

Fecha: 04/09/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: DEL REDONDEL, 300 M ESTE (CALLE HACIA SAN JUDAS), 30M N, MD. VXWW+P35 Upala, Provincia de Alajuela
2-ALA 1-Upala 13-Upala

Número de Avalúo: 5164479

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 2.234.904

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 03/09/2024

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

Observaciones Generales:
RAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2016-423898-02-0003-001

FIRMA:

JOSE RUBEN
SANABRIA
SAENZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente
por JOSE RUBEN
SANABRIA SAENZ
(FIRMA)
Fecha: 2024.09.04
08:14:51 -06'00'

Nombre: RUBEN SANABRIA SAENZ

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 1-1128-0083

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:

Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21301054358500-2024-R

Liquidez: Baja

NAS No.: 5164479

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: RUBEN SANABRIA SAENZ		
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - JOSE RUBEN SANABRIA SAENZ		
	SOLICITANTE: 214-Bienes Adjudicados			IDENTIFICACIÓN N°: 1-1128-0083		
	CLIENTE: 9505-1 AL 8 MARIO ENRIQUE QUESADA SOTO			TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil		
	CORREO:			CORREO: rubensanabria@yahoo.com		
	TELÉFONO:			TELÉFONO: 8707-3564/2680-1460 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: DEL REDONDEL, 300 M ESTE (CALLE HACIA SAN JUDAS), 30	
	DIRECCIÓN EXACTA: DEL REDONDEL, 300 M ESTE (CALLE HACIA SAN JUDAS), 30M N, MD. VXWW+P35 Upala, Provincia de Alajuela					
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 21301054358500		PLANO DE CATASTRO N°: A-1867819-2015		ÁREA REGISTRADA: 168 m²	
	ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Guanacaste 1		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): ☒ 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): 214-Bienes Adjudicados					
	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
	CONSTRUCCIONES:	☐ Si ☒ No				
	CUOTA MANTENIMIENTO:	☐ Mes ☐ Año	NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica):			
USO PREDOMINANTE DEL BIEN:	Residencial Horizontal		DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE:			
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:	ÁREA M² ID. PREDIAL:	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 Baja	RANGO DE PRECIOS:			
	ZONAS CERCANAS:	☐ Alta ☒ Media ☐ Baja	VISIÓN DEL MERCADO OFERTA:			
	FACILIDADES DE MANO DE OBRA:	Regular	☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja			
	ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA:	☒ Si ☐ No	DEMANDA:			
	COMENTARIOS:	☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja				
	TENDENCIA DE PRECIOS: ☒ Aumentando ☒ Estable ☐ Disminuyendo					
TERRENO / FINCA	DIMENSIONES: 168 X ☒ m ☐ ha.		SERVICIOS:			
	ÁREA APLICABLE: 168 UNIDAD DE MEDIDA: m²		☐ Teléfono ☒ Señal Celular ☐ Alcantarillado ☐ Sistema Sanitario ☐ Caño			
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO:		☐ Internet ☐ Cuneta			
	TOPOGRAFÍA: Plana		AGUA:			
	PENDIENTE: No Aplica		☐ Si ☒ No			
	ZONIFICACIÓN:		ADICIONALES:			
	FUENTE:		☐ Calle de Grava ☐ Calle Pavimentada ☐ Recolección Basura ☐ Acera ☐ Cordón			
	ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN:		☐ Alumbrao ☐ TV por Cable			
	ESTADO FÍSICO:		ELECTRICIDAD:			
	POSIBILIDAD DE DAÑOS:		☐ Si Tiene ☒ No Tiene			
CUERPO DE AGUA CERCANO:		TIPO DE RUTA:				
DESGLIZAMIENTO:		☐ Primaria ☐ Secundaria ☐ Terciaria ☐ Camino Vecinal ☐ Calle Local				
EXISTEN GRAVÁMENES:		MATERIAL:				
COMENTARIOS:		ANCHO DE VÍA: 6 M				
		TRANSPORTE PÚBLICO:				
		☒ Si ☐ No Distancia mayor a 1000 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: < 55				

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21301054358500-2024-R

NAS No.: 5164479

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
2	390.217	1.205.098	48

ÁREA m²: 168

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
VXWW+P35 Upala, Provincia de Alajuela

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 0

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m²

EDAD EFECTIVA: 0 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m²
(Cons. Accesorias)

VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años
(Cons. Accesorias)

TIPO DE CONSTRUCCIÓN:

CUBIERTA: 0

ESTRUCTURA: 0

ENTREPISO: 00

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA:

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

AVANCE DE OBRA: %

PORCENTAJE COBERTURA: Lote en Verde

TECHOS: 0

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 8

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21301054358500-2024-R

NAS No.: 5164479

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
ALA, Upala, Upala DEL REDONDEL, 300 M ESTE (CALLE HACIA SAN JUDAS), 30M N, MD. VXWW+P35 Upala, Provincia de Alajuela		LOTE EN VERDE		LOTE EN VERDE		Lote con construccion	
Tipo de Información		Oferta		Oferta		Oferta	
Superficie de Terreno		393 m X		200 m X		253 m X	
Fecha Consulta		03/09/2024		03/09/2024		03/09/2024	
Valor Terreno		15.000.000		6.500.000		3.800.000	
Números de Contacto		60886419		70817109		47027970	
Valor Unitario del Terreno		38.167,93		32.500		15.019,76	
Ubicación	8	3	,8803	5	1	5	,9284
Dimensiones/Area de la Finca	168 m²	393 m²	1,32	200 m²	1,06	253 m²	1,14
Servicios 1	1	4	,9139		1	4	,9139
Servicios 2	1	16	,6376	16	,6376	16	,6376
Tipo de vía	9	4	,7173	4	,7173	4	,7173
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %			1	0	1	0	1
Nivel respecto a calle	13	21,75	,8793	10	1,0678	11,95	1,0213
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,4271		,5177		,4518	
VALORES HOMOLOGADOS		16.300,02		16.823,96		6.785,85	

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 2.234.904

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 13.303

Informe de Avalúo No.: 214-21301054358500-2024-R

NAS No.: 5164479

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: RUBEN SANABRIA SAENZ	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - JOSE RUBEN SANABRIA SAENZ	
	SOLICITANTE: 214-Bienes Adjudicados			IDENTIFICACIÓN N°: 1-1128-0083	
	CLIENTE: 9505-1 AL 8 MARIO ENRIQUE QUESADA SOTO			TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.	
	CORREO:			CORREO: rubensanabria@yahoo.com	
	TELÉFONO:	IDENTIFICACIÓN N°: 2-0356-0795		TELÉFONO: 8707-3564/2680-1460	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	168	13.303	1	1	1	1	13.303	100%	2.234.904
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:	2.234.904

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

Valor de las Construcciones

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

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

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

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

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

VALOR FÍSICO TOTAL:

2.234.904

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

[illegible]

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21301054358500-2024-R

NAS No.: 5164479

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:
RAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2016-423898-02-0003-001

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: 2.234.904
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 2.234.904
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: 2.234.904 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR
DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: DEL REDONDEL, 300 M ESTE (CALLE HACIA SAN JUDAS), 30M N, MD. VXXWW+P35 Upala, Provincia de Alajuela
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: 04/09/2024 VALOR FINAL: 2.234.904 MONTO DE LA SOLICITUD: 940.761,76
VALOR EN LETRAS: dos millones doscientos treinta y cuatro mil novecientos cuatro
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA: JOSE RUBEN SANABRIA SAENZ (FIRMA) Firmado digitalmente por JOSE RUBEN SANABRIA SAENZ (FIRMA) Fecha: 2024.09.04 08:15:35 -06'00'

NOMBRE PERITO: RUBEN SANABRIA SAENZ
TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA
REGISTRO #: IC-19228
CÓDIGO INSPECTOR: 667
COD. EMPRESA: 240
FECHA DEL INFORME: 04/09/2024
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No
FECHA DE INSPECCIÓN: 03/09/2024
IDENTIFICACIÓN N°: 1-1128-0083

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

Plano Catastro

Plano Catastro

INSCRIPCIÓN: 2-1867819-2015

Registra: 07/12/2015 13:42:13

Catastro Nacional
2015-106235-C
07/12/2015 13:42:13
Platigrafiar

DERROTERO				
LINEA	X Y M U T		DISTANCIA	
	x	y	m.	cm.
1 - 2	180	24	13	00
2 - 3	90	24	12	80
3 - 4	0	27	13	00
4 - 1	270	24	12	80

UBICACION GEOGRAFICA

HOJA UPALA

ESCALA 1: 50000

LOTE

Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

FUNDO SERVIENTE ES A LOS FOLIOS REALES 2511398-000, 2511399-000

FRENTE A SERVIDUMBRE DE PASO ES DE 13.00m

MODIFICA AL PLANO A-167857-2013

COLINDANTE @ CONSTRUCTORA KIKKO S.A.

LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA, ERRORES ESTIMADOS:

ANGULAR 00' 01" LINEAL 0.01m / 00' 01" PE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES

ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE, UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO.

EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO.

EL FUNDO SERVIENTE CORRESPONDE A LA FINCA 2 0511398-000 Y 2 0511399-000 Y LOS COMEDANTES SERAN LOS FUNDOS A SERVIDUMBRE

COLEGIO FEDERICO DE MARCO YACHTING

07 DIC 2015

ANOTADO

 GEOVANA MARÍN RUIZ TOPOGRAFIA ASOCIADA T.A. 8278	AREA	SITUADO EN UPALA DISTRITO 1ª UPALA CANTON 1ª UPALA PROVINCIA 2ª ALAJUJA	INFORMACION REGISTRO PUBLICO ES PARTE FOLIO REAL Nº 2 0511398-000 AREA SEGUN REGISTRO 1018 m²
	168m²		
PROTOCOLO TONO LIGER	FOLIO 058	ESCALA 1:1000	FECHA SEPTEMBER 2014

Estudio de Registro

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 543585-000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 543585 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE 3, TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 1-UPALA CANTON 13-UPALA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:
NORTE : LOTE 4 DE CONSTRUCTORA KAYCO S.A.
SUR : LOTE 2 DE CONSTRUCTORA KAYCO S.A.
ESTE : CONSTRUCTORA KAYCO S.A.
OESTE : SERVIDUMBRE DE PASO CON UN FRENTE DE 13 METROS EN MEDIO CONSTRUCTORA KAYCO S.A.

MIDE: CIENTO SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS
PLANO: A-1167819-2015

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:
FINCA DERECHO INSCRITA EN
2-00511999-000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 1,763,047.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: NOVECIENTOS CUARENTA MIL SETECIENTOS SESENTA Y UN COLONES CON SETENTA Y SEIS CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00120330-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 16-FEB-2024

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

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2016-423896-02-0003-001
SERVIDUMBRE DE PASO A SALIDA A CALLE PUBLICA, POR TIEMPO INDEFINIDO, SIN LIMITACIONES..
MONTO: CIENTO COLONES
AFECTA A FINCA: 2-00543585-000
INICIA EL: 22 DE FEBRERO DE 2016

LONGITUD: 60.00 METROS
ANCHO: 6.00 METROS
RUMBO: SUR A NORTE
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):
2 543585-000 2 511599-000
2 543584-000 2 511599-000
2 543585-000
2 543586-000
2 543587-000
2 543586-000
2 543597-000
2 543598-000
2 543599-000
2 543600-000
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 02-09-2024 a las 10:00 horas

Imprimir Registrar Consultar

Fecha: 03/09/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: DEL REDONDEL, 300 M ESTE (CALLE HACIA SAN JUDAS), Y 40 M NORTE (SOBRE SERVIDUMBRE) M.D VXWW+P35 U
2-ALA 1-Upala 13-Upala

Número de Avalúo: 5164480

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 2.234.904

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 03/09/2024

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

Observaciones Generales:
SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2016-423898-02-0003-001

FIRMA:

JOSE RUBEN
SANABRIA
SAENZ (FIRMA)

Firmado digitalmente por
JOSE RUBEN SANABRIA
SAENZ (FIRMA)
Fecha: 2024.09.05
12:37:33 -06'00'

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:

Nombre: RUBEN SANABRIA SÁENZ

Nombre:

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Tipo de Profesional:

Identificación #: 1-1128-0083

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21301054358600-2024-R

Liquidez: Baja

NAS No.: 5164480

CLIENTE

BANCO: Banco Nacional de Costa Rica

OFICINA: 214-Bienes Adjudicados

SOLICITANTE: 214-Bienes Adjudicados

CLIENTE: 9505-1 AL 8 MARIO ENRIQUE QUESADA SOTO

CORREO: trivera@bncr.fi.cr

TELÉFONO:

IDENTIFICACIÓN N°: 2-0356-0795

VALUADOR

NOMBRE: RUBEN SANABRIA SÁENZ

EMPRESA: Perito Externo - JOSE RUBEN SANABRIA SAENZ

IDENTIFICACIÓN N°: 1-1128-0083

TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil

CORREO: rubensanabria@yahoo.com

TELÉFONO: 8707-3564/2680-1460

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: DEL REDONDEL, 300 M ESTE (CALLE HACIA SAN JUDAS), Y 4

DIRECCIÓN EXACTA: DEL REDONDEL, 300 M ESTE (CALLE HACIA SAN JUDAS), Y 40 M NORTE (SOBRE SERVIDUMBRE) M.D VXXWW+P35 Upal

IDENTIFICADOR PREDIAL: 21301054358600

PLANO DE CATASTRO N°: A-1868545-2015

ÁREA REGISTRADA: 168 m²

ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Guanacaste 1

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): ☒ 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): 214-Bienes Adjudicados

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:

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: ÁREA M² ID. PREDIAL: ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: No

FACTOR DE COPROPIEDAD: 0 ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:

DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

ACTIVIDAD DEL LUGAR: ☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Agropecuario ☐ Otro

TIPO DEL DISTRITO: ☐ Urbano ☐ Suburbano ☒ Rural ☐ Recreacional ☐ Otro

TENDENCIA DISTRITO: ☐ Aumentando ☐ Estable ☐ Transición ☐ Disminuyendo ☐ Otro

DENSIDAD: ☐ Mayor a 75% ☒ 25 - 75% ☐ Menor de 25% ☐ Rural

NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media Baja

ZONAS CERCANAS: ☐ Alta ☒ Media ☐ Baja

FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Regular ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ Si ☐ No

COMENTARIOS:

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

VISIÓN DEL MERCADO

OFERTA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja

DEMANDA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja

TENDENCIA DE PRECIOS: ☐ Aumentando ☐ Estable ☐ Disminuyendo

TERRENO / FINCA

DIMENSIONES: 168 X ☒ m ☐ ha.

