

Fecha: 20/03/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: DE LA ESQUINA SUROESTE DE LA ESCUELA SAN LUIS 240m OESTE SOBRE CALLE PUBLICA Y 180m SUR SOBRE SE 2-ALA 1-Upala 13-Upala

Número de Avalúo: 5152150

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤12 meses

Valor Concluido: 17.165.000

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 19/03/2024

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

Observaciones Generales:
LOTE ENMONTADO Y SIN CERCAR, SE RECOMIENDA HACER REPLANTEO POR PARTE DE UN TOPOGRAFO. RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 297-09798-01-0901-028. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2012-369968-01-0008-001. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2012-369968-01-0010-001. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2012-381348-01-0012-001. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2013-21238-01-0004-001. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2013-21238-01-0005-001. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2013-133882-01-0002-001. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2013-159522-01-0019-001. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2013-159522-01-0019-001. NO AFECTAN USO DE LA PROPIEDAD.

FIRMA:

JULIO CESAR
ALVARADO
DIAZ (FIRMA)

Firmado digitalmente
por JULIO CESAR
ALVARADO DIAZ (FIRMA)
Fecha: 2024.03.20
20:05:46 -06'00'

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:

Nombre: JULIO ALVARADO DIAZ

Nombre:

Tipo de Profesional: Topographer Eng.

Tipo de Profesional:

Identificación #: 5-0334-0989

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21301050759300-2024-U

Liquidez: Media Baja

NAS No.: 5152150

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: JULIO ALVARADO DIAZ			
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214			EMPRESA: Perito Externo - JULIO ALVARADO DIAZ			
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica			IDENTIFICACIÓN N°: 5-0334-0989			
	CLIENTE: 5410-1-2-3-4 RODRIGO CORTES VILLALOBOS			TIPO DE PROFESIONAL: Topographer Eng.			
	CORREO:			CORREO: alvaradodiaz.cesar@gmail.com			
TELÉFONO:		IDENTIFICACIÓN N°: 5-0244-0890		TELÉFONO: 8332-1837 OTRO:			
PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%		
	PROVINCIA: 2 ALA CANTON: 13 Upala		DISTRITO: 1 Upala		LOCALIDAD: SAN LUIS		
	DIRECCIÓN EXACTA: DE LA ESQUINA SUROESTE DE LA ESCUELA SAN LUIS 240m OESTE SOBRE CALLE PUBLICA Y 180m SUR SOBRE SERVID						
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 21301050759300		PLANO DE CATASTRO N°: 2-1635305-2013		ÁREA REGISTRADA: m²		
	ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Guanacaste 1		USO PREDOMINANTE: Residencial		OCUPADO POR: DESUSO 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 ☒ BIENES ADJUDICADOS				
	USUARIO PROPUESTO (NOMBRE):						
	SOLICITADO POR:		☒ Cliente de arriba ☐ Otro				
	VALOR:		☒ Actual ☐ Retroactivo ☐ Futuro				
	☐ Actualización de un avalúo elaborado en: con vencimiento en: Avalúo No.:						
	TIPO DE PROPIEDAD:		☒ Urbano ☐ Rural LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: ☐ SI ☒ NO BIEN ESPECIALIZADO: ☐ SI ☒ NO CON CONSTRUCCIONES: ☐ SI ☒ NO				
	CUOTA MANTENIMIENTO:		☐ Mes ☐ Año NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica):				
	USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal		DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: LOTE				
	ID. PREDIAL FINCA MATRIZ:		ID. PREDIAL FINCA FILIAL:		FINCA FILIAL N°:		
	ÁREA M² FINCA MATRIZ:		ÁREA M² FINCA FILIAL:		ÁREA M² PRIVATIVAS:		
	ÁREA M² PLANO CATASTRO: 5.000 m²		ÁREA M² ID. PREDIAL: 5.000 m²		ÁREAS COMUNES:		
	FACTOR DE COPROPIEDAD: 0		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					PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	
	TIPO DEL DISTRITO: ☐ Urbano ☒ Suburbano ☐ Rural ☐ Recreacional ☐ Otro					De	
	TENDENCIA DISTRITO: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Transición ☐ Disminuyendo ☐ Otro					Hasta	
	DENSIDAD: ☐ Mayor a 75% ☒ 25 - 75% ☐ Menor de 25% ☐ Rural					RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):	
	NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media					RANGO DE PRECIOS:	
	ZONAS CERCANAS: ☐ Alta ☒ Media ☐ Baja					VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja	
	FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ SI ☐ NO					DEMANDA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja	
	COMENTARIOS:					TENDENCIA DE PRECIOS: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Disminuyendo	
	PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN UN PARCELAMIENTO AGRÍCOLA POR LO QUE PUEDE SER USADO DE FORMA HABITACIONAL O AGRÍCOLA. COLINDA CON FINCAS CON DESTINO GANADERO Y CON EL POBLADO DE SAN LUIS DE UPALA.						
TERRENO / FINCA	DIMENSIONES: 47.23 X 106.2		☒ m ☐ ha.		SERVICIOS: ☐ Teléfono ☒ Señal Celular ☐ Alcantarillado ☐ Sistema Sanitario ☐ Caño		
	ÁREA APLICABLE: 5.000		UNIDAD DE MEDIDA: m²		☐ Internet ☐ Cuneta		
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: NO HAY				AGUA: ☐ SI ☒ NO		
	TOPOGRAFÍA: Plana				ADICIONALES: ☒ Calle de Grava ☐ Calle Pavimentada ☐ Recolección Basura ☐ Acera ☐ Cordón		
	PENDIENTE: No Aplica				☐ Alumbrado ☐ TV por Cable		
	ZONIFICACIÓN: Residencial				ELECTRICIDAD: ☐ SI Tiene ☒ NO Tiene		
	FUENTE: VISITA DE PERITO EN SITIO				TIPO DE RUTA: ☐ Primaria ☐ Secundaria ☐ Terciaria ☐ Camino Vecinal ☒ Calle Local		
	ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN:		☒ SI ☐ NO		MATERIAL: Tierra		
	ESTADO FÍSICO: Óptimo				ANCHO DE VÍA: 8 M		
	POSIBILIDAD DE DAÑOS:		☐ SI ☒ NO Ninguno		TRANSPORTE PÚBLICO: ☒ SI ☐ NO Distancia menor a 500 m		
	CUERPO DE AGUA CERCANO:		☐ SI ☒ NO Ninguno		JARDINES/PARQUES: ☒ SI ☐ NO		
	DESLIZAMIENTO:		☐ SI ☒ NO Ninguno		EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m		
	EXISTEN GRAVÁMENES:		☒ SI ☐ NO		TIPO DE ACCESO: Servidumbre		
	COMENTARIOS:				TIPO DE UBICACIÓN: Servidumbre		
	PROPIEDAD ENFRENTA SERVIDUMBRE AGRÍCOLA DE TIERRA. NO CUENTA CON SERVICIOS. DE LA INTERSECCIÓN DE LA CALLE CON LA SERVIDUMBRE HASTA LOS 120m HAY ACCESO, DE ESE PUNTO EN ADELANTE ES MONTAÑA, POR LO QUE NO SE PUEDE LLEGAR HASTA LA PROPIEDAD, ASI MISMO NO HAY DEMARCACIONES DE LOS LOTES.						

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21301050759300-2024-U

NAS No.: 5152150

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
2	396.907	1.192.221	100

ÁREA m²: 5.000

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN:

ÁREA CONSTRUCCIÓN:

EDAD EFECTIVA:

VIDA ÚTIL REMANENTE:

ÁREA CONSTRUCCIÓN:
(Cons. Accesorias)

VIDA ÚTIL REMANENTE:
(Cons. Accesorias)

m²

años

años

m²

años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN:

CUBIERTA:

ESTRUCTURA:

ENTREPISO:

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA:

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

AVANCE DE OBRA:

PORCENTAJE COBERTURA:

TECHOS:

CONDICIÓN:

FACHADA/EXTERIOR:

CONDICIÓN:

ACABADOS INTERIORES:

Paredes

Cielos

Repello

Empastado

Enchape

PISOS:

SISTEMA ELÉCTRICO:

TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA:

AIRE ACONDICIONADO:

RED AGUA CALIENTE:

GAS LP:

UBICACIÓN:

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:

CLOSETS/ARMARIOS:

AISLAMIENTO:

LÍNEAS DE PLOMERÍA:

Diseño arquitectónico:

EMPOTRADOS/EXTRAS:

CONDICIÓN INTERIOR:

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

TOTALES:

CUARTOS: 0

RECÁMARAS: 0

BAÑOS: 0

NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO:

ÁREA TOTAL

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

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21301050759300-2024-U

NAS No.: 5152150

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO	BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
	Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
	ALA. Upala, Upala DE LA ESQUINA SUROESTE DE LA ESCUELA SAN LUIS 240m OESTE SOBRE CALLE PUBLICA Y 180m SUR SOBRE SERVIDUMBRE AGRICOLA.		LOTE EN VERDE. 1817m2 EN 15 MILLONES DE COLONES. SE UBICA DIAGONAL A LA ESCUELA SAN LUIS FRENTE A CALLE PUBLICA.		LOTE EN VERDE. 1000m2 (3 LOTES DE 333m2 c/u.) EN 13.5 MILLONES DE COLONES. SE UBICA DE LA ESCUELA SAN LUIS 283m SUR SOBRE RUTA UPALA- GUATUSO.			
	Tipo de Información		OFERTA		OFERTA			
	Superficie de Terreno		48,58 m X 44,7 m		30 m X 33,33 m		X	
	Fecha Consulta		20/03/2024		20/03/2024			
	Valor Terreno		15.000.000		13.500.000			
	Números de Contacto		8827-6562		8823-4683			
	Valor Unitario del Terreno		8.255,36		13.500			
	Ubicación	8	5	,9264	5	,9264		1
	Dimensiones/Area de la Finca	5.000 m²	1.817 m²	,716	1.000 m²	,5879		1
	Servicios 1	1	1	1	1	1		1
	Servicios 2	1	16	,6376	16	,6376		1
	Tipo de vía	7	4	,8192	3	,7666		1
	Relación Frente/Fondo	1	1	1	1	1		1
	Pendiente %	0	0	1	0	1		1
	Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1		1
	FRENTE A CALLE	47,23	48,28	,993	30	1,1201		1
				1		1		1
				1		1		1
			1		1		1	
			1		1		1	
			1		1		1	
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,344		,2982		1		
VALORES HOMOLOGADOS		2.840,11		4.025,41		0		

