

Fecha: 16/09/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: De la Iglesia Cristiana Peniel 1750 m Oeste . 9RG5+P4G Río Cuarto, Provincia de Alajuela
2-ALA 1-Río Cuarto 16-Río Cuarto

Número de Avalúo: 5165606

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 24.921.219,92

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 16/09/2024

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

Observaciones Generales:

El bien consta de un terreno sin construcciones.

Río más cercano a 250 metros de distancia.

Se verifican linderos excepto el 1-8 ya que no tiene cerca, se recomienda realizar un replanteo topográfico. Además la referencia a esquina indicada en planos no existe ni la calle del frente por lo que se recomienda realizar un nuevo plano de catastro.

La propiedad se ve que tiene mantenimiento, no hay construcciones ni animales dentro.

FIRMA:



Nombre: Ariel García López

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 3-101-689720-00

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21601013702400-2024-R

NAS No.: 5165606

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	478.963	1.147.459	296
6	478.912	1.147.365	296
ÁREA m²: 3.068,36		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0	

COMENTARIOS:
9RG5+P4G Río Cuarto, Provincia de Alajuela

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

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

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

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

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

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21601013702400-2024-R

NAS No.: 5165606

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
ALA, Río Cuarto, Río Cuarto De la Iglesia Cristiana Peniel 1750 m Oeste . 9RG5+P4G Río Cuarto, Provincia de Alajuela		Lote de 3200 m2, a 1540 m de distancia, calle de asfalto, sin acera, ni caño, todos los servicios. Condiciones similares.		Lote de 3400 m2, a 1100 m de distancia, calle de asfalto, sin acera, ni caño, sin alumbrado. Condiciones similares.		Lote de 3000 m2, a 1300 m de distancia, calle de asfalto, sin acera, ni caño, todos los servicios. Condiciones similares.	
Tipo de Información		Oferta		Oferta		Oferta	
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		16/09/2024		16/09/2024		16/09/2024	
Valor Terreno		32.000.000		28.000.000		25.000.000	
Números de Contacto		8813-4106		8874-2311		8654-6371	
Valor Unitario del Terreno		10.000		8.235,29		8.333,33	
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1
Dimensiones/Area de la Finca	3.068,36 m ²	3.200 m ²	1,014	3.400 m ²	1,0344	3.000 m ²	,9926
Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1
Servicios 2	15	16	,9704	15	1	16	,9704
Tipo de vía	5	4	,9357	4	,9357	4	,9357
Relación Frente/Fondo	1	1	1	1	1	1	1
Pendiente %	10	0	,8797	10	1	0	,8797
Nivel respecto a calle	1,5	0	,956	-3	1,1107	-0,4	,9753
Frente	128,89	50	1,2314	50	1,2314	25	1,4341
Negociación			,95		,95		,95
Regularidad	0,5579	1	,8642	1	,8642	1	,8642
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,7828		1,0868		,9104	
VALORES HOMOLOGADOS		7.828,07		8.950,3		7.587,01	
Conclusiones: Referencias a menos de 2 km, condiciones similares, dispersión 9%.							
VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 24.921.220							
VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 8.122							

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21601013702400-2024-R

NAS No.: 5165606

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica				VALUADOR	NOMBRE: Ariel García López			
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados		COD. AGENCIA: 214			EMPRESA: Perito Externo - CONSULTORÍA EN INGENIERÍA CIVIL S.A			
	SOLICITANTE: 6157-1-2 GEISON RODRIGUEZ RODRIGUEZ					IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-689720-00			
	CLIENTE: 6157-1-2 GEISON RODRIGUEZ RODRIGUEZ					TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.			
	CORREO: trivera@bncr.fi.cr					CORREO: arieltgarcia@cicsacr.com			
TELÉFONO: 506-2010-1313				IDENTIFICACIÓN N°: 2-0465-0191		TELÉFONO: 8419-7696		OTRO:	

Enfoque Físico

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

Fracción	Área m2	Valor		Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario						Ajustado		Parcial
1	3.068,36	8.122	1	1	1	1	1	8.122	100%	24.921.219,92
2			1	1	1	1	1	0	100%	0
3			1	1	1	1	1	0	100%	0
4			1	1	1	1	1	0	100%	0
5			1	1	1	1	1	0	100%	0
Totales									Valor del Terreno:	24.921.219,92

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Forma de Explotación	Área m2	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	Estado de Conserv.	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR (años)	Valor Unitario Final
Totales										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										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								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								Valor de los Elementos Adicionales:	0

VALOR FÍSICO TOTAL:

24.921.219,92

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21601013702400-2024-R

NAS No.: 5165606

LIMITACIONES Y SALVEDADEDES

OBSERVATIONS:
 El bien consta de un terreno sin construcciones.
 Río más cercano a 250 metros de distancia.
 Se verifican linderos excepto el 1-8 ya que no tiene cerca, se recomienda realizar un replanteo topográfico. Además la referencia a esquina indicada en planos no existe ni la calle del frente por lo que se recomienda realizar un nuevo plano de catastro.
 La propiedad se ve que tiene mantenimiento, no hay construcciones ni animales dentro.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

RESUMEN DE VALORES

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

VALOR DE TERRENO: 24.921.219,92

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 24.921.219,92

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: 24.921.219,92 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: De la Iglesia Cristiana Peniel 1750 m Oeste . 9RG5+P4G Río Cuarto, Provincia de Alajuela

