

Fecha: 23/01/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: 300 mts al Sur de la Escuela Pública de Otoyá en la Victoria..
4-HER 3-Horquetas 10-Sarapiquí

Número de Avalúo: 5147682

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 526.221.182,5

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 22/01/2024

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

Observaciones Generales:
NO PRESENTA ANOTACIONES Y LOS GRAVÁMENES SON SOLO LA CITA; 311-10424-01-0049-001 DE RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS. NO AFECTA .

FIRMA:



Nombre: JUAN FERNANDO SANCHEZ BOGANTES

Tipo de Profesional: Ing. Agrónomo

Identificación #: 2-0335-0134

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre: JUAN FERNANDO SANCHEZ BOGANTES

Tipo de Profesional: Ing. Agrícola

Identificación #: 2-0335-0134

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-41003018503400-2024-R

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5147682

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: JUAN FERNANDO SANCHEZ BOGANTES		
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214			EMPRESA: Perito Externo - JUAN FERNANDO SANCHEZ BOGANTES		
SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		IDENTIFICACIÓN N°: 2-0335-0134		TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Agrónomo		
CLIENTE: 8876-1 COMERCIAL ECO DIECISEIS SOCIEDAD ANONIMA		CORREO: fsanchezb13@yahoo.com		TELÉFONO: 8569-1835 OTRO:		
CORREO:		IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-189540				
TELÉFONO:						
PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%	
	PROVINCIA: 4 HER CANTON: 10 Sarapiquí		DISTRITO: 3 Horquetas		LOCALIDAD: La Victoria de Horquetas de Sarapiquí, Heredia.	
	DIRECCIÓN EXACTA: 300 mts al Sur de la Escuela Pública de Otoya en la Victoria..					
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 41003018503400		PLANO DE CATASTRO N°: H-0770594-2002		ÁREA REGISTRADA: 162.412,5 m²	
	ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Caribe		USO PREDOMINANTE: Comercial		OCUPADO POR: BNCR. VIGENCIA CONTRATO:	
LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): ☒ SI ☐ No						
INFORMACIÓN ADICIONAL	INSCRIPCIÓN DE: La Finca		SEGÚN: El Plano Y El Registro			
	PROPÓSITO: ☐ Estimar el Valor Físico ☒ Estimar el Valor de Mercado ☐					
	OBJETO: ☐ Crédito de Adquisición ☐ Refinanciamiento ☐ Construcción ☒ COBRO JUDICIAL					
	USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): BANCO NACIONAL DE COSTA RICA					
	SOLICITADO POR: ☒ Cliente de arriba ☐ Otro					
	VALOR: ☒ Actual ☐ Retroactivo ☐ Futuro					
	☐ Actualización de un avalúo elaborado en:		con vencimiento en:		Avalúo No.:	
	TIPO DE PROPIEDAD: ☐ Urbano ☒ Rural		LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: ☐ SI ☒ No		BIEN ESPECIALIZADO: ☐ SI ☒ No CON CONSTRUCCIONES: ☒ SI ☐ No	
	CUOTA MANTENIMIENTO: ☐ Mes ☐ Año		NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica):			
	USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Otro		DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: RURAL			
