

Fecha: 07/10/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: De la entrada principal del CTP Venecia, 80 m al E, 75 m al N y 20 m al O, 9P2P+784 Los Mesen, Provi  
2-ALA 5-Venecia 10-San Carlos

Número de Avalúo: 5167124

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 51.007.140,1

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

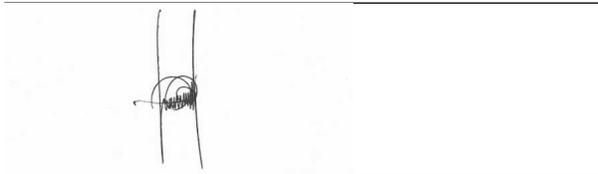
Fecha de Inspección: 03/10/2024

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

Observaciones Generales:

Es un lote en servidumbre de tierra, que no tiene inscrito a favor servidumbres pluvial, tuberías y tendido eléctrico, se recomienda inscribirlas, por el tipo de cerca natural se recomienda replantar y demarcar, aunque para la visita esta similar, solo que tiene divisiones que puede ser que se hicieran para el ganado y adicionalmente los servicios están a la entrada de la servidumbre.

FIRMA:



Nombre: Jorge Alberto Bolaños Venegas

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 2-0459-0056

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre: .....

Tipo de Profesional: .....

Identificación #: .....

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21005046595100-2024-U

Liquidez: Media

NAS No.: 5167124

<b>CLIENTE</b>	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214 SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica CLIENTE: 9022-1-3-4-5 LUZ MARINA ALFARO ESQUIVEL CORREO: Irivera@bncr.fi.cr TELÉFONO: 20101313 IDENTIFICACIÓN N°: 4-0122-0897		<b>VALUADOR</b>	NOMBRE: Jorge Alberto Bolaños Venegas EMPRESA: Perito Externo - JORGE ALBERTO BOLAÑOS VENEGAS IDENTIFICACIÓN N°: 2-0459-0056 TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil CORREO: albertbol@hotmail.com TELÉFONO: 2444-8303 OTRO: 83733318													
	NOMBRE PROPIETARIO: Banco Nacional de Costa Rica IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021 PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 2 ALA CANTON: 10 San Carlos DISTRITO: 5 Venecia LOCALIDAD: Venecia DIRECCIÓN EXACTA: De la entrada principal del CTP Venecia, 80 m al E, 75 m al N y 20 m al O, 9P2P+784 Los Mesen, Provi IDENTIFICADOR PREDIAL: 21005046595100 PLANO DE CATASTRO N°: A-1422646-2010 ÁREA REGISTRADA: 2.770 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Norte USO PREDOMINANTE: Others OCUPADO POR: Desocupado 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 Adjudicado 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: Residencial Horizontal DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: Es un potrero 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: 2.770 m² ÁREA M² ID. PREDIAL: ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: Yes 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 checked="" type="checkbox"/> Agropecuario <input checked="" type="checkbox"/> Otro TIPO DEL DISTRITO: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input type="checkbox"/> Rural NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media Baja 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: Para la visita se tiene propiedad que se accesa por servidumbre de tierra, con los servicios a 20 m de la propiedad, en calle lastre, la pendiente de la propiedad es inversa ligera, para la visita es un potrero y puede ser residencial, por el tamaño se puede hacer un drenaje y filtrar las pluviales o llevarlas a la servidumbre, solo que la servidumbre esta legalizada como servidumbre de paso, se recomienda legalizarla como servidumbre de tuberías, tendidos eléctricos y pluvial.		<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:40%;">PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA</td> <td style="width:20%;">De</td> <td style="width:40%;">Hasta</td> </tr> <tr> <td>RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>RANGO DE PRECIOS:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3">                     VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja                      DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja                      TENDENCIA DE PRECIOS: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo                 </td> </tr> </table>			PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):			RANGO DE PRECIOS:			VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja TENDENCIA DE PRECIOS: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo	
	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta														
RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):																	
RANGO DE PRECIOS:																	
VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja TENDENCIA DE PRECIOS: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo																	
<b>TERRENO /FINCA</b>	DIMENSIONES: 64,36 X 45 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 2.770 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0 TOPOGRAFÍA: Plana PENDIENTE: Desendente ZONIFICACIÓN: Residencial FUENTE: Por lo que se observa pero en el momento es un potrero ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: Bueno POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno CUERPO DE AGUA CERCANO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno EXISTEN GRAVÁMENES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input 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 checked="" type="checkbox"/> No se tiene al frente pasa a 20 m ADICIONALES: <input type="checkbox"/> Calle de Grava <input type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Córdón <input type="checkbox"/> Alumbrado <input type="checkbox"/> TV por Cable <input checked="" type="checkbox"/> Calle tierra servicios a 20 m ELECTRICIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> SI Tiene <input type="checkbox"/> No Tiene <input checked="" type="checkbox"/> Pasa a 20 m en calle de lastre TIPO DE RUTA: <input type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/> Terciaria <input checked="" type="checkbox"/> Camino Vecinal <input type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Tierra ANCHO DE VÍA: 7 M TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Distancia menor a 500 m JARDINES/PARQUES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> 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														
	COMENTARIOS: Para la visita se tiene lote sin servicios instalados, que se accesa por servidumbre de tierra, con los servicios que pasan a 20 m de la propiedad, la propiedad tiene mucho frente, pero frente a servidumbre solo tiene 39,83 m, la pendiente es inversa, con ligera pendiente, la servidumbre esta legalizada a favor del lote, pero no esta legalizado el paso de tuberías, tendidos eléctricos y pluviales, por lo que se recomienda legalizarlas, se recomienda replantear y demarcar bien porque lo que son divisiones naturales, y pueden tener ligeros cambios. Se accesa por servidumbre y si la afecta, porque es la única forma de acceso. No hay construcciones, no es regular																

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21005046595100-2024-U

NAS No.: 5167124

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	471.089,26	1.144.529,68	441
3	471.028,74	1.144.543,25	442
ÁREA m²: 2.770		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA:	

**COMENTARIOS:**  
Para la visita se tienen cercas naturales, se recomienda replantear y demarcar, se tiene servidumbre legalizada a favor de la propiedad, pero no se tiene servidumbres de tendido eléctrico, pluvial y de tuberías, sería prudente inscribirlas. No se indica valor unitario de referencia porque solo se tiene el estudio para el presente informe. 9P2P+784 Los Mesen, Provincia de Alajuela

<b>AÑO DE CONSTRUCCIÓN:</b> ..... <b>ÁREA CONSTRUCCIÓN:</b> ..... m² <b>EDAD EFECTIVA:</b> ..... años <b>VIDA ÚTIL REMANENTE:</b> ..... años <b>ÁREA CONSTRUCCIÓN:</b> ..... m² (Cons. Accesorias) <b>VIDA ÚTIL REMANENTE:</b> ..... años (Cons. Accesorias)	<b>TIPO DE CONSTRUCCIÓN:</b> ..... <b>CUBIERTA:</b> ..... <b>ESTRUCTURA:</b> ..... <b>ENTREPISO:</b> ..... <b>TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA:</b> ..... <b>ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:</b> ..... <b>AVANCE DE OBRA:</b> ..... <b>PORCENTAJE COBERTURA:</b> Lote en Verde	<b>TECHOS:</b> ..... <b>CONDICIÓN:</b> <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo <hr/> <b>FACHADA/EXTERIOR:</b> ..... <b>CONDICIÓN:</b> <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> ..... <b>SISTEMA ELÉCTRICO:</b> <input type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado <b>TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA:</b> ..... <b>AIRE ACONDICIONADO:</b> ..... <b>RED AGUA CALIENTE:</b> ..... <b>GAS LP:</b> ..... <b>UBICACIÓN:</b> .....	<b>CLOSETS/ARMARIOS:</b> <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo <b>AISLAMIENTO:</b> <input type="checkbox"/> Techo <input type="checkbox"/> Paredes <input type="checkbox"/> Sótano <input type="checkbox"/> Entretecho <b>LÍNEAS DE PLOMERÍA:</b> ..... <b>Diseño arquitectónico:</b> <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo <b>EMPOTRADOS/EXTRAS:</b> <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"/> <b>CONDICIÓN INTERIOR:</b> <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.  
No hay construcciones, lote en verde.

**FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL**

Informe de Avalúo No.: 214-21005046595100-2024-U

NAS No.: 5167124

**ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO**

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
ALA, San Carlos, Venecia De la entrada principal del CTP Venecia, 80 m al E, 75 m al N y 20 m al O, 9P2P+784 Los Mesen, Provincia de Alajuela		ALA, San Carlos, Venecia, Del CTP Venecia, 800 m al E, sobre calle nacional		ALA, San Carlos, Venecia De la entrada principal del CTP Venecia, 600 m al E		ALA, San Carlos, Venecia, detrás de Materiales el Contenedor, último lote, calle terciaria, sin salida	
Tipo de Información		Oferta		Base de datos		Oferta	
Superficie de Terreno		20 m X 59 m		25 m X 40 m		30 m X 3,58 m	
Fecha Consulta		07/10/2024		03/09/2024		07/10/2024	
Valor Terreno		41.300.000		40.000.000		47.600.000	
Números de Contacto		8828-3444		8633-2632		8828-3444	
Valor Unitario del Terreno		35.000		22.727,27		35.000	
Ubicación	8	5	,9264	5	,9264	5	,9264
Dimensiones/Area de la Finca	2.770 m <sup>2</sup>	1.180 m <sup>2</sup>	,7546	1.760 m <sup>2</sup>	,861	1.360 m <sup>2</sup>	,7908
Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	5	3	,8788	5	1	4	,9374
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %	2	2	1	0	,9747	5	1,0392
Nivel respecto a calle	,5	,3	,994	0	,9851	0	,9851
Frente	64,36	20	1,3225	25	1,2538	30	1,2003
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
Negociación			,85		1		,9
<b>AJUSTES/FACTOR RESULTANTE</b>		,6864		,9602		,7595	
<b>VALORES HOMOLOGADOS</b>		24.025,61		21.823,71		26.580,92	
<b>Conclusiones:</b> Para la visita se tienen dos ofertas del mismo vendedor y uno de base de datos, se hace la homologación, como si el lote a valorar tuviera una calle similar los demás y luego se castiga por la servidumbre, adicionalmente se hará un castigo por llevar los servicios al lote.							
<b>VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado):</b> 66.876.110							
<b>VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado):</b> 24.143							

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21005046595100-2024-U

NAS No.: 5167124

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	VALUADOR	NOMBRE: Jorge Alberto Bolaños Venegas
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - JORGE ALBERTO BOLAÑOS VENEGAS
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica		IDENTIFICACIÓN N°: 2-0459-0056
	CLIENTE: 9022-1-3-4-5 LUZ MARINA ALFARO ESQUIVEL		TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.
	CORREO: Irivera@bncr.fi.cr		CORREO: albertbol@hotmail.com
	TELÉFONO: 20101313 IDENTIFICACIÓN N°: 4-0122-0897		TELÉFONO: 2444-8303 OTRO: 83733318

Enfoque Físico

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

Fracción	Área m2	Valor Unitario	Factores de Ajustes				Valor Unitario Ajustado	Indiviso	Valor Parcial
			Servidum	Servicios					
1	2.770	24.143	,7863	,97	1	1	18.414,13	100%	51.007.140,1
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:	51.007.140,1

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	
										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	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	0
								Valor de los Elementos Adicionales:	0

VALOR FÍSICO TOTAL:

51.007.140,1

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21005046595100-2024-U

NAS No.: 5167124

**LIMITACIONES Y SALVEDADEDES**

**OBSERVATIONS:**  
 Es un lote en servidumbre de tierra, que no tiene inscrito a favor servidumbres pluvial, tuberías y tendido eléctrico, se recomienda inscribirlas, por el tipo de cerca natural se recomienda replantar y demarcar, aunque para la visita esta similar, solo que tiene divisiones que puede ser que se hicieran para el ganado y adicionalmente los servicios están a la entrada de la servidumbre.

**TIEMPO DE EXPOSICIÓN**

**TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN:** ≤24 meses

**AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL:** General

**RESUMEN DE VALORES**

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

VALOR DE TERRENO: 51.007.140,1

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 51.007.140,1

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: 51.007.140,1  Tal Como Está  Como Terminado

**CONCLUSIÓN DE VALOR**

**DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD:** De la entrada principal del CTP Venecia, 80 m al E, 75 m al N y 20 m al O, 9P2P+784 Los Mesen, Provincia de Alajuela

PROVINCIA: ALA CANTON: San Carlos DISTRITO: Venecia

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: 07/10/2024 VALOR FINAL: 51.007.140,1 MONTO DE LA SOLICITUD: 47.474.977,42

VALOR EN LETRAS: Cincuenta y uno millones siete mil ciento cuarenta y diez 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:** Jorge Alberto Bolaños Venegas **NOMBRE CO-FIRMANTE:**

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

**REGISTRO #:** IC-10557 **REGISTRO #:**

**CÓDIGO INSPECTOR:** 726 **CÓDIGO INSPECTOR:**

**COD. EMPRESA:** 309 **COD. EMPRESA:**

**FECHA DEL INFORME:** 07/10/2024 **FECHA DEL INFORME:**

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

**FECHA DE INSPECCIÓN:** 03/10/2024 **FECHA DE INSPECCIÓN:**

**IDENTIFICACIÓN N°:** 2-0459-0056 **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: Servidumbre de acceso

Foto 4



Descripción: Desde la servidumbre hacia el frente

Foto 2



Descripción: Punto 1 del plano en apariencia

Foto 5



Descripción: Frente de la propiedad

Foto 3



Descripción: Servidumbre al frente

Foto 6



Descripción: Supuesta colindancia oeste

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Vista interna

Foto 10



Descripción: Vista con división como por potreros

Foto 8



Descripción: Vista del interior hacia la servidumbre

Foto 11



Descripción: Vista interna

Foto 9



Descripción: Perito en la propiedad

Foto 12



Descripción: Vista interna hacia la propiedad colindante al sur

Plano Catastro

INSCRIPCIÓN: 2-1422646-2010  
 Fecha: 27/05/2010 13:14:48  
 Registrador: ALFREDO GONZÁLEZ CHAVES  
 FD3390C 9103FE648343C4C7142D3DC6

Catastro Nacional  
 1-2520421  
 26/05/2010 13:44:27  
 Raineroso

**NOTAS :**

- LEVANTAMIENTO POLAR DESDE UNA ESTACION.
- ERROR ANGULAR: 00° 00' 15". ERROR LINEAL: 0.05 m.
- FRENTE A SERVIDUMBRE DE PASO 39.83m.
- MODIFICA AL PLANO CATASTRADO No : A-34661-1992.
- ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE. UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO, EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCIÓN EN EL CATASTRO.
- COLINDANTE A: FRANCISCO ESTRADA JARA.
- COLINDANTE B: MARIA JULIA CORDERO PIEDRA.
- COLINDANTE C: JOSE PABLO ESTRADA ALFARO.
- LINDEROS EXISTENTES: CERCAS DE MADERA.
- FUNDO SIRVIENTE INSCRITO AL FOLIO REAL 2138852-000.

DERROTERO		
LINEA	A C I M U T	DIST.(m)
1-2	281° 27.4'	39.83
2-3	281° 27.4'	24.53
3-4	016° 46.4'	5.73
4-5	016° 46.4'	5.18
5-6	009° 59.1'	21.64
6-7	011° 02.0'	13.12
7-8	101° 26.1'	11.47
8-9	102° 12.3'	24.01
9-10	102° 16.5'	18.05
10-11	105° 26.9'	5.17
11-12	184° 40.4'	15.00
12-13	184° 40.4'	15.00
13-1	184° 40.4'	15.00



MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS  
 DPTO. INGENIERIA  
 14 MAY 2010  
 PARA EFECTOS DE CATASTRO  
 FIRMA  
 Edwin Gaspar Alvarez A-5047

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS  
 Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA  
 REGIONAL SAN CARLOS  
 26 MAYO 2010  
 ANOTADO

ES PARTE AL FOLIO REAL MATRICULA: 2138852-000  
 AREA = 15461.39 m<sup>2</sup>  
 AREA 2770 m<sup>2</sup>

SITUADO EN: VENECIA  
 DISTRITO 5° VENECIA  
 CANTON 10° SAN CARLOS  
 PROVINCIA 2° ALAJUELA  
 FECHA : ABRIL 2010

ESCALA 1:1000  
 PROTOCOLO TOMO : 16660 FOLIO : 40  
 LUIS ALBERTO UREÑA VILLALOBOS  
 TOPOGRAFO ASOCIADO TA-9916

Estudio de Registro

**REPUBLICA DE COSTA RICA**  
**REGISTRO NACIONAL**  
**CONSULTA POR NUMERO DE FINCA**  
**MATRICULA: 465951-000**

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 465951 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR

SITUADA EN EL DISTRITO 5-VENEZIA CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA  
 LINDEROS:

NORTE : FRANCISCO ESTRADA JARA Y MARIA JULIA CORDERO PIEDRA

SUR : FREENTE DE 39,5. MT A SERVIDUMBRE DE PASO CON 7 MT DE ANCHO Y JOSE PABLO ESTRADA ALFARO

ESTE : JOSE PABLO ESTRADA ALFARO

OESTE : JOSE PABLO ESTRADA ALFARO

MIDE: DOS MIL SETECIENTOS SETENTA METROS CUADRADOS  
 PLANO A-1422646-2010

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

**FINCA DERECHO INSCRITA EN**

2-00138852 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 46,986,043.68 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACION O PRECIO: CUARENTA Y UN MILLONES CIENTO SETENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS COLONES CON OCHENTA Y CUATRO CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00667481-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 06-OCT-2023

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 2017-675976-01-0001-001

AFECTA A FINCA: 2-00465951 -000

INICIA EL: 26 DE OCTUBRE DE 2017

LONGITUD: 59.83 METROS

ANCHO: 7.00 METROS

RUMBO: OESTE A ESTE

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

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

2 465951-000 2 138852-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 07-10-2024 a las 04:50 horas

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