

Fecha: 20/08/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: Code Plus: 888R+9J6 Palmares, San José. Palma de Coco, del semáforo de RITEVE, 450m E, 200m Sur y 80  
1-SJO 3-Daniel Flores 19-Pérez Zeledón

Número de Avalúo: 5163300

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 88.615.038,78

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 16/08/2024

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

Observaciones Generales:

Propiedad con cultivo de pasto y área dedicadas a reforestación.

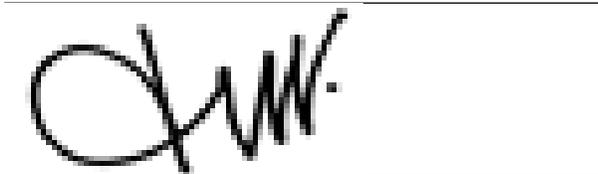
Propiedad ubicada frente a calle publica asfaltada, se encuentra a nivel de calle, cuenta con disponibilidad de servicios públicos, comercio y educación.

La propiedad no cuenta con gravámenes.

En la colindancia oeste existe una quebrada que no esta indicada en planos, se le aplica un factor de ajuste a la franja del área de protección.

Code Plus: 888R+9J6 Palmares, San José.

FIRMA:



Nombre: FELIX VILLALOBOS GRANADOS

Tipo de Profesional: Arquitecto

Identificación #: 6-0211-0284

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre: FELIX VILLALOBOS GRANADOS