ID. PREDIAL FINCA MATRIZ:		ID. PREDIAL FINCA FILIAL:		FINCA FILIAL N°:		
ÁREA M² FINCA MATRIZ:		ÁREA M² FINCA FILIAL:		ÁREA M² PRIVATIVAS:		
ÁREA M² PLANO CATASTRO:		ÁREA M² ID. PREDIAL:		ÁREAS COMUNES:		
ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA:		DEMASIA: No				
FACTOR DE COPROPIEDAD: 0		ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:				
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO	ACTIVIDAD DEL LUGAR: ☐ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial ☒ Agropecuario ☐ Otro		PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA		De Hasta	
	TIPO DEL DISTRITO: ☐ Urbano ☐ Suburbano ☒ Rural ☐ Recreacional ☐ Otro		RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):			
	TENDENCIA DISTRITO: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Transición ☐ Disminuyendo ☐ Otro		RANGO DE PRECIOS:			
	DENSIDAD: ☐ Mayor a 75% ☐ 25 - 75% ☐ Menor de 25% ☒ Rural		VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja			
	NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media Alta ☐		DEMANDA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja			
	ZONAS CERCANAS: ☐ Alta ☒ Media ☐ Baja ☐		TENDENCIA DE PRECIOS: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Disminuyendo			
	FACILDADES DE MANO DE OBRA: Bueno		ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ SI ☐ No			
	COMENTARIOS:					
TERRENO / FINCA	DIMENSIONES: X m ha.		SERVICIOS: ☒ Teléfono ☒ Señal Celular ☒ Alcantarillado ☒ Sistema Sanitario ☐ Caño			
	ÁREA APLICABLE: 162.412,5 UNIDAD DE MEDIDA: m²		☐ Internet ☐ Cuneta			
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO:		AGUA: ☒ SI ☐ No			
	TOPOGRAFÍA: Plana		ADICIONALES: ☒ Calle de Grava ☐ Calle Pavimentada ☐ Recolección Basura ☐ Acera ☐ Cordón			
	PENDIENTE: No Aplica		☒ Alumbrado ☐ TV por Cable			
	ZONIFICACIÓN: Agrícola		ELECTRICIDAD: ☒ SI Tiene ☐ No Tiene			
	FUENTE:		TIPO DE RUTA: ☐ Primaria ☒ Secundaria ☐ Terciaria ☐ Camino Vecinal ☐ Calle Local			
	ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: ☐ SI ☒ No		MATERIAL: Lastre fino			
	ESTADO FÍSICO: Bueno		ANCHO DE VÍA: 14 M			
	POSIBILIDAD DE DAÑOS: ☐ SI ☒ No Ninguno		TRANSPORTE PÚBLICO: ☒ SI ☐ No			
CUERPO DE AGUA CERCANO: ☒ SI ☐ No Ninguno		JARDINES/PARQUES: ☒ SI ☐ No				
DESLIZAMIENTO: ☐ SI ☒ No Ninguno		EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m				
EXISTEN GRAVÁMENES: ☐ SI ☒ No		TIPO DE ACCESO: Calle Pública		TIPO DE UBICACIÓN: Medianero		
COMENTARIOS:		APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 95 -> 85				
La finca es de topografía plana, tiene construcciones que consiste en una casa de habitación y corrales techados con postes de hierro y piso de concreto, los cuales cuenta con canoas en concreto para el alimento de los semovientes. Esta en buenas condiciones. Las instalaciones estan a 200 metros de una pequeña quebrada que pasa por el inmueble. Las instalaciones estan al frente del inmueble y la quebrada pasa en la parte de atras del mismo.						