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 17.165.000

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 3.433

Informe de Avalúo No.: 214-21301050759300-2024-U

NAS No.: 5152150

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: JULIO ALVARADO DIAZ	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - JULIO ALVARADO DIAZ	
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica			IDENTIFICACIÓN N°: 5-0334-0989	
	CLIENTE: 5410-1-2-3-4 RODRIGO CORTES VILLALOBOS			TIPO DE PROFESIONAL: Topographer Eng.	
	CORREO:			CORREO: alvaradodiaz.cesar@gmail.com	
	TELÉFONO:	IDENTIFICACIÓN N°: 5-0244-0890		TELÉFONO: 8332-1837	OTRO:

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

Fracción	Área m2	Valor	Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario					Ajustado		Parcial
1	5.000	3.433	1	1	1	1	3.433	100%	17.165.000
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:	17.165.000

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

Valor de las Construcciones

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

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

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

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

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

VALOR FÍSICO TOTAL:

17.165.000

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

[illegible]

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21301050759300-2024-U

NAS No.: 5152150

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:
LOTE ENMONTADO Y SIN CERCAR, SE RECOMIENDA HACER REPLANTEO POR PARTE DE UN TOPOGRAFO. RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 297-09798-01-0901-028. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 1202-369968-01-0008-001. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2012-369968-01-0010-001. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2012-381348-01-0012-001. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2013-21238-01-0004-001. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2013-21238-01-0005-001. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2013-133882-01-0002-001. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2013-159522-01-0019-001. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2013-159522-01-0019-001. NO AFECTAN USO DE LA PROPIEDAD.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤12 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

RESUMEN DE VALORES

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

VALOR DE TERRENO: 17.165.000

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 17.165.000

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: 17.165.000 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: DE LA ESQUINA SUROESTE DE LA ESCUELA SAN LUIS 240m OESTE SOBRE CALLE PUBLICA Y 180m SUR SOBRE SERVIDUMBRE AGRICOLA.

PROVINCIA: ALA CANTON: Upala DISTRITO: Upala

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

A LA FECHA: 20/03/2024 VALOR FINAL: 17.165.000 MONTO DE LA SOLICITUD: 15.200.000

VALOR EN LETRAS: diecisiete millones ciento sesenta y cinco mil

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

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA:

FIRMA:

NOMBRE PERITO: JULIO ALVARADO DIAZ

TIPO DE PROFESIONAL: Topographer Eng. TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA

REGISTRO #: IT-17237

CÓDIGO INSPECTOR: 732

COD. EMPRESA: 00000314

FECHA DEL INFORME: 20/03/2024

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No

FECHA DE INSPECCIÓN: 19/03/2024

IDENTIFICACIÓN N°: 5-0334-0989

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: INTERSECCION CALLE-SERVIDUMBRE AGRICOLA

Foto 4



Descripción: COMPARABLE 1

Foto 2



Descripción: CALLE PUBLICA

Foto 5



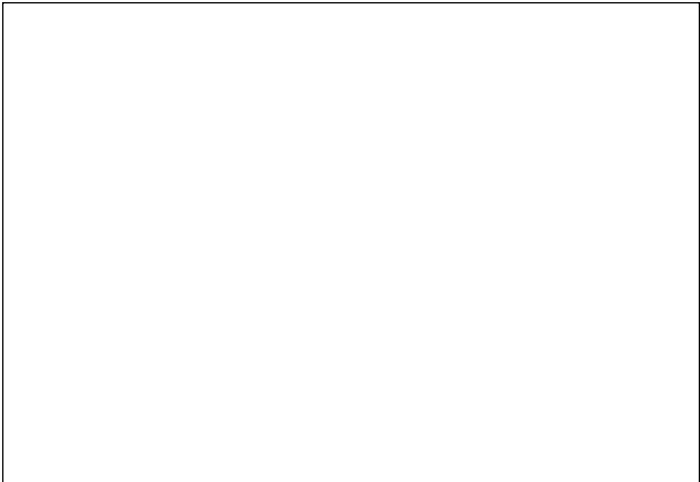
Descripción: COMPARABLE 2

Foto 3



Descripción: VISTA INTERNA

Foto 6



Descripción:

Plano Catastro

INSCRIPCIÓN: 2-1635305-2013

Fecha: 08/02/2013 18:48:08
 Registrador: MANOL JIMÉNEZ FERNÁNDEZ
 08429D457B4454980C0992C2B5F2C0A95

Catastro Nacional
2013-8986-C
 06/02/2013 12:46:45

No. de entero
14450983-0

DERROTERO					
LINEA	AZIMUT		DISTANCIA		
	o	'	m	cm	
1 - 2	103	21	6	00	
2 - 3	191	46	47	23	
3 - 4	283	33	6	00	
4 - 5	283	33	100	48	
5 - 6	12	06	46	84	
6 - 1	103	21	100	20	

UBICACION
 HOJA GUATUSO
 ESCALA 1:50000

NOTAS:

Levantamiento polar. Poligonal abierta
 Error angular estimado 0'01"
 Error lineal estimado 0.01 m
 Distancia frente a servidumbre agrícola de 1 a 4 con 59.23 metros.
 Doy fe que los linderos son existentes.
 Modifica al Plano Catastrado A-489826-1998.
 Colindante A: Alondra Melissa Sociedad Anónima.
 Este plano servirá únicamente para inscribir el inmueble. Una vez inscrito el fraccionamiento respectivo el plano surtirá los efectos jurídicos correspondientes desde la fecha de su inscripción en el Catastro.
 El fondo sirviente corresponde a la finca 2334711-000 y los dominantes serán los fundos a segregor.

ES PARTE DE LA FINCA
 INSCRITA AL FOLIO REAL
 NUMERO:
 2334711-000
 AREA SEGUN REGISTRO:
 131318.67 m²

AREA:
5000 m²

SITUADO EN: SAN LUIS
DISTRITO: 01 UPALA
CANTON: 13 UPALA
PROVINCIA: 02 ALAJUELA

ESCALA 1:2000 FECHA: ENERO 2013

[Firma]
 JOSE VARGAS GUERRERO SANCHEZ
 TOPOGRAFO ASOCIADO V.A. 8014

PROTOCOLO TOMO 17986 FOLIO 058

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 507593-000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 507593 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE 7 TERRENO DESTINADO A USO AGRICOLA
SITUADA EN EL DISTRITO 1-UPALA CANTON 13-UPALA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA

LINDEROS:
NORTE: ALONDRA MELISSA S A

SUR: ALONDRA MELISSA S A

ESTE: SERVIDUMBRE DE PASO

OESTE: ALONDRA MELISSA S A

MIDE: CINCO MIL METROS CUADRADOS
PLANO: A-1635305-2013

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
2-00334711 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 16,130,045.03 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001031
ESTIMACION O PRECIO: DIECISEIS MILLONES CIENTO TREINTA MIL CUARENTA Y CINCO COLONES CON TRES CENTIMOS
DUENO DEL DOMINIO
PRESENTACION: 2021-00070924-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE ENSCRIPCION: 04-FEB-2021

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 297-09798-01-0901-028
FINCA REFERENCIA 2151538 000
AFECTA A FINCA: 2-00507593-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2012-369968-01-0008-001
INICIA EL: 22-NOV-2012
FINCA REFERENCIA 200334711 000
AFECTA A FINCA: 2-00507593-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2012-369968-01-0010-001
INICIA EL: 22-NOV-2012
FINCA REFERENCIA 200334711 000
AFECTA A FINCA: 2-00507593-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2012-381348-01-0012-001
INICIA EL: 10-DIC-2012
FINCA REFERENCIA 200334711 000
AFECTA A FINCA: 2-00507593-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2013-21238-01-0004-001
INICIA EL: 23-ENE-2013
FINCA REFERENCIA 200334711 000
AFECTA A FINCA: 2-00507593-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2013-21238-01-0005-001
INICIA EL: 23-ENE-2013
FINCA REFERENCIA 200334711 000
AFECTA A FINCA: 2-00507593-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2013-133882-01-0002-001
INICIA EL: 23-MAY-2013
FINCA REFERENCIA 200334711 000
AFECTA A FINCA: 2-00507593-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2013-159522-01-0019-001
MONTO: UN COLONES
AFECTA A FINCA: 2-00507593-000
INICIA EL: 19 DE JULIO DE 2013
LONGITUD: 46.47 METROS
ANCHO: 12.00 METROS
RUMBO: ESTE A OESTE
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):
2 334711-000 2 334711-000
2 507593-000 2 507593-000
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2013-159522-01-0019-001
MONTO: UN COLONES
AFECTA A FINCA: 2-00507593-000
INICIA EL: 19 DE JULIO DE 2013
LONGITUD: 46.47 METROS
ANCHO: 12.00 METROS
RUMBO: ESTE A OESTE
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):
2 334711-000 2 334711-000
2 507593-000 2 507593-000
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 19-03-2024 a las 09:01 horas

Fecha: 20/03/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: DE LA ESQUINA SUROESTE DE LA ESCUELA SAN LUIS 240m OESTE SOBRE CALLE PUBLICA Y 200m SUR SOBRE SE 2-ALA 1-Upala 13-Upala

Número de Avalúo: 5152151

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤12 meses

Valor Concluido: 19.822.284

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 19/03/2024

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

Observaciones Generales:
LOTE ENMONTADO Y SIN CERCAR. SE RECOMIENDA HACER REPLANTEO POR PARTE DE UN TOPOGRAFO.
RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 297-09798-01-0901-028. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2012-369968-01-0008-001. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2012-369968-01-0010-001. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2012-381348-01-0012-001. SERVIDUMBRE DE PASO ITAS: 2013-21238-01-0004-001. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2013-21238-01-0005-001. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2013-133882-01-0002-001. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2013-159522-01-0041-001. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2013-159522-01-0041-001. NO AFECTAN USO DEL BIEN.

