

Fecha: 24/01/2023

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: CORREDORES, 550 METROS NORTE DE LA ESCUELA DE COOPEVAQUITA.
6-PUN 2-La Cuesta 10-Corredores

Número de Avalúo: 5115064

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 15.117.784,95

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 21/01/2023

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

Observaciones Generales:
Lote con casa de habitación en estado deficiente . La carretera de donde se indica el punto de amarre en el plano no se ubica en el entorno, se recomienda replantear el plano catastrado, existe un canal de drenaje mayor en la colindancia este de la propiedad el mismo no afecta. El acceso utilizado para la propiedad es por medio de un cajellon de acceso existente ubicado al norte de la propiedad que da acceso a otras fincas, el mismo no es parte de la propiedad

FIRMA: 

Nombre: FELIX VILLALOBOS GRANADOS

Tipo de Profesional: Arquitecto

Identificación #: 6-0211-0284

CO-FIRMANTE (si aplica)
CO-FIRMA: 

Nombre: FELIX VILLALOBOS GRANADOS

Tipo de Profesional: Arquitecto

Identificación #: 602110284

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-61002005628900-2023-R

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5115064

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214 SOLICITANTE: CLIENTE: 8485-1 ZACARIAS ROSALES ROSALES CORREO: acervantes@bncr.fi.cr TELÉFONO: 506-2211-0000 IDENTIFICACIÓN N°: 6-0088-0722			VALUADOR	NOMBRE: FELIX VILLALOBOS GRANADOS EMPRESA: Perito Externo - FELIX VILLALOBOS GRANADOS IDENTIFICACIÓN N°: 6-0211-0284 TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto CORREO: fevigacr@gmail.com TELÉFONO: 2773-3922 OTRO: 8828-3922										
PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021 PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 6 PUN CANTON: 10 Corredores DISTRITO: 2 La Cuesta LOCALIDAD: Puntarenas, Corredores, La Cuesta DIRECCIÓN EXACTA: CORREDORES, 550 METROS NORTE DE LA ESCUELA DE COOPEVAQUITA. IDENTIFICADOR PREDIAL: 61002005628900 PLANO DE CATASTRO N°: P-0740674-1988 ÁREA REGISTRADA: 2.984,43 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Sur 2 USO PREDOMINANTE: Residencial OCUPADO POR: NINGUNA VIGENCIA CONTRATO: LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): ☒ SI ☐ No														
INFORMACIÓN ADICIONAL	INSCRIPCIÓN DE: La Finca SEGÚN: El Plano Y El Registro PROPÓSITO: ☐ Estimar el Valor Físico ☒ Estimar el Valor de Mercado ☐ OBJETO: ☐ Crédito de Adquisición ☐ Refinanciamiento ☐ Construcción ☒ Bien adquirido USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): BANCO NACIONAL DE COSTA RICA SOLICITADO POR: ☒ Cliente de arriba ☐ Otro VALOR: ☒ Actual ☐ Retroactivo ☐ Futuro ☐ Actualización de un avalúo elaborado en: con vencimiento en: Avalúo No.: TIPO DE PROPIEDAD: ☐ Urbano ☒ Rural LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: ☐ SI ☒ No BIEN ESPECIALIZADO: ☐ SI ☒ No CUOTA MANTENIMIENTO: ☐ Mes ☐ Año NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica): USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Vertical DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: CASA DE HABITACION 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: 2.984,43 m² ÁREA M² ID. PREDIAL: 2.984,43 m² ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: No FACTOR DE COPROPIEDAD: 0 ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:														