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-41003018503400-2024-R

NAS No.: 5147682

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
5	508.784	1.143.361	85
11	508.798	1.143.177	85

ÁREA m²: 162.412,5

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1999

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 170 m²

EDAD EFECTIVA: 30 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 6.9 años

ÁREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) 2.030 m²

VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) 30 años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Agrícola

CUBIERTA: Zin de hierro galvanizado y tubos hierro

ESTRUCTURA: Hierro

ENTREPISO: concreto

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC01

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Bueno

AVANCE DE OBRA:

PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70%

TECHOS: Zin corrugado hierro galvanizado

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo

FACHADA/EXTERIOR:

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos

Repello ☐ ☐ No aplica

Empastado ☐ ☐ No aplica

Enchape ☐ ☐ No aplica

☐ ☐ Corral de regla techado

☐ ☐ 0%

PISOS: Concreto

SISTEMA ELÉCTRICO: ☐ Si Entubado ☒ No Entubado

TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: No

AIRE ACONDICIONADO: No

RED AGUA CALIENTE: No

GAS LP:

UBICACIÓN:

CLOSETS/ARMARIOS: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

AISLAMIENTO: ☒ Techo ☐ Paredes ☐ Sótano ☐ Entretecho

LÍNEAS DE PLOMERÍA:

Diseño arquitectónico: ☐ Óptimo ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

EMPOTRADOS/EXTRAS: ☐ Estufa ☐ Horno ☐ Lavadora de Platos ☐ Garburator

☐ Extractor de Aire ☐ Sistema de Seguridad ☐ Chimenea ☐ Tragaluz ☐ Solario

☐ Ventiladores ☐ Aire Central ☐ Filtro Aire ☐ Sauna

☐ Bañera de Hidromasaje ☐ Puerta Automática de Cochera ☐ Piscina

☐

CONDICIÓN INTERIOR: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:

NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.						ÁREA
PRINCIPAL	1	1	1	1	4	1								170 m²
SEGUNDO														
TERCERO														

TOTALES: CUARTOS: 8 RECÁMARAS: 4 BAÑOS: 1 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: ÁREA TOTAL 170 m²

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS Ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.
Presenta una casa de habitación de 170 metros, y adicionalmente presenta corrales para manejo de ganado, los cuales son techados con zin corrugado de hierro galvanizado y estructura en tubos de hierro con piso de concreto. Tanto la casa como los corrales cuentan en parte con el sistema eléctrico entubado. El sistema eléctrico esta entubado parcialmente se puede concluir que en un 60% esta entubado.

Página 2 de 11

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-41003018503400-2024-R

NAS No.: 5147682

	ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO
--	--------------------------------

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO	BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
	Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
	HER, Sarapiquí, Horquetas 300 mts al Sur de la Escuela Pública de Otoyá en la Victoria..		Finca de 10 Ha ubicada en La Victoria, con acceso a los servicios públicos, apto para la agricultura,		Terreno con acceso a los servicios públicos, apto para la agricultura, se ubica en Otoyá de la Victoria y mide 15 Ha. ubicada frente a calle de lastre.		Terreno en potrero ubicado en La Rambl, mide 20 Ha frente a calle con lastre, con acceso a los servicios públicos.	
	Tipo de Información		OFERTA		OFERTA		OFERTA	
	Superficie de Terreno		X		X		X	
	Fecha Consulta		22/01/2024		22/01/2024		22/01/2024	
	Valor Terreno							
	Números de Contacto		8765 9650		6145 5335		8569-1835	
	Valor Unitario del Terreno		3.150		2.950		2.600	
	Ubicación	MEDIANERO	MEDIANERO	1	MEDIANERO	1	MEDIANERO	1
	Dimensiones/Área de la Finca	162.412,5 m²	100.000 m²	1,05	150.000 m²	1	20.000 m²	,9
	Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1
	Servicios 2	16	16	1	16	1	12	1,12
	Tipo de vía	3	3	1	3	1	3	1
	Relación Frente/Fondo	2	2	1	2	1	2	1
	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		1,05		1		1,008		
VALORES HOMOLOGADOS		3.307,5		2.950		2.620,8		

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 480.578.588

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 2.959

Informe de Avalúo No.: 214-41003018503400-2024-R

NAS No.: 5147682

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: JUAN FERNANDO SANCHEZ BOGANTES	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - JUAN FERNANDO SANCHEZ BOGANTES	
	SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			IDENTIFICACIÓN N°: 2-0335-0134	
	CLIENTE: 8876-1 COMERCIAL ECO DIECISEIS SOCIEDAD ANONIMA			TIPO DE PROFESIONAL: Agronomist Eng.	
	CORREO:			CORREO: fsanchezb13@yahoo.com	
	TELÉFONO:	IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-189540		TELÉFONO: 8569-1835	

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

Fracción	Área m2	Valor	Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario					Ajustado		Parcial
1	162.412,5	2.959	1	1	1	1	2.959	100%	480.578.587,5
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:	480.578.587,5