FIRMA:

JULIO CESAR
ALVARADO
DIAZ (FIRMA)

Firmado digitalmente por
JULIO CESAR ALVARADO
DIAZ (FIRMA)
Fecha: 2024.03.20
17:12:42 -06'00'

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:

Nombre: JULIO ALVARADO DIAZ

Nombre:

Tipo de Profesional: Topographer Eng.

Tipo de Profesional:

Identificación #: 5-0334-0989

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21301050759400-2024-U

Liquidez: Media Baja

NAS No.: 5152151

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		NOMBRE: JULIO ALVARADO DIAZ	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214	EMPRESA: Perito Externo - JULIO ALVARADO DIAZ	
VALUADOR	SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		IDENTIFICACIÓN N°: 5-0334-0989	
	CLIENTE: 5410-1-2-3-4 RODRIGO CORTES VILLALOBOS		TIPO DE PROFESIONAL: Topographer Eng.	
CORREO:		CORREO: alvaradodiaz.cesar@gmail.com		
TELÉFONO:		TELÉFONO: 8332-1837		
IDENTIFICACIÓN N°: 5-0244-0890		OTRO:		
PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021	
	PROVINCIA: 2 ALA		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%	
	CANTON: 13 Upala		LOCALIDAD: SAN LUIS	
	DIRECCIÓN EXACTA: DE LA ESQUINA SUROESTE DE LA ESCUELA SAN LUIS 240m OESTE SOBRE CALLE PUBLICA Y 200m SUR SOBRE SERVID			
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 21301050759400		ÁREA REGISTRADA: 5.769 m²	
INFORMACIÓN ADICIONAL	PLANO DE CATASTRO N°: 2-1635309-2013		VIGENCIA CONTRATO:	
	ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Guanacaste 1		USO PREDOMINANTE: Residencial	
	OCUPADO POR: DESUSO			
	LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS):		☐ Si ☒ No	
	INSCRIPCIÓN DE: La Finca		SEGÚN: El Plano Y El Registro	
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO	PROPÓSITO:		☐ Estimar el Valor Físico ☒ Estimar el Valor de Mercado ☐	
	OBJETO:		☐ Crédito de Adquisición ☐ Refinanciamiento ☐ Construcción ☒ BIENES ADJUDICADOS	
	USUARIO PROPUESTO (NOMBRE):			
	SOLICITADO POR:		☒ Cliente de arriba ☐ Otro	
	VALOR:		☒ Actual ☐ Retroactivo ☐ Futuro	
	Actualización de un avalúo elaborado en:		con vencimiento en:	
	TIPO DE PROPIEDAD:		☒ Urbano ☐ Rural	
	LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO:		☐ Si ☒ No	
	BIEN ESPECIALIZADO:		☐ Si ☒ No	
	CON CONSTRUCCIONES:		☐ Si ☒ No	
	CUOTA MANTENIMIENTO:		☐ Mes ☐ Año	
	NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica):			
	USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal		DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: LOTE	
	ID. PREDIAL FINCA MATRIZ:		FINCA FILIAL N°:	
	ID. PREDIAL FINCA FILIAL:			
ÁREA M² FINCA MATRIZ:		ÁREA M² PRIVATIVAS:		
ÁREA M² FINCA FILIAL:		ÁREAS COMUNES:		
ÁREA M² PLANO CATASTRO: 5.769 m²		ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA:		
ÁREA M² ID. PREDIAL: 5.769 m²		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: Bueno		ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ Si ☐ No	
	COMENTARIOS:			
	PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN UN PARCELAMIENTO AGRÍCOLA POR LO QUE PUEDE SER USADO DE FORMA HABITACIONAL O AGRÍCOLA. COLINDA CON FINCAS CON DESTINO GANADERO Y CON EL POBLADO DE SAN LUIS DE UPALA.			
TERRENO / FINCA	DIMENSIONES:		60 X 108 ☒ m ☐ ha.	
	ÁREA APLICABLE:		5.769 UNIDAD DE MEDIDA: m²	
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: NO HAY			
	TOPOGRAFÍA: Plana			
	PENDIENTE: No Aplica			
	ZONIFICACIÓN: Residencial			
	FUENTE: VISITA DE PERITO EN CAMPO			
	ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN:		☒ Si ☐ No	
	ESTADO FÍSICO:		Óptimo	
	POSIBILIDAD DE DAÑOS:		☐ Si ☒ No Ninguno	
	CUERPO DE AGUA CERCANO:		☐ Si ☒ No Ninguno	
	DESGLIZAMIENTO:		☐ Si ☒ No Ninguno	
	EXISTEN GRAVÁMENES:		☒ Si ☐ No	
	COMENTARIOS:			
	PROPIEDAD ENFRENTA SERVIDUMBRE AGRÍCOLA DE TIERRA. NO CUENTA CON SERVICIOS. DE LA INTERSECCIÓN DE LA CALLE CON LA SERVIDUMBRE HASTA LOS 120m HAY ACCESO, DE ESE PUNTO EN ADELANTE ES MONTAÑA, POR LO QUE NO SE PUEDE LLEGAR HASTA LA PROPIEDAD, ASI MISMO NO HAY DEMARCACIONES DE LOS LOTES.			
SERVICIOS	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:		Tierra	
	ANCHO DE VÍA:		8 M	
	TRANSPORTE PÚBLICO:		☒ Si ☐ No Distancia menor a 500 m	
JARDINES/PARQUES:		☒ Si ☐ No ☐		
EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES:		Distancia menor a 1500 m		
TIPO DE ACCESO:		Servidumbre		
TIPO DE UBICACIÓN:		Servidumbre		
APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA:		100 - > 95		

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21301050759400-2024-U

NAS No.: 5152151

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
2	396.927	1.192.275	100

ÁREA m²: 5.769

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN:

ÁREA CONSTRUCCIÓN: m²

EDAD EFECTIVA: años

VIDA ÚTIL REMANENTE: años

ÁREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) m²

VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN:

CUBIERTA:

ESTRUCTURA:

ENTREPISO:

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA:

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

AVANCE DE OBRA:

PORCENTAJE COBERTURA:

TECHOS:

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

FACHADA/EXTERIOR:

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos

Repello ☐ ☐

Empastado ☐ ☐

Enchape ☐ ☐

☐ ☐

☐ ☐

PISOS:

SISTEMA ELÉCTRICO: ☐ Si Entubado ☐ No Entubado

TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA:

AIRE ACONDICIONADO:

RED AGUA CALIENTE:

GAS LP:

UBICACIÓN:

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

AISLAMIENTO: ☐ Techo ☐ Paredes ☐ Sótano ☐ Entretecho

LÍNEAS DE PLOMERÍA:

Diseño arquitectónico: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

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

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

☐ Ventiladores ☐ Aire Central ☐ Filtro Aire ☐ Sauna

☐ Bañera de Hidromasaje ☐ Puerta Automática de Cochera ☐ Piscina

☐

CONDICIÓN INTERIOR: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:

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

TOTALES:

CUARTOS: 0

RECÁMARAS: 0

BAÑOS: 0

NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO:

ÁREA TOTAL

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

Página 2 de 9

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

Informe de Avalúo No.: 214-21301050759400-2024-U FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL NAS No.: 5152151

NAS No.: 5152151

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO							
BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
ALA, Upala, Upala DE LA ESQUINA SUROESTE DE LA ESCUELA SAN LUIS 240m OESTE SOBRE CALLE PUBLICA Y 200m SUR SOBRE SERVIDUMBRE AGRICOLA.		LOTE EN VERDE. 1817m2 EN 15 MILLONES DE COLONES. SE UBICA DIAGONAL A LA ESCUELA SAN LUIS FRENTE A CALLE PUBLICA.		LOTE EN VERDE. 1000m2 (3 LOTES DE 333m2 c/u.) EN 13.5 MILLONES DE COLONES. SE UBICA DE LA ESCUELA SAN LUIS 283m SUR SOBRE RUTA UPALA-GUATUSO.			
Tipo de Información		OFERTA		OFERTA			
Superficie de Terreno		48,58 m X 44,7 m		30 m X 33,33 m		X	
Fecha Consulta		20/03/2024		20/03/2024			
Valor Terreno		15.000.000		13.500.000			
Números de Contacto		8827-6562		8823-4683			
Valor Unitario del Terreno		8.255,36		13.500			
Ubicación	8	5	,9264	5	,9264		1
Dimensiones/Area de la Finca	5.769 m²	1.817 m²	,683	1.000 m²	,5608		1
Servicios 1	1	1	1	1	1		1
Servicios 2	1	16	,6376	16	,6376		1
Tipo de vía	7	4	,8192	3	,7666		1
Relación Frente/Fondo	0,95	1	,9873	1	,9873		1
Pendiente %	0	0	1	0	1		1
Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1		1
FRENTE A CALLE	60,25	48,58	1,0553	30	1,1904		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,3443		,2984		1	
VALORES HOMOLOGADOS		2.842,62		4.029,02		0	
Conclusiones:							