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO	ACTIVIDAD DEL LUGAR: ☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Agropecuario ☐ Otro TIPO DEL DISTRITO: ☐ Urbano ☐ Suburbano ☒ Rural ☐ Recreacional ☐ Otro TENDENCIA DISTRITO: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Transición ☐ Disminuyendo ☐ Otro DENSIDAD: ☐ Mayor a 75% ☐ 25 - 75% ☐ Menor de 25% ☒ Rural NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media ☐ ZONAS CERCANAS: ☐ Alta ☒ Media ☐ Baja ☐ FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Regular ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ SI ☐ No			<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA</td> <td>De</td> <td>Hasta</td> </tr> <tr> <td>RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):</td> <td>1</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>RANGO DE PRECIOS:</td> <td>10.000</td> <td>20.000</td> </tr> </table> VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja DEMANDA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja TENDENCIA DE PRECIOS: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Disminuyendo			PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):	1	20	RANGO DE PRECIOS:	10.000	20.000
	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta												
RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):	1	20													
RANGO DE PRECIOS:	10.000	20.000													
COMENTARIOS: Lote con casa de habitación. La carretera de donde se indica el punto de amarre en el plano no se ubica en el entorno, se debe replantear el plano catastrado, existe un canal de drenaje primario en la colindancia este de la propiedad el mismo no afecta. El acceso utilizado para la propiedad es por medio de un callejón de acceso existente ubicado al norte de la propiedad que da acceso a otras fincas, el mismo no es parte de la propiedad. El sistema eléctrico de la vivienda se encuentra en estado deficiente, la casa de habitación no cuenta con manteniendo, se encuentra en estado de deterioro. Se observan vestigios de un zócalo de concreto en la parte posterior de la propiedad.															
TERRENO / FINCA	DIMENSIONES: 41 X 67 ☒ m ☐ ha. ÁREA APLICABLE: 2.984,43 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0 TOPOGRAFÍA: Plana PENDIENTE: No Aplica ZONIFICACIÓN: Agrícola FUENTE: Criterio profesional ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: ☐ SI ☒ No ESTADO FÍSICO: POSIBILIDAD DE DAÑOS: ☐ SI ☒ No CUERPO DE AGUA CERCANO: ☐ SI ☒ No Ninguno DESLIZAMIENTO: ☐ SI ☒ No Ninguno EXISTEN GRAVÁMENES: ☒ SI ☐ No			SERVICIOS: ☒ Teléfono ☒ Señal Celular ☐ Alcantarillado ☐ Sistema Sanitario ☐ Caño ☒ Internet ☐ Cuneta ☐ AGUA: ☒ SI ☐ No ☐ ADICIONALES: ☒ Calle de Grava ☐ Calle Pavimentada ☒ Recolección Basura ☐ Acera ☐ Cordón ☒ Alumbrado ☒ TV por Cable ☐ ELECTRICIDAD: ☒ SI Tiene ☐ No Tiene ☐ TIPO DE RUTA: ☐ Primaria ☒ Secundaria ☐ Terciaria ☐ Camino Vecinal ☐ Calle Local MATERIAL: Lastre mezclado grueso ANCHO DE VÍA: 20 M TRANSPORTE PÚBLICO: ☒ SI ☐ No JARDINES/PARQUES: ☒ SI ☐ No ☐ EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m TIPO DE ACCESO: Calle Pública TIPO DE UBICACIÓN: Medianero APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: < 55											
	COMENTARIOS: Lote con casa de habitación. La carretera de donde se indica el punto de amarre en el plano no se ubica en el entorno, se recomienda replantear el plano catastrado, existe un canal de drenaje mayor en la colindancia este de la propiedad el mismo no afecta. El acceso utilizado para la propiedad es por medio de un cajellon de acceso existente ubicado al norte de la propiedad que da acceso a otras fincas, el mismo no es parte de la propiedad.														

