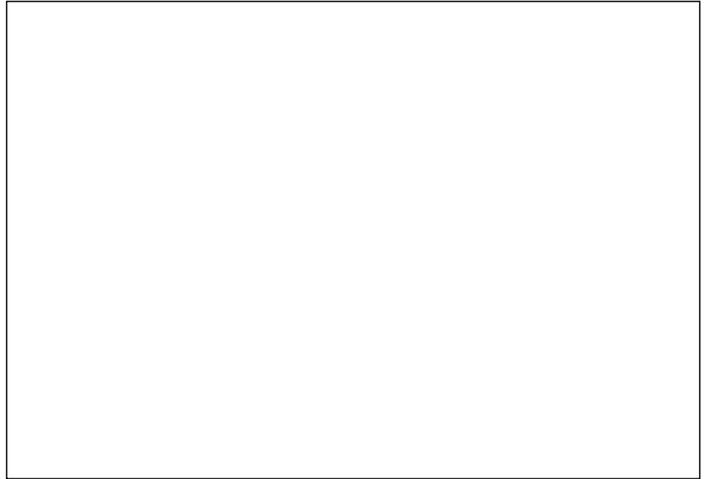
Descripción:

Foto 14



Descripción: Ubicación de líneas de alta tensión

Foto 17



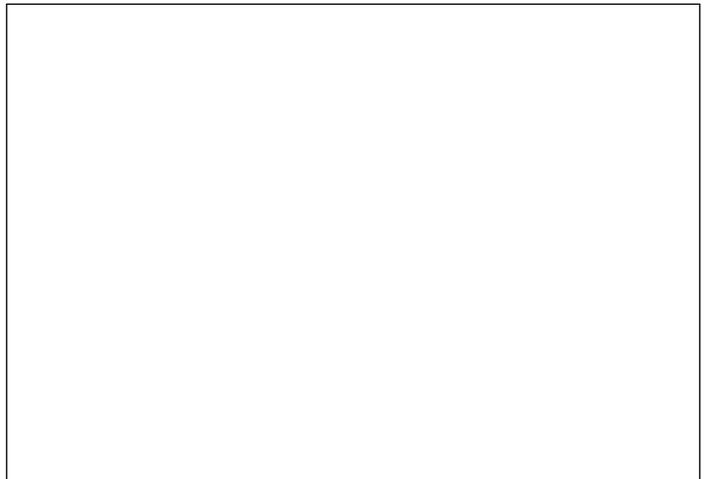
Descripción:

Foto 15



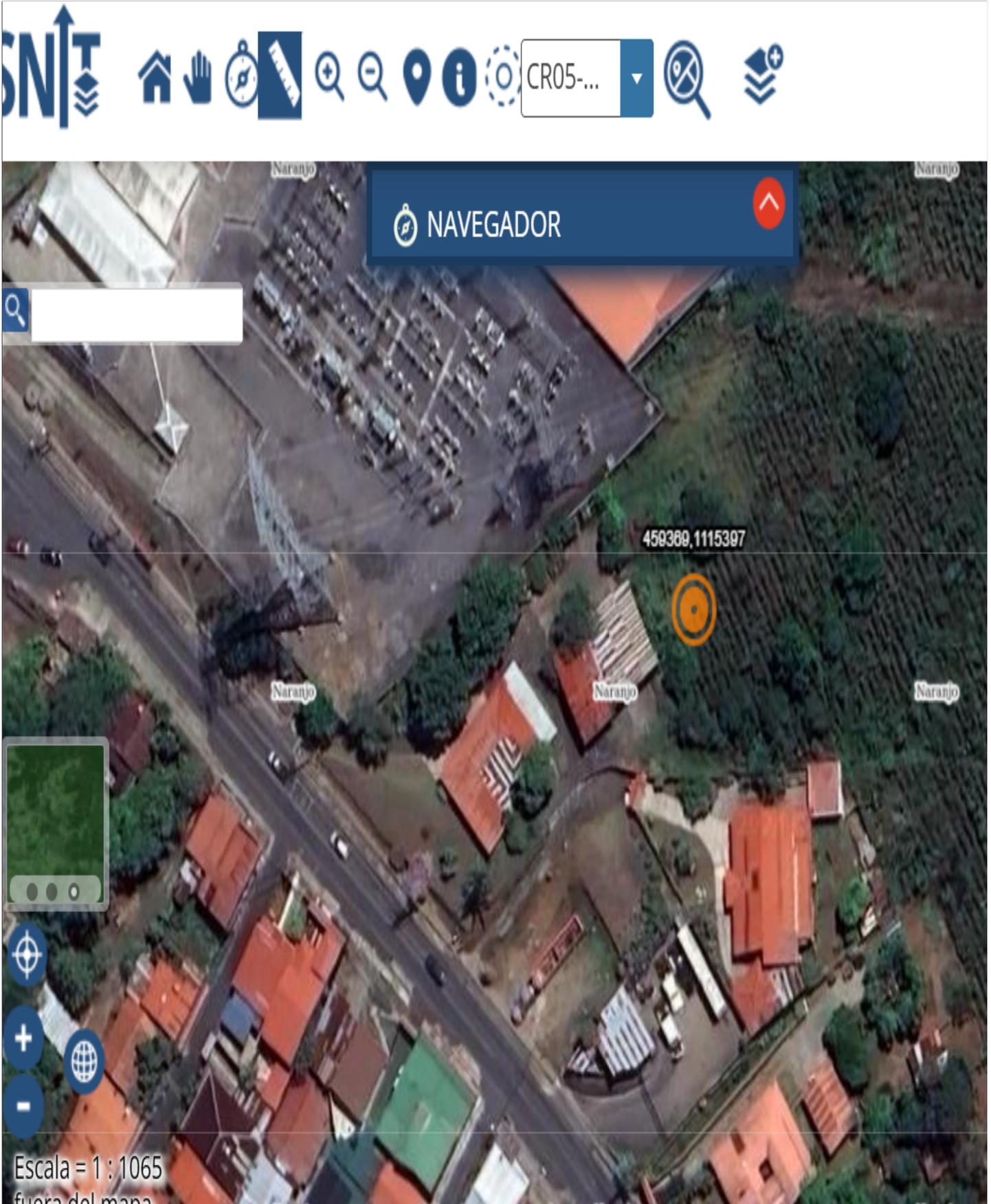
Descripción: Ubicación líneas de tensión y entorno

Foto 18



Descripción:

Mapa de Ubicación

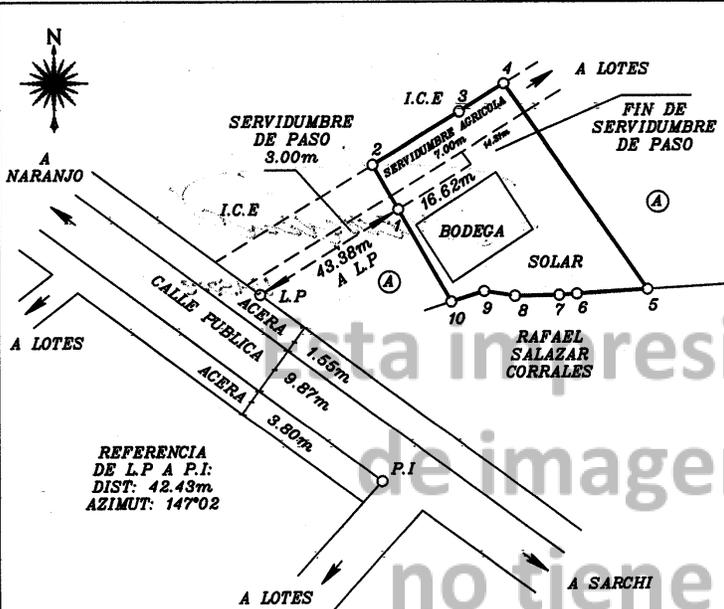


Plano Catastro

INSCRIPCIÓN: 2-1868384-2015

Fecha: 10/12/2015 08:46:51  
 Registrador: SUSANA ARAUZ RODRIGUEZ  
 EDCO: EC9626F8FB49D6853F65CB0DC9A