ÁREA APLICABLE: 168 UNIDAD DE MEDIDA: m²

DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO:

TOPOGRAFÍA: Plana

PENDIENTE: No Aplica

ZONIFICACIÓN:

FUENTE:

ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: ☐ Si ☒ No

ESTADO FÍSICO: Bueno

POSIBILIDAD DE DAÑOS: ☐ Si ☒ No Baja

CUERPO DE AGUA CERCANO: ☒ Si ☐ No Baja

DESGLIZAMIENTO: ☐ Si ☒ No Ninguno

EXISTEN GRAVÁMENES: ☒ Si ☐ No

COMENTARIOS:

SERVICIOS: ☐ Teléfono ☒ Señal Celular ☐ Alcantarillado ☐ Sistema Sanitario ☐ Caño

☐ Internet ☐ Cuneta

AGUA: ☐ Si ☒ No

ADICIONALES: ☐ Calle de Grava ☐ Calle Pavimentada ☐ Recolección Basura ☐ Acera ☐ Cordón

☐ Aluminado ☐ TV por Cable

ELECTRICIDAD: ☐ Si Tiene ☒ No Tiene

TIPO DE RUTA: ☐ Primaria ☐ Secundaria ☐ Terciaria ☐ Camino Vecinal ☐ Calle Local

MATERIAL:

ANCHO DE VÍA: 6 m

TRANSPORTE PÚBLICO: ☒ Si ☐ No Distancia mayor a 1000 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: < 55

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21301054358600-2024-R

NAS No.: 5164480

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
2	390.218	1.205.111	48

ÁREA m²: 168

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
VXWW+P35 Upala, Provincia de Alajuela

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 0

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m²

EDAD EFECTIVA: 0 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m²
(Cons. Accesorias)

VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años
(Cons. Accesorias)

TIPO DE CONSTRUCCIÓN:

CUBIERTA: 0

ESTRUCTURA:

ENTREPISO:

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA:

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

AVANCE DE OBRA:

PORCENTAJE COBERTURA: Lote en Verde

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 6 DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.

Página 2 de 8

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

Informe de Avalúo No.: 214-21301054358600-2024-R

NAS No.: 5164480

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: RUBEN SANABRIA SÁENZ	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - JOSE RUBEN SANABRIA SAENZ	
	SOLICITANTE: 214-Bienes Adjudicados			IDENTIFICACIÓN N°: 1-1128-0083	
	CLIENTE: 9505-1 AL 8 MARIO ENRIQUE QUESADA SOTO			TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.	
	CORREO: trivera@bncr.fi.cr			CORREO: rubensanabria@yahoo.com	
	TELÉFONO:	IDENTIFICACIÓN N°: 2-0356-0795		TELÉFONO: 8707-3564/2680-1460	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	168	13.303	1	1	1	1	13.303	100%	2.234.904
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:	2.234.904

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:

2.234.904

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21301054358600-2024-R

NAS No.: 5164480

LIMITACIONES Y SALVEDADESE

OBSERVATIONS:
SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2016-423898-02-0003-001

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: 2.234.904
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 2.234.904
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: 2.234.904 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR
DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: DEL REDONDEL, 300 M ESTE (CALLE HACIA SAN JUDAS), Y 40 M NORTE (SOBRE SERVIDUMBRE) M.D VXXWW+P35 Upala, Provincia de Alajuela
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: 03/09/2024 VALOR FINAL: 2.234.904 MONTO DE LA SOLICITUD: 940.761,76
VALOR EN LETRAS: dos millones doscientos treinta y cuatro mil novecientos cuatro
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado

FIRMA:
JOSE RUBEN SANABRIA SAENZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por JOSE RUBEN SANABRIA SAENZ (FIRMA)
Fecha: 2024.09.05 12:38:25 -06'00'

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

Página 5 de 8

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Plano Catastro

Plano Catastro

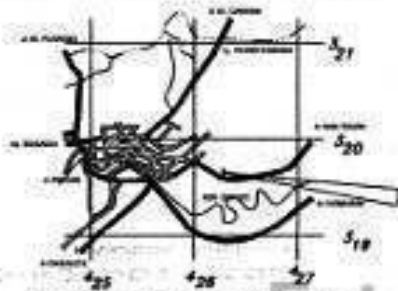
INSCRIPCIÓN 2-1868545-2015

FECHA 10/12/2015 12:23:31
REVISOR LUIS AGUIRRE VARGAS
PROYECTISTA LUIS AGUIRRE VARGAS

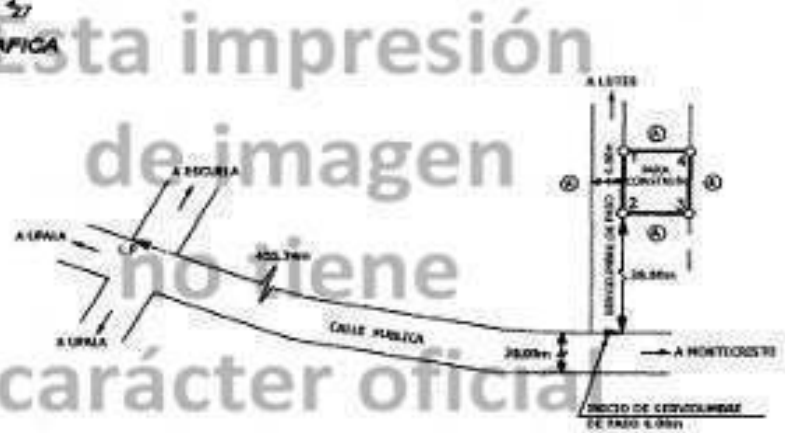
Catastro Nacional
2015-106234-C
07/12/2015 13:40:40
Ratificado

DERROTERO

LINEA	A	Z	M	U	T	DISTANCIA
	p	i	m.	cm.		
1 - 2	180	24	13	00		
2 - 3	90	24	12	80		
3 - 4	0	27	13	00		
4 - 1	270	24	12	80		



UBICACION GEOGRAFICA
HOJA UPALA
ESCALA 1: 50000



FUNDO SERVIENTE ES A LOS FUNDOS REALES 2511588-000, 2511589-000

FRENTE A SERVIDUMBRE DE PASO ES DE 13.00m
MODIFICA AL PLANO A-1674057-2013

CONDOMINIO (2) CONSTRUCTORA KAYCO S.A

LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA, ERRORES ESTIMADOS:

ANGULAR 90° 01' LINEAL 0.01m / DOY FE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES

ESTE PLANO SERVIRA ÚNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE, UNA VEZ INSCRITO EL PRACONAMBIENTO RESPECTIVO,

EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO.

EL FUNDO SERVIENTE CORRESPONDE A LA FINCA 2 60511588-000 Y 2 60511589-000 Y LOS DOMINANTES SERAN LOS FUNDOS A SEGRGAR



 SELMA NARANJO RUIZ TOPOGRAFIA ASOCIADA T.A. 4375	AREA	STUANDO EN UPALA	INFORMACION REGISTRO PUBLICO
	168m ²	DISTRITO 1° UPALA CANTON 13° UPALA PROVINCIA 1° ALAJUELA	ES PARTE POLSO REAL N° 2 60511588-000 AREA SEGUN REGISTRO 1018 m ²
FECHA DE INSCRIPCION 10/12/2015	POLSO 055	ESCALA 1:1000	FECHA SEPTIEMBRE 2014

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 543586---000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 543586 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE 4, TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 1-UPALA CANTON 13-UPALA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : LOTE 5 DE CONSTRUCTORA KAYCO S.A.
SUR : LOTE 3 DE CONSTRUCTORA KAYCO S.A.
ESTE : CONSTRUCTORA KAYCO S.A.
OESTE : SERVIDUMBRE DE PASO CON UN FRENTE DE 13 METROS EN MEDIO CONSTRUCTORA KAYCO S.A.

MIDE: CIENTO SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS
PLANO:A-1868543-2015

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
2-00511599 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 3,763,047.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: NOVECIENTOS CUARENTA MIL SETECIENTOS SESENTA Y UN COLONES CON SESENTA Y SEIS CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00120330-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 16-FEB-2024

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

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2016-423898-02-0003-001
SERVIDUMBRE DE PASO A SALIDA A CALLE PUBLICA, POR TIEMPO INDEFINIDO, SIN LIMITACIONES...
MONTO: CIEN COLONES
AFECTA A FINCA: 2-00543586 -000
INICIA EL: 22 DE FEBRERO DE 2016
LONGITUD: 60.00 METROS
ANCHO: 6.00 METROS
RUMBO: SUR A NORTE
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

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

2 543583-000 2 511598-000
2 543584-000 2 511599-000
2 543585-000
2 543586-000
2 543587-000
2 543596-000
2 543597-000
2 543598-000
2 543599-000
2 543600-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 03-09-2024 a las 16:47 horas

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

Fecha: 03/09/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: DEL REDONDEL, 300 M ESTE (CALLE HACIA SAN JUDAS), Y 55 M NORTE (SOBRE SERVIDUMBRE) M.D. VXWW+P35 U
2-ALA 1-Upala 13-Upala

Número de Avalúo: 5164481

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 2.234.904

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 03/09/2024

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

Observaciones Generales:

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2016-423898-02-0003-001

FIRMA:

JOSE RUBEN
SANABRIA
SAENZ (FIRMA)

Firmado digitalmente
por JOSE RUBEN
SANABRIA SAENZ
(FIRMA)
Fecha: 2024.09.04
08:26:18 -06'00'

Nombre: RUBEN SANABRIA SAENZ

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 1-1128-0083

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:

Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21301054358700-2024-R

Liquidez: Baja

NAS No.: 5164481

CLIENTE

BANCO: Banco Nacional de Costa Rica

OFICINA: 214-Bienes Adjudicados

SOLICITANTE: 214-Bienes Adjudicados

CLIENTE: 9505-1 AL 8 MARIO ENRIQUE QUESADA SOTO

CORREO:

TELÉFONO: IDENTIFICACIÓN N°: 2-0356-0795

VALUADOR

NOMBRE: RUBEN SANABRIA SAENZ

EMPRESA: Perito Externo - JOSE RUBEN SANABRIA SAENZ

IDENTIFICACIÓN N°: 1-1128-0083

TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil

CORREO: rubensanabria@yahoo.com

TELÉFONO: 8707-3564/2680-1460 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: DEL REDONDEL, 300 M ESTE (CALLE HACIA SAN JUDAS), Y

DIRECCIÓN EXACTA: DEL REDONDEL, 300 M ESTE (CALLE HACIA SAN JUDAS), Y 55 M NORTE (SOBRE SERVIDUMBRE) M.D. VXWW+P35 Upa

IDENTIFICADOR PREDIAL: 21301054358700

PLANO DE CATASTRO N°: A-1868900-2015

ÁREA REGISTRADA: 168 m²

ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Guanacaste 1

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): ☒ 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 ☒ 214-Bienes Adjudicados

USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): 214-Bienes Adjudicados

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:

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: ÁREA M² ID. PREDIAL: ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: No

FACTOR DE COPROPIEDAD: 0 ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:

DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

ACTIVIDAD DEL LUGAR: ☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Agropecuario ☐ Otro

TIPO DEL DISTRITO: ☐ Urbano ☐ Suburbano ☒ Rural ☐ Recreacional ☐ Otro

TENDENCIA DISTRITO: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Transición ☐ Disminuyendo ☐ Otro

DENSIDAD: ☐ Mayor a 75% ☒ 25 - 75% ☐ Menor de 25% ☐ Rural

NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media Baja ☐

ZONAS CERCANAS: ☐ Alta ☒ Media ☐ Baja ☐

FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Regular ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ Si ☐ No

COMENTARIOS:

PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta
RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):		
RANGO DE PRECIOS:		
VISIÓN DEL MERCADO OFERTA:	☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja	
DEMANDA:	☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja	
TENDENCIA DE PRECIOS:	☒ Aumentando ☒ Estable ☐ Disminuyendo	

TERRENO / FINCA

DIMENSIONES: 168 X ☒ m ☐ ha.