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-61002005628900-2023-R

NAS No.: 5115064

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	613.140	937.791	19

ÁREA m²: 298.443

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 3.751

COMENTARIOS:

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1992

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 108 m²

EDAD EFECTIVA: 31 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 14 años

ÁREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) 48 m²

VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) 31 años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio

CUBIERTA: Laminas de hierro galvanizado. Ondulado

ESTRUCTURA: RTG

ENTREPISO: No aplica

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC01

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular

AVANCE DE OBRA: 100%

PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70%

TECHOS: Cubierta de Hg

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

Funcional sin daños de fugas

FACHADA/EXTERIOR: Planas

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo

Planas sin mantenimienmto

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos

Repello ☒ ☐ REPELLO EN MAL ESTADO, CIELOS EN FIBROLIT

Empastado ☐ ☐ NO

Enchape ☐ ☐ EN MUEBLE DE COCINA EN MAL ESTADO

☐ ☐

☐ ☐

PISOS: Mosaico

SISTEMA ELÉCTRICO: ☒ Si Entubado ☐ No Entubado 0% - 25% Estado deficiente

TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: NA

AIRE ACONDICIONADO: NA

RED AGUA CALIENTE: NA

GAS LP:

UBICACIÓN:

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:

NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	Corredor	Area de pilas				ÁREA
PRINCIPAL	0	1	1	1	3	1	0	0	1	1				156 m²
SEGUNDO														
TERCERO														

TOTALES: 12 CUARTOS: 9 RECÁMARAS: 3 BAÑOS: 1 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: 1 ÁREA TOTAL 156 m²

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS Ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.
Casa de habitación en estado deficiente, paredes de bloques de concreto, repellos quemados, cielos en fibrocemento, pisos de mosaicos y concreto lujado, presenta el sistema eléctrico deficiente.
No cuenta con mantenimiento adecuado, se encuentra en vías de deterioro.

Página 2 de 13

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

Informe de Avalúo No.: 214-61002005628900-2023-R FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL
NAS No.: 5115064

NAS No.: 5115064

[illegible]

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 3.751

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-61002005628900-2023-R

NAS No.: 5115064

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	VALUADOR	NOMBRE: FELIX VILLALOBOS GRANADOS	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados		COD. AGENCIA: 214	EMPRESA: Perito Externo - FELIX VILLALOBOS GRANADOS
	SOLICITANTE:		IDENTIFICACIÓN N°: 6-0211-0284	
	CLIENTE: 8485-1 ZACARIAS ROSALES ROSALES		TIPO DE PROFESIONAL: Arquitect	
	CORREO: acervantes@bncr.fi.cr		CORREO: fevigacr@gmail.com	
	TELÉFONO: 506-2211-0000		IDENTIFICACIÓN N°: 6-0088-0722	TELÉFONO: 2773-3922

Enfoque Físico

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

Fracción	Superficie /	Valor	Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
	m²/ha	Unitario					Ajustado		Parcial
1	2.984,43	3.751	,85	1	1	1	3.188,35	100%	9.515.407,39
2			1	1	1	1	0	100%	0
3			1	1	1	1	0	100%	0
4			1	1	1	1	0	100%	0
5			1	1	1	1	0	100%	0
Totales								Valor del Terreno:	9.515.407,39

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Forma de	Superficie /	Valor	Factores de Ajustes						Valor Neto de	VUR	Valor Unitario
Explotación	m²/ha	Unitario	VRN	VUT	Edad	Estado	F. Deprec.	F. Conserv.	Reposición		Final
Totales										Valor Mejoras al Terreno:	0
										Prop. del valor de las Mejoras al Terreno:	0

Valor de las Construcciones

Tipo de construcción	Superficie m²	Valor Unitario	VUT en años	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	Avance Obra	V. Neto de Reposición	Valor Parcial Construcciones
Vivienda o Construcción Principal	88	230.000	40	31	0,3122	0,678	0,2116	100%	48.684,47	4.284.233,36
A.Pilas	20	115.000	30	21	0,405	0,678	0,2745	100%	31.577,85	631.557
Cochera	48	35.000	40	9	0,8622	0,474	0,4086	100%	14.303,9	686.587,2
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
Totales	Valor de las Construcciones:									5.602.377,56

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

Descripción	V.R. Nuevo	Vida Remte.	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	Indiviso	Valor Parcial Elementos Adicionales
							100%	
							100%	
							100%	
							100%	
							100%	
Valor de los Elementos Comunes:								0

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

Descripción	Unidad	Cantidad	V.R. Nuevo	Vida Remte. (años)	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	V. Neto de Reposición	Valor Parcial Elementos Adicionales
Valor de los Elementos Adicionales:										0

VALOR FÍSICO TOTAL:

15.117.784,95

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-61002005628900-2023-R

NAS No.: 5115064

ENFOQUE DE MERCADO

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
PUN, Corredores, La Cuesta CORREDORES, 550 METROS NORTE DE LA ESCUELA DE COOPEVAQUITA.							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	108 m²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	CORREDORES, 550 METROS NORTE D		1		1		1
Dimens./Superf. Terreno	X	X	1	X	1	X	1
Tipo de Propiedad			1		1		1
Diseño/Estilo			1		1		1
Edad/Conservación			1		1		1
Superficie Habitable			1		1		1
Número de Recámaras			1		1		1
Número de Baños			1		1		1
Estacionamientos			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1		1		1	
VALORES HOMOLOGADOS		0		0		0	