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 3.436

Informe de Avalúo No.: 214-21301050759400-2024-U

NAS No.: 5152151

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: JULIO ALVARADO DIAZ	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - JULIO ALVARADO DIAZ	
	SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			IDENTIFICACIÓN N°: 5-0334-0989	
	CLIENTE: 5410-1-2-3-4 RODRIGO CORTES VILLALOBOS			TIPO DE PROFESIONAL: Topographer Eng.	
	CORREO:			CORREO: alvaradodiaz.cesar@gmail.com	
	TELÉFONO:	IDENTIFICACIÓN N°: 5-0244-0890		TELÉFONO: 8332-1837	OTRO:

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

Fracción	Área m2	Valor	Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario					Ajustado		Parcial
1	5.769	3.436	1	1	1	1	3.436	100%	19.822.284
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:	19.822.284

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

Valor de las Construcciones

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

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

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

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

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

VALOR FÍSICO TOTAL:

19.822.284

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

[illegible]

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21301050759400-2024-U

NAS No.: 5152151

LIMITACIONES Y SALVEDADESE

OBSERVATIONS:
LOTE ENMONTADO Y SIN CERCAR. SE RECOMIENDA HACER REPLANTEO POR PARTE DE UN TOPOGRAFO.
RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 297-09798-01-0901-028. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2012-369968-01-0008-001. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2012-369968-01-0010-001. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2012-381348-01-0012-001. SERVIDUMBRE DE PASO ITAS: 2013-21238-01-0004-001. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2013-21238-01-0005-001. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2013-133882-01-0002-001. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2013-159522-01-0041-001. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2013-159522-01-0041-001. NO AFECTAN USO DEL BIEN.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤12 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

RESUMEN DE VALORES

LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:
VALOR DE TERRENO: 19.822.284
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 19.822.284
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: 19.822.284 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR
DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: DE LA ESQUINA SUROESTE DE LA ESCUELA SAN LUIS 240m OESTE SOBRE CALLE PUBLICA Y 200m SUR SOBRE SERVIDUMBRE AGRICOLA.
PROVINCIA: ALA CANTON: Upala DISTRITO: Upala
UNA VEZ REVISADA Y CONCILIADA LA INFORMACIÓN, LOS ANÁLISIS Y LAS CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALUACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD ES
A LA FECHA: 20/03/2024 VALOR FINAL: 19.822.284 MONTO DE LA SOLICITUD: 15.200.000
VALOR EN LETRAS: diecinueve millones ochocientos veintidós mil doscientos ochenta y cuatro
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado
FIRMA: CO-FIRMANTE (si aplica)
FIRMA:

NOMBRE PERITO: JULIO ALVARADO DIAZ
TIPO DE PROFESIONAL: Topographer Eng. TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA
REGISTRO #: IT-17237
CÓDIGO INSPECTOR: 732
COD. EMPRESA: 00000314
FECHA DEL INFORME: 20/03/2024
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No
FECHA DE INSPECCIÓN: 19/03/2024
IDENTIFICACIÓN N°: 5-0334-0989

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

Página 5 de 9

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: INICIO SERVIDUMBRE

Foto 4



Descripción: COMPARABLE 1

Foto 2



Descripción: CALLE PUBLICA

Foto 5



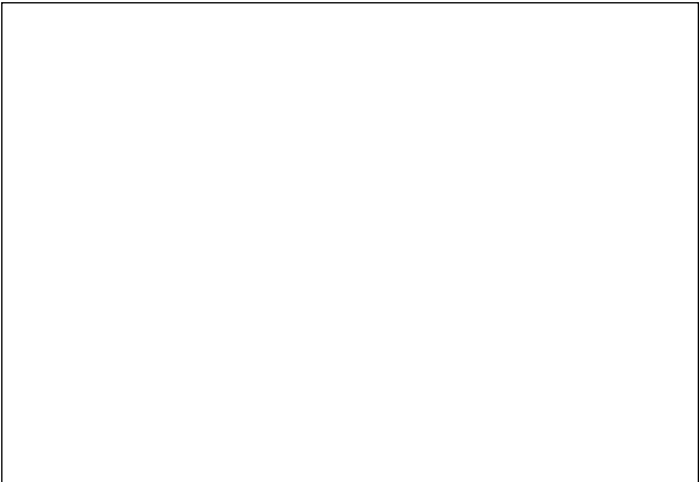
Descripción: COMPARABLE 2

Foto 3



Descripción: VISTA INTERNA

Foto 6



Descripción:

Plano Catastro

INSCRIPCIÓN: 2-1635309-2013

Fecha: 08/02/2013 16:51:11
 Registrador: MARCOL JIMÉNEZ FERNÁNDEZ
 071326200F794CA902E5DA66101E313

Catastro Nacional
2013-8992-C
 06/02/2013 12:45:42

No. de entero
14450939-3

Unicamente para Uso Agrícola

Servidumbre Agrícola 12.00m
 Servidumbre Agrícola 8.00m

DERROTERO				
LINEA	AZIMUT		DISTANCIA	
	°	'	m	cm
1-2	267	21	6	20
2-3	191	46	60	25
3-4	86	18	108	21
4-5	357	21	4	00
5-6	357	21	52	38
6-1	267	21	86	99

NOTAS:

Levantamiento por: Poligonal abierta
 Error angular estimado 0°01'
 Error lineal estimado 0.01 m
 Distancia frente a servidumbre agrícola de 1 a 5 con 178.66 metros.
 Doy fe que los linderos son existentes.
 Modifica al Plano Catastrado A-489626-1998.
 Coludante A: Alondra Melissa Sociedad Anónima.
 Este plano servirá únicamente para inscribir el inmueble. Una vez inscrito el fraccionamiento respectivo el plano surtirá los efectos jurídicos correspondientes desde la fecha de su inscripción en el Catastro.
 El fundo sirviente corresponde a la finca 2334711-000 y los dominantes serán los fundos a segregat.

ES PARTE DE LA FINCA
 INSCRITA AL FOLIO REAL
 NUMERO:
 2334711-000
 AREA SEGUN REGISTRO:
 131318.67 m²

AREA:
5769 m²

UBICACION
 HOJA GUATUSO
 ESCALA 1:50000

PARA SEGREGACION DE FINCA

SITUADO EN: SAN LUIS
 DISTRITO: 01 UPALA
 CANTON: 13 UPALA
 PROVINCIA: 02 ALAJUELA

ESCALA 1:2500 FECHA: ENERO 2013

PROTOCOLO TOMO 17986 FOLIO 028

[Signature]
 JORGE MARIO GUERRERO VARGAS
 TOPOGRAFO ASOCIADO 276 3914

Estudio de Registro

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 507594-000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 507594 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE 19 TERRENO DESTINADO A USO AGRÍCOLA
SITUADA EN EL DISTRITO 1-UPALA CANTON 13-UPALA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA

LINDEROS:

NORTE: ALONDRA MELISSA S.A

SUR: SERVIDUMBRE AGRÍCOLA Y DE PASO

ESTE: ALONDRA MELISSA S.A

OESTE: SERVIDUMBRE AGRÍCOLA Y DE PASO

MIDE: CINCO MIL SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS
PLANO: A-1635309-2013

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
2-00334711-000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 15,484,843.23 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACION O PRECIO: QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES COLONES CON VEINTITRES CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACION: 2021-00070924-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCION: 04-FEB-2021

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 297-09798-01-0901-028

FINCA REFERENCIA 2151538-000

AFECTA A FINCA: 2-00507594-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 2012-369968-01-0008-001

INICIA EL: 22-NOV-2012

FINCA REFERENCIA 200334711-000

AFECTA A FINCA: 2-00507594-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 2012-369968-01-0010-001

INICIA EL: 22-NOV-2012

FINCA REFERENCIA 200334711-000

AFECTA A FINCA: 2-00507594-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 2012-381348-01-0012-001

INICIA EL: 10-DIC-2012

FINCA REFERENCIA 200334711-000

AFECTA A FINCA: 2-00507594-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 2013-21238-01-0004-001

INICIA EL: 13-ENE-2013

FINCA REFERENCIA 200334711-000

AFECTA A FINCA: 2-00507594-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 2013-21238-01-0005-001

INICIA EL: 23-ENE-2013

FINCA REFERENCIA 200334711-000

AFECTA A FINCA: 2-00507594-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 2013-133882-01-0002-001

INICIA EL: 23-MAY-2013

FINCA REFERENCIA 200334711-000

AFECTA A FINCA: 2-00507594-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 2013-159522-01-0041-001

MONTO: UN COLONES

AFECTA A FINCA: 2-00507594-000

INICIA EL: 19 DE JUNIO DE 2013

LONGITUD: 168.46 METROS

ANCHO: 12.00 METROS

RUMBO: ESTE A OESTE

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

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

2 334711-000 2 334711-000

2 507594-000 2 507594-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 2013-159522-01-0041-001

MONTO: UN COLONES

AFECTA A FINCA: 2-00507594-000

INICIA EL: 19 DE JUNIO DE 2013

LONGITUD: 168.46 METROS

ANCHO: 12.00 METROS

RUMBO: ESTE A OESTE

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

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

2 334711-000 2 334711-000

2 507594-000 2 507594-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emisido el 19-03-2024 a las 00:22 horas

Fecha: 20/03/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: DE LA ESQUINA SUROESTE DE LA ESCUELA SAN LUIS 240m OESTE SOBRE CALLE PUBLICA Y 260m SUR SOBRE SE 2-ALA 1-Upala 13-Upala

Número de Avalúo: 5152152

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤12 meses

Valor Concluido: 18.375.000

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 19/03/2024

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

Observaciones Generales:
LOTE ENMONTADO Y SIN CERCAR, SE RECOMIENDA HACER REPLANTEO POR PARTE DE UN TOPOGRAFO. RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 297-09798-01-0901-028. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2012-369968-01-0008-001. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2012-369968-01-0010-001. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2012-381348-01-0012-001. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2013-21238-01-0004-001. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2013-21238-01-0005-001. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2013-133882-01-0002-001. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2013-159522-01-0022-001. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2013-159522-01-0022-001. NO AFECTAN USO DEL BIEN.