ÁREA APLICABLE: 168 UNIDAD DE MEDIDA: m²

DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO:

TOPOGRAFÍA: Plana

PENDIENTE: No Aplica

ZONIFICACIÓN:

FUENTE:

ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: ☐ Si ☒ No

ESTADO FÍSICO: Bueno

POSIBILIDAD DE DAÑOS: ☐ Si ☒ No

CUERPO DE AGUA CERCANO: ☒ Si ☐ No Baja

DESGLIZAMIENTO: ☐ Si ☒ No Ninguno

EXISTEN GRAVÁMENES: ☒ Si ☐ No

COMENTARIOS:

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:

ANCHO DE VÍA: 6 M

TRANSPORTE PÚBLICO: ☒ Si ☐ No Distancia mayor a 1000 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: < 55

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21301054358700-2024-R

NAS No.: 5164481

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
2	390.219	1.205.124	48

ÁREA m²: 168

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
VXWW+P35 Upala, Provincia de Alajuela

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 0

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m²

EDAD EFECTIVA: 0 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m²
(Cons. Accesorias)

VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años
(Cons. Accesorias)

TIPO DE CONSTRUCCIÓN:

CUBIERTA: 0

ESTRUCTURA: 0

ENTREPISO: 0

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA:

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

AVANCE DE OBRA:

PORCENTAJE COBERTURA: Lote en Verde

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 6 DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.

Página 2 de 8

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21301054358700-2024-R

NAS No.: 5164481

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
ALA, Upala, Upala DEL REDONDEL, 300 M ESTE (CALLE HACIA SAN JUDAS), Y 55 M NORTE (SOBRE SERVIDUMBRE) M.D. VXWW+P35 Upala, Provincia de Alajuela		LOTE EN EVERDE		LOTE EN EVERDE		Lote con construccion	
Tipo de Información		Oferta		Oferta		Oferta	
Superficie de Terreno		393 m X		200 m X		253 m X	
Fecha Consulta		03/09/2024		03/09/2024		03/09/2024	
Valor Terreno		15.000.000		6.500.000		3.800.000	
Números de Contacto		60886919		70817109		470270970	
Valor Unitario del Terreno		38.167,93		32.500		15.019,76	
Ubicación	8	3	,8803	5	1	5	,9284
Dimensiones/Area de la Finca	168 m²	393 m²	1,32	200 m²	1,06	253 m²	1,14
Servicios 1	1	4	,9139		1	4	,9139
Servicios 2	1	16	,6376	16	,6376	16	,6376
Tipo de vía	9	4	,7173	4	,7173	4	,7173
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %			1		1		1
Nivel respecto a calle	13	21,75	,8793	10	1,0678	11,95	1,0213
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,4271		,5177		,4518	
VALORES HOMOLOGADOS		16.300,02		16.823,96		6.785,85	

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 2.234.904

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 13.303

Informe de Avalúo No.: 214-21301054358700-2024-R

NAS No.: 5164481

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: RUBEN SANABRIA SAENZ	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - JOSE RUBEN SANABRIA SAENZ	
	SOLICITANTE: 214-Bienes Adjudicados			IDENTIFICACIÓN N°: 1-1128-0083	
	CLIENTE: 9505-1 AL 8 MARIO ENRIQUE QUESADA SOTO			TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.	
	CORREO:			CORREO: rubensanabria@yahoo.com	
	TELÉFONO:	IDENTIFICACIÓN N°: 2-0356-0795		TELÉFONO: 8707-3564/2680-1460	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	168	13.303	1	1	1	1	13.303	100%	2.234.904
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:	2.234.904

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:

2.234.904

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

[illegible]

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21301054358700-2024-R

NAS No.: 5164481

LIMITACIONES Y SALVEDADESE

OBSERVATIONS:

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2016-423898-02-0003-001

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: 2.234.904
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 2.234.904
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: 2.234.904 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR
DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: DEL REDONDEL, 300 M ESTE (CALLE HACIA SAN JUDAS), Y 55 M NORTE (SOBRE SERVIDUMBRE) M.D. VXWW+P35 Upala, Provincia de Alajuela
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: 03/09/2024 VALOR FINAL: 2.234.904 MONTO DE LA SOLICITUD: 940.761,76
VALOR EN LETRAS: dos millones doscientos treinta y cuatro mil novecientos cuatro
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado

FIRMA:

JOSE RUBEN SANABRIA SAENZ (FIRMA)

Firmado digitalmente por JOSE RUBEN SANABRIA SAENZ (FIRMA)
Fecha: 2024.09.04 08:27:21 -06'00'

CO-FIRMANTE (si aplica)
FIRMA:

NOMBRE PERITO: RUBEN SANABRIA SAENZ
TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA
REGISTRO #: IC-19228
CÓDIGO INSPECTOR: 667
COD. EMPRESA: 240
FECHA DEL INFORME: 03/09/2024
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No
FECHA DE INSPECCIÓN: 03/09/2024
IDENTIFICACIÓN N°: 1-1128-0083

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 8

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

V21.01.01

Estudio de Registro

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 40887-000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 543587 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: LOTE 5, TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 1-UPALA CANTÓN 13-UPALA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:
NORTE: CONSTRUCTORA KAYCO S.A.
SUR: LOTE 4 DE CONSTRUCTORA KAYCO S.A.
ESTE: CONSTRUCTORA KAYCO S.A.
OESTE: SERVIDUMBRE DE PASO CON UN FRONTE DE 11 METROS EN MEJORA CONSTRUCTORA
KAYCO S.A.

MIDE: CIENTO SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS
PLANO: A-1868900-2015

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:
FINCA DERECHO INSCRITA EN
2-00511599-000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 3,763,047.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CÓDULO JURÍDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: NOVECIENTOS CUARENTA MIL SETECIENTOS SESENTA Y UN COLONES
CON SESENTA Y SEIS CENTÍMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-06/2033-00
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 16-FEB-2024

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

SERVIDUMBRE DE PASO
CÍTAS: 2016-423894-02-0000-001
SERVIDUMBRE DE PASO A SALIDA A CALLE PÚBLICA, POR TIEMPO INDEFINIDO, SIN
LIMITACIONES.
MONTOS: CIN COLONES
AFECTA A FINCA: 2-00543587-000
INICIA EL: 22 DE FEBRERO DE 2016

LONGITUD: 60.00 METROS
ANCHO: 6.00 METROS
RUMBO: SUR A NORTE
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):
2 543583-000 2 511598-000
2 543584-000 2 511599-000
2 543585-000
2 543586-000
2 543587-000
2 543596-000
2 543597-000
2 543598-000
2 543599-000
2 543600-000
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Empleado el 03-09-2024 a las 09:24 horas

Imprimir Imprimir Firmar

Fecha: 03/09/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: DEL REDONDEL, 300 M ESTE (CALLE HACIA SAN JUDAS), Y 55 M NORTE (SOBRE SERVIDUMBRE) M.D. VXWW+P35 U
2-ALA 1-Upala 13-Upala

Número de Avalúo: 5164482

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 2.234.904

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 03/09/2024

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

Observaciones Generales:
GRAVAMENES O AFECTACIONES:
SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2016-423898-02-0003-001

FIRMA:

JOSE RUBEN
SANABRIA
SAENZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente
por JOSE RUBEN
SANABRIA SAENZ
(FIRMA)
Fecha: 2024.09.04
01:11:43 -06'00'

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:

Nombre: RUBEN SANABRIA SÁENZ

Nombre:

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Tipo de Profesional:

Identificación #: 1-1128-0083

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21301054359800-2024-R

Liquidez: Baja

NAS No.: 5164482

CLIENTE

BANCO: Banco Nacional de Costa Rica

OFICINA: 214-Bienes Adjudicados

SOLICITANTE: 214-Bienes Adjudicados

CLIENTE: 9505-1 AL 8 MARIO ENRIQUE QUESADA SOTO

CORREO: trivera@bncr.fi.cr

TELÉFONO:

IDENTIFICACIÓN N°: 2-0356-0795

VALUADOR

NOMBRE: RUBEN SANABRIA SÁENZ

EMPRESA: Perito Externo - JOSE RUBEN SANABRIA SAENZ

IDENTIFICACIÓN N°: 1-1128-0083

TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil

CORREO: rubensanabria@yahoo.com

TELÉFONO: 8707-3564/2680-1460

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: DEL REDONDEL, 300 M ESTE (CALLE HACIA SAN JUDAS), Y

DIRECCIÓN EXACTA: DEL REDONDEL, 300 M ESTE (CALLE HACIA SAN JUDAS), Y 55 M NORTE (SOBRE SERVIDUMBRE) M.D. VXWW+P35 Upa

IDENTIFICADOR PREDIAL: 21301054359800

PLANO DE CATASTRO N°: A-1867777-2015

ÁREA REGISTRADA: 168 m²

ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Guanacaste 1

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): ☒ 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): 214-Bienes Adjudicados

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:

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: ÁREA M² ID. PREDIAL: ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: No

FACTOR DE COPROPIEDAD: 0 ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:

DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

ACTIVIDAD DEL LUGAR: ☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Agropecuario ☐ Otro

TIPO DEL DISTRITO: ☐ Urbano ☐ Suburbano ☒ Rural ☐ Recreacional ☐ Otro

TENDENCIA DISTRITO: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Transición ☐ Disminuyendo ☐ Otro

DENSIDAD: ☐ Mayor a 75% ☒ 25 - 75% ☐ Menor de 25% ☐ Rural

NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media Baja ☐

ZONAS CERCANAS: ☐ Alta ☒ Media ☐ Baja ☐

FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Regular ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ Si ☐ No

COMENTARIOS:

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

VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja

DEMANDA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja

TENDENCIA DE PRECIOS: ☒ Aumentando ☐ Estable ☐ Disminuyendo

TERRENO / FINCA

DIMENSIONES: 168 X ☒ m ☐ ha.

ÁREA APLICABLE: 168 UNIDAD DE MEDIDA: m²

DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO:

TOPOGRAFÍA: Plana

PENDIENTE: No Aplica

ZONIFICACIÓN:

FUENTE:

ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: ☐ Si ☒ No

ESTADO FÍSICO: Bueno

POSIBILIDAD DE DAÑOS: ☐ Si ☒ No Baja

CUERPO DE AGUA CERCANO: ☒ Si ☐ No Baja

DESGLIZAMIENTO: ☐ Si ☒ No Ninguno

EXISTEN GRAVÁMENES: ☒ Si ☐ No

COMENTARIOS:

SERVICIOS: ☐ Teléfono ☒ Señal Celular ☐ Alcantarillado ☐ Sistema Sanitario ☐ Caño

☐ Internet ☐ Cuneta ☐

AGUA: ☐ Si ☒ No ☐

ADICIONALES: ☒ Calle de Grava ☐ Calle Pavimentada ☐ Recolección Basura ☐ Acera ☐ Cordón

☒ Aluminado ☐ TV por Cable ☐

ELECTRICIDAD: ☐ Si Tiene ☒ No Tiene ☐

TIPO DE RUTA: ☐ Primaria ☐ Secundaria ☐ Terciaria ☐ Camino Vecinal ☐ Calle Local

MATERIAL: Lastre mezclado grueso

ANCHO DE VÍA: 6 m

TRANSPORTE PÚBLICO: ☒ Si ☐ No Distancia mayor a 1000 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: < 55

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21301054359800-2024-R

NAS No.: 5164482

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	390.210	1.205.099	48

ÁREA m²: 168

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
VXWW+P35 Upala, Provincia de Alajuela

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 0

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m²

EDAD EFECTIVA: 0 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m²
(Cons. Accesorias)

VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años
(Cons. Accesorias)

TIPO DE CONSTRUCCIÓN:

CUBIERTA: 0

ESTRUCTURA: 0

ENTREPISO: 0

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA:

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

AVANCE DE OBRA:

PORCENTAJE COBERTURA: Lote en Verde

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.: 214-21301054359800-2024-R

NAS No.: 5164482

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 DEL REDONDEL, 300 M ESTE (CALLE HACIA SAN JUDAS), Y 55 M NORTE (SOBRE SERVIDUMBRE) M.D. VXWW+P35 Upala, Provincia de Alajuela		LOTE EN VERDE		LOTE EN VERDE,		Lote con construccion	
Tipo de Información		Oferta actualización de referencias pasadas		Oferta actualización de referencias pasadas		Oferta actualización de referencias pasadas	
Superficie de Terreno		393 m X		200 m X		253 m X	
Fecha Consulta		03/09/2024		03/09/2024		03/09/2024	
Valor Terreno		15.000.000		6.500.000		3.800.000	
Números de Contacto		60886419		70817109		47027970	
Valor Unitario del Terreno		38.167,93		32.500		15.019,76	
Ubicación	8	3	,8803	5	1	5	,9284
Dimensiones/Area de la Finca	168 m²	393 m²	1,32	200 m²	1,06	253 m²	1,14
Servicios 1	1	4	,9139	1	1	4	,9139
Servicios 2	1	16	,6376	16	,6376	16	,6376
Tipo de vía	9	4	,7173	4	,7173	4	,7173
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %	0	0	1	0	1		1
Nivel respecto a calle	13	21,75	,8793	10	1,0678	11,95	1,0213
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,4271		,5177		,4518	
VALORES HOMOLOGADOS		16.300,02		16.823,96		6.785,85	

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 2.234.904

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 13.303

Informe de Avalúo No.: 214-21301054359800-2024-R

NAS No.: 5164482

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: RUBEN SANABRIA SÁENZ	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - JOSE RUBEN SANABRIA SAENZ	
	SOLICITANTE: 214-Bienes Adjudicados			IDENTIFICACIÓN N°: 1-1128-0083	
	CLIENTE: 9505-1 AL 8 MARIO ENRIQUE QUESADA SOTO			TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.	
	CORREO: trivera@bncr.fi.cr			CORREO: rubensanabria@yahoo.com	
	TELÉFONO:	IDENTIFICACIÓN N°: 2-0356-0795		TELÉFONO: 8707-3564/2680-1460	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	168	13.303	1	1	1	1	13.303	100%	2.234.904
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:	2.234.904

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:

2.234.904

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

[illegible]