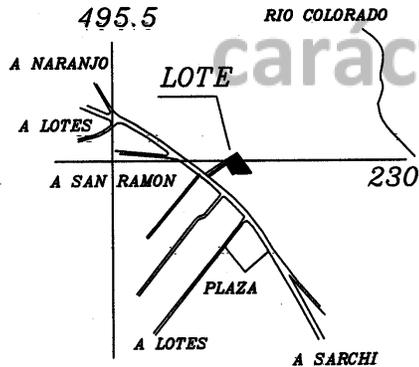
Catastro Nacional  
**2015-89202-C**  
 08/12/2015 11:25:16  
 Reingreso



LINEA	A C I M U T	DIST.(m)
1-2	330° 7'	10.01
2-3	059° 02.3'	19.68
3-4	058° 2'	10.27
4-5	145° 00.1'	48.67
5-6	266° 30'	13.76
6-7	265° 54.4'	3.46
7-8	268° 57.4'	8.61
8-9	278° 58.6'	6.10
9-10	252° 39.2'	6.70
10-1	330° 7'	20.66

DESCGLOSE DE AREAS	
AREA DEL LOTE:	982m <sup>2</sup>
AREA DE SERVIDUMBRE DE PASO:	49m <sup>2</sup>
AREA DE SERVIDUMBRE AGRICOLA:	209m <sup>2</sup>
<b>AREA TOTAL:</b>	<b>1240m<sup>2</sup></b>

COLINDANTE:  
 A- TRANSPORTES CORRALES ZEL  
 TCZSA SOCIEDAD ANONIMA



UBICACION GEOGRAFICA  
 HOJA \_\_\_\_\_ COLORADO  
 ESCALA \_\_\_\_\_ 1 : 10000



- NOTAS:
- ) FRENTE A SERVIDUMBRE AGRICOLA: 29.95m
  - ) FRENTE A SERVIDUMBRE DE PASO: 16.62m
  - ) MODIFICA AL PLANO CATASTRADO NUMERO: A-1176962-2007
  - ) FUNDO SIRVIENTE: 2108378-000
  - ) LINDEROS ACTUALES Y EXISTENTES
  - ) LEVANTAMIENTO POLAR CON POLIGONAL ABIERTA CON VERTICES RADIADOS
  - ) ERROR LINEAL ESTIMADO 0.01m
  - ) ERROR ANGULAR 00°00'10"
  - ) UNICAMENTE PARA USO AGRICOLA
  - ) TODAS LAS MEDIDAS ESTAN DADAS EN METROS
  - ) ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE. UNA VEZ INSCRITO EL PRACCIONAMIENTO RESPECTIVO, EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO

ES PARTE DE:  <b>FOLIO REAL NUMERO: 2108378-000</b>	AREA: <b>1240m<sup>2</sup></b>	SITUADO EN: DULCE NOMBRE	AREA SEGUN REGISTRO PUBLICO:  30283.31m <sup>2</sup>
	PROTOCOLO TOMO: 19224 FOLIO: 114	DISTRITO: 01° NARANJO	
	ESCALA: 1:1000	CANTON: 06° NARANJO	PROVINCIA: 2° ALAJUELA
	INGENIERO TOPOGRAFO: RAFAEL ANTONIO SEQUEIRA PANIAGUA IT-4494	FECHA: SETIEMBRE 2015	

Estudio de Registro

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 538375-000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 538375 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE BODEGA Y SOLAR  
SITUADA EN EL DISTRITO 1-NARANJO CANTON 6-NARANJO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA  
LINDEROS:

NORTE : SERVIDUMBRE DE PAGO CON UN FRENTE DE 16 METROS CON 63 CM Y SERVIDUMBRE  
AGRICOLA EN MEDIO INSTITUTO COSTARRICENSE DE ELECTRICIDAD  
SUR : SAFAEL SALAZAR CORRALES  
ESTE : LOTE 3 DE TRANSPORTES CORRALES DEL TCC S.A.  
OESTE : LOTE UNO DE TRANSPORTES CORRALES DEL TCC S.A.

MEDE: MIL DOSCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS  
PLANO: A-5908394-2015

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:  
FINCA DERECHO INSCRITA EN  
3-00008375000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 56,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:  
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001031  
ESTIMACION O PRECIO: CINCUENTA MILLONES DE COLONES  
DUEÑO DEL DERECHO:  
PRESENTACIÓN: 2020-00400319-01  
CAUSA ADQUISITIVA: RENATE  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 13-AGO-2020

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

SERVIDUMBRE DE PAGO  
CITAS: 537-15315-01-0001-001  
INICIA EL: 01-DIC-2000  
FINCA REFERENCIA 2000060370 000  
AFECTA A FINCA: 3-00038375-000  
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE AGUAS PLUVIALES  
CITAS: 3016-95405-01-0003-001  
SERVIDUMBRE DE AGUA POTABLE , TENDIDO ELECTRICO Y TELEFONICO Y AGUAS PLUVIALES  
AFECTA A FINCA: 3-00038375-000  
INICIA EL: 06 DE FEBRERO DE 2016  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):  
3 538374-000 3 108378-000  
3 538375-000  
3 538376-000  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PAGO  
CITAS: 3016-95405-01-0010-001  
AFECTA A FINCA: 3-00038375-000  
INICIA EL: 06 DE FEBRERO DE 2016  
LONGITUD: 50.00 METROS  
ANCHO: 3.00 METROS  
RUMBO: OESTE A ESTE  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):  
3 538375-000 3 538374-000  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PAGO  
CITAS: 3016-95405-01-0013-001  
SERVIDUMBRE AGRICOLA  
AFECTA A FINCA: 3-00038375-000  
INICIA EL: 06 DE FEBRERO DE 2016  
LONGITUD: 161.81 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):  
3 108379-000 3 538374-000  
3 538375-000 3 538375-000  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO  
CITAS: 3016-95405-01-0019-001  
AFECTA A FINCA: 3-00038375-000  
INICIA EL: 06 DE FEBRERO DE 2016  
LONGITUD: 159.66 METROS  
ANCHO: 3.00 METROS  
RUMBO: OESTE A ESTE  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):  
3 538374-000 3 108378-000  
3 538375-000  
3 538376-000  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PAGO  
CITAS: 3016-95405-01-0023-001  
TENDIDO ELECTRICO Y TELEFONICO Y AGUA POTABLE  
AFECTA A FINCA: 3-00038375-000  
INICIA EL: 06 DE FEBRERO DE 2016  
LONGITUD: 373.00 METROS  
ANCHO: 3.00 METROS  
RUMBO: OESTE A ESTE  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):  
3 538374-000 3 108378-000  
3 538375-000  
3 538376-000  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emisido el 25-10-2024 a las 10:13 horas

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Cerrar](#)

Anexo Texto

Se trata de un terreno ubicado en una zona de uso residencial y comercial. Terreno medianero con acceso mediante servidumbre, su frente es a servidumbre. En su entorno inmediato se ubican carreteras secundarias y terciarias con alumbrado público, aceras, cordón, caño, etc, no obstante, sobre la servidumbre que permite su acceso no se logra ubicar este tipo de servicios. Su acceso se logra mediante servidumbre agrícola y servidumbre de paso en concreto y lastre. Sobre esta servidumbre existen aspectos que deben mencionarse, el primero de ellos es que difiere la forma y dirección del ingreso en relación con la plasmada en el plano de catastro, de tal forma que su acceso actual (rampa) desde carretera principal no coincide con la orientación establecida en el plano de catastro del inmueble (trazo de la servidumbre), lo que en apariencia corresponde a una posible invasión al terreno colindante; por otra parte la misma parece no estar inscrita a favor de la finca valorada, situación que se recomienda sea materializada. Existe en el entorno portería y líneas de alta tensión que atraviesan un sector importante de la finca, se desconoce la existencia de retiros o zonas de protección para estos elementos. La finca cuenta con gravámenes, algunos de ellos no localizables sin embargo lo anteriores no afectan la explotación actual del inmueble. El servicio de agua y luz, en apariencia, son abastecidos por una propiedad colindante. La obra civil corresponde a un galerón con una sección abierta y otra cerrada, también cuenta con un pequeño mezanine, este último cuenta con un servicio sanitario, este espacio se encuentra en condición de inhabitable. La estructura principal es metálica y presenta un estado avanzado de deterioro con zonas corroídas por el óxido y la falta de mantenimiento. El sistema eléctrico se encuentra entubado al 50% aproximadamente, con conexiones inadecuadas e inseguras. En general se encuentra en mal estado de conservación y requiere mejoras importantes a nivel electromecánico, paredes, cerramientos, techos, loza sanitaria, grifería y accesorios. Se recomienda demarcar adecuadamente el derrotero indicado en plano de catastro.