Conclusiones:

ÁREA: 108 m²

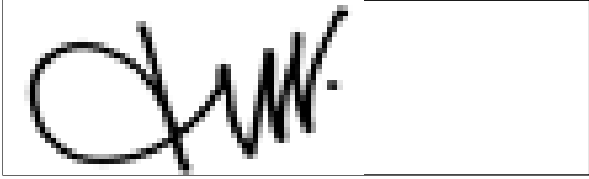
VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

VALOR UNITARIO APLICABLE:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-61002005628900-2023-R

NAS No.: 5115064

LIMITACIONES Y SALVEDADES	OBSERVATIONS: Lote con casa de habitación en estado deficiente . La carretera de donde se indica el punto de amarre en el plano no se ubica en el entorno, se recomienda replantear el plano catastrado, existe un canal de drenaje mayor en la colindancia este de la propiedad el mismo no afecta. El acceso utilizado para la propiedad es por medio de un cajellon de acceso existente ubicado al norte de la propiedad que da acceso a otras fincas, el mismo no es parte de la propiedad																							
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:																							
	<table> <tr> <td>VALOR DE TERRENO:</td> <td>9.515.407,39</td> </tr> <tr> <td>VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:</td> <td>5.602.377,56</td> </tr> <tr> <td>VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS:</td> <td>15.117.784,95</td> </tr> <tr> <td>MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A:</td> <td>5.602.377,56</td> </tr> <tr> <td>VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>VALOR DE VENTA FORZADA:</td> <td></td> </tr> </table>				VALOR DE TERRENO:	9.515.407,39	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:	5.602.377,56	VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS:	15.117.784,95	MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A:	5.602.377,56	VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO:		VALOR DE VENTA FORZADA:									
VALOR DE TERRENO:	9.515.407,39																							
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:	5.602.377,56																							
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS:	15.117.784,95																							
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A:	5.602.377,56																							
VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO:																								
VALOR DE VENTA FORZADA:																								
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	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: 15.117.784,95 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado																							
CONCLUSIÓN DE VALOR	DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: CORREDORES, 550 METROS NORTE DE LA ESCUELA DE COOPEVAQUITA.																							
	PROVINCIA: PUN CANTON: Corredores DISTRITO: La Cuesta 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: 21/01/2023 VALOR FINAL: 15.117.784,95 MONTO DE LA SOLICITUD: 18.645.230,38 VALOR EN LETRAS: Quince millones ciento diecisiete mil setecientos ochenta y cuatro con 95/100. SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado																							
FIRMA:			CO-FIRMANTE (si aplica) FIRMA: 																					
	NOMBRE PERITO: FELIX VILLALOBOS GRANADOS TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA REGISTRO #: A-7007 CÓDIGO INSPECTOR: 741 COD. EMPRESA: 341 FECHA DEL INFORME: 24/01/2023 PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No FECHA DE INSPECCIÓN: 21/01/2023 IDENTIFICACIÓN N°: 6-0211-0284		NOMBRE CO-FIRMANTE: FELIX VILLALOBOS GRANADOS TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA REGISTRO #: A-7007 CÓDIGO INSPECTOR: 741 FECHA DEL INFORME: 25/01/2023 PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No FECHA DE INSPECCIÓN: 24/01/2023 IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique) 602110284																					
ANEXOS: <table> <tr> <td>☒ Enfoque de Costos</td> <td>☒ Fotos Adicionales 1-6</td> <td>☐ Fotos Adicionales 19-24</td> <td>☒ Mapa de Ubicación</td> <td>☐ Anexo Imagen 1</td> </tr> <tr> <td>☐ Enfoque de Mercado(4-6)</td> <td>☒ Fotos Adicionales 7-12</td> <td>☐ Fotos Adicionales 25 -30</td> <td>☒ Plano Catastro</td> <td>☐ Anexo Imagen 2</td> </tr> <tr> <td>☐ Enf. Mercado Terreno (4-6)</td> <td>☒ Fotos Adicionales 13-18</td> <td>☒ Estudio de Registro</td> <td>☐ Anexo Texto</td> <td>☐ Anexo Imagen 3</td> </tr> <tr> <td>☐ Certificado Catastral 1</td> <td>☐ Certificado Catastral 2</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>					☒ 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			
☒ 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																							