FIRMA:

JULIO CESAR
ALVARADO
DIAZ (FIRMA)

Firmado digitalmente
por JULIO CESAR
ALVARADO DIAZ
(FIRMA)
Fecha: 2024.03.20
19:14:11 -06'00'

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:

Nombre: JULIO ALVARADO DIAZ

Nombre:

Tipo de Profesional: Topographer Eng.

Tipo de Profesional:

Identificación #: 5-0334-0989

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21301050759500-2024-U

Liquidez: Media Baja

NAS No.: 5152152

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: JULIO ALVARADO DIAZ	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214			EMPRESA: Perito Externo - JULIO ALVARADO DIAZ	
SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		IDENTIFICACIÓN N°: 5-0334-0989		TIPO DE PROFESIONAL: Topographer Eng.	
CLIENTE: 5410-1-2-3-4 RODRIGO CORTES VILLALOBOS		CORREO: alvaradodiaz.cesar@gmail.com		TELÉFONO: 8332-1837 OTRO:	
CORREO:		IDENTIFICACIÓN N°: 5-0244-0890			
TELÉFONO:					

PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%	
	PROVINCIA: 2 ALA CANTON: 13 Upala		DISTRITO: 1 Upala		LOCALIDAD: SAN LUIS	
DIRECCIÓN EXACTA: DE LA ESQUINA SUROESTE DE LA ESCUELA SAN LUIS 240m OESTE SOBRE CALLE PUBLICA Y 260m SUR SOBRE SERVID						
IDENTIFICADOR PREDIAL: 21301050759500		PLANO DE CATASTRO N°: 2-1635302-2013		ÁREA REGISTRADA: 5.000 m²		
ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Guanacaste 1		USO PREDOMINANTE: Residencial		OCUPADO POR: DESUSO		
LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS):				VIGENCIA CONTRATO:		

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 ☒ BIENES ADJUDICADOS				
USUARIO PROPUESTO (NOMBRE):				
SOLICITADO POR: ☒ Cliente de arriba ☐ Otro				
VALOR: ☒ Actual ☐ Retroactivo ☐ Futuro				
		Actualización de un avalúo elaborado en:		
TIPO DE PROPIEDAD: ☒ Urbano ☐ Rural		LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: ☐ Si ☒ No BIEN ESPECIALIZADO: ☐ Si ☒ No CON CONSTRUCCIONES: ☐ Si ☒ No		
CUOTA MANTENIMIENTO: ☐ Mes ☐ Año		NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica):		
USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal		DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: LOTE		
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: 5.000 m²		ÁREA M² ID. PREDIAL: 5.000 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		PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA		De	Hasta
	TIPO DEL DISTRITO: ☐ Urbano ☒ Suburbano ☐ Rural ☐ Recreacional ☐ Otro		RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):			
TENDENCIA DISTRITO: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Transición ☐ Disminuyendo ☐ Otro		RANGO DE PRECIOS:				
DENSIDAD: ☐ Mayor a 75% ☒ 25 - 75% ☐ Menor de 25% ☐ Rural		VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja				
NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media ☐		DEMANDA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja				
ZONAS CERCANAS: ☐ Alta ☒ Media ☐ Baja ☐		TENDENCIA DE PRECIOS: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Disminuyendo				
FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno		ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ Si ☐ No				

COMENTARIOS:
PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN UN PARCELAMIENTO AGRÍCOLA POR LO QUE PUEDE SER USADO DE FORMA HABITACIONAL O AGRICOLA. COLINDA CON FINCAS CON DESTINO GANADERO Y CON EL POBLADO DE SAN LUIS DE UPALA.

TERRENO / FINCA	DIMENSIONES: 65,3 X 65,09 ☒ m ☐ ha.		SERVICIOS: ☐ Teléfono ☒ Señal Celular ☐ Alcantarillado ☐ Sistema Sanitario ☐ Caño	
	ÁREA APLICABLE: 5.000 UNIDAD DE MEDIDA: m²		☐ Internet ☐ Cuneta ☐	
DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: NO HAY		AGUA: ☐ Si ☒ No ☐		
TOPOGRAFÍA: Plana		ADICIONALES: ☒ Calle de Grava ☐ Calle Pavimentada ☐ Recolección Basura ☐ Acera ☐ Cordón		
PENDIENTE: No Aplica		☐ Alumbrado ☐ TV por Cable ☐		
ZONIFICACIÓN: Residencial		ELECTRICIDAD: ☐ Si Tiene ☒ No Tiene ☐		
FUENTE: VISITA DE PERITO EN SITIO		TIPO DE RUTA: ☐ Primaria ☐ Secundaria ☐ Terciaria ☐ Camino Vecinal ☒ Calle Local		
ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: ☒ Si ☐ No		MATERIAL: Tierra		
ESTADO FÍSICO: Óptimo		ANCHO DE VÍA: 8 M		
POSIBILIDAD DE DAÑOS: ☐ Si ☒ No Ninguno		TRANSPORTE PÚBLICO: ☒ Si ☐ No Distancia menor a 500 m		
CUERPO DE AGUA CERCANO: ☐ Si ☒ No Ninguno		JARDINES/PARQUES: ☒ Si ☐ No ☐		
DESLIZAMIENTO: ☐ Si ☒ No Ninguno		EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m		
EXISTEN GRAVÁMENES: ☒ Si ☐ No		TIPO DE ACCESO: Servidumbre		
COMENTARIOS:		TIPO DE UBICACIÓN: Servidumbre		
PROPIEDAD ENFRENTA SERVIDUMBRE AGRÍCOLA DE TIERRA. NO CUENTA CON SERVICIOS. DE LA INTERSECCIÓN DE LA CALLE CON LA SERVIDUMBRE HASTA LOS 120m HAY ACCESO, DE ESE PUNTO EN ADELANTE ES MONTAÑA, POR LO QUE NO SE PUEDE LLEGAR HASTA LA PROPIEDAD, ASI MISMO NO HAY DEMARCACIONES DE LOS LOTES.		APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 -> 95		

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21301050759500-2024-U

NAS No.: 5152152

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
3	396.907	1.192.221	100

ÁREA m²: 5.000

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN:

ÁREA CONSTRUCCIÓN: m²

EDAD EFECTIVA: años

VIDA ÚTIL REMANENTE: años

ÁREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) m²

VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN:

CUBIERTA:

ESTRUCTURA:

ENTREPISO:

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA:

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

AVANCE DE OBRA:

PORCENTAJE COBERTURA:

TECHOS:

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

FACHADA/EXTERIOR:

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos

Repello ☐ ☐

Empastado ☐ ☐

Enchape ☐ ☐

☐ ☐

☐ ☐

PISOS:

SISTEMA ELÉCTRICO: ☐ Si Entubado ☐ No Entubado

TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA:

AIRE ACONDICIONADO:

RED AGUA CALIENTE:

GAS LP:

UBICACIÓN:

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

AISLAMIENTO: ☐ Techo ☐ Paredes ☐ Sótano ☐ Entretecho

LÍNEAS DE PLOMERÍA:

Diseño arquitectónico: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

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

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

☐ Ventiladores ☐ Aire Central ☐ Filtro Aire ☐ Sauna

☐ Bañera de Hidromasaje ☐ Puerta Automática de Cochera ☐ Piscina

☐

CONDICIÓN INTERIOR: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:

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

TOTALES:

CUARTOS: 0

RECÁMARAS: 0

BAÑOS: 0

NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO:

ÁREA TOTAL

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

Página 2 de 9

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21301050759500-2024-U NAS No.: 5152152

Informe de Avalúo No.: 214-21301050759500-2024-U NAS No.: 5152152

	ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO
--	--------------------------------