Tipo de Profesional: Arquitecto

Identificación #: 6-0211-0284

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-11903030510500-2024-U

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5163300

<b>CLIENTE</b>	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 214-Bienes Adjudicados      COD. AGENCIA: 214 SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica CLIENTE: 8280-2 NAYMER SOCIEDAD ANONIMA CORREO: farayac@bncr.fi.cr TELÉFONO: 506-2211-4091      IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-173314	<b>VALUADOR</b>	NOMBRE: FELIX VILLALOBOS GRANADOS EMPRESA: Perito Externo - FELIX VILLALOBOS GRANADOS IDENTIFICACIÓN N°: 6-0211-0284 TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto CORREO: fevigacr@gmail.com TELÉFONO: 2773-3922      OTRO: 8828-3922																					
	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA      IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021      PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 1 SJO      CANTON: 19 Pérez Zeledón      DISTRITO: 3 Daniel Flores      LOCALIDAD: Palma de Coco DIRECCIÓN EXACTA: Code Plus: 888R+9J6 Palmares, San José. Palma de Coco, del semaforo de RITEVE, 450m E, 200m Sur y 80 IDENTIFICADOR PREDIAL: 11903030510500      PLANO DE CATASTRO N°: SJ-0480951-1982      ÁREA REGISTRADA: 4.333,24 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Sur 1      USO PREDOMINANTE: Others      OCUPADO POR: Sin uso      VIGENCIA CONTRATO: LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No																							
<b>PROPIEDAD</b>	INSCRIPCIÓN DE: La Finca      SEGÚN: El Plano Y El Registro PROPOSITO: <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"/> Bien adquirido USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): Banco Nacional de Costa Rica 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 checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Rural      LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No      BIEN ESPECIALIZADO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No      CON CONSTRUCCIONES: <input type="checkbox"/> SI <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: Pasto y reforestación 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: 4.333,24 m²      ÁREA M² ID. PREDIAL: 4.333,24 m²      ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA:      DEMASIA: No FACTOR DE COPROPIEDAD: 0      ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:																							
	<b>INFORMACIÓN ADICIONAL</b>	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 checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input 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 checked="" type="checkbox"/> Mayor a 75% <input type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input type="checkbox"/> Rural NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media <input type="checkbox"/> ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/> FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno      ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No																						
<b>DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO</b>		COMENTARIOS:  <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:60%;">PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA</td> <td style="width:20%;">De</td> <td style="width:20%;">Hasta</td> </tr> <tr> <td>RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):</td> <td>1</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>RANGO DE PRECIOS:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>VISIÓN DEL MERCADO OFERTA:</td> <td><input type="checkbox"/> Alta</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Normal</td> </tr> <tr> <td>DEMANDA:</td> <td><input type="checkbox"/> Alta</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Normal</td> </tr> <tr> <td>TENDENCIA DE PRECIOS:</td> <td><input type="checkbox"/> Aumentando</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Estable</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/> Baja</td> <td><input type="checkbox"/> Disminuyendo</td> </tr> </table>			PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):	1	50	RANGO DE PRECIOS:			VISIÓN DEL MERCADO OFERTA:	<input type="checkbox"/> Alta	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	DEMANDA:	<input type="checkbox"/> Alta	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	TENDENCIA DE PRECIOS:	<input type="checkbox"/> Aumentando	<input checked="" type="checkbox"/> Estable		<input type="checkbox"/> Baja
	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta																					
RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):	1	50																						
RANGO DE PRECIOS:																								
VISIÓN DEL MERCADO OFERTA:	<input type="checkbox"/> Alta	<input checked="" type="checkbox"/> Normal																						
DEMANDA:	<input type="checkbox"/> Alta	<input checked="" type="checkbox"/> Normal																						
TENDENCIA DE PRECIOS:	<input type="checkbox"/> Aumentando	<input checked="" type="checkbox"/> Estable																						
	<input type="checkbox"/> Baja	<input type="checkbox"/> Disminuyendo																						
<b>TERRENO / FINCA</b>	DIMENSIONES: 33,44 X 118,02 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 4.333,24      UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0 TOPOGRAFÍA: Plana PENDIENTE: No Aplica ZONIFICACIÓN: Residencial FUENTE: Criterio del valuador ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: Bueno POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No CUERPO DE AGUA CERCANO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No      Ninguno DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No      Ninguno EXISTEN GRAVÁMENES: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No																							
	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 <input type="checkbox"/> AGUA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> ADICIONALES: <input type="checkbox"/> Calle de Grava <input checked="" type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input checked="" type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cordón <input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado <input checked="" type="checkbox"/> TV por Cable <input type="checkbox"/> ELECTRICIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> SI Tiene <input type="checkbox"/> No Tiene <input type="checkbox"/> TIPO DE RUTA: <input type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/> Terciaria <input type="checkbox"/> Camino Vecinal <input checked="" type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Asfalto ANCHO DE VÍA: 14 M TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No      Distancia menor a 500 m JARDINES/PARQUES: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m TIPO DE ACCESO: Calle Pública      TIPO DE UBICACIÓN: Medianero APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: < 55 COMENTARIOS: Propiedad con cultivo de pasto y área dedicadas a reforestación. La propiedad no cuenta con gravámenes. En la colindancia oeste existe una quebrada que no esta indicada en planos, se le aplica un factor de ajuste a la franja del área de protección. Code Plus: 888R+9J6 Palmares, San José.																							

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-11903030510500-2024-U

NAS No.: 5163300

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	537.497	1.030.104	601
ÁREA m²: 4.333,24		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 36.669	
<b>COMENTARIOS:</b> Propiedad ubicada frente a calle pública asfaltada, se encuentra a nivel de calle, cuenta con disponibilidad de servicios públicos, comercio y educación.			