Fachada Principal



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: FRENTE

Foto 4



Descripción: FRENTE

Foto 2



Descripción: ACCESO

Foto 5



Descripción: VISTA DEL TERRENO

Foto 3



Descripción: VISTA DEL LOTE

Foto 6



Descripción: VISTA DEL TERRENO

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: FRENTE

Foto 10



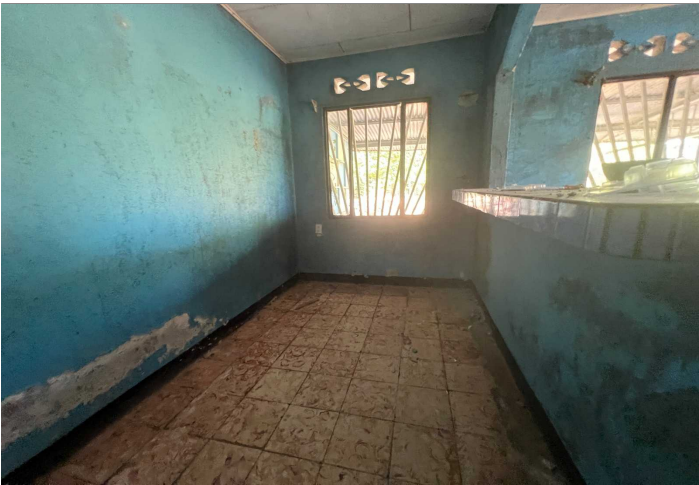
Descripción: VISTA INTERNA

Foto 8



Descripción: VIST DE TECHADO

Foto 11



Descripción: VISTA INTERNA

Foto 9



Descripción: VISTA INTERNA

Foto 12



Descripción: VISA INTERNA

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



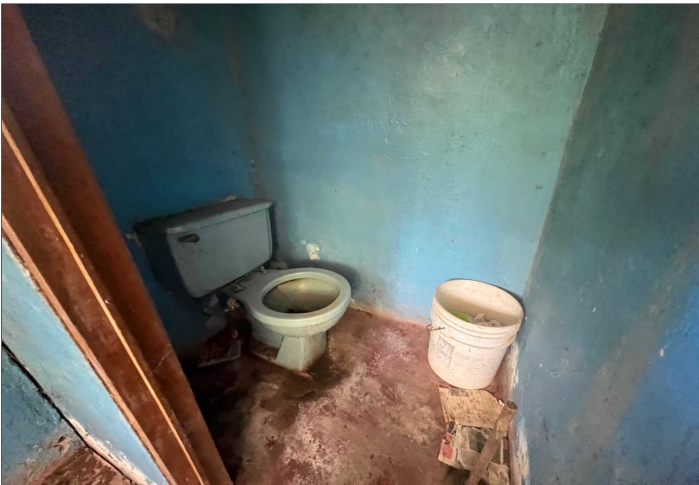
Descripción: PILAS

Foto 16



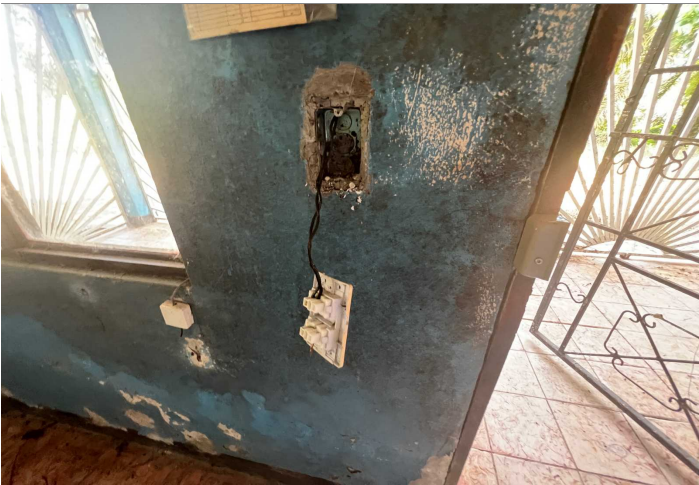
Descripción: SISTEMA ELECTRICO

Foto 14



Descripción: SERVICIO SANITARIO

Foto 17



Descripción: SISTEMA ELECTRICO

Foto 15



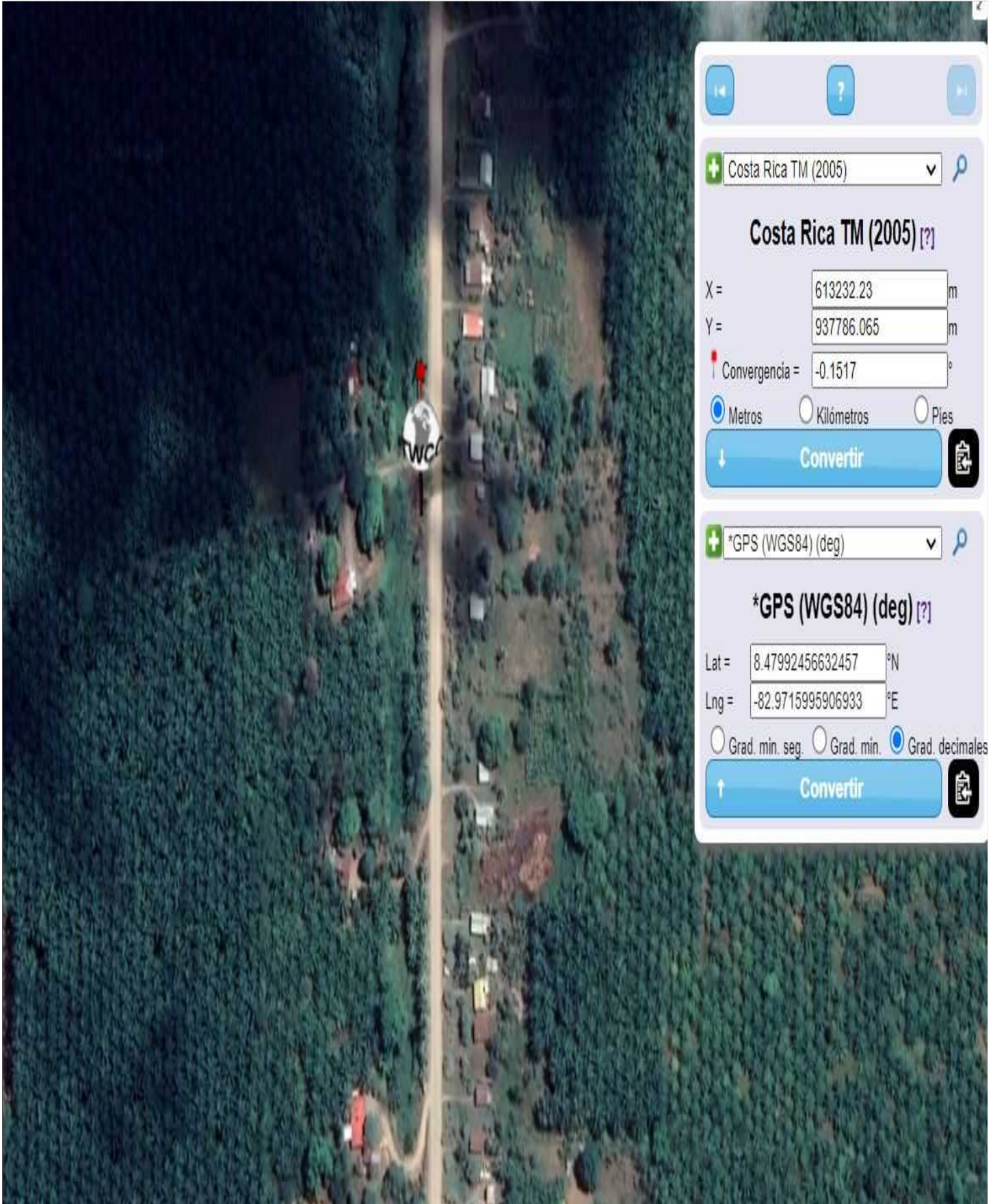
Descripción: SISTEMA ELECTRICO

Foto 18



Descripción: VISTA POSTERIOR

Mapa de Ubicación



Plano Catastro

378-P-10-2-2-

ESPACIO PARA TIMBRES

SECCION DE MICROFILM

ROLLO	IMAGEN
61	389
FECHA	FIRMA
-6 ABR 1988	<i>[Firma]</i>

REGISTRO NACIONAL CATASTRO NACIONAL

El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número

P-740674-88

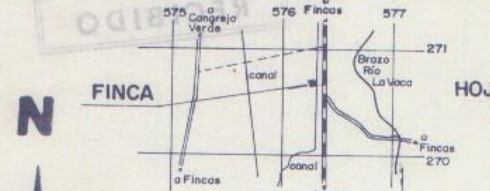
-4 ABR 1988

Fecha Firma autorizada *[Firma]*

DE OFICIO



UBICACION
HOJA LAUREL 364I-III
Escala 1:50000



DERROTERO		
LINEA	RUMBO	DISTANCIA
1-2	S 03° 14' E	40 80
2-3	S 58° 25' W	13 38
3-4	S 61° 30' W	38 97
4-5	N 21° 50' W	59 89
5-6	N 77° 38' E	37 66
6-1	N 84° 41' E	28 96

15 de julio de 1988