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO	BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
	Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
	ALA, Upala, Upala DE LA ESQUINA SUROESTE DE LA ESCUELA SAN LUIS 240m OESTE SOBRE CALLE PUBLICA Y 260m SUR SOBRE SERVIDUMBRE AGRICOLA.		LOTE EN VERDE. 1817m2 EN 15 MILLONES DE COLONES. SE UBICA DIAGONAL A LA ESCUELA SAN LUIS FRENTE A CALLE PUBLICA.		LOTE EN VERDE. 1000m2 (3 LOTES DE 333m2 c/u.) EN 13.5 MILLONES DE COLONES. SE UBICA DE LA ESCUELA SAN LUIS 283m SUR SOBRE RUTA UPALA-GUATUSO.			
	Tipo de Información		OFERTA		OFERTA			
	Superficie de Terreno		48,58 m X 44,7 m		30 m X 33,33 m		X	
	Fecha Consulta		20/03/2024		20/03/2024			
	Valor Terreno		15.000.000		13.500.000			
	Números de Contacto		8827-6562		8823-4683			
	Valor Unitario del Terreno		8.255,36		13.500			
	Ubicación	8	5	,9264	5	,9264		1
	Dimensiones/Area de la Finca	5.000 m²	1.817 m²	,716	1.000 m²	,5879		1
	Servicios 1	1	1	1	1	1		1
	Servicios 2	1	16	,6376	16	,6376		1
	Tipo de vía	7	4	,8192	3	,7666		1
	Relación Frente/Fondo	0,95	1	,9873	1	,9873		1
	Pendiente %	0	0	1	0	1		1
	Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1		1
	FRENTE A CALLE	65,3	48,58	1,0767	30	1,2146		1
				1		1		1
				1		1		1
			1		1		1	
			1		1		1	
			1		1		1	
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,3683		,3192		1		
VALORES HOMOLOGADOS		3.040,39		4.309,58		0		

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 18.375.000

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 3.675
--

Informe de Avalúo No.: 214-21301050759500-2024-U

NAS No.: 5152152

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: JULIO ALVARADO DIAZ	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - JULIO ALVARADO DIAZ	
	SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			IDENTIFICACIÓN N°: 5-0334-0989	
	CLIENTE: 5410-1-2-3-4 RODRIGO CORTES VILLALOBOS			TIPO DE PROFESIONAL: Topographer Eng.	
	CORREO:			CORREO: alvaradodiaz.cesar@gmail.com	
	TELÉFONO:	IDENTIFICACIÓN N°: 5-0244-0890		TELÉFONO: 8332-1837	OTRO:

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

Fracción	Área m2	Valor	Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario					Ajustado		Parcial
1	5.000	3.675	1	1	1	1	3.675	100%	18.375.000
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:	18.375.000

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

Valor de las Construcciones

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

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

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

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

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

VALOR FÍSICO TOTAL:

18.375.000

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

N° Informe de Avalúo	Finca Filial	Identificador Predial		Plano Catastro		Registro	Coeficiente	Terreno		Construcción	Total
		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.: 214-21301050759500-2024-U

NAS No.: 5152152

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:

LOTE ENMONTADO Y SIN CERCAR, SE RECOMIENDA HACER REPLANTEO POR PARTE DE UN TOPOGRAFO. RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 297-09798-01-0901-028. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2012-369968-01-0008-001. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2012-369968-01-0010-001. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2012-381348-01-0012-001. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2013-21238-01-0004-001. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2013-21238-01-0005-001. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2013-133882-01-0002-001. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2013-159522-01-0022-001. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2013-159522-01-0022-001. NO AFECTAN USO DEL BIEN.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤12 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

RESUMEN DE VALORES

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

VALOR DE TERRENO: 18.375.000
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 18.375.000
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: 18.375.000 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: DE LA ESQUINA SUROESTE DE LA ESCUELA SAN LUIS 240m OESTE SOBRE CALLE PUBLICA Y 260m SUR SOBRE SERVIDUMBRE AGRICOLA.

PROVINCIA: ALA CANTON: Upala DISTRITO: Upala

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

A LA FECHA: 20/03/2024 VALOR FINAL: 18.375.000 MONTO DE LA SOLICITUD: 15.200.000

VALOR EN LETRAS: dieciocho millones trescientos setenta y cinco mil

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

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA:

FIRMA:

NOMBRE PERITO: JULIO ALVARADO DIAZ

TIPO DE PROFESIONAL: Topographer Eng. TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA

REGISTRO #: IT-17237

CÓDIGO INSPECTOR: 732

COD. EMPRESA: 00000314

FECHA DEL INFORME: 20/03/2024

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No

FECHA DE INSPECCIÓN: 19/03/2024

IDENTIFICACIÓN N°: 5-0334-0989

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: INTERSECCIÓN CALLE-SERVIDUMBRE

Foto 4



Descripción: COMPARABLE 1

Foto 2



Descripción: CALLE PUBLICA

Foto 5



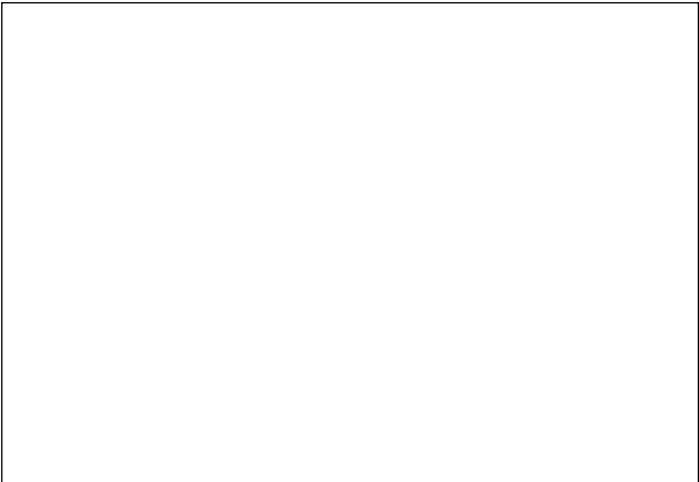
Descripción: COMPARABLE 2

Foto 3



Descripción: VISTA INTERNA

Foto 6



Descripción:

Plano Catastro

INSCRIPCIÓN: 2-1635302-2013

Fecha: 08/02/2013 18:45:43
 Registrador: MANOL JIMENEZ FERNANDEZ
 09108F1044670FBCAEC8B80EB80C8B8

Catastro Nacional
2013-8983-C
 06/02/2013 12:45:34

No. de entero
14451020-0

DERROTERO				
LINEA	AZIMUT		DISTANCIA	
	°	'	m	cm
1 - 2	273	55	6	06
2 - 3	11	46	65	30
3 - 4	86	18	65	09
4 - 5	178	25	4	00
5 - 6	178	25	69	66
6 - 1	273	55	74	44

UBICACION
HOJA GUATUSO
ESCALA 1:50000

NOTAS:

Levantamiento por: Poligonal abierta
 Error angular estimado 0°01'
 Error lineal estimado 0,01 m
 Distancia frente a servidumbre agrícola de 1 a 5 con 140,45 metros.
 Doy fe que los linderos son existentes.
 Modifica al Plano Catastrado A-489826-1998.
 Colindante A: Alondra Melisa Sociedad Anónima.
 Este plano servirá únicamente para inscribir el inmueble. Una vez inscrito el fraccionamiento respectivo el plano surtirá los efectos jurídicos correspondientes desde la fecha de su inscripción en el Catastro.
 El fundo sirviente corresponde a la finca 2334711-000 y los dominantes serán los fundos a segregor.

PARA SEGREGACION DE FINCA

SITUADO EN:	SAN LUIS
DISTRITO:	01 UPALA
CANTON:	13 UPALA
PROVINCIA:	02 ALAJUELA

ESCALA 1:2000	FECHA: ENERO 2013
---------------	-------------------

ES PARTE DE LA FINCA
 INSCRITA AL FOLIO REAL
 NUMERO:
 2334711-000
 AREA SEGUN REGISTRO:
 131318,67 m²

AREA:
5000 m²

PROTOCOLO TOMO - 17986 FOLIO 058

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 507595-000

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

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 507595 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE 20 TERRENO DESTINADO A USO AGRICOLA
SITUADA EN EL DISTRITO 1-UPALA CANTON 13-UPALA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA

LINDEROS:

NORTE : SERVIDUMBRE DE PASO

SUR : ALONDRA MELISSA S A

ESTE : ALONDRA MELISSA S A

OESTE : ALONDRA MELISSA S A

MIDE: CINCO MIL METROS CUADRADOS
PLANO:A-1635302-2013

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
2-00334711 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 16,775,246.84 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACION O PRECIO: DIECISEIS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS COLONES CON OCHENTA Y CUATRO CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACION: 2021-00070924-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCION: 04-FEB-2021

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 297-09798-01-0901-028
FINCA REFERENCIA 2151538 000
AFECTA A FINCA: 2-00507595-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2012-369968-01-0008-001
INICIA EL: 22-NOV-2012
FINCA REFERENCIA 200334711 000
AFECTA A FINCA: 2-00507595-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2012-369968-01-0010-001
INICIA EL: 22-NOV-2012
FINCA REFERENCIA 200334711 000
AFECTA A FINCA: 2-00507595-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2012-381348-01-0012-001
INICIA EL: 10-DIC-2012
FINCA REFERENCIA 200334711 000
AFECTA A FINCA: 2-00507595-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2013-21238-01-0004-001
INICIA EL: 23-ENE-2013
FINCA REFERENCIA 200334711 000
AFECTA A FINCA: 2-00507595-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2013-21238-01-0005-001
INICIA EL: 23-ENE-2013
FINCA REFERENCIA 200334711 000
AFECTA A FINCA: 2-00507595-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2013-133882-01-0002-001
INICIA EL: 23-MAY-2013
FINCA REFERENCIA 200334711 000
AFECTA A FINCA: 2-00507595-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2013-159522-01-0022-001
MONTO: UN COLONES
AFECTA A FINCA: 2-00507595-000
INICIA EL: 19 DE JULIO DE 2013
LONGITUD: 46.47 METROS
ANCHO: 12.00 METROS
RUMBO: ESTE A OESTE
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):
2 334711-000 2 334711-000
2 507595-000 2 507595-000
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2013-159522-01-0022-001
MONTO: UN COLONES
AFECTA A FINCA: 2-00507595-000
INICIA EL: 19 DE JULIO DE 2013
LONGITUD: 46.47 METROS
ANCHO: 12.00 METROS
RUMBO: ESTE A OESTE
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):
2 334711-000 2 334711-000
2 507595-000 2 507595-000
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 19-03-2024 a las 00:27 horas

Fecha: 20/03/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: DE LA ESQUINA SUROESTE DE LA ESCUELA SAN LUIS 240m OESTE SOBRE CALLE PUBLICA, 263m SUR Y 59,83m SO 2-ALA 1-Upala 13-Upala

Número de Avalúo: 5152154

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤12 meses

Valor Concluido: 18.730.000

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 19/03/2024

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

Observaciones Generales:
LOTE ENMONTADO Y SIN CERCAR, SE RECOMIENDA HACER REPLANTEO POR PARTE DE UN TOPOGRAFO. RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 297-09798-01-0901-028. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2012-369968-01-0008-001. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2012-369968-01-0010-001. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2012-381348-01-0012-001. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2013-21238-01-0004-001. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2013-21238-01-0005-001. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2013-133882-01-0002-001. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2013-159522-01-0027-001. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2013-159522-01-0027-001. NO AFECTA USO DE LA PROPIEDAD.