Anexo Imagen 1

Descripción:  
COMPARABLE

**DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES**

	<i>Fotografía</i>	<i>Norte (coordenadas)</i>	<i>Este (coordenadas)</i>	<i>Descripción</i>
<a href="#">lote-naranjo-alajuela-47871232405152</a>				<p><i>Naranjo   Venta de lote en San Jerónimo de Naranjo, Alajuela, #4787 Precio \$185,000 tamaño del Lote m<sup>2</sup> 3000</i></p>
<a href="#">alajuela-naranjo-2388524562repciondlogz</a>				<p><i>San Miguel   LOTE EN VENTA, ALAJUELA, NARANJO Precio \$85,000 Tamaño del Lote m<sup>2</sup> 731</i></p>
<a href="#">Enchito</a>				<p><i>Terreno en venta en Dulce Nombre de Naranjo, Contacto : Carlos Porras Telef 83506883. Área 750 m<sup>2</sup> Precio: 70 mil colones por metro.</i></p>

Anexo Imagen 2

Descripción:  
CONSULTA PLANO

Plano(s) Catastrado(s)

<b>Provincia:</b>	<b>2 - ALAJUELA</b>	<b>Número Inscripción:</b>	<b>1868384</b>
<b>Año Inscripción:</b>	<b>10 Dec 2015</b>	<b>Área Plano:</b>	<b>1,240.00</b>
<b>Bloque:</b>		<b>Lote:</b>	
<b>Estado:</b>	<b>INSCRITO</b>	<b>Coordenada Norte:</b>	<b>230000.0</b>
<b>Coordenada Este:</b>	<b>495750.0</b>	<b>CRTM Norte:</b>	<b>1115407.0</b>
<b>CRTM Este:</b>	<b>459432.0</b>	<b>Verificado Zona Catastrada:</b>	<b>No</b>

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
2 - ALAJUELA	6 - NARANJO	1 - NARANJO

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101547219	TRANSPORTES CORRALES ZEL TCZSA SOCIEDAD ANONIMA		

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
2 - ALAJUELA	108378	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial
2 - ALAJUELA	538375	0		

Plano(s) Hijo(s): Inexistente(s)

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
2 - ALAJUELA	1176962	2007

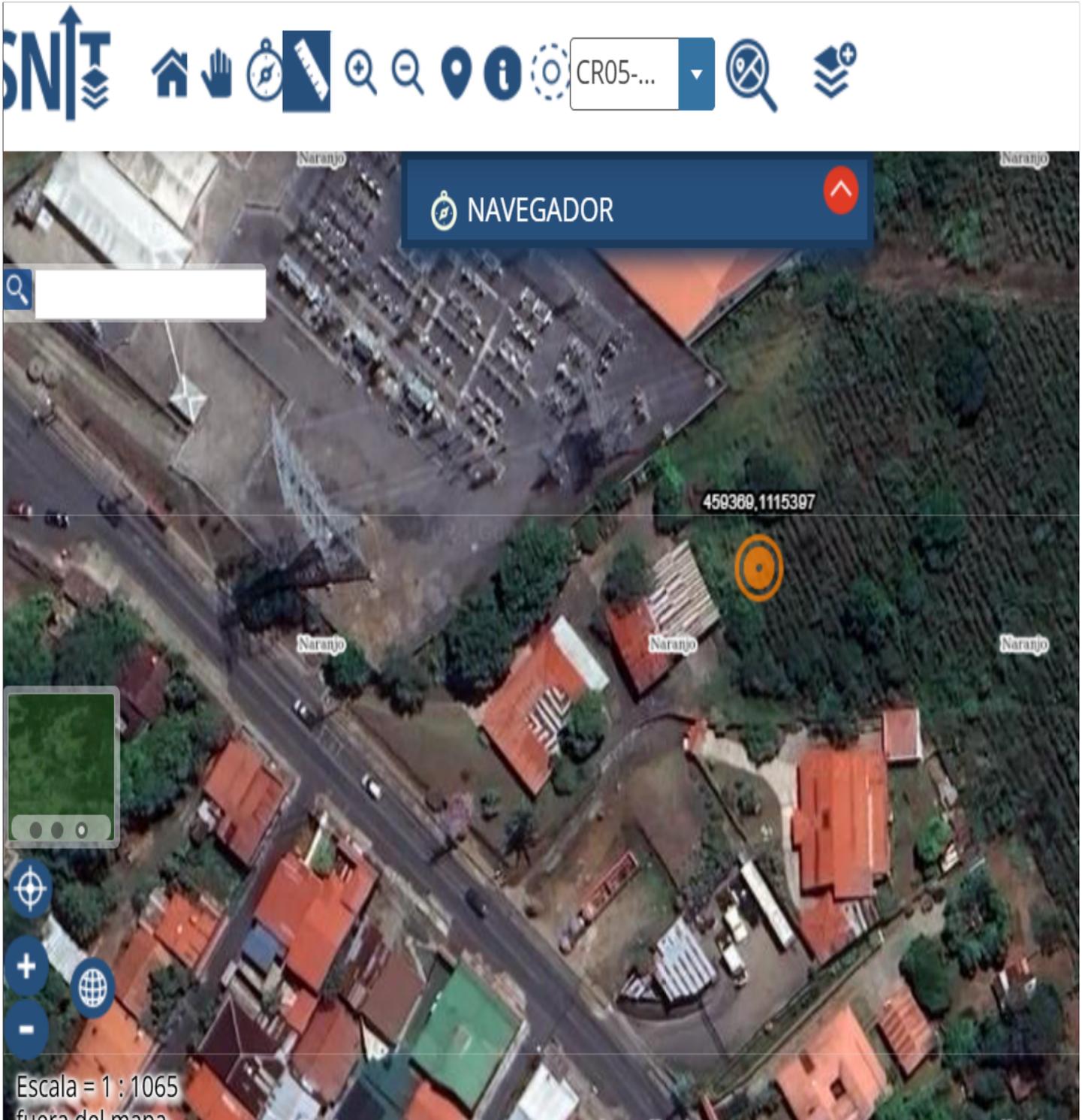
Anotaciones: Inexistente(s)

El Registro Inmobiliario advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.

Imprimir

Anexo Imagen 3

Descripción:  
UBICACION



Fecha: 24/10/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: DE LA ESQUINA SUR DE LA SUBESTACIÓN ELÉCTRICA, 76 m AL NORESTE (ENTRANDO POR SERVIDUMBRE). Plus c  
2-ALA 1-Naranja 6-Naranja

Número de Avalúo: 5168619

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 57.910.995

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 23/10/2024

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

Observaciones Generales:

Este informe de avalúo es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados.

La valuación se realiza con base en el área indicada en el Plano Catastrado y Estudio de Registro, no se realiza una verificación exacta de la misma.

El Valuador no posee interés en el bien.

No se asume responsabilidad por vicios ocultos, ni por la firmeza y/o emplazamiento del inmueble.

No se asume responsabilidad por nacientes ubicadas en zonas de difícil acceso, ni informadas ni declaradas en documentación aportada por el Banco Nacional.

No se realizaron pruebas de laboratorio ni de ingeniería.

No se valúan cosechas ni semovientes.