PROVINCIA: ALA **CANTON:** Río Cuarto **DISTRITO:** Río Cuarto

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: 16/09/2024 **VALOR FINAL:** 24.921.219,92 **MONTO DE LA SOLICITUD:** 12.919.022,94

VALOR EN LETRAS: veinticuatro millones novecientos veintiuno mil doscientos diecinueve y noventa y dos centavos

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

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

FIRMA: 

NOMBRE PERITO: Ariel García López

TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil **TIPO DE PERITO:** Perito Externo CFIA

REGISTRO #: IC-27320

CÓDIGO INSPECTOR: 784

COD. EMPRESA: 375

FECHA DEL INFORME: 16/09/2024

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 16/09/2024

IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-689720-00

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA: 

NOMBRE CO-FIRMANTE:

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

REGISTRO #:

CÓDIGO INSPECTOR:

FECHA DEL INFORME:

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN:

IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)

ANEXOS:

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

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

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

Certificado Catastral 1 Certificado Catastral 2



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Linderos

Foto 4



Descripción: Internas

Foto 2



Descripción: Linderos

Foto 5



Descripción: Internas

Foto 3



Descripción: Internas

Foto 6



Descripción: Referencia 1

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Referencia 2

Foto 10



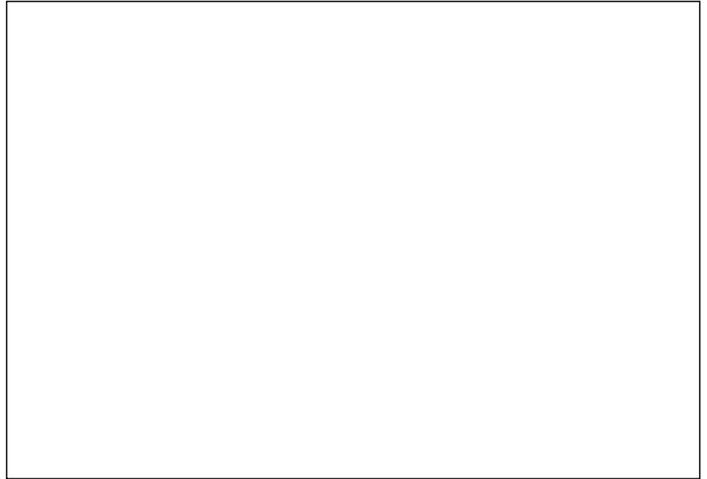
Descripción:

Foto 8



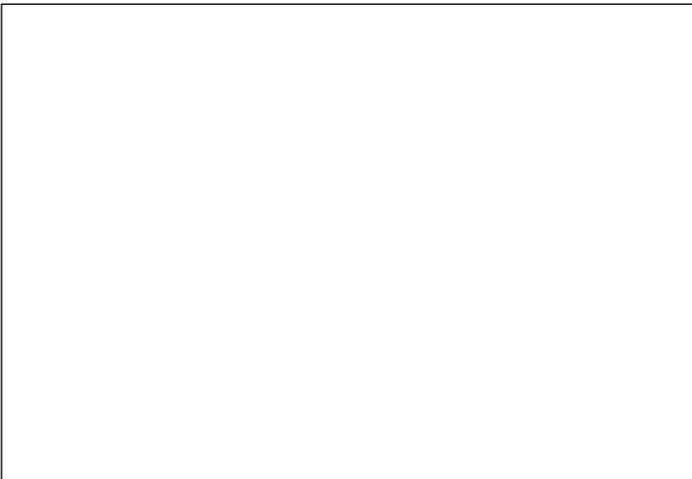
Descripción: Referencia 3

Foto 11



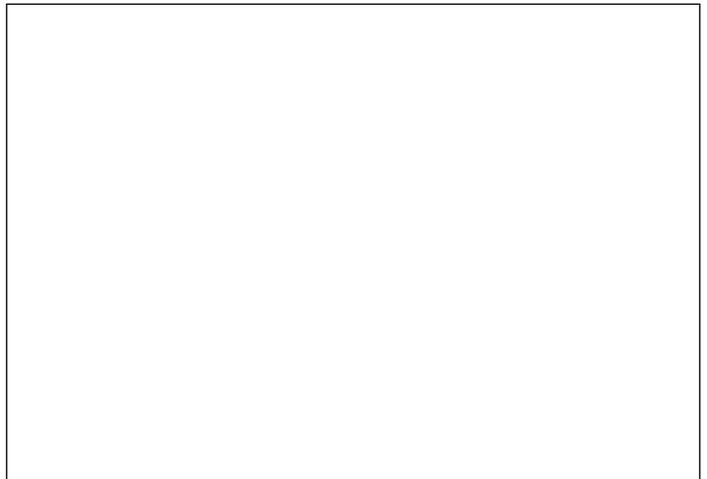
Descripción:

Foto 9



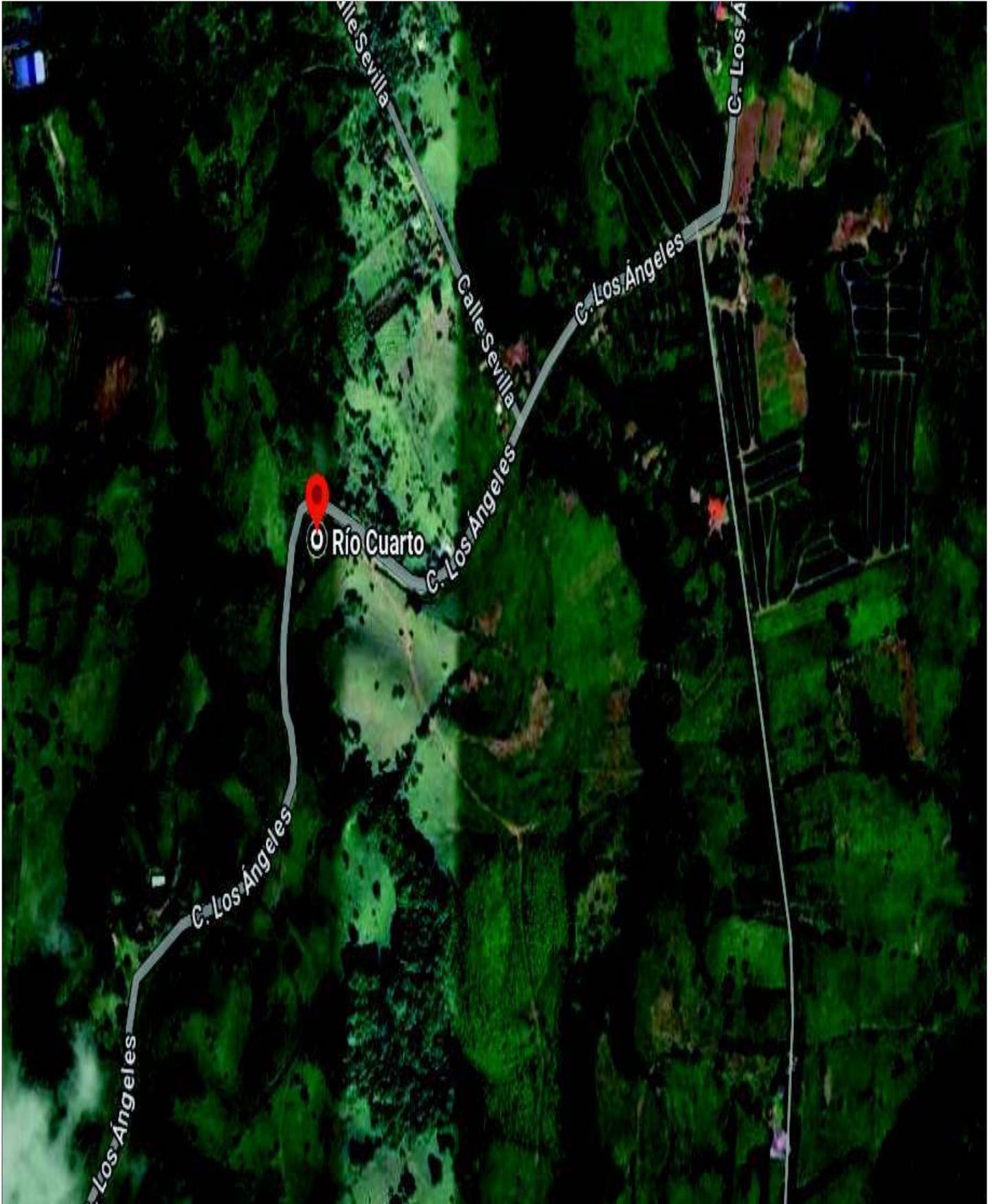
Descripción:

Foto 12



Descripción:

Mapa de Ubicación



Plano Catastro



Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 137024-000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 137024 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

[SEGREGACIONES: SI H](#)

NATURALEZA: TERRENO DE SOLAR CON UNA CASA EN MAL ESTADO, DE AGRICULTURA
SITUADA EN EL DISTRITO 1-RIO CUARTO CANTON 16-RIO CUARTO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA CON 20,63 METROS DE FRENTE

SUR : JOSE GOMEZ ARCE

ESTE : JEFRY BRICE#O ROMERO

OFESTE : CALLE PUBLICA CON 108,26 METROS DE FRENTE

SURESTE : JOSE GOMEZ ARCE

MIDE: TRES MIL SESENTA Y OCHO METROS CON TREINTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:A-0844555-2003

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA NUMERO 137024 Y ADEMAS PROVIENE D
1962 421 001

VALOR FISCAL: 57,105,229.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CATORCE MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL QUINIENTOS VEINTINUEVE COLONES CON CUARENTA Y TRES CENTIMOS

DUÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2019-00626215-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 15-OCT-2019

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 16-09-2024 a las 14:09 horas

[Imprimir](#) [Seguir](#) [Compartir](#)

Fecha: 05/10/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: De la Iglesia cristiana Peniel 1700 m Oeste. 9RG5+P4C Río Cuarto, Provincia de Alajuela.
2-ALA 1-Río Cuarto 16-Río Cuarto

Número de Avalúo: 5165608

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 5.944.753,08

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 04/10/2024

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

Observaciones Generales:

El bien consta de un terreno con una vivienda en mal estado.

Río más cercano a 250 metros de distancia.