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

<b>ACABADOS INTERIORES:</b> Paredes Cielos Repello <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Empastado <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Enchape <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ..... <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ..... <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <b>PISOS:</b> ..... 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 <b>LÍNEAS DE PLOMERÍA:</b> ..... Diseño arquitectónico: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo EMPOTRADOS/EXTRAS: <input type="checkbox"/> Estufa <input type="checkbox"/> Horno <input type="checkbox"/> Lavadora de Platos <input type="checkbox"/> Garburator <input type="checkbox"/> Extractor de Aire <input type="checkbox"/> Sistema de Seguridad <input type="checkbox"/> Chimenea <input type="checkbox"/> Tragaluz <input type="checkbox"/> Solario <input type="checkbox"/> Ventiladores <input type="checkbox"/> Aire Central <input type="checkbox"/> Filtro Aire <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Bañera de Hidromasaje <input type="checkbox"/> Puerta Automática de Cochera <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> CONDICIÓN INTERIOR: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
--	--

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:											ÁREA
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.			
PRINCIPAL											
SEGUNDO											
TERCERO											
TOTALES: ..... CUARTOS: 0 ..... RECÁMARAS: 0 ..... BAÑOS: 0 .....											NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: ..... ÁREA TOTAL

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

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-11903030510500-2024-U

NAS No.: 5163300

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
SJO, Pérez Zeledón, Daniel Flores Code Plus: 888R+9J6 Palmares, San José. Palma de Coco, del semáforo de RITEVE, 450m E, 200m Sur y 80m SE, lote a la derecha.		SJO, Pérez Zeledón, Daniel Flores Code Plus: 888R+9J6 Palmares, San José. Palma de Coco,		SJO, Pérez Zeledón, Daniel Flores Code Plus: 888R+9J6 Palmares, San José. Palma de Coco,		SJO, Pérez Zeledón, Daniel Flores Code Plus: 888R+9J6 Palmares, San José. Palma de Coco,	
Tipo de Información		BASE DE DATOS		BASE DE DATOS		BASE DE DATOS	
Superficie de Terreno		10 m X 35 m		13 m X 20 m		20 m X 54 m	
Fecha Consulta		19/08/2024		19/08/2024		19/08/2024	
Valor Terreno		15.866.000		17.225.000		65.140.000	
Números de Contacto		NSI		NSI		NSI	
Valor Unitario del Terreno		45.332		65.000		25.545	
Ubicación	5	5	1	3	,95	5	1
Dimensiones/Area de la Finca	4.333,24 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>	,64	265 m <sup>2</sup>	,51	2.550 m <sup>2</sup>	1,07
Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	5	5	1	5	1	5	1
Relación Frente/Fondo	33,44	10	1,35	13	1,26	19,73	1,14
Pendiente %	1	1	1	1	1	1	1
Nivel respecto a calle	1	1	1	1	1	1	1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,864		,6105		1,2198	
VALORES HOMOLOGADOS		39.166,85		39.680,55		31.159,79	
Conclusiones:							
VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 158.895,578							
VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 36.669							

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO



FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-11903030510500-2024-U

NAS No.: 5163300

**LIMITACIONES Y SALVEDADES**

**OBSERVATIONS:**  
 Propiedad con cultivo de pasto y área dedicadas a reforestación.  
 Propiedad ubicada frente a calle publica asfaltada, se encuentra a nivel de calle, cuenta con disponibilidad de servicios públicos, comercio y educación.  
 La propiedad no cuenta con gravámenes.  
 En la colindancia oeste existe una quebrada que no esta indicada en planos, se le aplica un factor de ajuste a la franja del área de protección.  
 Code Plus: 888R+9J6 Palmares, San José.

**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:** 88.615.038,78

**VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:** 0

**VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS:** 88.615.038,78

**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:** 88.615.038,78  Tal Como Está  Como Terminado

**CONCLUSIÓN DE VALOR**

**DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD:** Code Plus: 888R+9J6 Palmares, San José. Palma de Coco, del semáforo de RITEVE, 450m E, 200m Sur y 80m SE, lote a la derecha.

**PROVINCIA:** SJO **CANTON:** Pérez Zeledón **DISTRITO:** Daniel Flores

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

**A LA FECHA:** 20/08/2024 **VALOR FINAL:** 88.615.038,78 **MONTO DE LA SOLICITUD:** 31.264.397

**VALOR EN LETRAS:** ochenta y ocho millones seiscientos quince mil treinta y ocho y setenta y ocho centavos

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

**CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN**

**FIRMA:** 

**CO-FIRMANTE (si aplica)**

**FIRMA:** 

**NOMBRE PERITO:** FELIX VILLALOBOS GRANADOS **NOMBRE CO-FIRMANTE:** FELIX VILLALOBOS GRANADOS

**TIPO DE PROFESIONAL:** Arquitecto **TIPO DE PERITO:** Perito Externo CFIA **TIPO DE PROFESIONAL:** Arquitecto **TIPO DE PERITO:** Perito Externo CFIA

**REGISTRO #:** A-7007 **REGISTRO #:** A-7007

**CÓDIGO INSPECTOR:** 741 **CÓDIGO INSPECTOR:** 741

**COD. EMPRESA:** 327

**FECHA DEL INFORME:** 20/08/2024 **FECHA DEL INFORME:** 20/08/2024

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

**FECHA DE INSPECCIÓN:** 16/08/2024 **FECHA DE INSPECCIÓN:** 16/08/2024

**IDENTIFICACIÓN N°:** 6-0211-0284 **IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique):** 6-0211-0284

**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: Vista del lote

Foto 4



Descripción: Vista del lote

Foto 2



Descripción: Vista del lote

Foto 5



Descripción: Vista del lote-quebrada

Foto 3



Descripción: Vista del lote

Foto 6



Descripción: Vista del lote

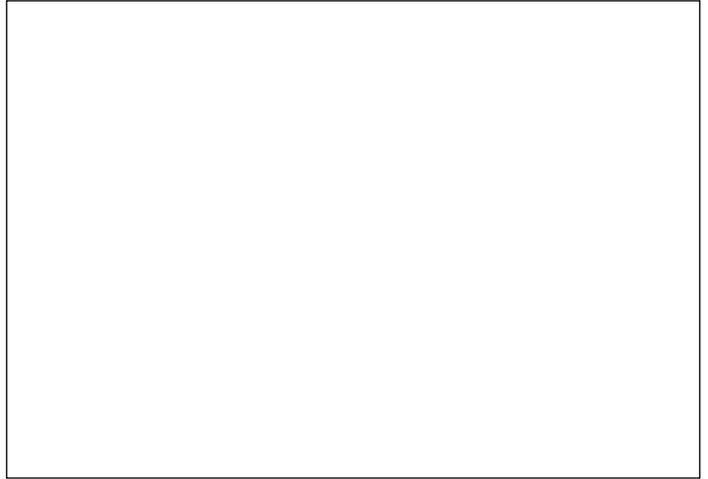
Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Vista del lote .....

Foto 10



Descripción: .....

Foto 8



Descripción: Vista del lote .....

Foto 11



Descripción: .....

Foto 9



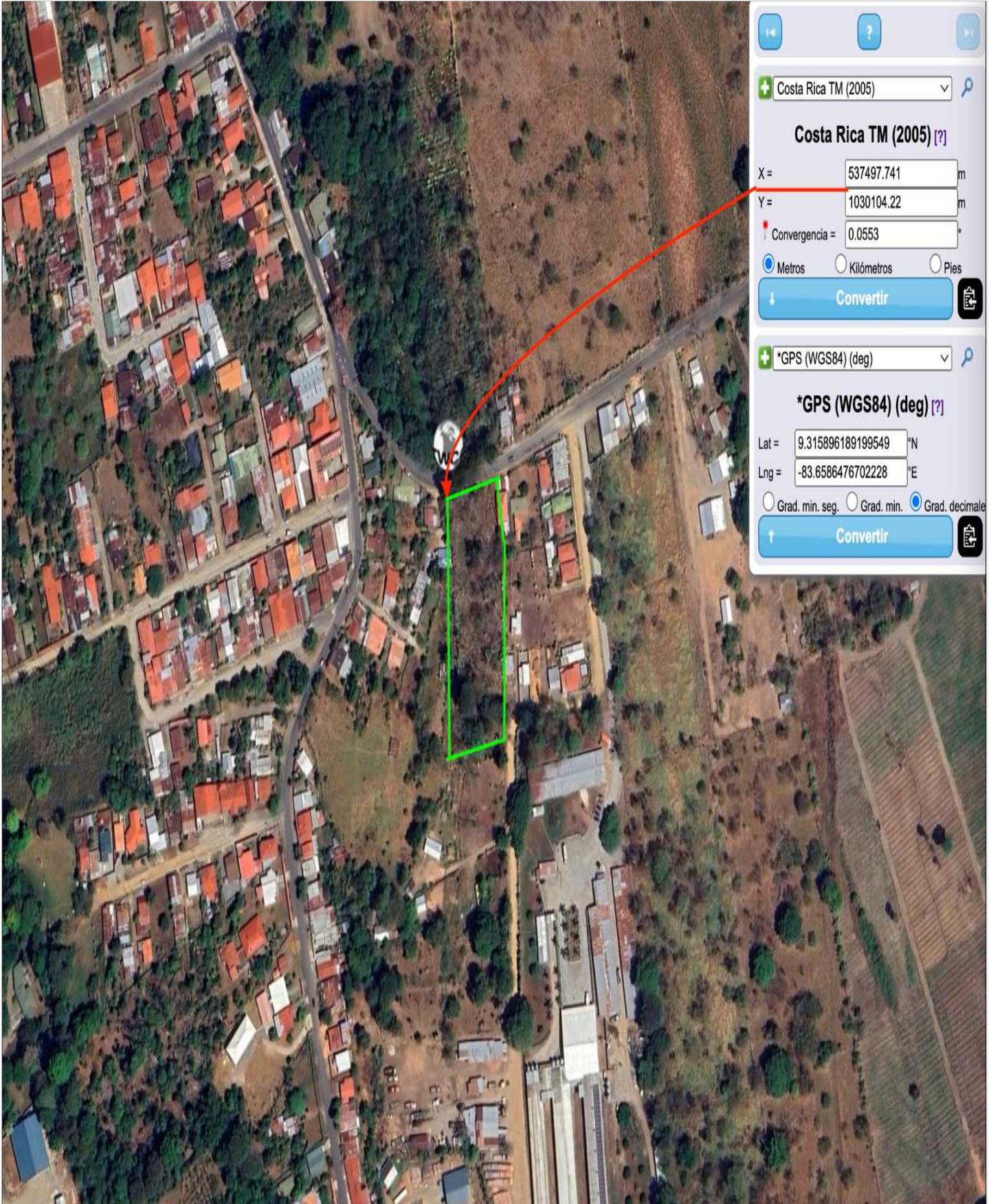
Descripción: Calle y entorno .....

Foto 12

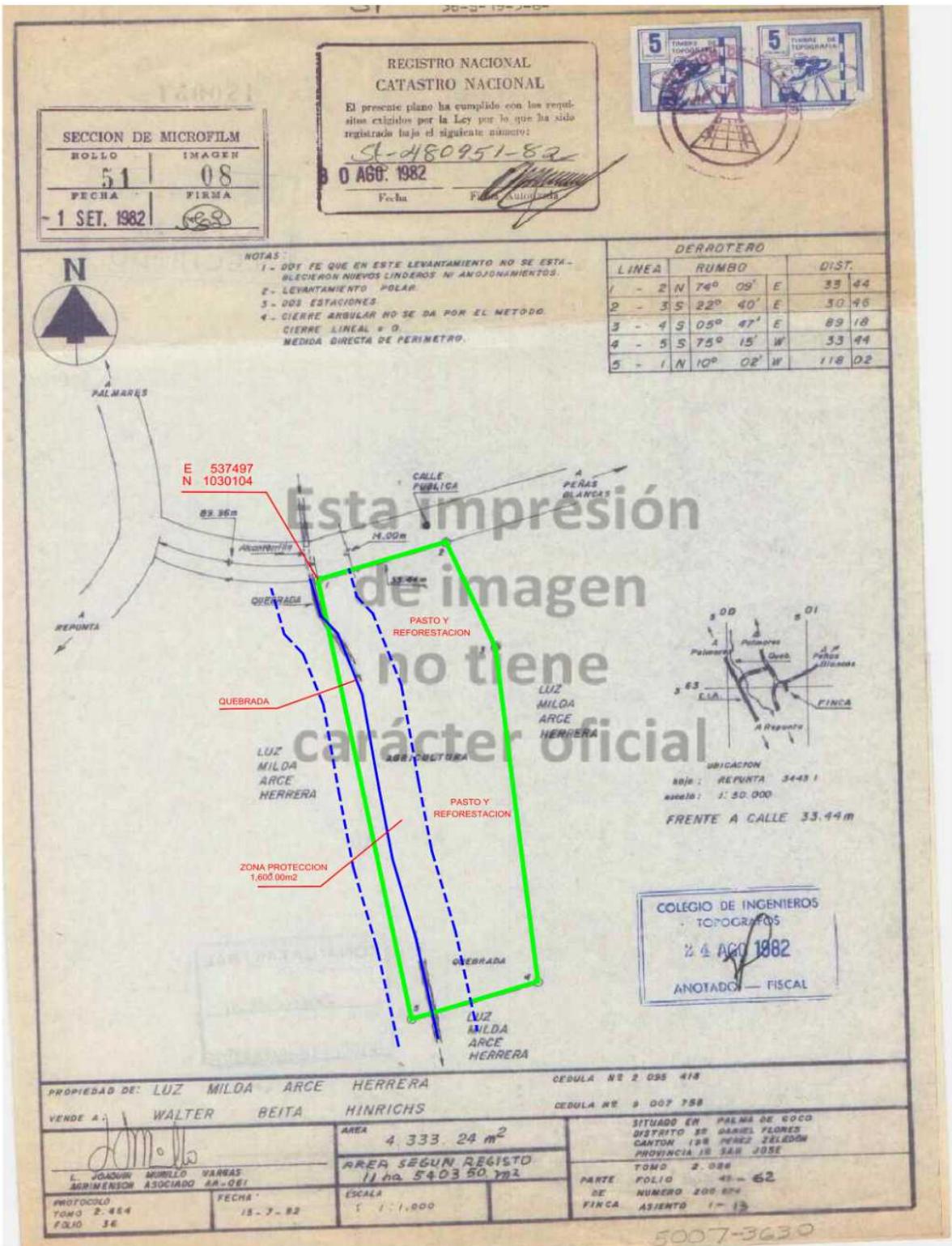


Descripción: .....

Mapa de Ubicación



Plano Catastro



Estudio de Registro

23/5/24, 15:31

about:blank

**REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 305105---000**

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 305105 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE AGRICULTURA, PARA CONSTRUIR  
SITUADA EN EL DISTRITO 3-DANIEL FLORES CANTON 19-PEREZ ZELEDON DE LA PROVINCIA DE  
SAN JOSÉ  
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA CON 33M 44CM

SUR : LUZMILDA ARCE HERRERA

ESTE : LUZMILDA ARCE HERRERA

OESTE : LUZMILDA ARCE HERRERA

MIDE: CUATRO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES METROS CON VEINTICUATRO DECIMETROS  
CUADRADOS  
PLANO: SJ-0480951-1982

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE  
LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 305105 Y ADEMÁS PROVIENE DE 2026/040/001

VALOR FISCAL: 27,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTICUATRO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL  
QUINIENTOS SETENTA Y SIETE COLONES CON TREINTA Y UN CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00233764-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 11-ABR-2023

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

Emitido el 23-05-2024 a las 15:30 horas

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

about:blank

1/1