FIRMA:



Nombre: Olan Salas Alfaro

Tipo de Profesional: Ing. Agrónomo

Identificación #: 2-0536-0600

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20601053837600-2024-R

Liquidez: Media

NAS No.: 5168619

<b>CLIENTE</b>	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214 SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica CLIENTE: 7525-1-2-3 TRANSPORTES CORRALES ZEL TCZSA SOCIEDAD CORREO: TELÉFONO: IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-547219	<b>VALUADOR</b>	NOMBRE: Olman Salas Alfaro EMPRESA: Perito Externo - OLMAN SALAS ALFARO IDENTIFICACIÓN N°: 2-0536-0600 TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Agrónomo CORREO: olmansalas@gmail.com TELÉFONO: 6050 2686/8888 0954 OTRO:												
	NOMBRE PROPIETARIO: Banco Nacional de Costa Rica IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021 PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 2 ALA CANTON: 6 Naranjo DISTRITO: 1 Naranjo LOCALIDAD: DULCE NOMBRE DIRECCIÓN EXACTA: DE LA ESQUINA SUR DE LA SUBESTACIÓN ELÉCTRICA, 76 m AL NORESTE (ENTRANDO POR SERVIDUMBRE). Plus cod IDENTIFICADOR PREDIAL: 20601053837600 PLANO DE CATASTRO N°: A-1866993-2015 ÁREA REGISTRADA: 7.365 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Alajuela USO PREDOMINANTE: Others OCUPADO POR: Propietario 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														
<b>PROPIEDAD</b>	INSCRIPCIÓN DE: La Finca SEGÚN: El Plano Y El Registro PROPOSITO: <input checked="" type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico <input type="checkbox"/> Estimar el Valor de Mercado <input type="checkbox"/> OBJETO: <input type="checkbox"/> Crédito de Adquisición <input type="checkbox"/> Refinanciamiento <input type="checkbox"/> Construcción <input checked="" type="checkbox"/> Bienes Adjudicados USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): 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: Agrícola 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: 7.365 m² ÁREA M² ID. PREDIAL: 7.365 m² ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: No FACTOR DE COPROPIEDAD: 0 ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:														
	<b>INFORMACIÓN ADICIONAL</b>	ACTIVIDAD DEL LUGAR: <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input checked="" type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Otro TIPO DEL DISTRITO: <input type="checkbox"/> Urbano <input checked="" type="checkbox"/> Suburbano <input 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 checked="" type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input type="checkbox"/> Rural NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media Baja <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: Bueno ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No													
<b>DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO</b>		COMENTARIOS:  <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:60%;">PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA</td> <td style="width:20%;">De</td> <td style="width:20%;">Hasta</td> </tr> <tr> <td>RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>RANGO DE PRECIOS:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td 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															
<b>TERRENO /FINCA</b>	DIMENSIONES: ..... X ..... <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 7.365 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: TOPOGRAFÍA: Ondulada PENDIENTE: Desendente ZONIFICACIÓN: Agrícola FUENTE: ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: Regular POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No CUERPO DE AGUA CERCANO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Ninguno DESLIZAMIENTO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Baja EXISTEN GRAVÁMENES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No														
	SERVICIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input type="checkbox"/> Alcantarillado <input type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input checked="" type="checkbox"/> Caño <input checked="" type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/> AGUA: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> ADICIONALES: <input type="checkbox"/> Calle de Grava <input checked="" type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input checked="" type="checkbox"/> Recolección Basura <input checked="" type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cordón <input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado <input checked="" type="checkbox"/> TV por Cable <input type="checkbox"/> ELECTRICIDAD: <input type="checkbox"/> SI Tiene <input checked="" type="checkbox"/> No Tiene <input type="checkbox"/> TIPO DE RUTA: <input type="checkbox"/> Primaria <input checked="" type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/> Terciaria <input type="checkbox"/> Camino Vecinal <input type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Asfalto ANCHO DE VÍA: 6 M TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Distancia menor a 500 m JARDINES/PARQUES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m TIPO DE ACCESO: Servidumbre TIPO DE UBICACIÓN: Servidumbre APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 95 - > 85														
COMENTARIOS: Finca agrícola en estado de abandono. Parte en tacotal y parte recién realizado control mecánico de malezas. Con vestigios de plantas de café. Con acceso por medio de servidumbre parte en asfalto y parte en tierra, no delimitada. Sin caminos internos.															

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20601053837600-2024-R

NAS No.: 5168619

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
4	459.371	1.115.412	974
8	459.426	1.115.474	948
10	459.411	1.115.382	974

ÁREA m²: 7.365 VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:  
Plus code: 3JPH+WMH Naranjo, Alajuela Province

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: ..... ÁREA CONSTRUCCIÓN: ..... m² EDAD EFECTIVA: ..... años VIDA ÚTIL REMANENTE: ..... años ÁREA CONSTRUCCIÓN: ..... m² (Cons. Accesorias) VIDA ÚTIL REMANENTE: ..... años (Cons. Accesorias)	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: ..... CUBIERTA: ..... ESTRUCTURA: ..... ENTREPISO: ..... TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: ..... ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: ..... AVANCE DE OBRA: ..... PORCENTAJE COBERTURA: .....	TECHOS: ..... CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo <hr/> FACHADA/EXTERIOR: ..... CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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"/> ..... <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ..... <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> PISOS: ..... SISTEMA ELÉCTRICO: <input type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: ..... AIRE ACONDICIONADO: ..... RED AGUA CALIENTE: ..... GAS LP: ..... UBICACIÓN: .....	CLOSETS/ARMARIOS: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo AISLAMIENTO: <input type="checkbox"/> Techo <input type="checkbox"/> Paredes <input type="checkbox"/> Sótano <input type="checkbox"/> Entretecho LÍNEAS DE PLOMERÍA: ..... Diseño arquitectónico: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo EMPOTRADOS/EXTRAS: <input type="checkbox"/> Estufa <input type="checkbox"/> Horno <input type="checkbox"/> Lavadora de Platos <input type="checkbox"/> Garburator <input type="checkbox"/> Extractor de Aire <input type="checkbox"/> Sistema de Seguridad <input type="checkbox"/> Chimenea <input type="checkbox"/> Tragaluz <input type="checkbox"/> Solario <input type="checkbox"/> Ventiladores <input type="checkbox"/> Aire Central <input type="checkbox"/> Filtro Aire <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Bañera de Hidromasaje <input type="checkbox"/> Puerta Automática de Cochera <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> CONDICIÓN INTERIOR: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:											ÁREA	
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.				
PRINCIPAL												
SEGUNDO												
TERCERO												

TOTALES: CUARTOS: 0 RECÁMARAS: 0 BAÑOS: 0 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: ..... ÁREA TOTAL

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

**FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL**

Informe de Avalúo No.: 214-20601053837600-2024-R

NAS No.: 5168619

**ENFOQUE 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 ESQUINA SUR DE LA SUBESTACIÓN ELÉCTRICA, 76 m AL NORESTE (ENTRANDO POR SERVIDUMBRE). Plus code: 3JPH+WMH Naranjo, Alajuela Province		Finca en venta en la misma zona		Avalúo realizado en la misma zona		Finca en venta en la misma zona	
Tipo de Información		Base de datos		Base de datos		Base de datos	
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		04/03/2024		04/03/2024		04/03/2024	
Valor Terreno		400.000.000		298.492.926		630.000.000	
Números de Contacto		50660502686		50660502686		50660502686	
Valor Unitario del Terreno		6.136,76		7.239		10.000	
Ubicación			1		1		1
Dimensiones/Area de la Finca	7.365 m <sup>2</sup>	65.181 m <sup>2</sup>	1,3869	41.234 m <sup>2</sup>	1,2948	63.000 m <sup>2</sup>	1,3798
Servicios 1			1		1		1
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	4	3	,9374	2	,8788	3	,9374
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %	30	20	,8797	12	,7939	20	,8797
Nivel respecto a calle			1		1		1
Frente	7	20	,9984	480	,9426	38	,9961
Clase de suelo	3	3	1	3	1	3	1
Hidrología	3	3	1	3	1	3	1
Negociación			,95		1		,95
			1		1		1
			1		1		1
<b>AJUSTES/FACTOR RESULTANTE</b>		1,0848		,8515		1,0767	
<b>VALORES HOMOLOGADOS</b>		6.656,9		6.164,03		10.767,19	

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 57.910.995

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 7.863

**FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL**

Informe de Avalúo No.: 214-20601053837600-2024-R

NAS No.: 5168619

<b>CLIENTE</b>	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	<b>VALUADOR</b>	NOMBRE: Olman Salas Alfaro
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados      COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - OLMAN SALAS ALFARO
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica		IDENTIFICACIÓN N°: 2-0536-0600
	CLIENTE: 7525-1-2-3 TRANSPORTES CORRALES ZEL TCZSA SOCIEDAD		TIPO DE PROFESIONAL: Agronomist Eng.
	CORREO:		CORREO: olmansalas@gmail.com
TELÉFONO:	IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-547219	TELÉFONO: 6050 2686/8888 0954	OTRO:

**Enfoque Físico**

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

Fracción	Área m2	Valor		Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario						Ajustado		Parcial
1	7.365	7.863	1	1	1	1	1	7.863	100%	57.910.995
2			1	1	1	1	1	0	100%	0
3			1	1	1	1	1	0	100%	0
4			1	1	1	1	1	0	100%	0
5			1	1	1	1	1	0	100%	0
<b>Totales</b>									Valor del Terreno:	57.910.995

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

Valor de las Construcciones

Tipo de construcción	Área m2	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR (años)	Valor Unitario Final	
<b>Totales</b>										Valor de las Construcciones:	0

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	Indiviso	Proporcionalidad de acuerdo con el factor de copropiedad	
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
<b>Totales</b>									Valor de los Elementos Comunes:	0

Áreas y Elementos Adicionales Privativos (Instalaciones Especiales y Obras Complementarias)

Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	Valor Unitario Final	
<b>Totales</b>									Valor de los Elementos Adicionales:	0

**VALOR FÍSICO TOTAL:**

57.910.995

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		
<b>Totales:</b>										0

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20601053837600-2024-R

NAS No.: 5168619

**LIMITACIONES Y SALVEDADES**

**OBSERVATIONS:**  
 Este informe de avalúo es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados.  
 La valuación se realiza con base en el área indicada en el Plano Catastrado y Estudio de Registro, no se realiza una verificación exacta de la misma.  
 El Valuador no posee interés en el bien.  
 No se asume responsabilidad por vicios ocultos, ni por la firmeza y/o emplazamiento del inmueble.  
 No se asume responsabilidad por nacientes ubicadas en zonas de difícil acceso, ni informadas ni declaradas en documentación aportada por el Banco Nacional.  
 No se realizaron pruebas de laboratorio ni de ingeniería.  
 No se valúan cosechas ni semovientes.

**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: 57.910.995  
 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0  
 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 57.910.995  
 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: 57.910.995  Tal Como Está  Como Terminado

**CONCLUSIÓN DE VALOR**

**DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD:** DE LA ESQUINA SUR DE LA SUBESTACIÓN ELÉCTRICA, 76 m AL NORESTE (ENTRANDO POR SERVIDUMBRE). Plus code: 3JPH+WMH Naranjo, Alajuela Province

PROVINCIA: ALA CANTÓN: 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

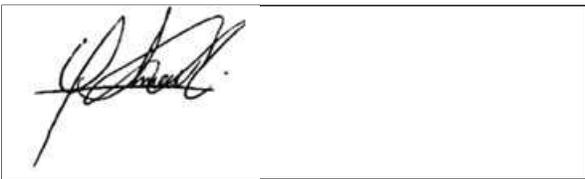
A LA FECHA: 24/10/2024 VALOR FINAL: 57.910.995 MONTO DE LA SOLICITUD: 40.186.580,8

VALOR EN LETRAS: cincuenta y siete millones novecientos diez mil novecientos noventa y cinco

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

**CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN**

**FIRMA:**



NOMBRE PERITO: Olman Salas Alfaro

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

REGISTRO #: 6715

CÓDIGO INSPECTOR: 494

COD. EMPRESA: 494

FECHA DEL INFORME: 24/10/2024

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD:  Si  No

FECHA DE INSPECCIÓN: 23/10/2024

IDENTIFICACIÓN N°: 2-0536-0600

**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:**

<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 type="checkbox"/> Anexo Imagen 1
<input type="checkbox"/> Enfoque de Mercado(4-6)	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 7-12	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 25 -30	<input checked="" type="checkbox"/> Plano Catastro	<input type="checkbox"/> Anexo Imagen 2
<input type="checkbox"/> Enf. Mercado Terreno (4-6)	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 13-18	<input checked="" type="checkbox"/> Estudio de Registro	<input checked="" type="checkbox"/> Anexo Texto	<input type="checkbox"/> Anexo Imagen 3
<input 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: Inicio de servidumbre agrícola

Foto 4



Descripción: Foto interna

Foto 2



Descripción: Foto interna

Foto 5



Descripción: Foto interna

Foto 3



Descripción: Foto interna

Foto 6



Descripción: Foto interna

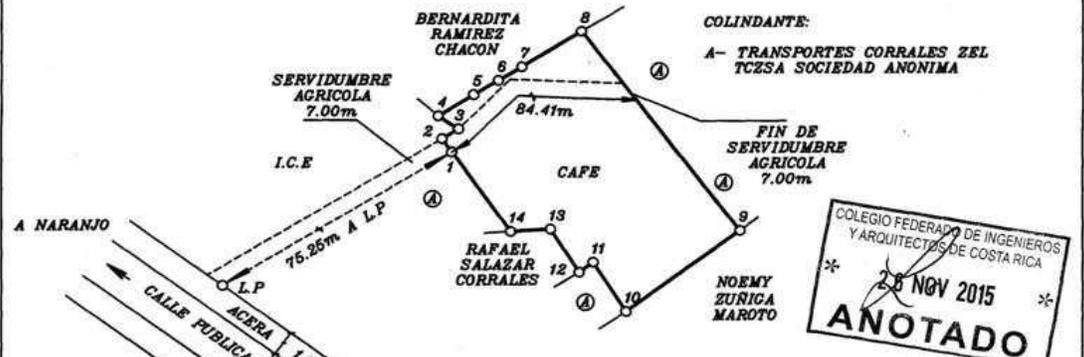


Plano Catastro

INSCRIPCIÓN: 2-1866993-2015

Fecha: 04/12/2015 11:24:56  
 Registrado: RAFAEL ANTONIO SERRERA PANIAGUA  
 72610CE9841AB75D697D19629C17BB6

Catastro Nacional  
 2015-89187-C  
 26/11/2015 10:05:37  
 Reingreso



COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS  
 Y ARQUITECTOS DE COSTA RICA  
 28 NOV 2015  
 ANOTADO

- NOTAS:
- ) LINDEROS ACTUALES Y EXISTENTES
  - ) LEVANTAMIENTO POLAR CON POLIGONAL ABIERTA CON VERTICES RADIAADOS
  - ) ERROR LINEAL ESTIMADO 0.01m
  - ) ERROR ANGULAR 00°00'10"
  - ) TODAS LAS MEDIDAS ESTAN DADAS EN METROS
  - ) 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 EN EL CATASTRO
  - ) MODIFICA AL PLANO CATASTRADO NUMERO: A-1176962-2007
  - ) UNICAMENTE PARA USO AGRICOLA

ES PARTE DE:  <b>FOLIO REAL NUMERO: 2108378-000</b>	AREA: <b>7365m<sup>2</sup></b>	SITUADO EN: DULCE NOMBRE	AREA SEGUN REGISTRO PUBLICO:  30283.31m <sup>2</sup>
	PROTOCOLO TOMO: 19224 FOLIO: 114	DISTRITO: 01° NARANJO	
INGENIERO TOPOGRAFICO: RAFAEL ANTONIO SERRERA PANIAGUA IT-4494	ESCALA: 1:2000 FECHA: SETIEMBRE 2015	CANTON: 06° NARANJO	PROVINCIA: 2° ALAJUELA

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 538376—000

**PROVINCIA:** ALAJUELA **FINCA:** 538376 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000  
**SEGREGACIONES:** NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO DE CAFE  
**SITUADA EN EL DISTRITO 1-NARANJO CANTON 6-NARANJO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA**  
**LINDEROS:**

**NORTE :** SERVIDUMBRE DE PASO CON UN FRENTE DE 84 METROS CON 41 CM EN MEDIO BERNARDITA RAMIREZ CHACON

**SUR :** NOEMY ZUÑIGA MAROTO

**ESTE :** TRANSPORTES CORRALES ZEL TCZ S.A

**OESTE :** LOTE 2 DE TRANSPORTES CORRALES ZEL TCZ S.A

**MIDE:** SIETE MIL TRESIENTOS SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS  
**PLANO:**A-1866993-2015

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

**FINCA DERECHO INSCRITA EN**  
2-00108378 000 FOLIO REAL

**VALOR FISCAL:** 88,000,000.00 COLONES

**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

EDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2020-00408319-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 13-AGO-2020