No se logra verificar linderos ya que no existe el 2-3. Se recomienda realizar un replanteo topográfico. Además la referencia a esquina indicada en planos no existe ni la calle del frente por lo que se recomienda realizar un nuevo plano de catastro.

Hay una vivienda la cual no se valora debido a su deterioro y a que toda la instalación eléctrica está expuesta y no cuenta con caja de breaker, además de vidrios quebrados y estructura de techo en mal estado.

Según plano e informe registral pertenece a cantón Grecia, pero debe ser corregido, por cantón 16 Río Cuarto, distrito 01 Río Cuarto.

FIRMA:



Nombre: Ariel García López

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 3-101-689720-00

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21601044594300-2024-R

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5165608

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214 SOLICITANTE: 6157-1-2 GEISON RODRIGUEZ RODRIGUEZ CLIENTE: 6157-1-2 GEISON RODRIGUEZ RODRIGUEZ CORREO: trivera@bncr.fi.cr TELÉFONO: 506-2010-1313 IDENTIFICACIÓN N°: 2-0465-0191	VALUADOR	NOMBRE: Ariel García López EMPRESA: Perito Externo - CONSULTORÍA EN INGENIERÍA CIVIL S.A IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-689720-00 TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil CORREO: arieltgarcia@cicsacr.com TELÉFONO: 8419-7696 OTRO:																		
	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA IDENTIFICACIÓN N°: 4-0000-001021 PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 2 ALA CANTÓN: 16 Río Cuarto DISTRITO: 1 Río Cuarto LOCALIDAD: LOS ANGELES DIRECCIÓN EXACTA: De la Iglesia cristiana Peniel 1700 m Oeste. 9RG5+P4C Río Cuarto, Provincia de Alajuela. IDENTIFICADOR PREDIAL: 21601044594300 PLANO DE CATASTRO N°: A-0776687-2002 ÁREA REGISTRADA: 661.41 m ² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Norte USO PREDOMINANTE: Residencial OCUPADO POR: VIGENCIA CONTRATO: LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No																				
PROPIEDAD	INSCRIPCIÓN DE: La Finca SEGÚN: El Plano Y El Registro PROPÓSITO: <input checked="" type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico <input type="checkbox"/> Estimar el Valor de Mercado <input type="checkbox"/> OBJETO: <input type="checkbox"/> Crédito de Adquisición <input type="checkbox"/> Refinanciamiento <input type="checkbox"/> Construcción <input checked="" type="checkbox"/> Bienes adjudicados USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): SOLICITADO POR: <input checked="" type="checkbox"/> Cliente de arriba <input type="checkbox"/> Otro VALOR: <input checked="" type="checkbox"/> Actual <input type="checkbox"/> Retroactivo <input type="checkbox"/> Futuro <input type="checkbox"/> Actualización de un avalúo elaborado en: con vencimiento en: Avalúo No.: TIPO DE PROPIEDAD: <input type="checkbox"/> Urbano <input checked="" type="checkbox"/> Rural LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No BIEN ESPECIALIZADO: <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No CON CONSTRUCCIONES: <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No CUOTA MANTENIMIENTO: <input type="checkbox"/> Mes <input type="checkbox"/> Año NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica): USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: Terreno con vivienda ID. PREDIAL FINCA MATRIZ: ID. PREDIAL FINCA FILIAL: FINCA FILIAL N°: ÁREA M ² FINCA MATRIZ: ÁREA M ² FINCA FILIAL: ÁREA M ² PRIVATIVAS: ÁREAS COMUNES: ÁREA M ² PLANO CATASTRO: 661,41 m ² ÁREA M ² ID. PREDIAL: 661,41 m ² ÁREA M ² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: No FACTOR DE COPROPIEDAD: 0 ÁREA M ² PROPORCIONAL DEL TERRENO:																				
	INFORMACIÓN ADICIONAL	ACTIVIDAD DEL LUGAR: <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input checked="" type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Otro TIPO DEL DISTRITO: <input type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input checked="" type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro TENDENCIA DISTRITO: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input type="checkbox"/> Disminuyendo <input type="checkbox"/> Otro DENSIDAD: <input type="checkbox"/> Mayor a 75% <input type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input checked="" type="checkbox"/> Rural NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media <input type="checkbox"/> ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/> FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Regular ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No COMENTARIOS:																			
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO		<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:60%;">PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA</td> <td style="width:20%;">De</td> <td style="width:20%;">Hasta</td> </tr> <tr> <td>RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>RANGO DE PRECIOS:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>VISIÓN DEL MERCADO</td> <td>OFERTA:</td> <td><input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja</td> </tr> <tr> <td></td> <td>DEMANDA:</td> <td><input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja</td> </tr> <tr> <td>TENDENCIA DE PRECIOS:</td> <td></td> <td><input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo</td> </tr> </table>			PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):			RANGO DE PRECIOS:			VISIÓN DEL MERCADO	OFERTA:	<input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja		DEMANDA:	<input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja	TENDENCIA DE PRECIOS:	
	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta																		
RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):																					
RANGO DE PRECIOS:																					
VISIÓN DEL MERCADO	OFERTA:	<input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja																			
	DEMANDA:	<input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja																			
TENDENCIA DE PRECIOS:		<input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo																			
TERRENO / FINCA	DIMENSIONES: 22,87 X 46,59 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 661,41 UNIDAD DE MEDIDA: m ² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: No hay TOPOGRAFÍA: Plana PENDIENTE: Ascendente ZONIFICACIÓN: Residencial FUENTE: ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: Bueno POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno CUERPO DE AGUA CERCANO: <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No Ninguno DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno EXISTEN GRAVÁMENES: <input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No COMENTARIOS: Zona rural, calle de lastre, sin acera, ni caño, sin alumbrado. Lote con 10% de pendiente, ascendente a +1,5 m del nivel de calle. Río más cercano a 250 metros de distancia. No se logra verificar linderos ya que no existe el 2-3. Se recomienda realizar un replanteo topográfico. Además la referencia a esquina indicada en planos no existe ni la calle del frente por lo que se recomienda realizar un nuevo plano de catastro. Hay una vivienda la cual no se valora debido a su deterioro y a que toda la instalación eléctrica está expuesta y no cuenta con caja de breaker, además de vidrios quebrados y estructura de techo en mal estado.																				
	SERVICIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input type="checkbox"/> Alcantarillado <input type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input type="checkbox"/> Caño <input type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/> AGUA: <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> ADICIONALES: <input checked="" type="checkbox"/> Calle de Grava <input type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cordón <input type="checkbox"/> Alumbrado <input type="checkbox"/> TV por Cable <input type="checkbox"/> ELECTRICIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> Si Tiene <input type="checkbox"/> No Tiene <input type="checkbox"/> TIPO DE RUTA: <input type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/> Terciaria <input checked="" type="checkbox"/> Camino Vecinal <input type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Lastre mezclado grueso ANCHO DE VÍA: 12 M TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No Distancia mayor a 1000 m JARDINES/PARQUES: <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia mayor a 2500 m TIPO DE ACCESO: Calle Pública TIPO DE UBICACIÓN: Medianero APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 65 - > 55																				

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21601044594300-2024-R

NAS No.: 5165608

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
2	478.963	1.147.459	296
ÁREA m²: 661,41		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0	

COMENTARIOS:
9RG5+P4C Río Cuarto, Provincia de Alajuela

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: ÁREA CONSTRUCCIÓN: 48 m² EDAD EFECTIVA: años VIDA ÚTIL REMANENTE: años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 0 m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 0 años	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio CUBIERTA: HG 28 ESTRUCTURA: Mampostería ENTREPISO: No hay TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC01 ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Malo AVANCE DE OBRA: 100% PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70%	TECHOS: Madera CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Malo <hr/> FACHADA/EXTERIOR: Ventanas con vidrios quebrados, marco de madera CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Malo
--	---	---

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos Repello <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Empastado <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Enchape <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Pintura <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> PISOS: Lujado SISTEMA ELÉCTRICO: <input type="checkbox"/> Si Entubado <input checked="" type="checkbox"/> No Entubado Cables expuestos TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: AIRE ACONDICIONADO: RED AGUA CALIENTE: GAS LP: 25 Lbs UBICACIÓN: Dentro De La Edificación	CLOSETS/ARMARIOS: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo AISLAMIENTO: <input type="checkbox"/> Techo <input type="checkbox"/> Paredes <input type="checkbox"/> Sótano <input type="checkbox"/> Entretecho LÍNEAS DE PLOMERÍA: Diseño arquitectónico: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo EMPOTRADOS/EXTRAS: <input type="checkbox"/> Estufa <input type="checkbox"/> Horno <input type="checkbox"/> Lavadora de Platos <input type="checkbox"/> Garburator <input type="checkbox"/> Extractor de Aire <input type="checkbox"/> Sistema de Seguridad <input type="checkbox"/> Chimenea <input type="checkbox"/> Tragaluz <input type="checkbox"/> Solario <input type="checkbox"/> Ventiladores <input type="checkbox"/> Aire Central <input type="checkbox"/> Filtro Aire <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Bañera de Hidromasaje <input type="checkbox"/> Puerta Automática de Cochera <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> CONDICIÓN INTERIOR: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
---	---

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:												ÁREA	
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	Corredor				ÁREA
PRINCIPAL		1	1	1	2	1			1				48 m²
SEGUNDO													
TERCERO													
TOTALES: CUARTOS: 7 RECÁMARAS: 2 BAÑOS: 1 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO:												ÁREA TOTAL: 48 m²	

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.
 Vivienda no valorada debido a su estado de conservación.
 Cuenta con corredor, sala, comedor, cocina, 2 habitaciones, 1 baño y pilas.
 Construcción de block paredes externas e internas de fibrolit, piso lujado, sin cielos, estructura de techo de madera bastante deteriorada, cubierta de zinc ondulada, sin canoas ni bajantes, atrás cuenta con ampliación para la cocina de sócalo con fibrolit con láminas quebrados, ventanas fijas con marcos de madera, algunos vidrios quebrados. Casa sin caja de breaker, con cuchilla y toda la instalación eléctrica expuesta.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21601044594300-2024-R

NAS No.: 5165608

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
ALA, Río Cuarto, Río Cuarto De la Iglesia cristiana Peniel 1700 m Oeste. 9RG5+P4C Río Cuarto, Provincia de Alajuela.		Lote de 3200 m2, a 1540 m de distancia, calle de asfalto, sin acera, ni caño, todos los servicios. Condiciones similares.		Lote de 3400 m2, a 1100 m de distancia, calle de asfalto, sin acera, ni caño, sin alumbrado. Se le resta casa. Condiciones similares.		Lote de 3000 m2, a 1300 m de distancia, calle de asfalto, sin acera, ni caño, todos los servicios. Condiciones similares.	
Tipo de Información		Oferta		Oferta		Oferta	
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		16/09/2024		16/09/2024		16/09/2024	
Valor Terreno		32.000.000		28.000.000		25.000.000	
Números de Contacto		8813-4106		8874-2311		8654-6371	
Valor Unitario del Terreno		10.000		8.235,29		8.333,33	
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1
Dimensiones/Area de la Finca	661,41 m ²	3.200 m ²	1,6825	3.400 m ²	1,7165	3.000 m ²	1,647
Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1
Servicios 2	15	16	,9704	15	1	16	,9704
Tipo de vía	5	4	,9357	4	,9357	4	,9357
Relación Frente/Fondo	1	1	1	1	1	1	1
Pendiente %	10	0	,8797	10	1	0	,8797
Nivel respecto a calle	1,5	0	,956	-3	1,1107	-0,4	,9753
Frente	22,87	50	,8266	50	,8266	25	,978
Negociación			,95		,95		,95
Regularidad	0,6207	1	,8544	1	,8544	1	,8544
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,862		1,1969		1,0185	
VALORES HOMOLOGADOS		8.620,16		9.856,81		8.487,82	

Conclusiones:

Referencias a menos de 2 km, condiciones similares, dispersión 8%.

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 5.944,753

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 8.988

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21601044594300-2024-R

NAS No.: 5165608

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica				VALUADOR	NOMBRE: Ariel García López			
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados		COD. AGENCIA: 214			EMPRESA: Perito Externo - CONSULTORÍA EN INGENIERÍA CIVIL S.A			
	SOLICITANTE: 6157-1-2 GEISON RODRIGUEZ RODRIGUEZ					IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-689720-00			
	CLIENTE: 6157-1-2 GEISON RODRIGUEZ RODRIGUEZ					TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.			
	CORREO: trivera@bncr.fi.cr					CORREO: arieltgarcia@cicsacr.com			
TELÉFONO: 506-2010-1313				IDENTIFICACIÓN N°: 2-0465-0191		TELÉFONO: 8419-7696		OTRO:	

Enfoque Físico

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

Fracción	Área m2	Valor		Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario						Ajustado		Parcial
1	661,41	8.988	1	1	1	1	1	8.988	100%	5.944.753,08
2			1	1	1	1	1	0	100%	0
3			1	1	1	1	1	0	100%	0
4			1	1	1	1	1	0	100%	0
5			1	1	1	1	1	0	100%	0
Totales									Valor del Terreno:	5.944.753,08

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Forma de Explotación	Área m2	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	Estado de Conserv.	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR (años)	Valor Unitario Final
Totales										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										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								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								Valor de los Elementos Adicionales:	0

VALOR FÍSICO TOTAL:

5.944.753,08

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21601044594300-2024-R

NAS No.: 5165608

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:
 El bien consta de un terreno con una vivienda en mal estado.
 Río más cercano a 250 metros de distancia.
 No se logra verificar linderos ya que no existe el 2-3. Se recomienda realizar un replanteo topográfico. Además la referencia a esquina indicada en planos no existe ni la calle del frente por lo que se recomienda realizar un nuevo plano de catastro.
 Hay una vivienda la cual no se valora debido a su deterioro y a que toda la instalación eléctrica está expuesta y no cuenta con caja de breaker, además de vidrios quebrados y estructura de techo en mal estado.
 Según plano e informe registral pertenece a cantón Grecia, pero debe ser corregido, por cantón 16 Río Cuarto, distrito 01 Río Cuarto.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

RESUMEN DE VALORES

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

VALOR DE TERRENO: 5.944.753,08

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 5.944.753,08

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: 5.944.753,08 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: De la Iglesia cristiana Peniel 1700 m Oeste. 9RG5+P4C Río Cuarto, Provincia de Alajuela.

PROVINCIA: ALA **CANTÓN:** Río Cuarto **DISTRITO:** Río Cuarto

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: 16/09/2024 **VALOR FINAL:** 5.944.753,08 **MONTO DE LA SOLICITUD:** 12.919.022,94

VALOR EN LETRAS: cinco millones novecientos cuarenta y cuatro mil setecientos cincuenta y tres y ocho centavos

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

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

FIRMA: 

NOMBRE PERITO: Ariel García López

TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil **TIPO DE PERITO:** Perito Externo CFIA

REGISTRO #: IC-27320

CÓDIGO INSPECTOR: 784

COD. EMPRESA: 375

FECHA DEL INFORME: 05/10/2024

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 04/10/2024

IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-689720-00

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA: 

NOMBRE CO-FIRMANTE:

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

REGISTRO #:

CÓDIGO INSPECTOR:

FECHA DEL INFORME:

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN:

IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)

ANEXOS:

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

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

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

Certificado Catastral 1 Certificado Catastral 2



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: medidor

Foto 4



Descripción: Externas

Foto 2



Descripción: Acometida

Foto 5



Descripción: Externas

Foto 3



Descripción: Vivienda

Foto 6



Descripción: Vista aérea

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Fachada y corredor

Foto 10



Descripción: Habitaciones

Foto 8



Descripción: Ventanas quebradas

Foto 11



Descripción: Habitaciones

Foto 9



Descripción: Sala-comedor

Foto 12



Descripción: Sanitario (sin lavatorio)

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: Ducha

Foto 16



Descripción: Deterioro de estructura de techo, precinta y cubierta

Foto 14



Descripción: Ampliación sócalo

Foto 17



Descripción: Lateral

Foto 15



Descripción: Paredes externas sócalo

Foto 18



Descripción: Patio

Fotos Adicionales 19-24

Foto 19



Descripción: Cuchilla

Foto 22



Descripción: Referencia 1

Foto 20



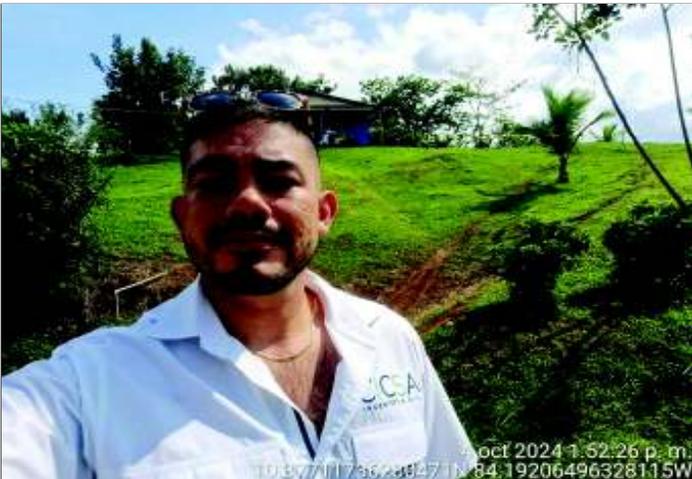
Descripción: Sin caja de breaker

Foto 23



Descripción: Referencia 2

Foto 21



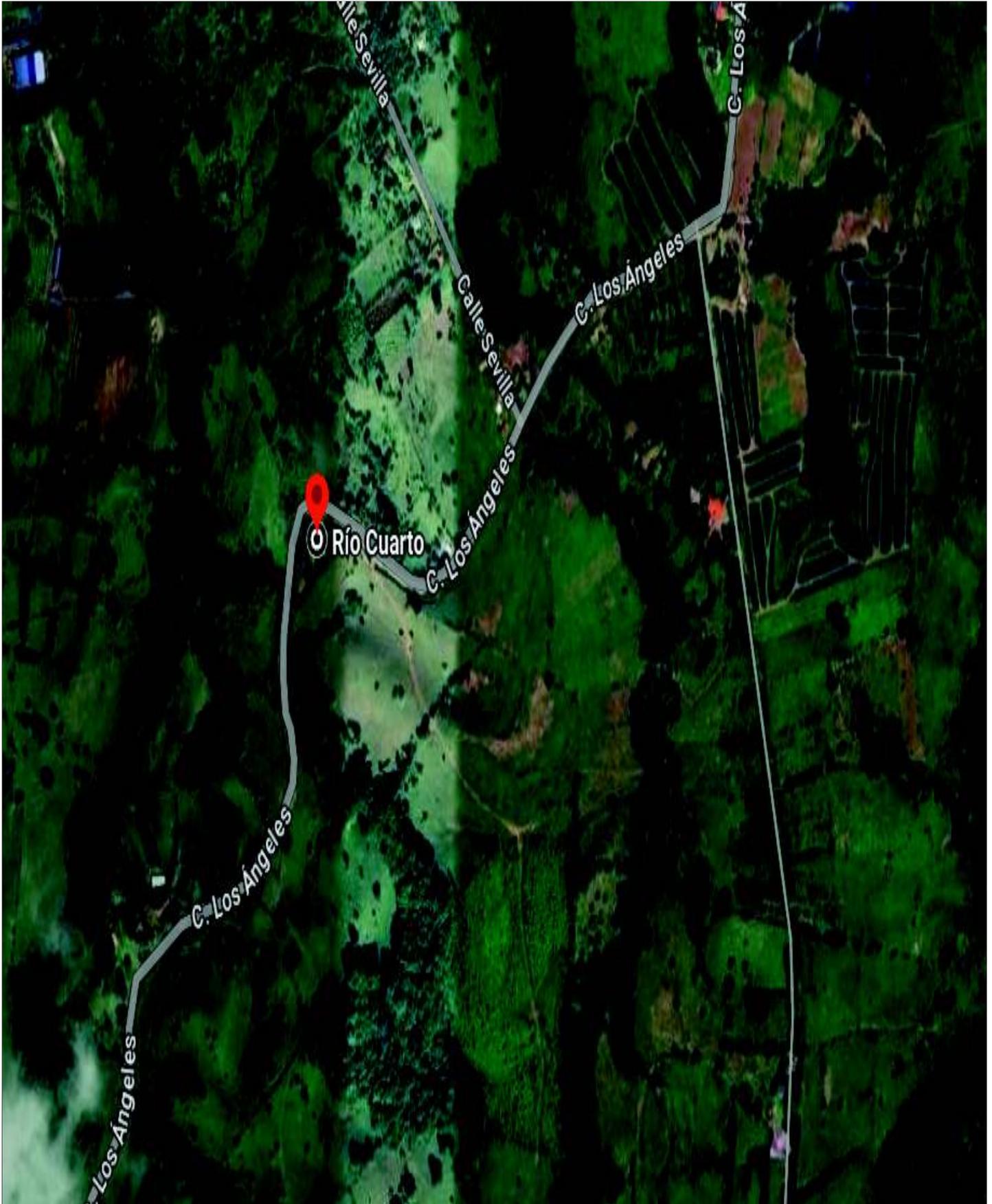
Descripción: Valuador (reinspección)