FIRMA:

JULIO CESAR
ALVARADO
DIAZ (FIRMA)

Firmado digitalmente por
JULIO CÉSAR ALVARADO
DIAZ (FIRMA)
Fecha: 2024.03.20
22:31:21 -06'00'

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:

Nombre: JULIO ALVARADO DIAZ

Nombre:

Tipo de Profesional: Topographer Eng.

Tipo de Profesional:

Identificación #: 5-0334-0989

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21301050759600-2024-U

Liquidez: Media Baja

NAS No.: 5152154

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		NOMBRE: JULIO ALVARADO DIAZ	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214	EMPRESA: Perito Externo - JULIO ALVARADO DIAZ	
VALUADOR	SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		IDENTIFICACIÓN N°: 5-0334-0989	
	CLIENTE: 5410-1-2-3-4 RODRIGO CORTES VILLALOBOS		TIPO DE PROFESIONAL: Topographer Eng.	
	CORREO:		CORREO: alvaradodiaz.cesar@gmail.com	
	TELÉFONO: IDENTIFICACIÓN N°: 5-0244-0890		TELÉFONO: 8332-1837 OTRO:	
PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021	
	PROVINCIA: 2 ALA CANTON: 13 Upala		DISTRITO: 1 Upala	
	DIRECCIÓN EXACTA: DE LA ESQUINA SUROESTE DE LA ESCUELA SAN LUIS 240m OESTE SOBRE CALLE PUBLICA, 263m SUR Y 59.83m SOBR		LOCALIDAD: SAN LUIS	
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 21301050759600		PLANO DE CATASTRO N°: 2-1635303-2013	
	ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Guanacaste 1		USO PREDOMINANTE: Residencial	
INFORMACIÓN ADICIONAL	OCUPADO POR: DESUSO		VIGENCIA CONTRATO:	
	LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): ☐ Si ☒ No			
	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 ☒ BIENES ADJUDICADOS			
	USUARIO PROPUESTO (NOMBRE):			
	SOLICITADO POR: ☒ Cliente de arriba ☐ Otro			
	VALOR: ☒ Actual ☐ Retroactivo ☐ Futuro			
	☐ Actualización de un avalúo elaborado en:		con vencimiento en:	
	TIPO DE PROPIEDAD: ☒ Urbano ☐ Rural		LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: ☐ Si ☒ No	
	BIEN ESPECIALIZADO: ☐ Si ☒ No		CON CONSTRUCCIONES: ☐ Si ☒ No	
	CUOTA MANTENIMIENTO: ☐ Mes ☐ Año		NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica):	
	USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal		DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: LOTE	
	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: 5.000 m²		ÁREA M² ID. PREDIAL: 5.000 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		PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	
	TIPO DEL DISTRITO: ☐ Urbano ☒ Suburbano ☐ Rural ☐ Recreacional ☐ Otro		De	
	TENDENCIA DISTRITO: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Transición ☐ Disminuyendo ☐ Otro		Hasta	
	DENSIDAD: ☐ Mayor a 75% ☒ 25 - 75% ☐ Menor de 25% ☐ Rural		RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):	
	NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media		RANGO DE PRECIOS:	
	ZONAS CERCANAS: ☐ Alta ☒ Media ☐ Baja		VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja	
	FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno		DEMANDA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja	
	ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ Si ☐ No		TENDENCIA DE PRECIOS: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Disminuyendo	
	COMENTARIOS:			
	PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN UN PARCELAMIENTO AGRÍCOLA POR LO QUE PUEDE SER USADO DE FORMA HABITACIONAL O AGRÍCOLA. COLINDA CON FINCAS CON DESTINO GANADERO Y CON EL POBLADO DE SAN LUIS DE UPALA.			
TERRENO / FINCA	DIMENSIONES: 66,96 X 73,66 ☒ m ☐ ha.		SERVICIOS: ☐ Teléfono ☒ Señal Celular ☐ Alcantarillado ☐ Sistema Sanitario ☐ Caño	
	ÁREA APLICABLE: 5.000 UNIDAD DE MEDIDA: m²		☐ Internet ☐ Cuneta ☐	
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: NO HAY.		AGUA: ☐ Si ☒ No ☐	
	TOPOGRAFÍA: Plana		ADICIONALES: ☒ Calle de Grava ☐ Calle Pavimentada ☐ Recolección Basura ☐ Acera ☐ Cordón	
	PENDIENTE: No Aplica		☐ Alumbrado ☐ TV por Cable ☐	
	ZONIFICACIÓN: Residencial		ELECTRICIDAD: ☐ Si Tiene ☒ No Tiene ☐	
	FUENTE: VISITA DE PERITO EN SITIO		TIPO DE RUTA: ☐ Primaria ☐ Secundaria ☐ Terciaria ☐ Camino Vecinal ☒ Calle Local	
	ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: ☒ Si ☐ No		MATERIAL: Tierra	
	ESTADO FÍSICO: Óptimo		ANCHO DE VÍA: 8 M	
	POSIBILIDAD DE DAÑOS: ☐ Si ☒ No Ninguno		TRANSPORTE PÚBLICO: ☒ Si ☐ No Distancia menor a 500 m	
	CUERPO DE AGUA CERCANO: ☐ Si ☒ No Ninguno		JARDINES/PARQUES: ☒ Si ☐ No ☐	
	DESLIZAMIENTO: ☐ Si ☒ No Ninguno		EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m	
	EXISTEN GRAVÁMENES: ☒ Si ☐ No		TIPO DE ACCESO: Servidumbre	
	COMENTARIOS:		TIPO DE UBICACIÓN: Servidumbre	
	APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 -> 95			
PROPIEDAD ENFRENTA SERVIDUMBRE AGRÍCOLA DE TIERRA. NO CUENTA CON SERVICIOS. DE LA INTERSECCIÓN DE LA CALLE CON LA SERVIDUMBRE HASTA LOS 120m HAY ACCESO, DE ESE PUNTO EN ADELANTE ES MONTAÑA, POR LO QUE NO SE PUEDE LLEGAR HASTA LA PROPIEDAD, ASI MISMO NO HAY DEMARCACIONES DE LOS LOTES.				

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21301050759600-2024-U

NAS No.: 5152154

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
2	396.979	1.192.246	143

ÁREA m²: 5.000

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN:

ÁREA CONSTRUCCIÓN: m²

EDAD EFECTIVA: años

VIDA ÚTIL REMANENTE: años

ÁREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) m²

VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN:

CUBIERTA:

ESTRUCTURA:

ENTREPISO:

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA:

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

AVANCE DE OBRA:

PORCENTAJE COBERTURA:

TECHOS:

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

FACHADA/EXTERIOR:

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

ACABADOS INTERIORES:

Paredes

Cielos

Repello

Empastado

Enchape

PISOS:

SISTEMA ELÉCTRICO: ☐ Si Entubado ☐ No Entubado

TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA:

AIRE ACONDICIONADO:

RED AGUA CALIENTE:

GAS LP:

UBICACIÓN:

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:

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

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

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

Página 2 de 9

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21301050759600-2024-U

NAS No.: 5152154

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO	BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
	Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
	ALA, Upala, Upala DE LA ESQUINA SUROESTE DE LA ESCUELA SAN LUIS 240m OESTE SOBRE CALLE PUBLICA, 263m SUR Y 59,83m SOBRE SERVIDUMBRE AGRICOLA.		LOTE EN VERDE. 1817m2 EN 15 MILLONES DE COLONES. SE UBICA DIAGONAL A LA ESCUELA SAN LUIS FRENTE A CALLE PUBLICA.		LOTE EN VERDE. 1000m2 (3 LOTES DE 333m2 c/u.) EN 13.5 MILLONES DE COLONES. SE UBICA DE LA ESCUELA SAN LUIS 283m SUR SOBRE RUTA UPALA- GUATUSO			
	Tipo de Información		OFERTA		OFERTA			
	Superficie de Terreno		48,58 m X 44,7 m		30 m X 33,33 m		X	
	Fecha Consulta		20/03/2024		20/03/2024			
	Valor Terreno		15.000.000		13.500.000			
	Números de Contacto		8827-6562		8823-4683			
	Valor Unitario del Terreno		8.255,36		13.500			
	Ubicación	8	5	,9264	5	,9264		1
	Dimensiones/Area de la Finca	5.000 m²	1.817 m²	,716	1.000 m²	,5879		1
	Servicios 1	1	1	1	1	1		1
	Servicios 2	1	16	,6376	16	,6376		1
	Tipo de vía	7	4	,8192	3	,7666		1
	Relación Frente/Fondo	1	1	1	1	1		1
	Pendiente %	0	0	1	0	1		1
	Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1		1
	FRENTE A CALLE	66,96	48,58	1,0835	30	1,2223		1
				1		1		1
				1		1		1
			1		1		1	
			1		1		1	
			1		1		1	
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,3754		,3254		1		
VALORES HOMOLOGADOS		3.098,95		4.392,69		0		