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21301054359800-2024-R

NAS No.: 5164482

LIMITACIONES Y SALVEDADEDES

OBSERVATIONS:

GRAVAMENES O AFECTACIONES:
SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2016-423898-02-0003-001

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: 2.234.904
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 2.234.904
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: 2.234.904 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: DEL REDONDEL, 300 M ESTE (CALLE HACIA SAN JUDAS), Y 55 M NORTE (SOBRE SERVIDUMBRE) M.D. VXWW+P35 Upala, Provincia de Alajuela

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: 03/09/2024 VALOR FINAL: 2.234.904 MONTO DE LA SOLICITUD: 940.761,76

VALOR EN LETRAS: dos millones doscientos treinta y cuatro mil novecientos cuatro

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

FIRMA: JOSE RUBEN SANABRIA SAENZ (FIRMA) Firmado digitalmente por JOSE RUBEN SANABRIA SAENZ (FIRMA) Fecha: 2024.09.04 01:12:52 -06'00'

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA:

NOMBRE PERITO: RUBEN SANABRIA SÁENZ

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

REGISTRO #: IC-19228

CÓDIGO INSPECTOR: 667

COD. EMPRESA: 240

FECHA DEL INFORME: 03/09/2024

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No

FECHA DE INSPECCIÓN: 03/09/2024

IDENTIFICACIÓN N°: 1-1128-0083

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



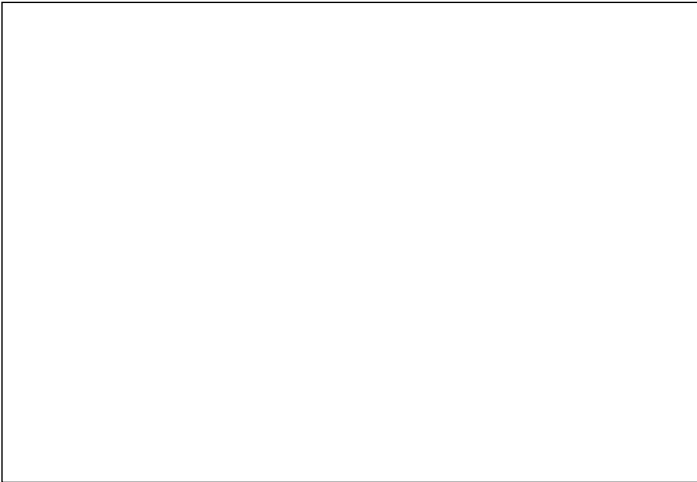
Vista de la Calle



Foto Presencial

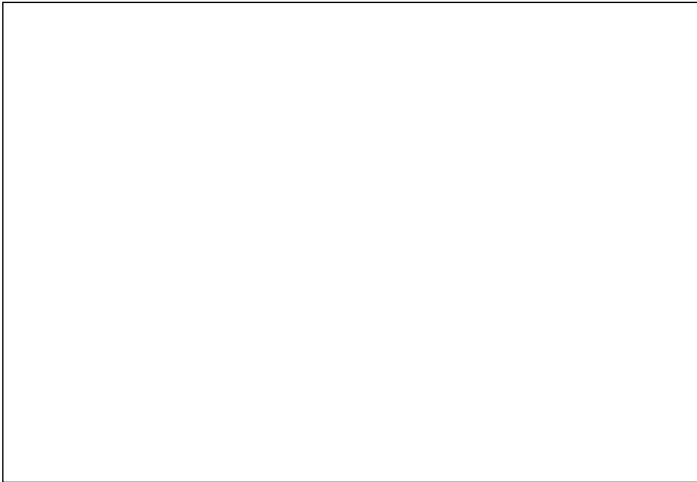
Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



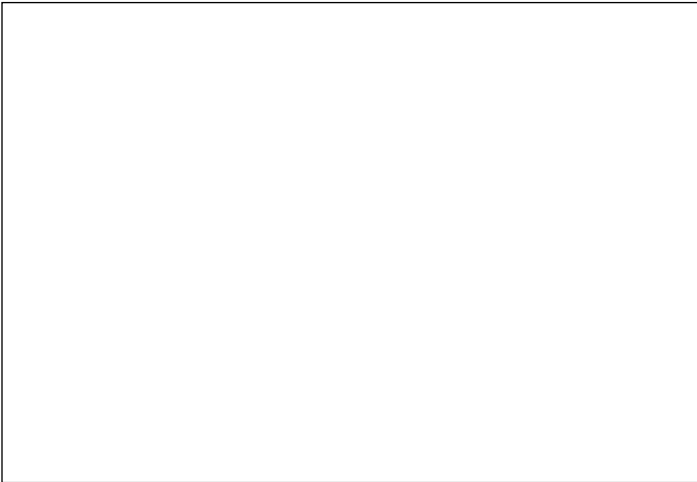
Descripción:

Foto 4



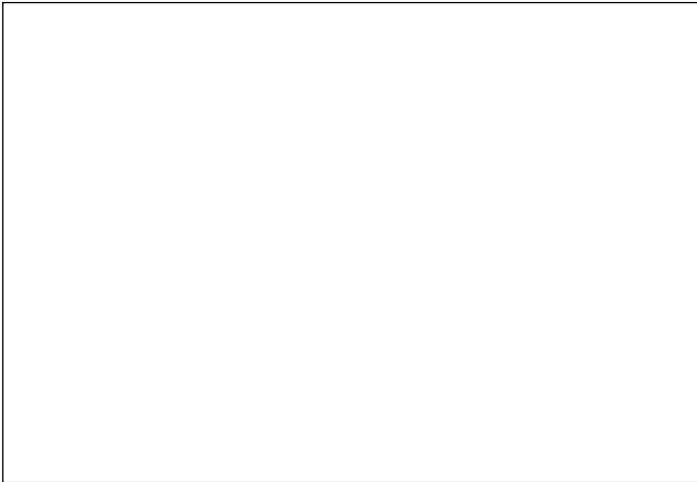
Descripción:

Foto 2



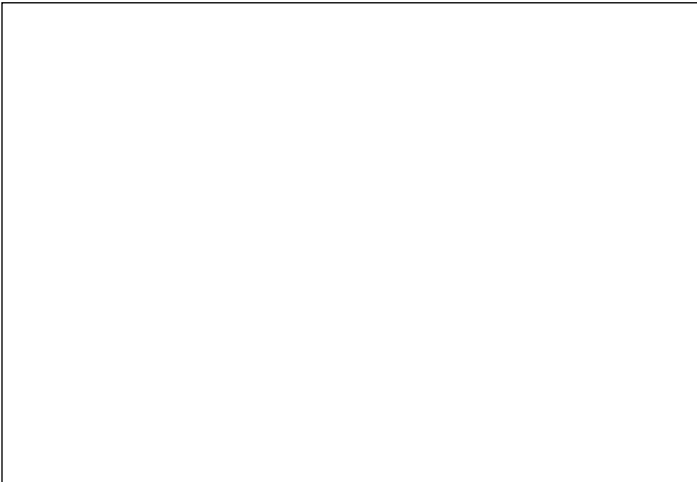
Descripción:

Foto 5



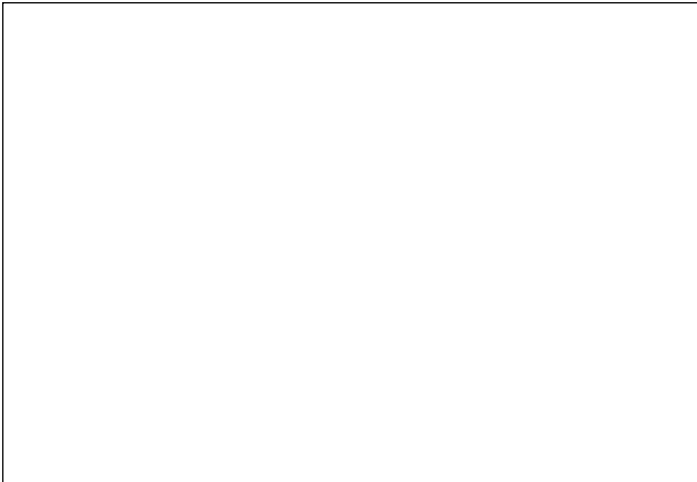
Descripción:

Foto 3



Descripción:

Foto 6



Descripción:

Plano Catastro

INSCRIPCIÓN: 2-1867777-2015

Registrador: FERNANDO GONZÁLEZ CALDERÓN
Escriba el número de inscripción

Catastro Nacional
2015-106239-C
07/12/2015 12:24:10
Ratificación

UBICACION GEOGRAFICA
HOJA UPALA
ESCALA 1: 50000

DERROTERO				
LINEA	A ZIMUT		DISTANCIA	
	°	'	m.	cm.
1 - 2	0	27	13	00
2 - 3	270	24	12	80
3 - 4	180	24	13	00
4 - 1	90	24	12	80

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y ARQUITECTOS DE GUAYAS
07 DIC 2015
ANOTADO

FRENTE A SERVIDUMBRE DE PASO ES DE 13.00m
MODIFICA AL PLANO A-1675054-2013

COLINDANTE ② CONSTRUCTORA KAYCO S.A.

LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA, ERRORES ESTIMADOS:
ANGULAR 00° 01' LINEAL 0.01m / DOY PE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES

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 FUNDIO SERVIENTE CORRESPONDE A LA FINCA 2 00511598-005 Y 2 00511599-005 Y LOS DOMINANTES SERÁN LOS FUNDOS A SEGUROSAR

SILVANA MARÍN TOPOGRAFA ASOCIADA T.A. 9275	AREA 168m²	SITUADO EN UPALA DISTRITO 1° UPALA CANTON 13° UPALA PROVINCIA 2° ALAJUELA	INFORMACION REGISTRO PUBLICO ES PARTE FOLIO REAL N° 2 00511598-000 AREA SEGUN REGISTRO 1018 m²
PROTOCOLO TOMO 19068	FOLIO 058	ESCALA 1:1000	FECHA NOVIEMBRE 2015

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 543598---000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 543598 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE 3, TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 1-UPALA CANTON 13-UPALA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : LOTE 4 DE CONSTRUCTORA KAYCO S.A.
SUR : LOTE 2 DE CONSTRUCTORA KAYCO S.A.
ESTE : SERVIDUMBRE DE PASO CON UN FRENTE DE 13 METROS EN MEDIO CONSTRUCTORA KAYCO S.A.
OESTE : CONSTRUCTORA KAYCO S.A.

MIDE: CIENTO SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS
PLANO:A-1867777-2015

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00511598	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 3,763,047.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACION O PRECIO: NOVECIENTOS CUARENTA MIL SETECIENTOS SESENTA Y UN COLONES CON SESENTA Y SEIS CENTIMOS
DUENO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00120330-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 16-FEB-2024

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

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2016-423898-02-0003-001
SERVIDUMBRE DE PASO A SALIDA A CALLE PUBLICA, POR TIEMPO INDEFINIDO, SIN LIMITACIONES...
MONTO: CIEN COLONES
AFECTA A FINCA: 2-00543598 -000
INICIA EL: 22 DE FEBRERO DE 2016
LONGITUD: 60.00 METROS
ANCHO: 6.00 METROS
RUMBO: SUR A NORTE
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

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

2 543583-000	2 511598-000
2 543584-000	2 511599-000
2 543585-000	
2 543586-000	
2 543587-000	
2 543596-000	
2 543597-000	
2 543598-000	
2 543599-000	
2 543600-000	

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 03-09-2024 a las 19:05 horas

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

Fecha: 03/09/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: DEL REDONDEL, 300 M ESTE (CALLE HACIA SAN JUDAS), Y 38 M NORTE (SOBRE SERVIDUMBRE), M.I. VXWW+P35 U
2-ALA 1-Upala 13-Upala

Número de Avalúo: 5164484

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 2.234.904

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 03/09/2024

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

Observaciones Generales:
SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2016-423898-02-0003-001

FIRMA: **JOSE RUBEN SANABRIA SAENZ (FIRMA)**
Firmado digitalmente por JOSE RUBEN SANABRIA SAENZ (FIRMA)
Fecha: 2024.09.04 01:04:53 -06'00'

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:

Nombre: RUBEN SANABRIA SÁENZ

Nombre:

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Tipo de Profesional:

Identificación #: 1-1128-0083

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21301054359900-2024-R

Liquidez: Baja

NAS No.: 5164484

CLIENTE

BANCO: Banco Nacional de Costa Rica

OFICINA: 214-Bienes Adjudicados

SOLICITANTE: 214-Bienes Adjudicados

CLIENTE: 9505-1 AL 8 MARIO ENRIQUE QUESADA SOTO

CORREO: trivera@bncr.fi.cr

TELÉFONO:

IDENTIFICACIÓN N°: 2-0356-0795

VALUADOR

NOMBRE: RUBEN SANABRIA SÁENZ

EMPRESA: Perito Externo - JOSE RUBEN SANABRIA SAENZ

IDENTIFICACIÓN N°: 1-1128-0083

TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil

CORREO: rubensanabria@yahoo.com

TELÉFONO: 8707-3564/2680-1460

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: DEL REDONDEL, 300 M ESTE (CALLE HACIA SAN JUDAS), Y

DIRECCIÓN EXACTA: DEL REDONDEL, 300 M ESTE (CALLE HACIA SAN JUDAS), Y 38 M NORTE (SOBRE SERVIDUMBRE), M.I. VXWW+P35 Up

IDENTIFICADOR PREDIAL: 21301054359900

PLANO DE CATASTRO N°: A-1868901-2015

ÁREA REGISTRADA: 168 m²

ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Guanacaste 1

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): ☒ 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): 214-Bienes Adjudicados

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:

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:

ÁREA M² ID. PREDIAL:

ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA:

DEMASIA: No

FACTOR DE COPROPIEDAD: 0

ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:

DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

ACTIVIDAD DEL LUGAR: ☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Agropecuario ☐ Otro

TIPO DEL DISTRITO: ☐ Urbano ☐ Suburbano ☒ Rural ☐ Recreacional ☐ Otro

TENDENCIA DISTRITO: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Transición ☐ Disminuyendo ☐ Otro

DENSIDAD: ☐ Mayor a 75% ☒ 25 - 75% ☐ Menor de 25% ☐ Rural

NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media Baja ☐

ZONAS CERCANAS: ☐ Alta ☒ Media ☐ Baja ☐

FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Regular

ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ Si ☐ No

COMENTARIOS:

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

VISIÓN DEL MERCADO

OFERTA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja

DEMANDA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja

TENDENCIA DE PRECIOS: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Disminuyendo

TERRENO / FINCA

DIMENSIONES: 168 X ☒ m ☐ ha.

ÁREA APLICABLE: 168

UNIDAD DE MEDIDA: m²

DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO:

TOPOGRAFÍA: Plana

PENDIENTE: No Aplica

ZONIFICACIÓN: Residencial

FUENTE:

ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: ☐ Si ☒ No

ESTADO FÍSICO:

POSIBILIDAD DE DAÑOS: ☐ Si ☒ No Ninguno

CUERPO DE AGUA CERCANO: ☒ Si ☐ No Baja

DESGLIZAMIENTO: ☐ Si ☒ No Ninguno

EXISTEN GRAVÁMENES: ☒ Si ☐ No

COMENTARIOS:

SERVICIOS: ☐ Teléfono ☒ Señal Celular ☐ Alcantarillado ☐ Sistema Sanitario ☐ Caño

☐ Internet ☐ Cuneta ☐

AGUA: ☐ Si ☒ No ☐

ADICIONALES: ☐ Calle de Grava ☐ Calle Pavimentada ☐ Recolección Basura ☐ Acera ☐ Cordón

☐ Alumbrado ☐ TV por Cable ☐

ELECTRICIDAD: ☐ Si Tiene ☒ No Tiene ☐

TIPO DE RUTA: ☐ Primaria ☒ Secundaria ☐ Terciaria ☐ Camino Vecinal ☐ Calle Local

MATERIAL: Lastre mezclado grueso

ANCHO DE VÍA: 6 M

TRANSPORTE PÚBLICO: ☒ Si ☐ No Distancia mayor a 1000 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: < 55

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21301054359900-2024-R

NAS No.: 5164484

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	390.211	1.205.112	48

ÁREA m²: 168

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
VXWW+P35 Upala, Provincia de Alajuela

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 0

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m²

EDAD EFECTIVA: 0 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m²
(Cons. Accesorias)

VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años
(Cons. Accesorias)

TIPO DE CONSTRUCCIÓN:

CUBIERTA: 0

ESTRUCTURA: 0

ENTREPISO: 0

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA:

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

AVANCE DE OBRA:

PORCENTAJE COBERTURA: Lote en Verde

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.: 214-21301054359900-2024-R

NAS No.: 5164484

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 DEL REDONDEL, 300 M ESTE (CALLE HACIA SAN JUDAS), Y 38 M NORTE (SOBRE SERVIDUMBRE), M.I. VXWW+P35 Upala, Provincia de Alajuela		LOTE EN VERDE		LOTE EN VERDE		TERRENO CON CONSTRUCCION	
Tipo de Información		OFERTA		OFERTA		OFERTA	
Superficie de Terreno		393 m X		200 m X		253 m X	
Fecha Consulta		03/09/2024		03/09/2024		03/09/2024	
Valor Terreno		15.000.000		6.500.000		3.800.000	
Números de Contacto		60886419		7081-7109		47027970	
Valor Unitario del Terreno		38.167,93		32.500		15.019,76	
Ubicación	8	3	,8803	5	1	5	,9284
Dimensiones/Area de la Finca	168 m²	393 m²	1,32	200 m²	1,06	253 m²	1,14
Servicios 1	1	4	,9139		1	4	,9139
Servicios 2	1	16	,6376	16	,6376	16	,6376
Tipo de vía	9	4	,7173	4	,7173	4	,7173
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %			1		1		1
Nivel respecto a calle	13	21,75	,8793	10	1,0678	11,95	1,0213
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,4271		,5177		,4518	
VALORES HOMOLOGADOS		16.300,02		16.823,96		6.785,85	

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 2.234.904

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 13.303

Informe de Avalúo No.: 214-21301054359900-2024-R

NAS No.: 5164484

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: RUBEN SANABRIA SÁENZ	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - JOSE RUBEN SANABRIA SAENZ	
	SOLICITANTE: 214-Bienes Adjudicados			IDENTIFICACIÓN N°: 1-1128-0083	
	CLIENTE: 9505-1 AL 8 MARIO ENRIQUE QUESADA SOTO			TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.	
	CORREO: trivera@bncr.fi.cr			CORREO: rubensanabria@yahoo.com	
	TELÉFONO:	IDENTIFICACIÓN N°: 2-0356-0795		TELÉFONO: 8707-3564/2680-1460	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	168	13.303	1	1	1	1	13.303	100%	2.234.904
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:	2.234.904

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

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

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

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:	2.234.904
---------------------	-----------

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

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21301054359900-2024-R

NAS No.: 5164484

LIMITACIONES Y SALVEDADESE

OBSERVATIONS:
SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2016-423898-02-0003-001

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: 2.234.904
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 2.234.904
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: 2.234.904 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR
DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: DEL REDONDEL, 300 M ESTE (CALLE HACIA SAN JUDAS), Y 38 M NORTE (SOBRE SERVIDUMBRE), M.I. VXWW+P35 Upala, Provincia de Alajuela
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: 03/09/2024 VALOR FINAL: 2.234.904 MONTO DE LA SOLICITUD: 940.761,76
VALOR EN LETRAS: dos millones doscientos treinta y cuatro mil novecientos cuatro
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado

FIRMA:
JOSE RUBEN
SANABRIA SAENZ
(FIRMA)
Firmado digitalmente por JOSE
RUBEN SANABRIA SAENZ
(FIRMA)
Fecha: 2024.09.04 01:05:43
-06'00'

CO-FIRMANTE (si aplica)
FIRMA:

NOMBRE PERITO: RUBEN SANABRIA SÁENZ
TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA
REGISTRO #: IC-19228
CÓDIGO INSPECTOR: 667
COD. EMPRESA: 240
FECHA DEL INFORME: 03/09/2024
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No
FECHA DE INSPECCIÓN: 03/09/2024
IDENTIFICACIÓN N°: 1-1128-0083

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



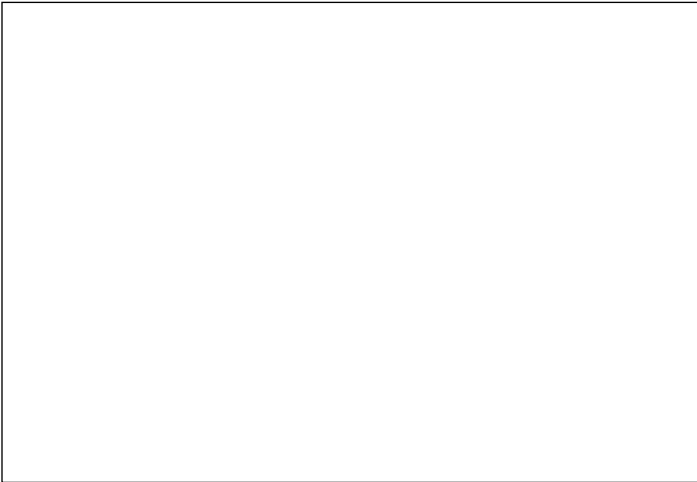
Vista de la Calle



Foto Presencial

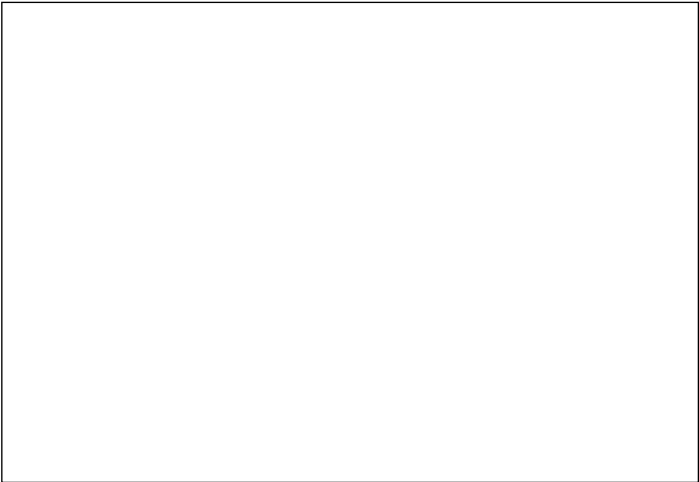
Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



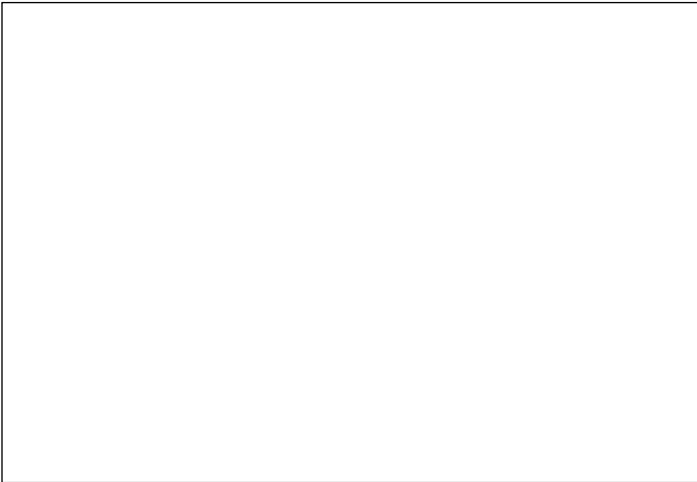
Descripción:

Foto 4



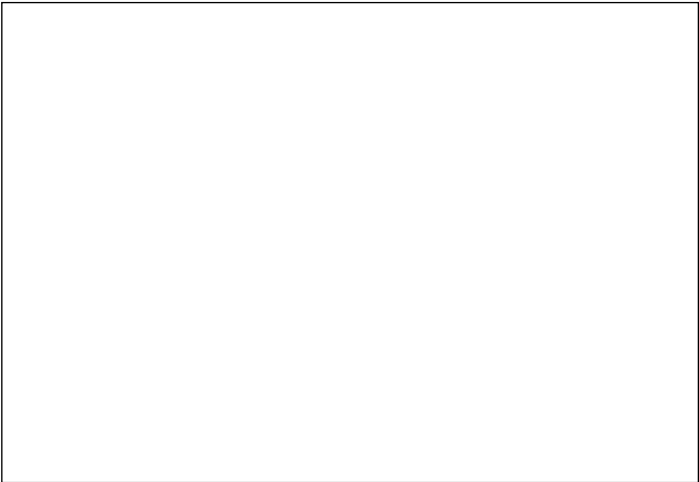
Descripción:

Foto 2



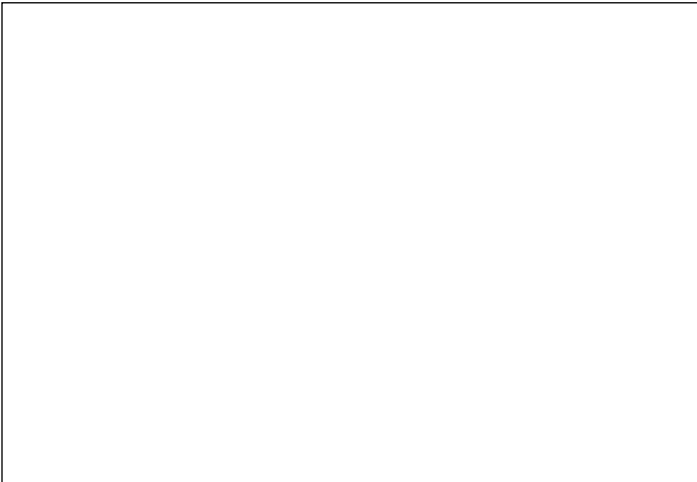
Descripción:

Foto 5



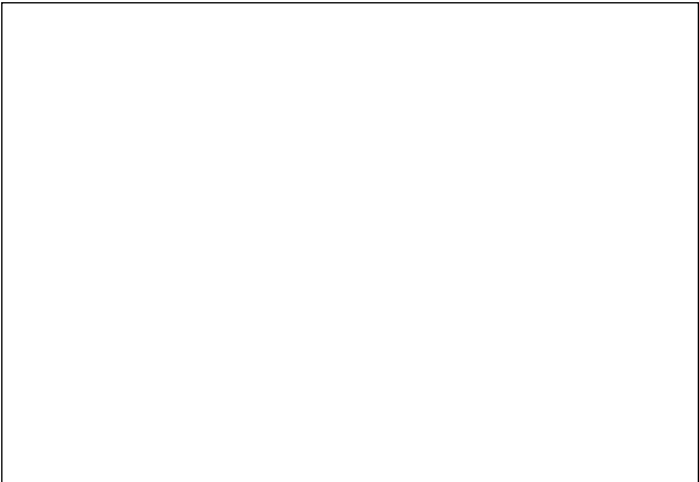
Descripción:

Foto 3



Descripción:

Foto 6



Descripción:

INSCRIPCIÓN 2 1888901 2015

Receita: 09/12/2018 11:12:29
Responsável: LEYLA MARCELA CORREIA RAMALHAZ
e-mail: leyla@comunicacaoemc.com.br

Catastro Nacional
2015-106238-C
07/12/2015 13:25:14
Rolando

DERROTERO				
LINEA	AZIMUT		DISTANCIA	
	°	'	m.	cm
1 - 2	0	27	13	00
2 - 3	270	24	12	90
3 - 4	180	24	13	00
4 - 1	90	24	12	90

LOTE

UBICACION GEOGRAFICA
HOJA LIPALA
ESCALA 1: 50000

COLEGIO FEDERAL DE EDUCACAO
TARCILIO GOMES DE SOUZA
* 07 DIC 2015 *

FUNDO SUPLENTE ES A LOS FONDOS REALES 2511388-000, 2511388-000

FRENTE A SERVIDUMBRE DE PAGO ES DE 13.00M
MODIFICA AL PLANO B-147604-0011

COORDINATE @ CONSTRUCTORA KACCO S.A.

EVANTONIO BOLAN, JOSEMANUEL ARELLANO, FREDERICK ESTEYROS

ANGULAR 30° 51' LINEAL 0,50m / DÓNDE QUE LOS LÍNEALES SEAN EXISTENTES

ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA DESCRIBIR EL INMUEBLE, UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO.

EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO.

EL MUNDO SE VUELVE CONDUCTOR A LA ETAPA 2 DONDE LOS DOS Y 2 DONDE LOS DOS Y LOS CONDUCTORES SEAN LOS FUNDOS A SEGUIR

ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS UNCLASSIFIED
DATE 08-28-2001 BY 60322 UCBAW

PROTOCOL D TOWNS
1-2008

CONCLUSIONS

2004-2005

SETTING: NEW MEXICO

CONSTRUCTO DE MEDIDA

CANTON OF VERMONT

— 2000 年 12 月 31 日止，本公司无或有负债。

INFORMATION REQUESTED FURNISHED

SEE PARTS
FOLD REAL M
J 5081 1988-000

AREA SECUM REGISTRAT
1010 m²

168m²

DECEMBER
NOVEMBER 2019

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 543599-000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 543599 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE 4; TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 1-UPALA CANTON 13-UPALA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : LOTE 5 DE CONSTRUCTORA KAYCO S.A.
SUR : LOTE 3 DE CONSTRUCTORA KAYCO S.A.
ESTE : SERVIDUMBRE DE PASO CON UN FRENTE DE 13 METROS EN MEDIO CONSTRUCTORA KAYCO S.A.
OESTE : CONSTRUCTORA KAYCO S.A.

MIDE: CIENTO SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS
PLANO:A-1868901-2015

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00511598-000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 3,763,047.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: NOVECIENTOS CUARENTA MIL SETECIENTOS SESENTA Y UN COLONES CON SESENTA Y SEIS CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00120330-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 16-FEB-2024

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

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2016-423898-02-0003-001
SERVIDUMBRE DE PASO A SALIDA A CALLE PUBLICA, POR TIEMPO INDEFINIDO, SIN LIMITACIONES...
MONTO: CIEN COLONES
AFECTA A FINCA: 2-00543599-000
INICIA EL: 22 DE FEBRERO DE 2016
LONGITUD: 60.00 METROS
ANCHO: 6.00 METROS
RUMBO: SUR A NORTE
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

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

2 543583-000	2 511598-000
2 543584-000	2 511599-000
2 543585-000	
2 543586-000	
2 543587-000	
2 543596-000	
2 543597-000	
2 543598-000	
2 543599-000	
2 543600-000	

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emetido el 03-09-2024 a las 14:14 horas

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

Fecha: 03/09/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: DEL REDONDEL, 300 M ESTE (CALLE HACIA SAN JUDAS), Y 55 M NORTE (SOBRE SERVIDUMBRE), M.I. VXWW+P35 U
2-ALA 1-Upala 13-Upala

Número de Avalúo: 5164485

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 2.234.904

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 03/09/2024

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

Observaciones Generales:
GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2016-423898-02-0003-001

FIRMA:

**JOSE RUBEN
SANABRIA
SAENZ (FIRMA)**

Firmado digitalmente
por JOSE RUBEN
SANABRIA SAENZ
(FIRMA)
Fecha: 2024.09.03
22:16:56 -06'00'

Nombre: RUBEN SANABRIA SÁENZ

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 1-1128-0083

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:

Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21301054360000-2024-R

Liquidez: Baja

NAS No.: 5164485

CLIENTE

BANCO: Banco Nacional de Costa Rica

OFICINA: 214-Bienes Adjudicados

SOLICITANTE: 214-Bienes Adjudicados

CLIENTE: 9505-1 AL 8 MARIO ENRIQUE QUESADA SOTO

CORREO: trivera@bncr.fi.cr

TELÉFONO:

IDENTIFICACIÓN N°: 2-0356-0795

VALUADOR

NOMBRE: RUBEN SANABRIA SÁENZ

EMPRESA: Perito Externo - JOSE RUBEN SANABRIA SAENZ

IDENTIFICACIÓN N°: 1-1128-0083

TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil

CORREO: rubensanabria@yahoo.com

TELÉFONO: 8707-3564/2680-1460

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: DEL REDONDEL, 300 M ESTE (CALLE HACIA SAN JUDAS), Y

DIRECCIÓN EXACTA: DEL REDONDEL, 300 M ESTE (CALLE HACIA SAN JUDAS), Y 55 M NORTE (SOBRE SERVIDUMBRE), M.I. VXWW+P35 Up

IDENTIFICADOR PREDIAL: 21301054360000

PLANO DE CATASTRO N°: A-1867687-2015

ÁREA REGISTRADA: 168 m²

ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Guanacaste 1

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): ☒ 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): 214-Bienes Adjudicados

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:

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: ÁREA M² ID. PREDIAL: ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: No

FACTOR DE COPROPIEDAD: 0 ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:

DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

ACTIVIDAD DEL LUGAR: ☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Agropecuario ☐ Otro

TIPO DEL DISTRITO: ☐ Urbano ☐ Suburbano ☒ Rural ☐ Recreacional ☐ Otro

TENDENCIA DISTRITO: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Transición ☐ Disminuyendo ☐ Otro

DENSIDAD: ☐ Mayor a 75% ☒ 25 - 75% ☐ Menor de 25% ☐ Rural

NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media Baja

ZONAS CERCANAS: ☐ Alta ☒ Media ☐ Baja

FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Regular ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ Si ☐ No

COMENTARIOS:

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

VISIÓN DEL MERCADO

OFERTA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja

DEMANDA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja

TENDENCIA DE PRECIOS: ☒ Aumentando ☒ Estable ☐ Disminuyendo

TERRENO / FINCA

DIMENSIONES: 168 X ☒ m ☐ ha.

ÁREA APLICABLE: 168 UNIDAD DE MEDIDA: m²

DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO:

TOPOGRAFÍA: Plana

PENDIENTE: No Aplica

ZONIFICACIÓN:

FUENTE:

ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: ☐ Si ☒ No

ESTADO FÍSICO: Bueno

POSIBILIDAD DE DAÑOS: ☐ Si ☒ No Baja

CUERPO DE AGUA CERCANO: ☒ Si ☐ No Baja

DESGLIZAMIENTO: ☐ Si ☒ No Ninguno

EXISTEN GRAVÁMENES: ☒ Si ☐ No

COMENTARIOS:

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:

ANCHO DE VÍA: 6m

TRANSPORTE PÚBLICO: ☒ Si ☐ No Distancia mayor a 1000 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: < 55

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21301054360000-2024-R

NAS No.: 5164485

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	390.212	1.205.124	48

ÁREA m²: 168

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
VXWW+P35 Upala, Provincia de Alajuela

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 0

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m²

EDAD EFECTIVA: 0 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m²
(Cons. Accesorias)

VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años
(Cons. Accesorias)

TIPO DE CONSTRUCCIÓN:

CUBIERTA: 0

ESTRUCTURA: 0

ENTREPISO: 0

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA:

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

AVANCE DE OBRA: %

PORCENTAJE COBERTURA: Lote en Verde

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 6 DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.

Página 2 de 8

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21301054360000-2024-R

NAS No.: 5164485

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 DEL REDONDEL, 300 M ESTE (CALLE HACIA SAN JUDAS), Y 55 M NORTE (SOBRE SERVIDUMBRE), M.I. VXWW+P35 Upala, Provincia de Alajuela		LOTE EN VERDE		LOTE EN VERDE		Lote con construccion	
Tipo de Información		Oferta		Oferta		Oferta	
Superficie de Terreno		393 m X		200 m X		253 m X	
Fecha Consulta		03/09/2024		03/09/2024		03/09/2024	
Valor Terreno		15.000.000		6.500.000		3.800.000	
Números de Contacto		60886419		70817109		47027970	
Valor Unitario del Terreno		38.167,93		32.500		15.019,76	
Ubicación	8	3	,8803	5	1	5	,9284
Dimensiones/Area de la Finca	168 m²	393 m²	1,32	200 m²	1,06	253 m²	1,14
Servicios 1	1	4	,9139	1	1	4	,9139
Servicios 2	1	16	,6376	16	,6376	16	,6376
Tipo de vía	9	4	,7173	4	,7173	4	,7173
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %			1		1		1
Nivel respecto a calle	13	21,75	,8793	10	1,0678	11,95	1,0213
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,4271		,5177		,4518	
VALORES HOMOLOGADOS		16.300,02		16.823,96		6.785,85	

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 2.234.904

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 13.303

Informe de Avalúo No.: 214-21301054360000-2024-R

NAS No.: 5164485

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: RUBEN SANABRIA SÁENZ	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - JOSE RUBEN SANABRIA SAENZ	
	SOLICITANTE: 214-Bienes Adjudicados			IDENTIFICACIÓN N°: 1-1128-0083	
	CLIENTE: 9505-1 AL 8 MARIO ENRIQUE QUESADA SOTO			TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.	
	CORREO: trivera@bncr.fi.cr			CORREO: rubensanabria@yahoo.com	
	TELÉFONO:	IDENTIFICACIÓN N°: 2-0356-0795		TELÉFONO: 8707-3564/2680-1460	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	168	13.303	1	1	1	1	13.303	100%	2.234.904
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:	2.234.904

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:

2.234.904

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

[illegible]

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21301054360000-2024-R

NAS No.: 5164485

LIMITACIONES Y SALVEDADESE

OBSERVATIONS:
GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2016-423898-02-0003-001

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: 2.234.904
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 2.234.904
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: 2.234.904 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR
DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: DEL REDONDEL, 300 M ESTE (CALLE HACIA SAN JUDAS), Y 55 M NORTE (SOBRE SERVIDUMBRE), M.I. VXWW+P35 Upala, Provincia de Alajuela
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: 03/09/2024 VALOR FINAL: 2.234.904 MONTO DE LA SOLICITUD: 940.761,76
VALOR EN LETRAS: dos millones doscientos treinta y cuatro mil novecientos cuatro
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado

FIRMA:

JOSE RUBEN SANABRIA SAENZ (FIRMA)

Firmado digitalmente por JOSE RUBEN SANABRIA SAENZ (FIRMA)
Fecha: 2024.09.03 22:17:48 -06'00'

CO-FIRMANTE (si aplica)
FIRMA:

NOMBRE PERITO: RUBEN SANABRIA SAENZ
TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA
REGISTRO #: IC-19228
CÓDIGO INSPECTOR: 667
COD. EMPRESA: 240
FECHA DEL INFORME: 03/09/2024
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No
FECHA DE INSPECCIÓN: 03/09/2024
IDENTIFICACIÓN N°: 1-1128-0083

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
☐ Enfoque de Mercado(4-6)
☐ Enf. Mercado Terreno (4-6)
☐ Certificado Catastral 1

☐ Fotos Adicionales 1-6
☐ Fotos Adicionales 7-12
☐ Fotos Adicionales 13-18
☐ Certificado Catastral 2

☐ Fotos Adicionales 19-24
☐ Fotos Adicionales 25 -30
☒ Estudio de Registro

☐ Mapa de Ubicación
☒ Plano Catastro
☐ Anexo Texto

☐ Anexo Imagen 1
☐ Anexo Imagen 2
☐ Anexo Imagen 3

Página 5 de 8

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



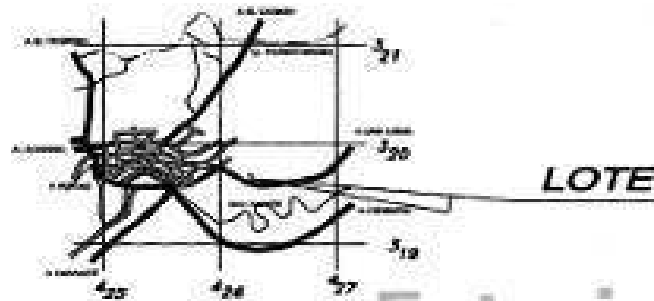
Foto Presencial

Plano Catastro

INSCRIPCIÓN: 2-1867687-2015

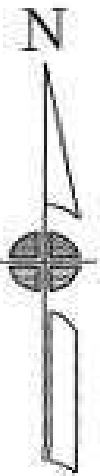
Registador: ANA LUCIA SANCHEZ RODRIGUEZ
Escriba: ANA LUCIA SANCHEZ RODRIGUEZ

Catastro Nacional
2015-106233-C
07/12/2015 13:26:21
Reingreso



UBICACION GEOGRAFICA
HOJA URALA
ESCALA 1: 50000

DERROTERO				
LINEA	A T M U T		DISTANCIA	
			MT.	CMT.
1 - 2	0	27	13	00
2 - 3	270	24	12	90
3 - 4	180	24	13	00
4 - 1	90	24	12	90



COLEGIO FEDERATIVO DE INGENIEROS
Y ARQUITECTOS DE PANAMA
07 DIC 2015
ANOTADO

FUNDO SERVIENTE ES A LOS FOLIOS REALES 2511388-000, 2511389-000

FRENTE A SERVIDUMBRE DE PASO ES DE 13.00m
MODIFICA AL PLANO A-5676864-2013

COLINDANTE (2) CONSTRUCTORA KAYCO S.A.

LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA, ERRORES ESTIMADOS:

ANGULAR 90° 31' LINEAL 5.01m / SOY FE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES

ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE. UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO,

EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO.

EL FUNDO SERVIENTE CORRESPONDE A LA FINCA 2 805 1598-000 Y 2 805 1599-000 Y LOS DOMINANTES SERAN LOS FUNDOS A SERVIDUMBRE

		AREA	SITUADO EN URALA	INFORMACION REGISTRO PUBLICO
 SILVANA RIVERA RIVERA TOPOGRAFIA ASOCIADA T.A. 8275		168m ²	DISTRITO 1° URALA	ES PARTE FOLIO REAL Nº 2 0811188-000
			CANTON 1° URALA	AREA SEGUN REGISTRO
			PROVINCIA 2° ALAJUELA	1018 m ²
PROTOCOLO TONO 1.0000	FOLIO 058	ESCALA 1:1000		FECHA NOVIEMBRE 2015

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 543600---000

PROVINCIA: ALAJUELA **FINCA:** 543600 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE 5, TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 1-UPALA CANTON 13-UPALA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : CONSTRUCTORA KAYCO S.A.
SUR : LOTE 4 DE CONSTRUCTORA KAYCO S.A.
ESTE : SERVIDUMBRE DE PASO CON UN FRENTE DE 13 METROS EN MEDIO CONSTRUCTORA KAYCO S.A.
OESTE : CONSTRUCTORA KAYCO S.A.

MIDE: CIENTO SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS
PLANO:A-1867687-2015

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
2-00511598 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 3,763,047.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: NOVECIENTOS CUARENTA MIL SETECIENTOS SESENTA Y UN COLONES CON SESENTA Y SEIS CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00120330-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 16-FEB-2024

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

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2016-423898-02-0003-001
SERVIDUMBRE DE PASO A SALIDA A CALLE PUBLICA, POR TIEMPO INDEFINIDO, SIN LIMITACIONES...
MONTO: CIEN COLONES
AFECTA A FINCA: 2-00543600 -000
INICIA EL: 22 DE FEBRERO DE 2016
LONGITUD: 60.00 METROS
ANCHO: 6.00 METROS
RUMBO: SUR A NORTE
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

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

2 543583-000	2 511598-000
2 543584-000	2 511599-000
2 543585-000	
2 543586-000	
2 543587-000	
2 543596-000	
2 543597-000	
2 543598-000	
2 543599-000	
2 543600-000	

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 03-09-2024 a las 22:03 horas

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

Fecha: 03/09/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: DEL REDONDEL, 300 M ESTE (CALLE HACIA SAN JUDAS), M.I. VXWW+P35 Upala, Provincia de Alajuela
2-ALA 1-Upala 13-Upala

Número de Avalúo: 5164486

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 4.163.943

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 03/09/2024

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

Observaciones Generales:
SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS:2016-423898-02-0003-001

FIRMA:

JOSE RUBEN
SANABRIA
SAENZ (FIRMA)

Firmado digitalmente por
JOSE RUBEN SANABRIA
SAENZ (FIRMA)
Fecha: 2024.09.04
00:57:35 -06'00'

Nombre: RUBEN SANABRIA SÁENZ

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 1-1128-0083

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:

Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

Informe de Avalúo No.: 214-21301054358300-2024-R

Liquidez: Media

NAS No.: 5164486

Página 1 de 9

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21301054358300-2024-R

NAS No.: 5164486

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	390.214	1.205.073	48

ÁREA m²: 161

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
VXWW+P35 Upala, Provincia de Alajuela

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 0

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m²

EDAD EFECTIVA: 0 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m²
(Cons. Accesorias)

VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años
(Cons. Accesorias)

TIPO DE CONSTRUCCIÓN:

CUBIERTA: 0

ESTRUCTURA: 0

ENTREPISO: 0

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA:

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

AVANCE DE OBRA:

PORCENTAJE COBERTURA: Lote en Verde

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.: 214-21301054358300-2024-R

NAS No.: 5164486

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 DEL REDONDEL, 300 M ESTE (CALLE HACIA SAN JUDAS), M.I. VXXWW +P35 Upala, Provincia de Alajuela		LOTE EN VERDE		LOTE EN VERDE		Lote con construcción	
Tipo de Información		OFERTA		OFERTA		OFERTA	
Superficie de Terreno		393 m X		200 m X		253 m X	
Fecha Consulta		03/09/2024		03/09/2024		03/09/2024	
Valor Terreno		15.000.000		6.500.000		3.800.000	
Números de Contacto		60886419		7081-7109		47027970	
Valor Unitario del Terreno		38.167,93		32.500		15.019,76	
Ubicación	5	3	,9503	5	1	5	1
Dimensiones/Area de la Finca	161 m²	393 m²	1,34	200 m²	1,07	253 m²	1,16
Servicios 1	1	4	,9139	1	1	4	,9139
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	4	4	1	4	1	4	1
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %			1		1		1
Nivel respecto a calle	6,45	21,75	,7379	10	,8962	11,95	,8571
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,8587		,9589		,9086	
VALORES HOMOLOGADOS		32.776,33		31.165,36		13.647,44	

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 4.163.943

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 25.863

Informe de Avalúo No.: 214-21301054358300-2024-R

NAS No.: 5164486

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: RUBEN SANABRIA SÁENZ	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - JOSE RUBEN SANABRIA SAENZ	
	SOLICITANTE: Bienes Adjudicados			IDENTIFICACIÓN N°: 1-1128-0083	
	CLIENTE: 9505-1 AL 8 MARIO ENRIQUE QUESADA SOTO			TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.	
	CORREO: trivera@bncr.fi.cr			CORREO: rubensanabria@yahoo.com	
	TELÉFONO:	IDENTIFICACIÓN N°: 2-0356-0795		TELÉFONO: 8707-3564/2680-1460	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	161	25.863	1	1	1	1	25.863	100%	4.163.943
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:	4.163.943

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:

4.163.943

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

[illegible]

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21301054358300-2024-R

NAS No.: 5164486

LIMITACIONES Y SALVEDADES	OBSERVATIONS: SERVIDUMBRE DE PASO CITAS:2016-423898-02-0003-001				
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: 4.163.943				
	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0				
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 4.163.943				
	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: 4.163.943 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado				
	CONCLUSIÓN DE VALOR				
	DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: DEL REDONDEL, 300 M ESTE (CALLE HACIA SAN JUDAS), M.I. VXWW+P35 Upala, Provincia de Alajuela				
	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: 03/09/2024 VALOR FINAL: 4.163.943 MONTO DE LA SOLICITUD: 940.761,76				
	VALOR EN LETRAS: cuatro millones ciento sesenta y tres mil novecientos cuarenta y tres				
	SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado				
	FIRMA: JOSE RUBEN SANABRIA SAENZ (FIRMA)		Firmado digitalmente por JOSE RUBEN SANABRIA SAENZ (FIRMA) Fecha: 2024.09.04 00:58:16 -06'00'		
	NOMBRE PERITO: RUBEN SANABRIA SÁENZ		NOMBRE CO-FIRMANTE:		
	TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil		TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA		
REGISTRO #: IC-19228		REGISTRO #:			
CÓDIGO INSPECTOR: 667		CÓDIGO INSPECTOR:			
COD. EMPRESA: 240		FECHA DEL INFORME:			
FECHA DEL INFORME: 03/09/2024		PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No			
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No		FECHA DE INSPECCIÓN:			
FECHA DE INSPECCIÓN: 03/09/2024		IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)			
IDENTIFICACIÓN N°: 1-1128-0083					
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



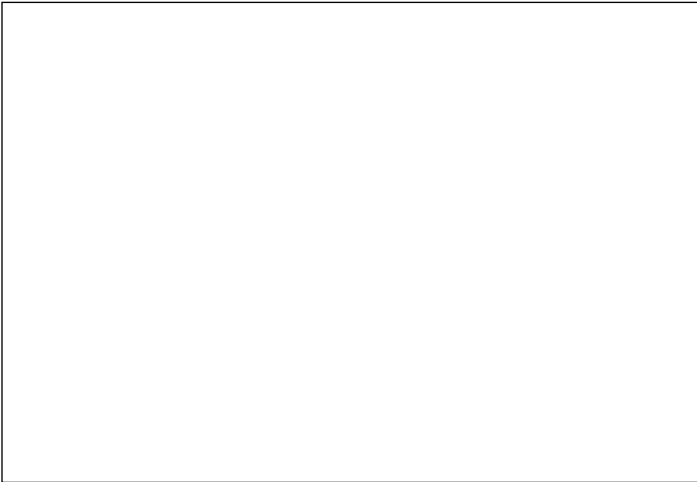
Vista de la Calle



Foto Presencial

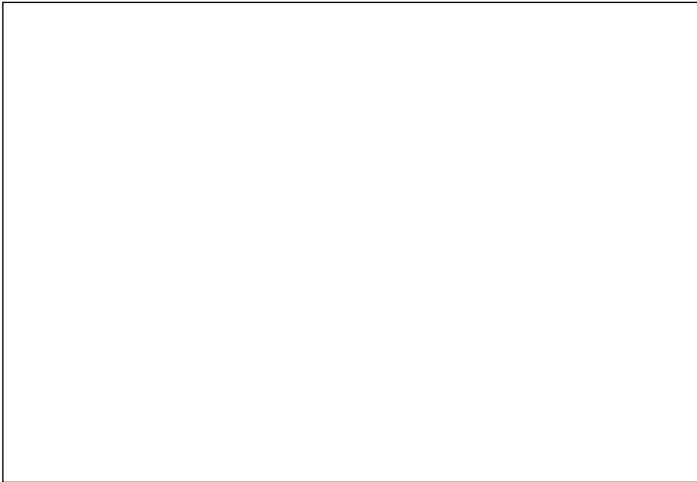
Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



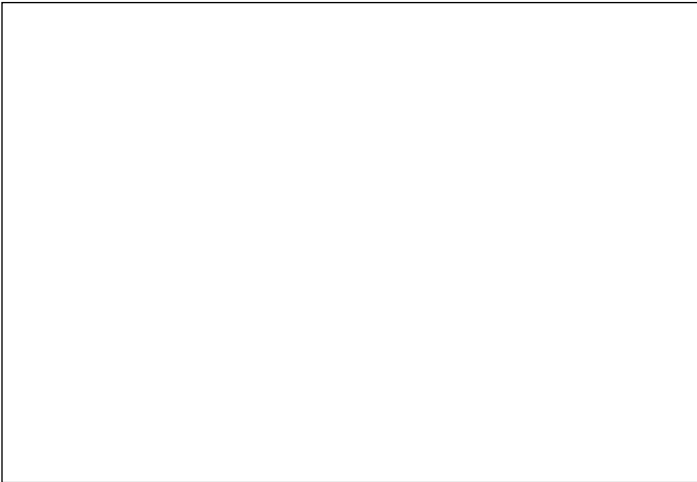
Descripción:

Foto 4



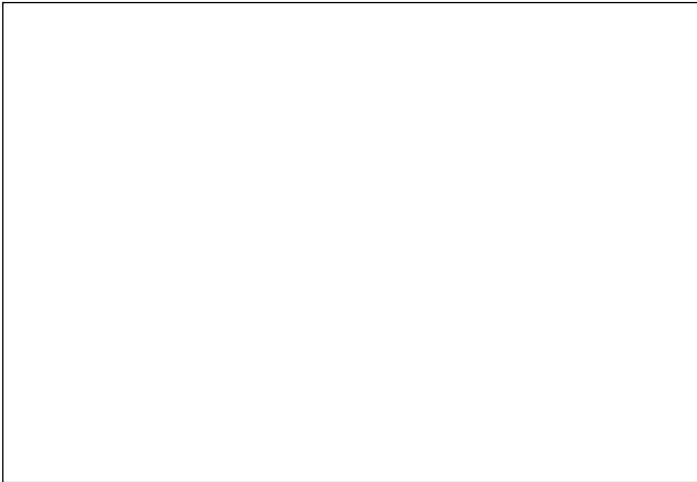
Descripción:

Foto 2



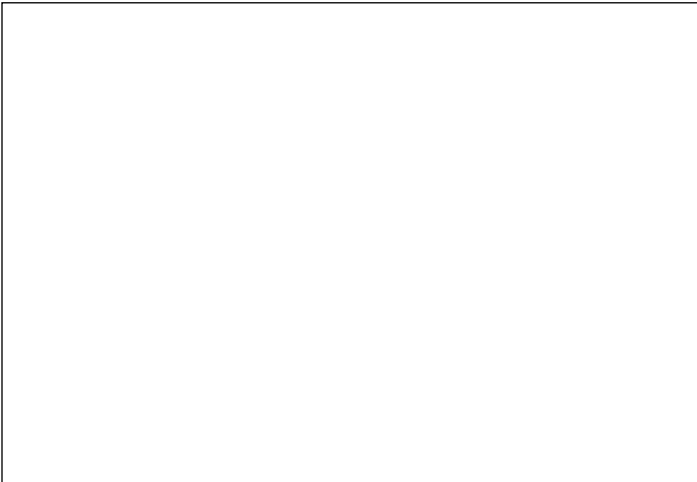
Descripción:

Foto 5



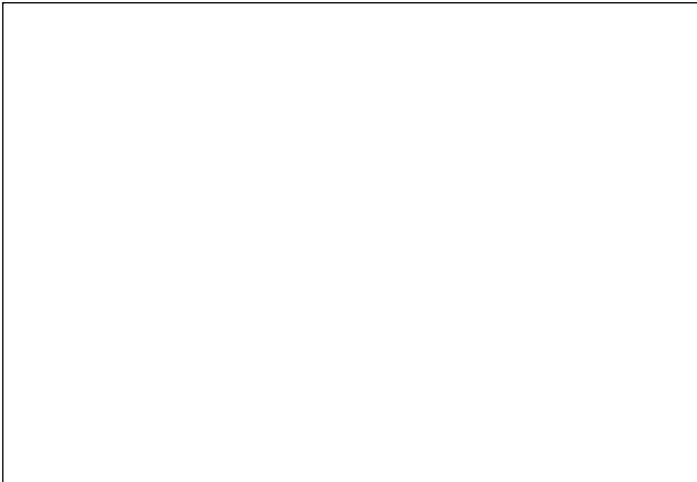
Descripción:

Foto 3



Descripción:

Foto 6



Descripción:

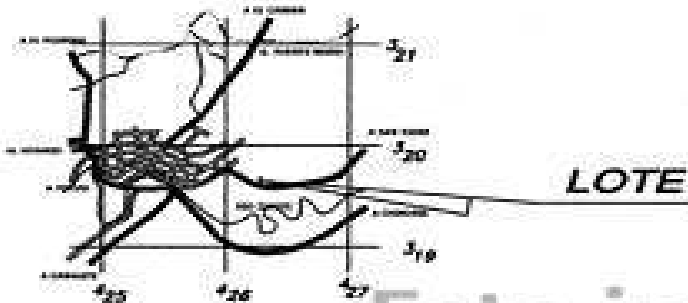
Plano Catastro

INSCRIPCIÓN: 2-1868902-2015

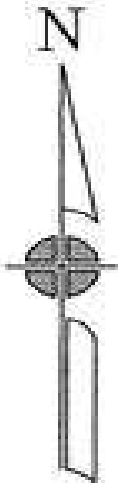
Registral: JETLA MARCELA CORNELIO FARRINAS
CCP 260897 CONSTRUCTORA KAYCO S.A.

Catastro Nacional
2015-106240-C
07/12/2015 13:25:26
Reingreso

DERROTERO				
LINEA	A Z I M U T		DISTANCIA	
	α	i	m.	cm.
1 - 2	90	24	5	45
2 - 3	0	27	25	00
3 - 4	270	24	5	45
4 - 1	180	24	25	00



UBICACION GEOGRAFICA
HOJA UPALA
ESCALA 1: 50000



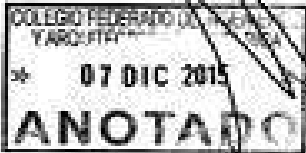
FRENTE A CALLE PUBLICA ES DE 6.45m
MODIFICA AL PLANO A-1876037-2013

COLINDANTE ② CONSTRUCTORA KAYCO S.A

LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA, ERRORES ESTIMADOS:

ANGULAR 00° 01' LINEAL 0.04m / doy fe que LOS LINDEROS SON EXISTENTES

ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE. UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO,
EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO.



AREA		SITUADO EN UPALA		INFORMACION REGISTRO PUBLICO	
161m ²		DISTRITO 1° UPALA		ES PARTE POLIGONO REAL N° 2 000110299-000	
		CANTON 13° UPALA		AREA SEGUN REGISTRO 1015 m ²	
PROVINCIA 2° ALAJUELA				FECHA NOVIEMBRE 2015	
PROYECTO TONO 17068	POLIGONO 038	ESCALA 1:5000			

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 543583---000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 543583 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE 1, TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 1-UPALA CANTON 13-UPALA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : LOTE 3 DE CONSTRUCTORA KAYCO S.A.
SUR : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 6.45 METROS
ESTE : LOTE 1 DE CONSTRUCTORA KAYCO S.A.
OESTE : SERVIDUMBRE DE PASO CON UN FRENTE DE 25 METROS EN MEDIO CONSTRUCTORA KAYCO S.A.

MIDE: CIENTO SESENTA Y UN METROS CUADRADOS
PLANO:A-1868902-2015

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
2-00511599 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 3,104,260.21 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: TRES MILLONES CIENTO CUATRO MIL DOSCIENTOS SESENTA COLONES CON VEINTIUN CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00120330-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 16-FEB-2024

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

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2016-423898-02-0003-001
SERVIDUMBRE DE PASO A SALIDA A CALLE PUBLICA, POR TIEMPO INDEFINIDO, SIN LIMITACIONES...
MONTO: CIEN COLONES
AFECTA A FINCA: 2-00543583 -000
INICIA EL: 22 DE FEBRERO DE 2016
LONGITUD: 60.00 METROS
ANCHO: 6.00 METROS
RUMBO: SUR A NORTE
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

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

2 543583-000	2 511598-000
2 543584-000	2 511599-000
2 543585-000	
2 543586-000	
2 543587-000	
2 543596-000	
2 543597-000	
2 543598-000	
2 543599-000	
2 543600-000	

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 03-09-2024 a las 15:41 horas

Imprimir

Regresar

Comprar

Fecha: 03/09/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: DEL REDONDEL, 310 M ESTE (CALLE HACIA SAN JUDAS), M.I. VXWW+P35 Upala, Provincia de Alajuela
2-ALA 1-Upala 13-Upala

Número de Avalúo: 5164489

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 4.163.782

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 03/09/2024

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

Observaciones Generales:
SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2016-423898-02-0003-001

FIRMA:

JOSE RUBEN
SANABRIA
SAENZ (FIRMA)

Firmado digitalmente por
JOSE RUBEN SANABRIA
SAENZ (FIRMA)
Fecha: 2024.09.03
23:12:25 -06'00'

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:

Nombre: RUBEN SANABRIA SAENZ

Nombre:

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Tipo de Profesional:

Identificación #: 1-1128-0083

Identificación #:

Informe de Avalúo No.: 214-21301054358400-2024-R

Liquidez: Media

NAS No.: 5164489

Página 1 de 8

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21301054358400-2024-R

NAS No.: 5164489

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	390.221	1.205.073	48

ÁREA m²: 161

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
VXWW+P35 Upala, Provincia de Alajuela

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 0

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m²

EDAD EFECTIVA: 0 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m²
(Cons. Accesorias)

VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años
(Cons. Accesorias)

TIPO DE CONSTRUCCIÓN:

CUBIERTA: 0

ESTRUCTURA: 0

ENTREPISO: 0

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA:

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

AVANCE DE OBRA: %

PORCENTAJE COBERTURA: Lote en Verde

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 6 DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.

Página 2 de 8

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21301054358400-2024-R

NAS No.: 5164489

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 DEL REDONDEL, 310 M ESTE (CALLE HACIA SAN JUDAS), M.I. VXWW +P35 Upala, Provincia de Alajuela		LOTE EN VERDE		LOTE EN VERDE		Lote con construccion	
Tipo de Información		OFERTA		OFERTA		OFERTA	
Superficie de Terreno		393 m X		200 m X		253 m X	
Fecha Consulta		03/09/2024		03/09/2024		03/09/2024	
Valor Terreno		15.000.000		6.500.000		3.800.000	
Números de Contacto		60886419		70817109		47027970	
Valor Unitario del Terreno		38.167,93		32.500		15.019,76	
Ubicación	5	3	,9503	5	1	5	1
Dimensiones/Area de la Finca	161 m²	393 m²	1,34	200 m²	1,07	253 m²	1,16
Servicios 1	1	4	,9138	1	1	4	,9139
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	4	4	1	4	1	4	1
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %			1		1		1
Nivel respecto a calle	6,45	21,75	,7379	10	,8962	11,95	,8571
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,8586		,9589		,9086	
VALORES HOMOLOGADOS		32.772,74		31.165,36		13.647,44	

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 4.163.782

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 25.862

Informe de Avalúo No.: 214-21301054358400-2024-R

NAS No.: 5164489

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: RUBEN SANABRIA SAENZ	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - JOSE RUBEN SANABRIA SAENZ	
	SOLICITANTE: 214-Bienes Adjudicados			IDENTIFICACIÓN N°: 1-1128-0083	
	CLIENTE: 9505-1 AL 8 MARIO ENRIQUE QUESADA SOTO			TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.	
	CORREO:			CORREO: rubensanabria@yahoo.com	
	TELÉFONO:	IDENTIFICACIÓN N°: 2-0356-0795		TELÉFONO: 8707-3564/2680-1460	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	161	25.862	1	1	1	1	25.862	100%	4.163.782
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:	4.163.782

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:

4.163.782

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

[illegible]

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21301054358400-2024-R

NAS No.: 5164489

LIMITACIONES Y SALVEDADESE

OBSERVATIONS:
SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2016-423898-02-0003-001

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: 4.163.782
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 4.163.782
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: 4.163.782 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR
DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: DEL REDONDEL, 310 M ESTE (CALLE HACIA SAN JUDAS), M.I. VXWW+P35 Upala, Provincia de Alajuela
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: 03/09/2024 VALOR FINAL: 4.163.782 MONTO DE LA SOLICITUD: 940.761,76
VALOR EN LETRAS: cuatro millones ciento sesenta y tres mil setecientos ochenta y dos
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado

FIRMA:
JOSE RUBEN SANABRIA SAENZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por JOSE RUBEN SANABRIA SAENZ (FIRMA)
Fecha: 2024.09.03 23:13:14 -06'00'

CO-FIRMANTE (si aplica)
FIRMA:

NOMBRE PERITO: RUBEN SANABRIA SAENZ
TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA
REGISTRO #: IC-19228
CÓDIGO INSPECTOR: 667
COD. EMPRESA: 240
FECHA DEL INFORME: 03/09/2024
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No
FECHA DE INSPECCIÓN: 03/09/2024
IDENTIFICACIÓN N°: 1-1128-0083

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 8

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Plano Catastro

Informe de Avalúo No.: 214-21301054358400-2024-R

NAS No.: 5164489

Plano Catastro

INSCRIPCIÓN: 2-1888903-2015

CONDOMINIO LOTE 161, CARRILLO, MUNICIPIO DE SAN JUAN, ESTADO DE GUAYMAS, SONORA

Obtención Fraccionamiento
2015-106241-C
07/12/2015 12:12:29
Mailing: none

UBICACIÓN GEOGRÁFICA
HOJA URBANA
ESCALA 1: 50000

DERROTERO				
LINEA	X Y Z (M)		DISTANCIA	
	X	Y	M	CM
1 - 2	30	24	9	45
2 - 3	0	27	25	00
3 - 4	270	24	9	45
4 - 1	180	24	25	00

LOTE

N

07 DIC 2015
ANOTADO

FRENTE A CALLE PÚBLICA ES DE 8.45M
 PROYECTA AL PLANO A SEÑORÍO 2015
 COORDINANTE (S) CONSTRUCCIÓN FINCO S.A.
 URBANISMO POLAR, POLIGONAL, ABERTA, FRACCIONAMIENTO
 ANULAR DE 1ª LINEA 0.50M / 2ª DE 10 QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES
 ESTE PLANO SERIRÁ ÚNICAMENTE PARA REGISTRAR EL IMPUESTO UNA VEZ PAGO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO.
 EL PLANO SUJETA LOS EFECTOS JURÍDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCIÓN EN EL CATÁSTRO.

REGISTRADOR PÚBLICO MUNICIPIO DE SAN JUAN, SONORA	ÁREA 161m²	SITUADO EN URBANA SECTOR 1ª URBANA CANTON 1ª URBANA PROYECTO 1ª URBANA	INFORMACIÓN REGISTRAL PÚBLICA EN PARTE POLIGONO 161 2 COLONIAS-001 ÁREA (SECTORES REGISTRADO) 10100 m²
PROYECTO FINCO	POLAR	ESCALA	FECHA
1:5000	015	1:5000	NOVIEMBRE 2015

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 543584-000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 543584 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: LOTE 2, TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 1-UPALA CANTON 13-UPALA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:
NORTE : CONSTRUCTORA KAYCO S.A.
SUR : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 645 METROS
ESTE : CONSTRUCTORA KAYCO S.A.
OESTE : LOTE 2 DE CONSTRUCTORA KAYCO S.A.

MIDE: CIENTO SESENTA Y UN METROS CUADRADOS
PLANO:A-1868903-2015

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:
FINCA DERECHO INSCRITA EN
2-00511599 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 2,949,924.37 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRIETO: DOS MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO COLONES CON TREINTA Y SIETE CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00120310-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 16-FEB-2024

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

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2016-423896-02-0003-001
SERVIDUMBRE DE PASO A SALIDA A CALLE PUBLICA, POR TIEMPO INDEFINIDO, SIN LIMITACIONES..
MONTO: CIEN COLONES
AFECTA A FINCA: 2-00543584-000
INICIA EL: 22 DE FEBRERO DE 2016
LONGITUD: 60.00 METROS

ANCHO: 6.00 METROS
RUMBO: SUR A NORTE
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):
2 543583-000 2 511596-000
2 543584-000 2 511599-000
2 543585-000
2 543586-000
2 543587-000
2 543596-000
2 543597-000
2 543598-000
2 543599-000
2 543600-000
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 02-09-2024 a las 09:39 horas

Imprimir Pagar Comprobar