Foto 24

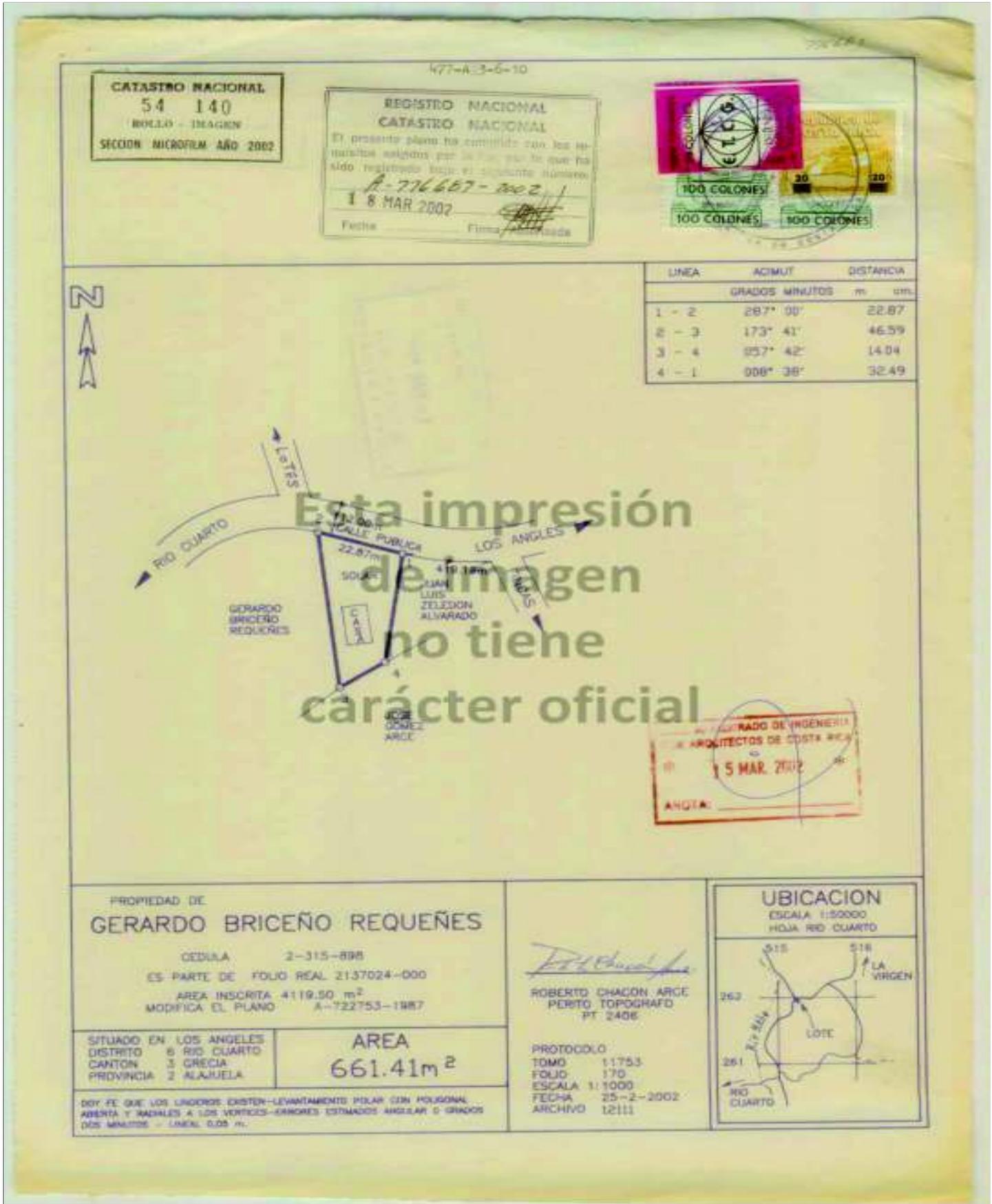


Descripción: Referencia 3

Mapa de Ubicación



Plano Catastro



Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 445943--000



PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 445943 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE SOLAR CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 6-RIO CUARTO CANTON 3-GRECIA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA CON 22,87 METROS DE FRENTE

SUR : JOSÉ GÓMEZ ARCT

ESTE : JUAN LUIS ZELEDON ALVARADO

OESTE : GERARDO BRICEÑO REQUEÑES

MIDE: SEISCIENTOS SESENTA Y UN METROS CON CUARENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:A-0776687-2002

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00137024	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 21,391,673.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: DOS MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO COLONES CON NOVENTA Y OCHO CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2019-00626215-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 15-OCT-2019

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 16-09-2024 a las 14:10 horas