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 18.730.000

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 3.746

Informe de Avalúo No.: 214-21301050759600-2024-U

NAS No.: 5152154

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: JULIO ALVARADO DIAZ	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - JULIO ALVARADO DIAZ	
	SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			IDENTIFICACIÓN N°: 5-0334-0989	
	CLIENTE: 5410-1-2-3-4 RODRIGO CORTES VILLALOBOS			TIPO DE PROFESIONAL: Topographer Eng.	
	CORREO:			CORREO: alvaradodiaz.cesar@gmail.com	
	TELÉFONO:	IDENTIFICACIÓN N°: 5-0244-0890		TELÉFONO: 8332-1837	OTRO:

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

Fracción	Área m2	Valor	Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario					Ajustado		Parcial
1	5.000	3.746	1	1	1	1	3.746	100%	18.730.000
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:	18.730.000

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

Valor de las Construcciones

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

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

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

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

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

VALOR FÍSICO TOTAL:

18.730.000

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

[illegible]

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21301050759600-2024-U

NAS No.: 5152154

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:
LOTE ENMONTADO Y SIN CERCAR, SE RECOMIENDA HACER REPLANTEO POR PARTE DE UN TOPOGRAFO. RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 297-09798-01-0901-028. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2012-369968-01-0008-001. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2012-369968-01-0010-001. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2012-381348-01-0012-001. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2013-21238-01-0004-001. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2013-21238-01-0005-001. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2013-133882-01-0002-001. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2013-159522-01-0027-001. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2013-159522-01-0027-001. NO AFECTA USO DE LA PROPIEDAD.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤12 meses
AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

RESUMEN DE VALORES

LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:
VALOR DE TERRENO: 18.730.000
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 18.730.000
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: 18.730.000 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR
DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: DE LA ESQUINA SUROESTE DE LA ESCUELA SAN LUIS 240m OESTE SOBRE CALLE PUBLICA, 263m SUR Y 59,83m SOBRE SERVIDUMBRE AGRICOLA.
PROVINCIA: ALA CANTON: Upala DISTRITO: Upala
UNA VEZ REVISADA Y CONCILIADA LA INFORMACIÓN, LOS ANÁLISIS Y LAS CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALUACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD ES
A LA FECHA: 20/03/2024 VALOR FINAL: 18.730.000 MONTO DE LA SOLICITUD: 15.200.000
VALOR EN LETRAS: dieciocho millones setecientos treinta mil
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA:

FIRMA:

NOMBRE PERITO: JULIO ALVARADO DIAZ
TIPO DE PROFESIONAL: Topographer Eng. TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA
REGISTRO #: IT-17237
CÓDIGO INSPECTOR: 732
COD. EMPRESA: 00000314
FECHA DEL INFORME: 20/03/2024
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No
FECHA DE INSPECCIÓN: 19/03/2024
IDENTIFICACIÓN N°: 5-0334-0989

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: INTERSECCIÓN CALLE-SERVIDUMBRE AGRÍCOLA

Foto 4



Descripción: COMPARABLE 1

Foto 2



Descripción: CALLE PUBLICA

Foto 5



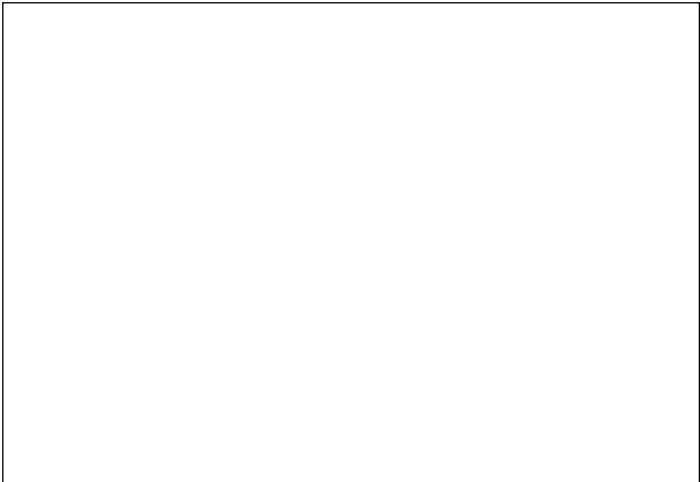
Descripción: COMPARABLE 2

Foto 3



Descripción: VISTA INTERNA

Foto 6



Descripción:

Plano Catastro

INSCRIPCIÓN: 2-1635303-2013

Fecha: 08/02/2013 16:48:39
 Registrador: MARCOL JIMENEZ FERNANDEZ
 EEB94D62127F39AD628604451F1ED11B

Catastro Nacional
2013-8984-C
06/02/2013 12:45:56

No. de entero
14451035-9

Unicamente para Uso Agrícola

DERROTERO				
LINEA	AZIMUT		DISTANCIA	
	°	'	m	cm
1 - 2	358	25	4	00
2 - 3	86	18	66	96
3 - 4	177	47	4	00
4 - 5	177	47	70	85
5 - 6	267	19	67	75
6 - 1	358	25	69	66

NOTAS:

Levantamiento polar, Poligonal abierta
 Error angular estimado 0'01"
 Error lineal estimado 0.01 m
 Distancia frente a servidumbre agrícola de 1 a 4 con 74.96 metros.
 Doy fe que los linderos son existentes.
 Modifica el Plano Catastral A-489826-1998.
 Colindante A: Alondra Melissa Sociedad Anónima.
 Este plano servirá únicamente para inscribir el inmueble. Una vez inscrito el fraccionamiento respectivo el plano surtirá los efectos jurídicos correspondientes desde la fecha de su inscripción en el Catastro.
 El fundo sirviente corresponde a la finca 2334711-000 y los dominantes serán los fundos a segregar.

UBICACION
 HOJA GUATUSO
 ESCALA 1:50000

PARA SEGREGACION DE FINCA

ES PARTE DE LA FINCA
 INSCRITA AL FOLIO REAL
 NUMERO:
 2334711-000
 AREA SEGUN REGISTRO:
 131318.67 m²

AREA:
5000 m²

SITUADO EN: SAN LUIS
 DISTRITO: 01 UPALA
 CANTON: 13 UPALA
 PROVINCIA: 02 ALAJUELA

ESCALA 1:2000 FECHA: ENERO 2013

JORGE MARIO QUEVEDO
 TOPOGRAFO ASOCIADO 68914

PROTOCOLO TOMO 17986 FOLIO 058

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 507596-000

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

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 507596 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE 21 TERRENO DESTINADO A USO AGRICOLA
SITUADA EN EL DISTRITO 1-UPALA CANTON 13-UPALA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA

LINDEROS:
NORTE : SERVIDUMBRE DE PASO
SUR : ALONDRA MELISSA S A
ESTE : ALONDRA MELISSA S A
OESTE : ALONDRA MELISSA S A

MIDE: CINCO MIL METROS CUADRADOS
PLANO:A-1635303-2013

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:
FINCA DERECHO INSCRITA EN
2-00334711 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 16,130,045.03 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACION O PRECIO: DIECISEIS MILLONES CIENTO TREINTA MIL CUARENTA Y CINCO COLONES CON TRES CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACION: 2021-00070924-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 04-FEB-2021

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 297-09798-01-0901-028
FINCA REFERENCIA 2151538 000
AFECTA A FINCA: 2-00507596 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2012-369948-01-0008-001
INICIA EL: 22-NOV-2012
FINCA REFERENCIA 200334711 000
AFECTA A FINCA: 2-00507596 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2012-369948-01-0010-001
INICIA EL: 22-NOV-2012
FINCA REFERENCIA 200334711 000
AFECTA A FINCA: 2-00507596 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2012-381348-01-0012-001
INICIA EL: 10-DIC-2012
FINCA REFERENCIA 200334711 000
AFECTA A FINCA: 2-00507596 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2013-21238-01-0004-001
INICIA EL: 23-ENE-2013
FINCA REFERENCIA 200334711 000
AFECTA A FINCA: 2-00507596 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2013-21238-01-0005-001
INICIA EL: 23-ENE-2013
FINCA REFERENCIA 200334711 000
AFECTA A FINCA: 2-00507596 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2013-133882-01-0002-001
INICIA EL: 23-MAY-2013
FINCA REFERENCIA 200334711 000
AFECTA A FINCA: 2-00507596 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2013-159522-01-0027-001
MONTO: UN COLONES
AFECTA A FINCA: 2-00507596 -000
INICIA EL: 19 DE JUNIO DE 2013
LONGITUD: 66.96 METROS
ANCHO: 12.00 METROS
RUMBO: ESTE A OESTE
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):
2 334711-000 2 334711-000
2 507596-000 2 507596-000
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2013-159522-01-0027-001
MONTO: UN COLONES
AFECTA A FINCA: 2-00507596 -000
INICIA EL: 19 DE JUNIO DE 2013
LONGITUD: 66.96 METROS
ANCHO: 12.00 METROS
RUMBO: ESTE A OESTE
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):
2 334711-000 2 334711-000
2 507596-000 2 507596-000
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 19-03-2024 a las 00:19 horas