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY**

**GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY**

**SERVIDUMBRE DE PASO**

CITAS: 527-15315-01-0001-001

INICIA EL: 01-DIC-2003

FINCA REFERENCIA 200108378 000

AFECTA A FINCA: 2-00538376 -000

CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

**SERVIDUMBRE DE AGUAS PLUVIALES**

CITAS: 2016-95405-01-0003-001

SERVIDUMBRE DE AGUA POTABLE , TENDIDO ELECTRICO Y TELEFONICO Y AGUAS PLUVIALES

AFECTA A FINCA: 2-00538376 -000

INICIA EL: 06 DE FEBRERO DE 2016

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

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

2 538374-000 2 108378-000

2 538375-000

2 538376-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

**SERVIDUMBRE DE PASO**

CITAS: 2016-95405-01-0012-001

SERVIDUMBRE AGRICOLA

AFECTA A FINCA: 2-00538376 -000

INICIA EL: 06 DE FEBRERO DE 2016

LONGITUD: 161.81 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 108378-000 2 538374-000

2 538376-000 2 538375-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

**SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO**

CITAS: 2016-95405-01-0019-001

AFECTA A FINCA: 2-00538376 -000

INICIA EL: 06 DE FEBRERO DE 2016

LONGITUD: 159.66 METROS

ANCHO: 3.00 METROS

RUMBO: OESTE A ESTE

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

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

2 538374-000 2 108378-000

2 538375-000

2 538376-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

**SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PASO**

CITAS: 2016-95405-01-0023-001

TENDIDO ELECTRICO Y TELEFONICO Y AGUA POTABLE

AFECTA A FINCA: 2-00538376 -000

INICIA EL: 06 DE FEBRERO DE 2016

LONGITUD: 373.00 METROS

ANCHO: 3.00 METROS

RUMBO: OESTE A ESTE

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

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

2 538374-000 2 108378-000

2 538375-000

2 538376-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 23-10-2024 a las 14:25 horas

Anexo Texto

Finca agrícola parte en tacotal y parte con algún control mecánico de malezas, con vestigios de plantas de café // Con acceso por medio de servidumbre agrícola, sin delimitar, en la cual no existe los servicios de electricidad, agua potable, internet, televisión por cable, los mismos se ubican a 75 m de distancia, frente a la carretera nacional secundaria, ruta 118 // Los 60 m iniciales de la Servidumbre se encuentran bloqueados por dos árboles de mango, de mediano tamaño, una casa de juegos de madera y perrera en malla ciclón, por lo que el acceso en la realidad se realiza por medio de una servidumbre de paso paralela, de 3 m de ancho. Se recomienda despejar dicha servidumbre agrícola para que el acceso se dé por donde legalmente le corresponde a la finca. // Posee linderos en postes vivos y alambre de púas. // La topografía es ondulada // Se ubica a 1,5 Km del Centro de Naranja, ciudad cercana más importante donde se ubican los principales centros de comercio y servicios. Dentro de la propiedad no se encuentran torres de alta tensión, sin embargo un cableado sí atraviesa la finca, por lo que está afectada por la servidumbre eléctrica, la cual se desconoce su franja, de tal forma que se asume un voltaje de 230 000, para un ancho de 30 m, dicha servidumbre no afecta la actividad del cultivo de café ni otros de baja altura. Tampoco afecta otro aspecto como la vista panorámica atractiva, ya que no existe en la propiedad, la cual se considera únicamente para uso agrícola. // También se encuentra afectada por servidumbres pluviales y de acueducto. Debido a la gran cantidad de maleza, no fue posible recorrerla en su totalidad.

Fecha: 24/10/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: DE LA ESQUINA SUR DE LA SUBESTACIÓN ELÉCTRICA, 160 m AL NORESTE (ENTRANDO POR SERVIDUMBRE) Plus c  
2-ALA 1-Naranja 6-Naranja

Número de Avalúo: 5168621

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 120.041.440

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 23/10/2024

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

Observaciones Generales:

Este informe de avalúo es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados.

La valuación se realiza con base en el área indicada en el Plano Catastrado y Estudio de Registro, no se realiza una verificación exacta de la misma.

El Valuador no posee interés en el bien.

No se asume responsabilidad por vicios ocultos, ni por la firmeza y/o emplazamiento del inmueble.

No se asume responsabilidad por nacientes ubicadas en zonas de difícil acceso, ni informadas ni declaradas en documentación aportada por el Banco Nacional.

No se realizaron pruebas de laboratorio ni de ingeniería.

No se valúan cosechas ni semovientes.

FIRMA:



Nombre: Olan Salas Alfaro

Tipo de Profesional: Ing. Agrónomo

Identificación #: 2-0536-0600

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre: .....

Tipo de Profesional: .....

Identificación #: .....

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20601054008800-2024-R

Liquidez: Media

NAS No.: 5168621

<b>CLIENTE</b>	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 214-Bienes Adjudicados      COD. AGENCIA: 214 SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA CLIENTE: 7525-1-2-3 TRANSPORTES CORRALES ZEL TCZSA SOCIEDAD CORREO: TELÉFONO:      IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-547219	<b>VALUADOR</b>	NOMBRE: Olman Salas Alfaro EMPRESA: Perito Externo - OLMAN SALAS ALFARO IDENTIFICACIÓN N°: 2-0536-0600 TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Agrónomo CORREO: olmansalas@gmail.com TELÉFONO: 6050 2686/8888 0954      OTRO:
	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA      IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021      PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 2 ALA      CANTÓN: 6 Naranjo      DISTRITO: 1 Naranjo      LOCALIDAD: DULCE NOMBRE DIRECCIÓN EXACTA: DE LA ESQUINA SUR DE LA SUBESTACIÓN ELÉCTRICA, 160 m AL NORESTE (ENTRANDO POR SERVIDUMBRE) Plus code IDENTIFICADOR PREDIAL: 20601054008800      PLANO DE CATASTRO N°: A-1889656-2016      ÁREA REGISTRADA: 20.192 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Alajuela      USO PREDOMINANTE: Others      OCUPADO POR: Propietario      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		
<b>PROPIEDAD</b>	INSCRIPCIÓN DE: La Finca      SEGÚN: El Plano Y El Registro PROPOSITO: <input checked="" type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico <input type="checkbox"/> Estimar el Valor de Mercado <input type="checkbox"/> OBJETO: <input type="checkbox"/> Crédito de Adquisición <input type="checkbox"/> Refinanciamiento <input type="checkbox"/> Construcción <input checked="" type="checkbox"/> Bienes adjudicados USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): 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: Agrícola ID. PREDIAL FINCA MATRIZ:      ID. PREDIAL FINCA FILIAL:      FINCA FILIAL N°: ÁREA M² FINCA MATRIZ:      ÁREA M² FINCA FILIAL:      ÁREA M² PRIVATIVAS:      ÁREAS COMUNES: ÁREA M² PLANO CATASTRO: 20.192 m²      ÁREA M² ID. PREDIAL: 20.192 m²      ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA:      DEMASIA: No FACTOR DE COPROPIEDAD: 0      ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:		
	<b>INFORMACIÓN ADICIONAL</b>	ACTIVIDAD DEL LUGAR: <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input checked="" type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Otro TIPO DEL DISTRITO: <input type="checkbox"/> Urbano <input checked="" type="checkbox"/> Suburbano <input 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 checked="" type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input type="checkbox"/> Rural NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media Baja <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: Bueno      ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No	
<b>DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO</b>		PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA      De      Hasta RANGO DE ANTIGÜEDAD (años): RANGO DE PRECIOS: VISIÓN DEL MERCADO      OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja TENDENCIA DE PRECIOS: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo	
	<b>TERRENO /FINCA</b>	COMENTARIOS:  DIMENSIONES:      X <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 20.192      UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: TOPOGRAFÍA: Ondulada PENDIENTE: Desendente ZONIFICACIÓN: Agrícola FUENTE: ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: Regular POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No CUERPO DE AGUA CERCANO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No      Ninguno DESLIZAMIENTO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No      Baja EXISTEN GRAVÁMENES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No	
SERVICIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input type="checkbox"/> Alcantarillado <input type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input checked="" type="checkbox"/> Caño <input checked="" type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/> AGUA: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> ADICIONALES: <input type="checkbox"/> Calle de Grava <input type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input checked="" type="checkbox"/> Recolección Basura <input checked="" type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cordón <input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado <input checked="" type="checkbox"/> TV por Cable <input type="checkbox"/> ELECTRICIDAD: <input type="checkbox"/> SI Tiene <input checked="" type="checkbox"/> No Tiene <input type="checkbox"/> TIPO DE RUTA: <input type="checkbox"/> Primaria <input checked="" type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/> Terciaria <input type="checkbox"/> Camino Vecinal <input type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Asfalto ANCHO DE VÍA: 6 M TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No      Distancia menor a 500 m JARDINES/PARQUES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m TIPO DE ACCESO: Servidumbre      TIPO DE UBICACIÓN: Servidumbre APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 95 - > 85			
COMENTARIOS: Finca agrícola en estado de abandono. En tacotal. Con vestigios de plantas de café. Con acceso por medio de servidumbre en tierra, no delimitada, en pésimo estado, intransitable para vehiculos Sin caminos internos.			

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20601054008800-2024-R

NAS No.: 5168621

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
2	459.426	1.115.474	974
6	459.584	1.115.559	922
18	459.491	1.115.383	974

ÁREA m²: 20.192 VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:  
Plus code: 3JQJ+255 Naranjo, Alajuela Province

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: ..... ÁREA CONSTRUCCIÓN: ..... m² EDAD EFECTIVA: ..... años VIDA ÚTIL REMANENTE: ..... años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): ..... m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): ..... años	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: ..... CUBIERTA: ..... ESTRUCTURA: ..... ENTREPISO: ..... TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: ..... ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: ..... AVANCE DE OBRA: ..... PORCENTAJE COBERTURA: .....	TECHOS: ..... CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo 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.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20601054008800-2024-R

NAS No.: 5168621

ENFOQUE 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 ESQUINA SUR DE LA SUBESTACIÓN ELÉCTRICA, 160 m AL NORESTE (ENTRANDO POR SERVIDUMBRE) Plus code: 3JQJ+255 Naranjo, Alajuela Province		Finca en venta en la misma zona		Avalúo realizado en la misma zona		Finca en venta en la misma zona	
Tipo de Información		Base de datos		Base de datos		Base de datos	
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		04/03/2024		04/03/2024		04/03/2024	
Valor Terreno		400.000.000		298.492.926		630.000.000	
Números de Contacto		50660502686		50660502686		50660502686	
Valor Unitario del Terreno		6.136,76		7.239		10.000	
Ubicación			1		1		1
Dimensiones/Area de la Finca	20.192 m <sup>2</sup>	65.181 m <sup>2</sup>	1,1922	41.234 m <sup>2</sup>	1,113	63.000 m <sup>2</sup>	1,1861
Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	4	3	,9374	2	,8788	3	,9374
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %	40	20	,7738	12	,6984	20	,7738
Nivel respecto a calle			1		1		1
Frente	7	20	,9984	480	,9426	38	,9961
Clase de suelo	3	3	1	3	1	3	1
Hidrología	3	3	1	3	1	3	1
Negociación			,95		1		,95
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,8202		,6439		,8141	
VALORES HOMOLOGADOS		5.033,5		4.661,18		8.141,45	

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 120.041.440

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 5.945

**FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL**

Informe de Avalúo No.: 214-20601054008800-2024-R

NAS No.: 5168621

<b>CLIENTE</b>	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	<b>VALUADOR</b>	NOMBRE: Olman Salas Alfaro
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados      COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - OLMAN SALAS ALFARO
	SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		IDENTIFICACIÓN N°: 2-0536-0600
	CLIENTE: 7525-1-2-3 TRANSPORTES CORRALES ZEL TCZSA SOCIEDAD		TIPO DE PROFESIONAL: Agronomist Eng.
	CORREO:		CORREO: olmansalas@gmail.com
TELÉFONO:	IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-547219	TELÉFONO: 6050 2686/8888 0954	OTRO:

**Enfoque Físico**

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

Fracción	Área m2	Valor Unitario	Factores de Ajustes				Valor Unitario Ajustado	Indiviso	Valor Parcial
1	20.192	5.945	1	1	1	1	5.945	100%	120.041.440
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
<b>Totales</b>								Valor del Terreno:	120.041.440

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

Valor de las Construcciones

Tipo de construcción	Área m2	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR (años)	Valor Unitario Final	
<b>Totales</b>										Valor de las Construcciones:	0

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	Indiviso	Proporcionalidad de acuerdo con el factor de copropiedad
								100%	
								100%	
								100%	
								100%	
								100%	
<b>Totales</b>								Valor de los Elementos Comunes:	0

Áreas y Elementos Adicionales Privativos (Instalaciones Especiales y Obras Complementarias)

Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	Valor Unitario Final
<b>Totales</b>								Valor de los Elementos Adicionales:	0

**VALOR FÍSICO TOTAL:**

120.041.440

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

N° Informe de Avalúo	Finca Filial	Identificador Predial	Plano Catastro		Registro	Coeficiente Copropiedad	Terreno		Construcción	Total
			Número/unidad	Área m²			Número/unidad	Área m²		
							0	0		0
							0	0		0
							0	0		0
							0	0		0
							0	0		0
<b>Totales:</b>										0

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20601054008800-2024-R

NAS No.: 5168621

**LIMITACIONES Y SALVEDADES**

**OBSERVATIONS:**  
 Este informe de avalúo es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados.  
 La valuación se realiza con base en el área indicada en el Plano Catastrado y Estudio de Registro, no se realiza una verificación exacta de la misma.  
 El Valuador no posee interés en el bien.  
 No se asume responsabilidad por vicios ocultos, ni por la firmeza y/o emplazamiento del inmueble.  
 No se asume responsabilidad por nacientes ubicadas en zonas de difícil acceso, ni informadas ni declaradas en documentación aportada por el Banco Nacional.  
 No se realizaron pruebas de laboratorio ni de ingeniería.  
 No se valúan cosechas ni semovientes.

**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: 120.041.440

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 120.041.440

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: 120.041.440  Tal Como Está  Como Terminado

**CONCLUSIÓN DE VALOR**

**DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD:** DE LA ESQUINA SUR DE LA SUBESTACIÓN ELÉCTRICA, 160 m AL NORESTE (ENTRANDO POR SERVIDUMBRE) Plus code: 3JQJ+255 Naranjo, Alajuela Province

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: 24/10/2024 VALOR FINAL: 120.041.440 MONTO DE LA SOLICITUD: 40.186.580,8

VALOR EN LETRAS: ciento veinte millones cuarenta y uno mil cuatrocientos cuarenta

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

**CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN**

**FIRMA:** 

**NOMBRE PERITO:** Olman Salas Alfaro

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

**REGISTRO #:** 6715

**CÓDIGO INSPECTOR:** 494

**COD. EMPRESA:** 494

**FECHA DEL INFORME:** 24/10/2024

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD:  Si  No

**FECHA DE INSPECCIÓN:** 23/10/2024

**IDENTIFICACIÓN N°:** 2-0536-0600

**CO-FIRMANTE (si aplica)**

**FIRMA:** 

**NOMBRE CO-FIRMANTE:**

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

**REGISTRO #:**

**CÓDIGO INSPECTOR:**

**FECHA DEL INFORME:**

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD:  Si  No

**FECHA DE INSPECCIÓN:**

**IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)**

**ANEXOS:**

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

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

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

Certificado Catastral 1  Certificado Catastral 2



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Inicio de servidumbre agrícola

Foto 4



Descripción: Foto interna

Foto 2



Descripción: Foto interna

Foto 5



Descripción: Foto interna

Foto 3



Descripción: Foto interna

Foto 6



Descripción: Foto interna

Mapa de Ubicación



Plano Catastro

**INSCRIPCIÓN: 2-1889656-2016**

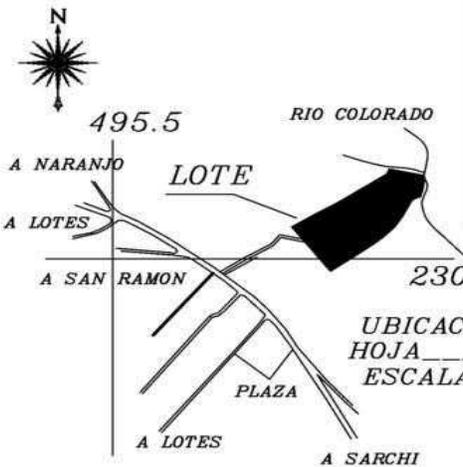
Fecha: 19/04/2016 16:19:03  
 Registrador: ERIC BERMUDEZ RAMIREZ  
 B5B98B37E97B5D8246CD964CF04A73F

Catastro Nacional  
**2016-18317-C**  
 18/04/2016 14:33:44  
 Reingreso



ENTERO 212579860

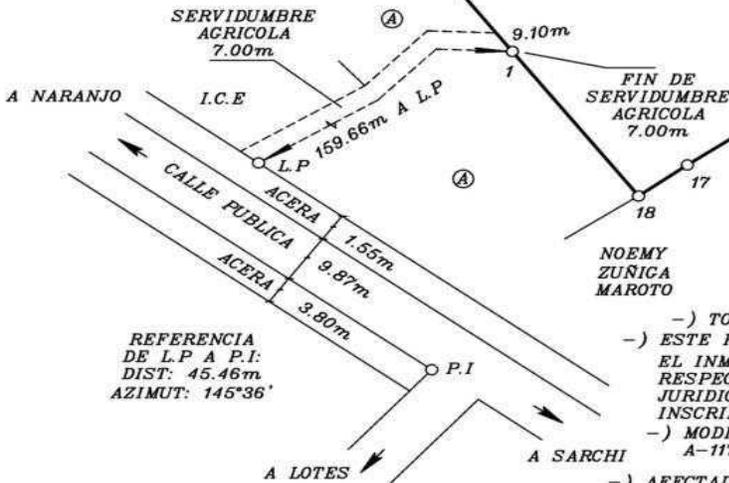
LÍNEA	A C I M U T	DIST.(m)	LÍNEA	A C I M U T	DIST.(m)
1-2	322° 58.2'	37.11	10-11	236° 54'	11.28
2-3	057° 30.7'	47.7	11-12	206° 56'	35.34
3-4	059° 32.1'	41.64	12-13	213° 08.8'	25.6
4-5	056° 0'	100.61	13-14	224° 29.8'	14.38
5-6	019° 35'	8.13	14-15	226° 26.2'	21.98
6-7	102° 18.6'	59.09	15-16	232° 47.1'	49.62
7-8	183° 19.1'	19.29	16-17	235° 09.7'	29.75
8-9	192° 36'	20.59	17-18	233° 40.5'	20.33
9-10	257° 40.9'	4.05	18-1	322° 58.2'	70.25



UBICACION GEOGRAFICA  
 HOJA \_\_\_\_\_ COLORADO  
 ESCALA \_\_\_\_\_ 1 : 10000

COLINDANTE:

A- TRANSPORTES CORRALES ZEL  
 TCZSA SOCIEDAD ANONIMA



NOTAS:

- ) LINDEROS ACTUALES Y EXISTENTES
- ) LEVANTAMIENTO POLAR CON POLIGONAL ABIERTA CON VERTICES RADIOS
- ) ERROR LINEAL ESTIMADO 0.01m
- ) ERROR ANGULAR 00°00'10"
- ) UNICAMENTE PARA USO AGRICOLA
- ) TODAS LAS MEDIDAS ESTAN DADAS EN METROS
- ) 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 EN EL CATASTRO
- ) MODIFICA AL PLANO CATASTRADO NUMERO: A-1176962-2007 Y A-1871086-2016
- ) AFECTADO POR LEY FORESTAL NUMERO 7575 ARTICULO 33

ES PARTE DE:

**FOLIO REAL NUMERO:  
 2108378-000**

AREA: **20192m<sup>2</sup>**

PROTOCOLO TOMO: 19224  
 FOLIO: 114

ESCALA: 1:2000  
 FECHA: MARZO 2016

SITUADO EN:  
 DULCE NOMBRE

DISTRITO: 01° NARANJO

CANTON: 06° NARANJO

PROVINCIA: 2° ALAJUELA

AREA SEGUN  
 REGISTRO  
 PUBLICO:

20315.31m<sup>2</sup>

INGENIERO TOPOGRAFO: RAFAEL ANTONIO SEQUEIRA PANIAGUA IT-4494

Estudio de Registro

**REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 540088—000**

**PROVINCIA:** ALAJUELA **FINCA:** 540088 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO DE CAFE  
**SITUADA EN EL DISTRITO 1-NARANJO CANTON 6-NARANJO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA LINDEROS:**

NORTE : BERNARDITA RAMIREZ CHACON  
SUR : NOEMY ZUÑIGA MAROTO  
ESTE : RIO COLORADO Y LUIS CARLOS ARAYA MONGE EN MEDIO YURRO  
OESTE : TRANSPORTES CORRALES ZEL TCZSA SOCIEDAD ANONIMA

**MIDE:** VEINTE MIL CIENTO NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS  
**PLANO:**A-1889656-2016

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

<b>FINCA</b>	<b>DERECHO</b>	<b>INSCRITA EN</b>
2-00108378 000		FOLIO REAL

**VALOR FISCAL:** 122,000,000.00 COLONES

**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
ESTIMACIÓN O PRECIO: NOVENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 2020-00408319-01  
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 13-AGO-2020

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

SERVIDUMBRE DE PASO  
CITAS: 527-15315-01-0001-001  
INICIA EL: 01-DIC-2003  
FINCA REFERENCIA 200108378 000  
AFECTA A FINCA: 2-00540088 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE AGUAS PLUVIALES  
CITAS: 2016-95405-01-0003-001  
INICIA EL: 06-FEB-2016  
FINCA REFERENCIA 200108378 000  
AFECTA A FINCA: 2-00540088 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY  
FINCA REFERENCIA 200108378 000  
AFECTA A FINCA: 2-00540088 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PASO  
CITAS: 2016-95405-01-0023-001  
INICIA EL: 06-FEB-2016  
FINCA REFERENCIA 200108378 000  
AFECTA A FINCA: 2-00540088 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 23-10-2024 a las 14:23 horas

Anexo Texto

Finca agrícola en tacotal, con vestigios de plantas de café // Con frente de 7 m a servidumbre agrícola en pésimo estado, en tierra, sin delimitar, en la cual no existe los servicios de electricidad, agua potable, internet, televisión por cable, los mismos se ubican a 160 m de distancia, frente a la carretera nacional secundaria, ruta 118 // Los 60 m iniciales de la Servidumbre se encuentran bloqueados por dos árboles de mango, de mediano tamaño, una casa de juegos de madera y perrera en malla ciclón, por lo que el acceso en la realidad se realiza por medio de una servidumbre de paso paralela, de 3 m de ancho. Se recomienda despejar dicha servidumbre agrícola para que el acceso se dé por donde legalmente le corresponde a la finca. // Posee linderos en postes vivos y alambre de púas. // La topografía es ondulada // Se ubica a 1,5 Km del Centro de Naranjo, ciudad cercana más importante donde se ubican los principales centros de comercio y servicios. Se encuentra afectada por la Ley Forestal 7575, artículo 33 y sus reformas respecto al Río Colorado y un Yurro, lo cual no representa un factor desvalorizante ya que se convierte en una fuente de agua para el anegamiento y no representa riesgo de inundación. Dentro de la propiedad no se encuentran torres de alta tensión, sin embargo un cableado sí atraviesa la finca, por lo que está afectada por la servidumbre eléctrica, la cual se desconoce su franja, de tal forma que se asume un voltaje de 230 000, para un ancho de 30 m, dicha servidumbre no afecta la actividad del cultivo de café ni otros de baja altura. Tampoco afecta otro aspecto como la vista panorámica atractiva, ya que no existe en la propiedad, la cual se considera únicamente para uso agrícola. // También se encuentra afectada por servidumbres pluviales y de acueducto. Debido a la gran cantidad de maleza, no fue posible recorrerla en su totalidad.