Hoy de: ZACARIAS ROSALES ROSALES. Céd: 6-088-722, inscrita al FR 6056289-000.

Luis Alberto Montero Chaves
Jefe a.i. Servicios Catastrales
Dirección General de Catastro



NOTAS :

Doy fe de que no se establecieron linderos nuevos.

Poligonal Cerrada. Levantamiento Polar.

Error Lineal : 0.74 m. Error Angular : 0.03'.



INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO
DEPARTAMENTO DE SERVICIOS TECNICOS
IDA SECCION ORDENAMIENTO Y TENENCIA DE TIERRAS

PROYECTO: COTO SUR PARCELA N° 6-4/2

PROTOCOLO TOMO N° 4 4 32 FOLIO N° 36 al 64

ES PARTE DE: TOMO: 2580 FOLIO: 415

NUMERO: 28894 ASIENTO: 1

AREA SEGUN REGISTRO: 30 ha. 8909.88 m².

PROPIEDAD DE: I.T.CO. CEDULA JURIDICA: 4-000-042143-11

TRASPASA A: ZACARIAS ROSALES ROSALES

CEDULA N° 6-088-722

SITA EN: VAQUITA ESCALA 1: 2000

DISTRITO: 2° LA CUESTA FECHA: MAYO DE 1987

CANTON: 10° CORREDORES AREA:

PROVINCIA: 6° PUNTARENAS 2984.43 m²

LEVANTO: *[Firma]*

ALEXIS RIVAS ESPINOZA-AGRIMENSOR ASOCIADO A.A.078

Página 12 de 13

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

Estudio de Registro

18/1/23, 15:53

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales del Registro Nacional

[Inicio](#) | [Ayuda](#) | [Preguntas Frecuentes](#) | [Entidades Receptoras](#) | [Contáctenos](#) | [Desconectar](#) | [Felix Villalobos](#)

- Bienes Monitoreados
- Búsqueda Gráfica Marcas
- Carrito de Compras
- Consultas Gratuitas ★
- Certificación Imágenes ★
- Detalle de Servicios
- Historial de Compras
- Historial de Usos
- Impuesto Personas Jurídicas
- Índice Personas Físicas
- Índice de Personas Jurídicas
- Transitorio III Ley 9428
- Mi Cuenta
- Mi Inventario
- Reserva de Matricula
- Solicitud de Placas
- Salidas del País

Avisos importantes

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

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 56289-000

PROVINCIA: PUNTARENAS **FINCA:** 56289 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA AGRICULTURA CON 1 CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 2-LA CUESTA CANTON 10-CORREDORES DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
LINDEROS:

NORTE : RAMONA MARINO
SUR : RAMON ALVARADO
ESTE : CANAL VAQUITA
OESTE : RAMON ALVARADO

MIDE: DOS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO METROS CON CUARENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:P-0740674-1988

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS NUMERO 56289 Y ADEMAS PROVIENE DE 028894 000

VALOR FISCAL: 36,600,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTE MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS COLONES CON CUARENTA CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2022-00414044-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 30-JUN-2022

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

CITAS: 359-14243-01-0969-001
CONDICIONES
AFECTA A FINCA: 6-00056289 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 18-01-2023 a las 15:53 horas

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)

Todos los derechos reservados - 2013 - Registro Nacional - San José, Curridabat - Apartado Postal 523-2010 Curridabat
mpdigital@mp.go.cr

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior