

Fecha: 02/05/2023

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: De la Escuela del Jobo, en la entrada hacia Caño Negro 347 m Sur
2-ALA 1-Los Chiles 14-Los Chiles

Número de Avalúo: 5123989

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 11.874.486

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 02/05/2023

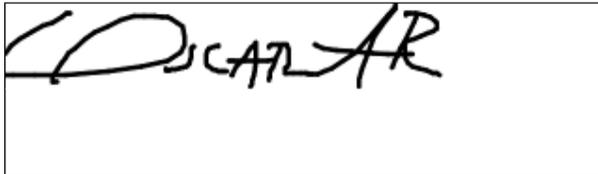
Se recomienda aceptar el bien valorado como garantía crediticia: Si No Si, Condicionado

Observaciones Generales:

A este lote al fondo se empoza un cauce de aguas naturales, que hace que un sector del terreno sea fangoso, y poco apto para construir, es típico de estas zonas que en época de invierno aumente nivel freático del suelo, el cual en verano es seco. El Río Medio Queso se ubica a +2,2 km del lote.

OSCAR EMILIO ALVARADO ROJAS (FIRMA)
PERSONA FISICA, CPF-02-0591-0893.
Fecha declarada: 03/05/2023 07:30:27 PM
Esta representación visual no es fuente
de confianza. Valide siempre la firma.

FIRMA:



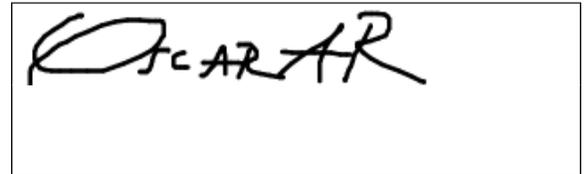
Nombre: OSCAR EMILIO ALVARADO ROJAS

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 2-0591-0893

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre: Oscar E. Alvarado Rojas

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 2-0591-0893

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-21401054243900-2023-R

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5123989

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 328-Cobro Judicial COD. AGENCIA: 328 SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica CLIENTE: MORA CORELLA NESTOR ALEJANDRO CORREO: LORDNEST@HOTMAIL.COM TELÉFONO: 6005-8126 IDENTIFICACIÓN N°: 2-0567-0256	VALUADOR	NOMBRE: OSCAR EMILIO ALVARADO ROJAS EMPRESA: Perito Externo - OSCAR EMILIO ALVARADO ROJAS IDENTIFICACIÓN N°: 2-0591-0893 TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil CORREO: oear2184@gmail.com TELÉFONO: 2473-1831 OTRO: 83120616
	PROPIEDAD NOMBRE PROPIETARIO: NESTOR ALEJANDRO MORA CORELLA IDENTIFICACIÓN N°: 205670256 PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 2 ALA CANTÓN: 14 Los Chiles DISTRITO: 1 Los Chiles LOCALIDAD: El Silencio, El Parque DIRECCIÓN EXACTA: De la Escuela del Jobo, en la entrada hacia Caño Negro 347 m Sur IDENTIFICADOR PREDIAL: 21401054243900 PLANO DE CATASTRO N°: A-1841439-2015 ÁREA REGISTRADA: 897 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Norte USO PREDOMINANTE: Others OCUPADO POR: VIGENCIA CONTRATO: LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No		
INFORMACIÓN ADICIONAL	INSCRIPCIÓN DE: La Finca SEGÚN: El Plano Y El Registro PROPÓSITO: <input checked="" type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico <input type="checkbox"/> Estimar el Valor de Mercado <input type="checkbox"/> OBJETO: <input type="checkbox"/> Crédito de Adquisición <input type="checkbox"/> Refinanciamiento <input type="checkbox"/> Construcción <input checked="" type="checkbox"/> Cobro Judicial USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): SOLICITADO POR: <input checked="" type="checkbox"/> Cliente de arriba <input type="checkbox"/> Otro VALOR: <input checked="" type="checkbox"/> Actual <input type="checkbox"/> Retroactivo <input type="checkbox"/> Futuro <input type="checkbox"/> Actualización de un avalúo elaborado en: con vencimiento en: Avalúo No.: TIPO DE PROPIEDAD: <input type="checkbox"/> Urbano <input checked="" type="checkbox"/> Rural LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No BIEN ESPECIALIZADO: <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No CUOTA MANTENIMIENTO: <input type="checkbox"/> Mes <input type="checkbox"/> Año NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica): USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Otro DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: Para construir 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: <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Otro TIPO DEL DISTRITO: <input type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input checked="" type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro TENDENCIA DISTRITO: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input type="checkbox"/> Disminuyendo <input type="checkbox"/> Otro DENSIDAD: <input type="checkbox"/> Mayor a 75% <input type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input checked="" type="checkbox"/> Rural NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media Baja ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No COMENTARIOS: Este inmueble se ubica en el perímetro rural del poblado de El Silencio del Parque, cerca de la entrada a Caño Negro, Los Chiles. Cuenta con servicios públicos básicos en la calle principal primaria (lote no posee medidores instalados), topografía plana en una terraza, aprovechable en su mayoría, no presenta riesgos aparentes de inundaciones o deslizamientos que lo puedan afectar, lote en verde, la calle pública es de tierra antigua trocha o vereda maderera, de ahí su deseabilidad. Gravámenes o afectaciones, indicadas en estudio de registro, físicamente no afectan. Se trabaja con nota DGVN-421-2017 de la Municipalidad de Los Chiles, donde certifican que la calle pública al frente del lote es existente.		
TERRENO /FINCA	DIMENSIONES: 30 X 30 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 897 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0 TOPOGRAFÍA: Plana PENDIENTE: Desendente ZONIFICACIÓN: Residencial FUENTE: Inspección ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: Bueno POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno CUERPO DE AGUA CERCANO: <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No Baja DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno EXISTEN GRAVÁMENES: <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No COMENTARIOS: Este inmueble se ubica en el perímetro rural del poblado de El Silencio del Parque, cerca de la entrada a Caño Negro, Los Chiles. Cuenta con servicios públicos básicos en la calle principal primaria (lote no posee medidores instalados), topografía plana en una terraza, aprovechable en su mayoría, no presenta riesgos aparentes de inundaciones o deslizamientos que lo puedan afectar, lote en verde, la calle pública es de tierra antigua trocha o vereda maderera, de ahí su deseabilidad. Gravámenes o afectaciones, indicadas en estudio de registro, físicamente no afectan. Se trabaja con nota DGVN-421-2017 de la Municipalidad de Los Chiles, donde certifican que la calle pública al frente del lote es existente. A este lote al fondo se empoza un cauce de aguas naturales, que hace que un sector del		SERVICIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input type="checkbox"/> Alcantarillado <input type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input type="checkbox"/> Caño <input checked="" type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta AGUA: <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No ADICIONALES: <input type="checkbox"/> Calle de Grava <input checked="" type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cordón <input type="checkbox"/> Alumbrado <input type="checkbox"/> TV por Cable ELECTRICIDAD: <input type="checkbox"/> Si Tiene <input checked="" type="checkbox"/> No Tiene TIPO DE RUTA: <input type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/> Terciaria <input type="checkbox"/> Camino Vecinal <input checked="" type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Tierra ANCHO DE VÍA: 14 M TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No Distancia menor a 500 m JARDINES/PARQUES: <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m TIPO DE ACCESO: Calle Pública TIPO DE UBICACIÓN: Medianero APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 -> 95

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-21401054243900-2023-R

NAS No.: 5123989

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	426.168	1.213.825	45
ÁREA m²: 897		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0	
COMENTARIOS:			

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 0 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m² EDAD EFECTIVA: 0 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 0 m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 0 años	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: CUBIERTA: ESTRUCTURA: ENTREPISO: TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: AVANCE DE OBRA: PORCENTAJE COBERTURA:	TECHOS: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo FACHADA/EXTERIOR: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
---	---	--

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

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

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

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

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-21401054243900-2023-R

NAS No.: 5123989

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
ALA, Los Chiles, Los Chiles De la Escuela del Jobo, en la entrada hacia Caño Negro 347 m Sur		Venta de lote de 1837 m2 frente 20 m, vende Carlos 25 mill		Venta de lotes hacia Caño Negro de 500 m2 o 1000 m2 a \$30/m2. Vende Miguel Gomez Quesada		Venta de lotes Vende Alvaro Arce de 1000 m2 en 10 mill	
Tipo de Información		Oferta		Oferta		Oferta	
Superficie de Terreno		20 m X 90 m		40 m X 20 m		20 m X 50 m	
Fecha Consulta		02/05/2023		02/05/2023		02/05/2023	
Valor Terreno		25.000.000		16.200.000		10.000.000	
Números de Contacto		8880-1846		22605653		8363-9812	
Valor Unitario del Terreno		13.609,15		16.200		11.471	
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1
Dimensiones/Area de la Finca	897 m²	1.837 m²	1,2669	1.000 m²	1,0365	1.000 m²	1,0365
Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	4	1	,8192	4	1	4	1
Relación Frente/Fondo	1	1	1	1	1	1	1
Pendiente %	3	3	1	3	1	3	1
Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1	0	1
Negociación	1	,9	,9	,9	,9	,9	1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,9341		,9328		1,0365	
VALORES HOMOLOGADOS		12.711,76		15.112,17		11.889,69	

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 11.874.486

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 13.238

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-21401054243900-2023-R

NAS No.: 5123989

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	VALUADOR	NOMBRE: OSCAR EMILIO ALVARADO ROJAS
	OFICINA: 328-Cobro Judicial COD. AGENCIA: 328		EMPRESA: Perito Externo - OSCAR EMILIO ALVARADO ROJAS
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica		IDENTIFICACIÓN N°: 2-0591-0893
	CLIENTE: MORA CORELLA NESTOR ALEJANDRO		TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.
	CORREO: LORDNEST@HOTMAIL.COM		CORREO: oear2184@gmail.com
TELÉFONO: 6005-8126 IDENTIFICACIÓN N°: 2-0567-0256	TELÉFONO: 2473-1831 OTRO: 83120616		

Enfoque Físico

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

Fracción	Área m2	Valor		Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario						Ajustado		Parcial
1	897	13.238		1	1	1	1	13.238	100%	11.874.486
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:	11.874.486

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

Valor de las Construcciones

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

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

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

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

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

VALOR FÍSICO TOTAL:

11.874.486

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-21401054243900-2023-R

NAS No.: 5123989

LIMITACIONES Y SALVEDADEDES

OBSERVATIONS:
 A este lote al fondo se empoza un cauce de aguas naturales, que hace que un sector del terreno sea fangoso, y poco apto para construir, es típico de estas zonas que en época de invierno aumente nivel freático del suelo, el cual en verano es seco. El Río Medio Queso se ubica a +2,2 km del lote.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

RESUMEN DE VALORES

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

VALOR DE TERRENO: 11.874.486

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 11.874.486

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: 11.874.486 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: De la Escuela del Jobo, en la entrada hacia Caño Negro 347 m Sur

PROVINCIA: ALA CANTON: Los Chiles DISTRITO: Los Chiles

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: 02/05/2023 VALOR FINAL: 11.874.486 MONTO DE LA SOLICITUD: 19.531.617,2

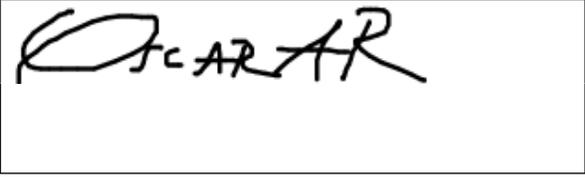
VALOR EN LETRAS: once millones ochocientos setenta y cuatro mil cuatrocientos ochenta y seis

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

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

FIRMA: 

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA: 

NOMBRE PERITO: OSCAR EMILIO ALVARADO ROJAS **NOMBRE CO-FIRMANTE:** Oscar E. Alvarado Rojas

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

REGISTRO #: IC-19897 **REGISTRO #:** IC-19897

CÓDIGO INSPECTOR: 506 **CÓDIGO INSPECTOR:** 506

COD. EMPRESA: 506

FECHA DEL INFORME: 02/05/2023 **FECHA DEL INFORME:** 02/05/2023

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No **PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD:** Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 02/05/2023 **FECHA DE INSPECCIÓN:** 02/05/2023

IDENTIFICACIÓN N°: 2-0591-0893 **IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique):** 2-0591-0893

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



Fachada Principal



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Lote

Foto 4



Descripción: Lote

Foto 2



Descripción: Lote

Foto 5



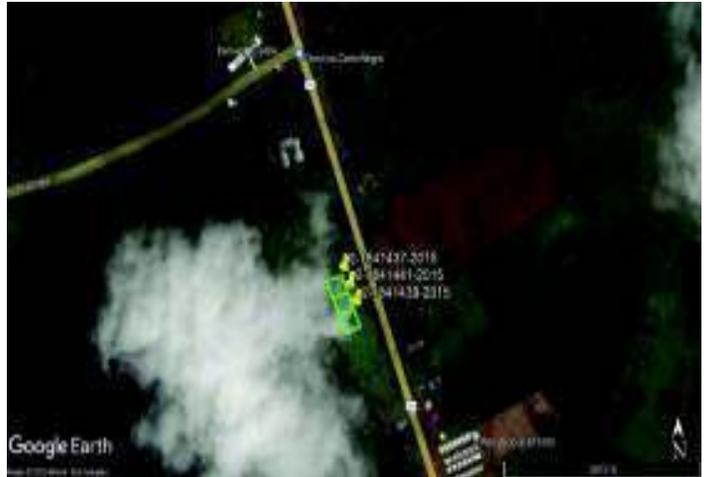
Descripción: Lote

Foto 3



Descripción: Lote

Foto 6



Descripción: Localización Google Earth

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 542439---000**

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 542439 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 1-LOS CHILES CANTON 14-LOS CHILES DE LA PROVINCIA DE
ALAJUELA

LINDEROS:

NORTE : HUMEDALES DEL NORTE S.A.

SUR : HUMEDALES DEL NORTE S.A.

ESTE : CALLE PUBLICA

OESTE : HUMEDALES DEL NORTE S.A.

MIDE: OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE METROS CUADRADOS
PLANO:A-1841439-2015

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
2-00247839 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 270,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

NESTOR ALEJANDRO MORA CORELLA

CEDULA IDENTIDAD 2-0567-0256

ESTADO CIVIL: DIVORCIADO

ESTIMACIÓN O PRECIO: CIEN COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2019-00412776-01

CAUSA ADQUISITIVA: DIVORCIO

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 03-JUL-2019

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 375-01602-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 00223464 000

AFECTA A FINCA: 2-00542439 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO

CITAS: 800-714766-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 21-005422-1202-CJ

AFECTA A FINCA: 2-00542439 -000

INICIA EL: 05 DE OCTUBRE DE 2021

FINALIZA EL: 05 DE OCTUBRE DE 2031

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA

CITAS: 800-784606-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 22-001732-1202-CJ

AFECTA A FINCA: 2-00542439 -000

INICIA EL: 17 DE NOVIEMBRE DE 2022

FINALIZA EL: 17 DE NOVIEMBRE DE 2032

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ACTOR

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

DEMANDADO

NESTOR ALEJANDRO MORA CORELLA

CEDULA IDENTIDAD 2-0567-0256

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA

CITAS: 2017-813947-01-0001-001

AFECTA A FINCA: 2-00542439 -000

MONTO: VEINTE MILLONES DE COLONES

INTERESES: SERAN LOS QUE EL BANCO TENGA DEFINIDOS AL MOMENTO DE FORMALIZACION DEL PRESTAMO RESPECTIVO, DE ACUERDO CON LA ACTIVIDAD Y EL PRODUCTO A FINANCIAR

INICIA: 21 DE DICIEMBRE DE 2017

VENCE: 21 DE DICIEMBRE DE 2047

FORMA DE PAGO: SE REALIZARA DE ACUERDO CON LOS TERMINOS Y CONDCIONES PACTADOS EN EL CONTRATO DE PRESTAMO MERCANTIL RESPECTIVO, SEGUN LA ACTIVIDAD A FINANCIAR Y EL PLAN DE INVERSION APROBADO

RESPONDE POR: SEIS MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS COLONES CON SESENTA Y SIETE CENTIMOS

GRADO: PRIMER GRADO

BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD

ACREEDOR

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

DEUDOR

NESTOR ALEJANDRO MORA CORELLA

CEDULA IDENTIDAD 2-0567-0256
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 27-04-2023 a las 09:19 horas

[Imprimir](#)

[Regresar](#)

[Comprar](#)

INSCRIPCIÓN: 2-1841439-2015

Fecha: 06/06/2015 18:26:12
 Registrador: ELDER VARGAS RAMÍREZ
 265F07493339663EDC49A86717060230

Catastro Nacional
2015-48732-C
 11/08/2015 09:54:20
 ReIngreso



DERROTERO				
LÍNEA	AZIMUT	DISTANCIA		
	'	n	cm	
1 - 2	156	40	30	00
2 - 3	251	12	30	00
3 - 4	336	40	30	00
4 - 1	71	12	30	00



Esta impresión
de imagen
no tiene
carácter oficial



COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
 Y ARQUITECTOS DE COSTA RICA
 * 10 AGO 2015 *
ANOTADO

NOTAS:

- LEVANTAMIENTO POLAR. UNA ESTACION CON RADIALES A LOS LINDEROS
- Error angular estimado 00°00'
- Error lineal estimado 0.02 m
- LINDEROS EXISTENTES.
- MODIFICA AL PLANO CATASTRADO A-804527-1989
- 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 INSCRIPCIÓN EN EL CATASTRO.

• MODIFICA AL PLANO CATASTRADO A-835178-1988

ES PARTE DEL FOLIO REAL 2 00247839-000	Area Segun Registro: 9ha5069.20 m ²	SITUADO EN: EL SILENCIO EL PARQUE	
 JOSE LUIS OROZCO SIBAJA TOPOGRAFO ASESADO T.A. 8435	AREA: 897 m²	DISTRITO: 01 LOS CHILES CANTON: 14 LOS CHILES PROVINCIA: 02 ALAJUELA	
PROTOCOLO TOMO: 17581 FOLIO: 36	ESCALA: 1:1000	APARTADO 1226	FECHA: JUNIO-2015
			ARCHIVO: (LOS CHILE, C.)

Fecha: 02/05/2023

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: De la Escuela del Jobo, en la entrada hacia Caño Negro, 377 m Sur
2-ALA 1-Los Chiles 14-Los Chiles

Número de Avalúo: 5123988

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 11.874.486

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 02/05/2023

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

Observaciones Generales:

A este lote al fondo se empoza un cauce de aguas naturales, que hace que un sector del terreno sea fangoso, y poco apto para construir, es típico de estas zonas que en época de invierno aumente nivel freático del suelo, el cual en verano es seco. El Río Medio Queso se ubica a +2,2 km del lote.

OSCAR EMILIO ALVARADO ROJAS (FIRMA)
PERSONA FISICA, CPF-02-0591-0893.
Fecha declarada: 03/05/2023 07:10:38 PM
Esta representación visual no es fuente
de confianza. Valide siempre la firma.

FIRMA:



Nombre: OSCAR EMILIO ALVARADO ROJAS

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 2-0591-0893

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre: Oscar E. Alvarado Rojas

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 2-0591-0893

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-21401054244000-2023-C

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5123988

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 328-Cobro Judicial COD. AGENCIA: 328 SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica CLIENTE: MORA CORELLA NESTOR ALEJANDRO CORREO: LORDNEST@HOTMAIL.COM TELÉFONO: 6005-8126 IDENTIFICACIÓN N°: 2-0567-0256	VALUADOR	NOMBRE: OSCAR EMILIO ALVARADO ROJAS EMPRESA: Perito Externo - OSCAR EMILIO ALVARADO ROJAS IDENTIFICACIÓN N°: 2-0591-0893 TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil CORREO: oear2184@gmail.com TELÉFONO: 2473-1831 OTRO: 83120616
	PROPIEDAD NOMBRE PROPIETARIO: NESTRO ALEJANDRO MORA CORELLA IDENTIFICACIÓN N°: 205670256 PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 2 ALA CANTÓN: 14 Los Chiles DISTRITO: 1 Los Chiles LOCALIDAD: El Silencio El Parque DIRECCIÓN EXACTA: De la Escuela del Jobo, en la entrada hacia Caño Negro, 377 m Sur IDENTIFICADOR PREDIAL: 21401054244000 PLANO DE CATASTRO N°: A-1841441-2015 ÁREA REGISTRADA: 897 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Norte USO PREDOMINANTE: Others OCUPADO POR: VIGENCIA CONTRATO: LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No		
INFORMACIÓN ADICIONAL	INSCRIPCIÓN DE: La Finca SEGÚN: El Plano Y El Registro PROPÓSITO: <input checked="" type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico <input type="checkbox"/> Estimar el Valor de Mercado <input type="checkbox"/> OBJETO: <input type="checkbox"/> Crédito de Adquisición <input type="checkbox"/> Refinanciamiento <input type="checkbox"/> Construcción <input checked="" type="checkbox"/> Cobro Judicial USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): BNCR SOLICITADO POR: <input checked="" type="checkbox"/> Cliente de arriba <input type="checkbox"/> Otro VALOR: <input checked="" type="checkbox"/> Actual <input type="checkbox"/> Retroactivo <input type="checkbox"/> Futuro <input type="checkbox"/> Actualización de un avalúo elaborado en: con vencimiento en: Avalúo No.: TIPO DE PROPIEDAD: <input type="checkbox"/> Urbano <input checked="" type="checkbox"/> Rural LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No BIEN ESPECIALIZADO: <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No CUOTA MANTENIMIENTO: <input type="checkbox"/> Mes <input type="checkbox"/> Año NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica): USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Otro DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: Para construir 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: <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Otro TIPO DEL DISTRITO: <input type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input checked="" type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro TENDENCIA DISTRITO: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input type="checkbox"/> Disminuyendo <input type="checkbox"/> Otro DENSIDAD: <input type="checkbox"/> Mayor a 75% <input type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input checked="" type="checkbox"/> Rural NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media Baja ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No COMENTARIOS: Este inmueble se ubica en el perímetro rural del poblado de El Silencio del Parque, cerca de la entrada a Caño Negro, Los Chiles. Cuenta con servicios públicos básicos en la calle principal primaria (lote no posee medidores instalados), topografía plana en una terraza, aprovechable en su mayoría, no presenta riesgos aparentes de inundaciones o deslizamientos que lo puedan afectar, lote en verde, la calle pública es de tierra antigua trocha o vereda maderera, de ahí su deseabilidad. Gravámenes o afectaciones, indicadas en estudio de registro, físicamente no afectan. Se trabaja con nota DGVN-421-2017 de la Municipalidad de Los Chiles, donde certifican que la calle pública al frente del lote es existente.		
TERRENO /FINCA	DIMENSIONES: 30 X 30 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 897 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0 TOPOGRAFÍA: Plana PENDIENTE: Desendente ZONIFICACIÓN: Agrícola FUENTE: Inspección ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: Bueno POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno CUERPO DE AGUA CERCANO: <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No Baja DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno EXISTEN GRAVÁMENES: <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No COMENTARIOS: Este inmueble se ubica en el perímetro rural del poblado de El Silencio del Parque, cerca de la entrada a Caño Negro, Los Chiles. Cuenta con servicios públicos básicos en la calle principal primaria (lote no posee medidores instalados), topografía plana en una terraza, aprovechable en su mayoría, no presenta riesgos aparentes de inundaciones o deslizamientos que lo puedan afectar, lote en verde, la calle pública es de tierra antigua trocha o vereda maderera, de ahí su deseabilidad. Gravámenes o afectaciones, indicadas en estudio de registro, físicamente no afectan. Se trabaja con nota DGVN-421-2017 de la Municipalidad de Los Chiles, donde certifican que la calle pública al frente del lote es existente.		
	SERVICIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input type="checkbox"/> Alcantarillado <input type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input type="checkbox"/> Caño <input checked="" type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta AGUA: <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No ADICIONALES: <input type="checkbox"/> Calle de Grava <input type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cordón <input type="checkbox"/> Alumbrado <input type="checkbox"/> TV por Cable <input checked="" type="checkbox"/> Tierra ELECTRICIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> Sí Tiene <input type="checkbox"/> No Tiene TIPO DE RUTA: <input type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/> Terciaria <input type="checkbox"/> Camino Vecinal <input checked="" type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Tierra ANCHO DE VÍA: 14 M TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No Distancia menor a 500 m JARDINES/PARQUES: <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m TIPO DE ACCESO: Calle Pública TIPO DE UBICACIÓN: Medianero APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 -> 95		

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-21401054244000-2023-C

NAS No.: 5123988

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	426.180	1.213.797	45
ÁREA m²: 897		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0	
COMENTARIOS:			

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 0 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m² EDAD EFECTIVA: 0 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 0 m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 0 años	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: CUBIERTA: ESTRUCTURA: ENTREPISO: TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: AVANCE DE OBRA: PORCENTAJE COBERTURA:	TECHOS: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo FACHADA/EXTERIOR: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
---	---	--

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

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

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

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

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-21401054244000-2023-C

NAS No.: 5123988

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
ALA, Los Chiles, Los Chiles De la Escuela del Jobo, en la entrada hacia Caño Negro, 377 m Sur		Venta de lote de 1837 m2 frente 20 m, vende Carlos 25 mill		Venta de lotes hacia Caño Negro de 500 m2 o 1000 m2 a \$30/m2. Vende Miguel Gómez Quesada		Venta de lotes Vende Alvaro Arce de 1000 m2 en 10 mill	
Tipo de Información		Oferta		Oferta		Oferta	
Superficie de Terreno		20 m X 90 m		40 m X 20 m		20 m X 50 m	
Fecha Consulta		02/05/2023		02/05/2023		02/05/2023	
Valor Terreno		25.000.000		16.200.000		10.000.000	
Números de Contacto		8880-1846		22605653		8363-9812	
Valor Unitario del Terreno		13.609,15		16,200		11.471	
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1
Dimensiones/Area de la Finca	897 m²	1.837 m²	1,2669	1.000 m²	1,0365	1.000 m²	1,0365
Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	4	1	,8192	4	1	4	1
Relación Frente/Fondo	1	1	1	1	1	1	1
Pendiente %	3	3	1	3	1	3	1
Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1	0	1
Negociación	1	,9	,9	,9	,9	1	1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,9341		,9328		1,0365	
VALORES HOMOLOGADOS		12.711,76		15.112,17		11.889,69	

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 11.874.486

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 13.238

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-21401054244000-2023-C

NAS No.: 5123988

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica				VALUADOR	NOMBRE: OSCAR EMILIO ALVARADO ROJAS									
	OFICINA: 328-Cobro Judicial					EMPRESA: Perito Externo - OSCAR EMILIO ALVARADO ROJAS									
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica					IDENTIFICACIÓN N°: 2-0591-0893									
	CLIENTE: MORA CORELLA NESTOR ALEJANDRO					TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.									
	CORREO: LORDNEST@HOTMAIL.COM					CORREO: oear2184@gmail.com									
TELÉFONO: 6005-8126				IDENTIFICACIÓN N°: 2-0567-0256				TELÉFONO: 2473-1831				OTRO: 83120616			

Enfoque Físico

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

Fracción	Área m2	Valor		Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario						Ajustado		Parcial
1	897	13.238		1	1	1	1	13.238	100%	11.874.486
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:	11.874.486

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

Valor de las Construcciones

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

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

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

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

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

VALOR FÍSICO TOTAL:

11.874.486

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-21401054244000-2023-C

NAS No.: 5123988

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:

A este lote al fondo se empoza un cauce de aguas naturales, que hace que un sector del terreno sea fangoso, y poco apto para construir, es típico de estas zonas que en época de invierno aumente nivel freático del suelo, el cual en verano es seco. El Río Medio Queso se ubica a +2,2 km del lote.

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: 11.874.486
 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0
 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 11.874.486
 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: 11.874.486 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: De la Escuela del Jobo, en la entrada hacia Caño Negro, 377 m Sur

PROVINCIA: ALA CANTON: Los Chiles DISTRITO: Los Chiles

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: 02/05/2023 VALOR FINAL: 11.874.486 MONTO DE LA SOLICITUD: 19.531.617,2

VALOR EN LETRAS: once millones ochocientos setenta y cuatro mil cuatrocientos ochenta y seis

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

FIRMA:



CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA:



NOMBRE PERITO: OSCAR EMILIO ALVARADO ROJAS

NOMBRE CO-FIRMANTE: Oscar E. Alvarado Rojas

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

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

REGISTRO #: IC-19897

REGISTRO #: IC-19897

CÓDIGO INSPECTOR: 506

CÓDIGO INSPECTOR: 506

COD. EMPRESA: 506

FECHA DEL INFORME: 02/05/2023

FECHA DEL INFORME: 02/05/2023

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 02/05/2023

FECHA DE INSPECCIÓN: 02/05/2023

IDENTIFICACIÓN N°: 2-0591-0893

IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique) 2-0591-0893

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



Fachada Principal



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Lote

Foto 4



Descripción: Lote

Foto 2



Descripción: Lote

Foto 5



Descripción: Lote

Foto 3



Descripción: Lote

Foto 6



Descripción: Localización Google Earth

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 542440--000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 542440 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 1-LOS CHILES CANTON 14-LOS CHILES DE LA PROVINCIA DE
ALAJUELA

LINDEROS:

NORTE : HUMEDALES DEL NORTE S.A.

SUR : HUMEDALES DEL NORTE S.A.

ESTE : CALLE PUBLICA

OESTE : HUMEDALES DEL NORTE S.A.

MIDE: OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE METROS CUADRADOS
PLANO:A-1841441-2015

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
2-00247839 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 270,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

NESTOR ALEJANDRO MORA CORELLA

CEDULA IDENTIDAD 2-0567-0256

ESTADO CIVIL: DIVORCIADO

ESTIMACIÓN O PRECIO: CIEN COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2019-00412776-01

CAUSA ADQUISITIVA: DIVORCIO

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 03-JUL-2019

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 375-01602-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 00223464 000

AFECTA A FINCA: 2-00542440 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO

CITAS: 800-714765-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 21-005422-1202-CJ

AFECTA A FINCA: 2-00542440 -000

INICIA EL: 05 DE OCTUBRE DE 2021

FINALIZA EL: 05 DE OCTUBRE DE 2031

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA

CITAS: 800-784607-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 22-001732-1202-CJ

AFECTA A FINCA: 2-00542440 -000

INICIA EL: 17 DE NOVIEMBRE DE 2022

FINALIZA EL: 17 DE NOVIEMBRE DE 2032

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ACTOR

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

DEMANDADO

NESTOR ALEJANDRO MORA CORELLA

CEDULA IDENTIDAD 2-0567-0256

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA

CITAS: 2017-813947-01-0001-001

AFECTA A FINCA: 2-00542440 -000

MONTO: VEINTE MILLONES DE COLONES

INTERESES: SERAN LOS QUE EL BANCO TENGA DEFINIDOS AL MOMENTO DE FORMALIZACION DEL PRESTAMO RESPECTIVO, DE ACUERDO CON LA ACTIVIDAD Y EL PRODUCTO A FINANCIAR

INICIA: 21 DE DICIEMBRE DE 2017

VENCE: 21 DE DICIEMBRE DE 2047

FORMA DE PAGO: SE REALIZARA DE ACUERDO CON LOS TERMINOS Y CONDCIONES PACTADOS EN EL CONTRATO DE PRESTAMO MERCANTIL RESPECTIVO, SEGUN LA ACTIVIDAD A FINANCIAR Y EL PLAN DE INVERSION APROBADO

RESPONDE POR: SEIS MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS COLONES CON SESENTA Y SIETE CENTIMOS

GRADO: PRIMER GRADO

BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD

ACREEDOR

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

DEUDOR

NESTOR ALEJANDRO MORA CORELLA

CEDULA IDENTIDAD 2-0567-0256
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 27-04-2023 a las 09:20 horas

[Imprimir](#)

[Regresar](#)

[Comprar](#)

Catastro Nacional
 2015-48730-C
 11/08/2015 09:53:35
 Reingreso



DERROTERO				
LINEA	AZIMUT	DISTANCIA		
	'	'	m	cm
1 - 2	156	40	30	00
2 - 3	251	12	30	00
3 - 4	336	40	30	00
4 - 1	71	12	30	00



COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
 Y ARQUITECTOS DE COSTA RICA
 * 10 AGO 2015 *
ANOTADO

Esta impresión
 de imagen
 no tiene
 carácter oficial



NOTAS:

- LEVANTAMIENTO POLAR: UNA ESTACION CON RADIALES A LOS LINDEROS
- Error angular estimado 00"00'
- Error lineal estimado 0.02 m
- LINDEROS EXISTENTES.
- MODIFICA AL PLANO CATASTRADO A-804527-1989
- ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE. UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO, EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO.

• MODIFICA AL PLANO CATASTRADO A-635178-1986

ES PARTE DEL FOLIO REAL 2 00247839-000		Area Segun Registro: 9ha5069.20 m ²	SITUADO EN: EL SILENCIO EL PARQUE	
 JOSE LUIS PARICIO SIBAJA TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 8435		AREA: 897 m ²	DISTRITO: 01 LOS CHILES CANTON: 14 LOS CHILES PROVINCIA: 02 ALAJUELA	
PROTOCOLO TOMO: 17561 FOLIO: 36	ESCALA: 1:1000	APARTADO 1226	FECHA: JUNIO-2015	ARCHIVO: (LOS CHILES.C.)

Fecha: 02/05/2023

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: De la Escuela el Jobo, en la entrada hacia Caño Negro, 407 m Sur.
2-ALA 1-Los Chiles 14-Los Chiles

Número de Avalúo: 5123986

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 11.874.486

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 02/05/2023

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

Observaciones Generales:

Este inmueble se ubica en el perímetro rural del poblado de El Silencio del Parque, cerca de la entrada a Caño Negro, Los Chiles. Cuenta con servicios públicos básicos en la calle principal primaria (lote no posee medidores instalados), topografía plana en una terraza, aprovechable en su mayoría, no presenta riesgos aparentes de inundaciones o deslizamientos que lo puedan afectar, lote en verde, la calle pública es de tierra antigua trocha o vereda maderera, de ahí su deseabilidad. Gravámenes o afectaciones, indicadas en estudio de registro, físicamente no afectan. Se trabaja con nota DGVN-421-2017 de la Municipalidad de Los Chiles, donde certifican que la calle pública al frente del lote es existente.

OSCAR EMILIO ALVARADO ROJAS (FIRMA)
PERSONA FISICA, CPF-02-0591-0893.
Fecha declarada: 03/05/2023 07:18:20 PM
Esta representación visual no es fuente
de confianza. Valide siempre la firma.

FIRMA:



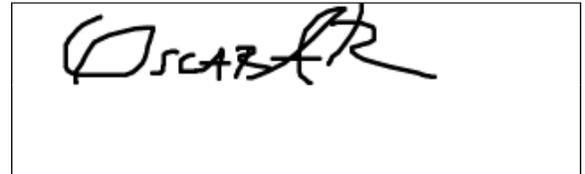
Nombre: OSCAR EMILIO ALVARADO ROJAS

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 2-0591-0893

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre: Oscar E. Alvarado Rojas

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 2-0591-0893

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-21401054244100-2023-R

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5123986

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	VALUADOR	NOMBRE: OSCAR EMILIO ALVARADO ROJAS	
	OFICINA: 328-Cobro Judicial		COD. AGENCIA: 328	EMPRESA: Perito Externo - OSCAR EMILIO ALVARADO ROJAS
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica		IDENTIFICACIÓN N°: 2-0591-0893	
	CLIENTE: MORA CORELLA NESTOR ALEJANDRO		TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil	
	CORREO: LORDNEST@HOTMAIL.COM		CORREO: oear2184@gmail.com	
	TELÉFONO: 6005-8126		IDENTIFICACIÓN N°: 2-0567-0256	TELÉFONO: 2473-1831

PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: NESTOR ALEJANDRO MORA CORELLA	IDENTIFICACIÓN N°: 205670256	PROPORCIÓN DERECHOS: 100%	
	PROVINCIA: 2 ALA	CANTON: 14 Los Chiles	DISTRITO: 1 Los Chiles	LOCALIDAD: El Silencio, El Parque
	DIRECCIÓN EXACTA: De la Escuela el Jobo, en la entrada hacia Caño Negro, 407 m Sur.			
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 21401054244100	PLANO DE CATASTRO N°: A-1841437-2015	ÁREA REGISTRADA: 897 m²	
	ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Norte	USO PREDOMINANTE: Others	OCUPADO POR:	VIGENCIA CONTRATO:
	LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No			

INFORMACIÓN ADICIONAL	INSCRIPCIÓN DE: La Finca	SEGÚN: El Plano Y El Registro	
	PROPÓSITO: <input checked="" type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico <input type="checkbox"/> Estimar el Valor de Mercado <input type="checkbox"/>		
	OBJETO: <input type="checkbox"/> Crédito de Adquisición <input type="checkbox"/> Refinanciamiento <input type="checkbox"/> Construcción <input checked="" type="checkbox"/> Cobro Judicial		
	USUARIO PROPUESTO (NOMBRE):		
	SOLICITADO POR: <input checked="" type="checkbox"/> Cliente de arriba <input type="checkbox"/> Otro		
	VALOR: <input checked="" type="checkbox"/> Actual <input type="checkbox"/> Retroactivo <input type="checkbox"/> Futuro		
	<input type="checkbox"/> Actualización de un avalúo elaborado en:	con vencimiento en:	Avalúo No.:
	TIPO DE PROPIEDAD: <input type="checkbox"/> Urbano <input checked="" type="checkbox"/> Rural	LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No	BIEN ESPECIALIZADO: <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No
	CUOTA MANTENIMIENTO: <input type="checkbox"/> Mes <input type="checkbox"/> Año	NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica):	
	USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Otro	DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: Para construir	
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: <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Otro	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta
	TIPO DEL DISTRITO: <input type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input checked="" type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):		
	TENDENCIA DISTRITO: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input type="checkbox"/> Disminuyendo <input type="checkbox"/> Otro	RANGO DE PRECIOS:		
	DENSIDAD: <input type="checkbox"/> Mayor a 75% <input type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input checked="" type="checkbox"/> Rural	VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> Baja		
	NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media Baja <input type="checkbox"/>	DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> Baja		
	ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/>	TENDENCIA DE PRECIOS: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo		
	FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno	ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No		
	COMENTARIOS:			

TERRENO /FINCA	DIMENSIONES: 30 X 30 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha.	SERVICIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input type="checkbox"/> Alcantarillado <input type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input type="checkbox"/> Caño
	ÁREA APLICABLE: 897 UNIDAD DE MEDIDA: m²	<input checked="" type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/>
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0	AGUA: <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
	TOPOGRAFÍA: Plana	ADICIONALES: <input type="checkbox"/> Calle de Grava <input type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cordón
	PENDIENTE: Desendente	<input type="checkbox"/> Alumbrado <input type="checkbox"/> TV por Cable <input checked="" type="checkbox"/> Tierra
	ZONIFICACIÓN: Residencial	ELECTRICIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> Si Tiene <input type="checkbox"/> No Tiene <input type="checkbox"/>
	FUENTE: Inspección	TIPO DE RUTA: <input checked="" type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/> Terciaria <input type="checkbox"/> Camino Vecinal <input checked="" type="checkbox"/> Calle Local
	ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No	MATERIAL: Tierra
	ESTADO FÍSICO: Bueno	ANCHO DE VÍA: 14 M
	POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno	TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No Distancia menor a 500 m
CUERPO DE AGUA CERCANO: <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No Baja	JARDINES/PARQUES: <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>	
DESPLAZAMIENTO: <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno	EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m	
EXISTEN GRAVÁMENES: <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No	TIPO DE ACCESO: Calle Pública	TIPO DE UBICACIÓN: Medianero
COMENTARIOS:	APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 -> 95	

A este lote al fondo se empoza un cauce de aguas naturales, que hace que un sector del terreno sea fangoso, y poco apto para construir, es típico de estas zonas que en época de invierno aumente nivel freático del suelo, el cual en verano es seco. El Río Medio Queso se ubica a +2,2 km del lote.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-21401054244100-2023-R

NAS No.: 5123986

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	426.194	1.213.770	45
ÁREA m²: 897		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0	
COMENTARIOS:			

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 0 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m² EDAD EFECTIVA: 0 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 0 m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 0 años	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: CUBIERTA: ESTRUCTURA: ENTREPISO: TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: AVANCE DE OBRA: PORCENTAJE COBERTURA:	TECHOS: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo FACHADA/EXTERIOR: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
---	---	--

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

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

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

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

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-21401054244100-2023-R

NAS No.: 5123986

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
ALA, Los Chiles, Los Chiles De la Escuela el Jobo, en la entrada hacia Caño Negro, 407 m Sur.		Venta de lote de 1837 m2 frente 20 m, vende Carlos 25 mill		Venta de lotes hacia Caño Negro de 500 m2 o 1000 m2 a \$30/m2. Vende Miguel Gomez Quesada		Venta de lotes Vende Alvaro Arce de 1000 m2 en 10 mill	
Tipo de Información		Oferta		Oferta		Oferta	
Superficie de Terreno		20 m X 90 m		40 m X 20 m		20 m X 50 m	
Fecha Consulta		02/05/2023		02/05/2023		02/05/2023	
Valor Terreno		25.000.000		16.200.000		10.000.000	
Números de Contacto		8880-1846		22605653 Ce		8363-9812	
Valor Unitario del Terreno		13.609,15		16.200		11.471	
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1
Dimensiones/Area de la Finca	897 m²	1.837 m²	1,2669	1.000 m²	1,0365	1.000 m²	1,0365
Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	4	1	,8192	4	1	4	1
Relación Frente/Fondo	1	1	1	1	1	1	1
Pendiente %	3	1	1	1	1	1	1
Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1	0	1
Negociación	1	,9	,9	,9	,9	1	1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,9341		,9328		1,0365	
VALORES HOMOLOGADOS		12.711,76		15.112,17		11.889,69	

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 11.874.486

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 13.238

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-21401054244100-2023-R

NAS No.: 5123986

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	VALUADOR	NOMBRE: OSCAR EMILIO ALVARADO ROJAS
	OFICINA: 328-Cobro Judicial COD. AGENCIA: 328		EMPRESA: Perito Externo - OSCAR EMILIO ALVARADO ROJAS
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica		IDENTIFICACIÓN N°: 2-0591-0893
	CLIENTE: MORA CORELLA NESTOR ALEJANDRO		TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.
	CORREO: LORDNEST@HOTMAIL.COM		CORREO: oear2184@gmail.com
TELÉFONO: 6005-8126 IDENTIFICACIÓN N°: 2-0567-0256	TELÉFONO: 2473-1831 OTRO: 83120616		

Enfoque Físico

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

Fracción	Área m2	Valor		Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario						Ajustado		Parcial
1	897	13.238	1	1	1	1	1	13.238	100%	11.874.486
2			1	1	1	1	1	0	100%	0
3			1	1	1	1	1	0	100%	0
4			1	1	1	1	1	0	100%	0
5			1	1	1	1	1	0	100%	0
Totales									Valor del Terreno:	11.874.486

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

Valor de las Construcciones

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

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

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

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

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

VALOR FÍSICO TOTAL:

11.874.486

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-21401054244100-2023-R

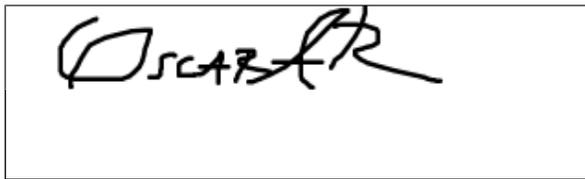
NAS No.: 5123986

LIMITACIONES Y SALVEDADES
OBSERVATIONS:
 Este inmueble se ubica en el perímetro rural del poblado de El Silencio del Parque, cerca de la entrada a Caño Negro, Los Chiles. Cuenta con servicios públicos básicos en la calle principal primaria (lote no posee medidores instalados), topografía plana en una terraza, aprovechable en su mayoría, no presenta riesgos aparentes de inundaciones o deslizamientos que lo puedan afectar, lote en verde, la calle pública es de tierra antigua trocha o vereda maderera, de ahí su deseabilidad. Gravámenes o afectaciones, indicadas en estudio de registro, físicamente no afectan. Se trabaja con nota DGVN-421-2017 de la Municipalidad de Los Chiles, donde certifican que la calle pública al frente del lote es existente.

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: 11.874.486
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 11.874.486
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: 11.874.486 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR
DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: De la Escuela el Jobo, en la entrada hacia Caño Negro, 407 m Sur.
PROVINCIA: ALA **CANTON:** Los Chiles **DISTRITO:** Los Chiles
 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: 02/05/2023 **VALOR FINAL:** 11.874.486 **MONTO DE LA SOLICITUD:** 19.531.617,2
VALOR EN LETRAS: once millones ochocientos setenta y cuatro mil cuatrocientos ochenta y seis
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: Si No Si, Condicionado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN
FIRMA: 
CO-FIRMANTE (si aplica)
FIRMA: 

NOMBRE PERITO: OSCAR EMILIO ALVARADO ROJAS **NOMBRE CO-FIRMANTE:** Oscar E. Alvarado Rojas
TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil **TIPO DE PERITO:** Perito Externo CFIA **TIPO DE PROFESIONAL:** Ing. Civil **TIPO DE PERITO:** Perito Externo CFIA
REGISTRO #: IC-19897 **REGISTRO #:** IC-19897
CÓDIGO INSPECTOR: 506 **CÓDIGO INSPECTOR:** 506
COD. EMPRESA: 506
FECHA DEL INFORME: 02/05/2023 **FECHA DEL INFORME:** 02/05/2023
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No **PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD:** Si No
FECHA DE INSPECCIÓN: 02/05/2023 **FECHA DE INSPECCIÓN:** 02/05/2023
IDENTIFICACIÓN N°: 2-0591-0893 **IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique):** 2-0591-0893

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



Fachada Principal



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Inmueble

Foto 4



Descripción: Inmueble

Foto 2



Descripción: Inmueble

Foto 5



Descripción: Inmueble

Foto 3



Descripción: Inmueble

Foto 6



Descripción: Google Earth

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 542439---000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 542439 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 1-LOS CHILES CANTON 14-LOS CHILES DE LA PROVINCIA DE
ALAJUELA

LINDEROS:

NORTE : HUMEDALES DEL NORTE S.A.

SUR : HUMEDALES DEL NORTE S.A.

ESTE : CALLE PUBLICA

OESTE : HUMEDALES DEL NORTE S.A.

MIDE: OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE METROS CUADRADOS
PLANO:A-1841439-2015

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
2-00247839 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 270,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

NESTOR ALEJANDRO MORA CORELLA

CEDULA IDENTIDAD 2-0567-0256

ESTADO CIVIL: DIVORCIADO

ESTIMACIÓN O PRECIO: CIEN COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2019-00412776-01

CAUSA ADQUISITIVA: DIVORCIO

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 03-JUL-2019

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 375-01602-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 00223464 000

AFECTA A FINCA: 2-00542439 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO

CITAS: 800-714766-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 21-005422-1202-CJ

AFECTA A FINCA: 2-00542439 -000

INICIA EL: 05 DE OCTUBRE DE 2021

FINALIZA EL: 05 DE OCTUBRE DE 2031

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA

CITAS: 800-784606-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 22-001732-1202-CJ

AFECTA A FINCA: 2-00542439 -000

INICIA EL: 17 DE NOVIEMBRE DE 2022

FINALIZA EL: 17 DE NOVIEMBRE DE 2032

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ACTOR

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

DEMANDADO

NESTOR ALEJANDRO MORA CORELLA

CEDULA IDENTIDAD 2-0567-0256

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA

CITAS: 2017-813947-01-0001-001

AFECTA A FINCA: 2-00542439 -000

MONTO: VEINTE MILLONES DE COLONES

INTERESES: SERAN LOS QUE EL BANCO TENGA DEFINIDOS AL MOMENTO DE FORMALIZACION DEL PRESTAMO RESPECTIVO, DE ACUERDO CON LA ACTIVIDAD Y EL PRODUCTO A FINANCIAR

INICIA: 21 DE DICIEMBRE DE 2017

VENCE: 21 DE DICIEMBRE DE 2047

FORMA DE PAGO: SE REALIZARA DE ACUERDO CON LOS TERMINOS Y CONDCIONES PACTADOS EN EL CONTRATO DE PRESTAMO MERCANTIL RESPECTIVO, SEGUN LA ACTIVIDAD A FINANCIAR Y EL PLAN DE INVERSION APROBADO

RESPONDE POR: SEIS MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS COLONES CON SESENTA Y SIETE CENTIMOS

GRADO: PRIMER GRADO

BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD

ACREEDOR

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

DEUDOR

NESTOR ALEJANDRO MORA CORELLA

CEDULA IDENTIDAD 2-0567-0256
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 27-04-2023 a las 09:19 horas

[Imprimir](#)

[Regresar](#)

[Comprar](#)

Catastro Nacional
 2015-48737-C
 11/08/2015 09:52:42
 Reingreso



DERROTERO				
LINEA	AZIMUT		DISTANCIA	
	°	'	m	cm
1 - 2	156	40	30	00
2 - 3	251	12	30	00
3 - 4	336	40	30	00
4 - 1	71	12	30	00

Esta impresión
de imagen
no tiene
carácter oficial



COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
 Y ARQUITECTOS DE COSTA RICA
 * 10 AGO 2015 *
ANOTADO

- NOTAS:**
- LEVANTAMIENTO POLAR, UNA ESTACION CON RADIALES A LOS LINDEROS
 - Error angular estimado 00'00"
 - Error lineal estimado 0.02 m
 - LINDEROS EXISTENTES.
 - MODIFICA AL PLANO CATASTRADO A-804527-1989
 - ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE. UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO, EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO.

• MODIFICA AL PLANO CATASTRADO A-635178-1986

ES PARTE DEL FOLIO REAL 2 00247839-000	Area Segun Registro: 9ha5069.20 m ²	SITUADO EN: EL SILENCIO EL PARQUE	
 JOSE LUIS DREXLER SIBAJA TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 8455	AREA 897 m²	DISTRITO: 01 LOS CHILES CANTON: 14 LOS CHILES PROVINCIA: 02 ALAJUELA	
PROTOCOLO TOMO: 17581 FOLIO: 36	ESCALA: 1:1000	APARTADO: 1226	FECHA: JUNIO-2015
			ARCHIVO: (LOS CHILE, U.C.)