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

Valor de las Construcciones

Tipo de construcción	Área m2	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR (años)	Valor Unitario Final
CASA HAB	169	190.000	32.110.000	30	21,76	0,3743	0,819	9.843.405	9,2	58.245
Totales	169		32.110.000					Valor de las Construcciones:		9.843.405

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

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

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

Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	Valor Unitario Final
CORRALES	2.030	30.000	60.900.000	30	15	0,625	0,9748	37.103.325	18.278
Totales			60.900.000					Valor de los Elementos Adicionales:	37.103.325

VALOR FÍSICO TOTAL:

527.525.317,5

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

[illegible]

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-41003018503400-2024-R
NAS No.: 5147682

NAS No.: 5147682

ENFOQUE DE MERCADO							
BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
HER, Sarapiquí, Horquetas 300 mts al Sur de la Escuela Pública de Otoyá en la Victoria..							
Fuente de Información							
Fecha Consulta		22/01/2024		22/01/2024		22/01/2024	
Precio de Oferta							
Área Construcción	170 m²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	300 mts al Sur de la Escuela Pública de O		1		1		1
Dimens./Superf. Terreno	X	X	1	X	1	X	1
Tipo de Propiedad			1		1		1
Diseño/Estilo			1		1		1
Edad/Conservación			1		1		1
Superficie Habitable			1		1		1
Número de Recámaras			1		1		1
Número de Baños	1		1		1		1
Estacionamientos			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1		1		1	
VALORES HOMOLOGADOS		0		0		0	
Conclusiones:							

VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO: 9.894.000

Página 5 de 11

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-41003018503400-2024-R

NAS No.: 5147682

LIMITACIONES Y SALVEDADESES

OBSERVATIONS:
NO PRESENTA ANOTACIONES Y LOS GRAVÁMENES SON SOLO LA CITA; 311-10424-01-0049-001 DE RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS. NO AFECTA .

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

RESUMEN DE VALORES

LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:
VALOR DE TERRENO: 480.578.587,5
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 46.946.730
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 527.525.317,5
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 46.946.730
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: 526.221.182,5 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR
DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: 300 mts al Sur de la Escuela Pública de Otoya en la Victoria..
PROVINCIA: HER CANTON: Sarapiquí DISTRITO: Horquetas
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: 23/01/2024 VALOR FINAL: 526.221.182,5 MONTO DE LA SOLICITUD: 419.228.451,21
VALOR EN LETRAS: quinientos veintiséis millones doscientos veintiuno mil ciento ochenta y dos y cincuenta centavos
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado

FIRMA:

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA:

NOMBRE PERITO: JUAN FERNANDO SANCHEZ BOGANTES
TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Agrónomo TIPO DE PERITO: Perito Externo CIA
REGISTRO #: 3310
CÓDIGO INSPECTOR: 658
COD. EMPRESA: 658
FECHA DEL INFORME: 23/01/2024
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No
FECHA DE INSPECCIÓN: 22/01/2024
IDENTIFICACIÓN N°: 2-0335-0134

NOMBRE CO-FIRMANTE: JUAN FERNANDO SANCHEZ BOGANTES
TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Agrícola TIPO DE PERITO: Perito Externo CIA
REGISTRO #: 3310
CÓDIGO INSPECTOR: 658
FECHA DEL INFORME: 23/01/2024
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No
FECHA DE INSPECCIÓN: 22/01/2024
IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique) 2-0335-0134

ANEXOS:

☒ Enfoque de Costos ☒ Fotos Adicionales 1-6 ☐ Fotos Adicionales 19-24 ☐ Mapa de Ubicación ☐ Anexo Imagen 1
☐ Enfoque de Mercado(4-6) ☒ Fotos Adicionales 7-12 ☐ Fotos Adicionales 25 -30 ☒ Plano Catastro ☐ Anexo Imagen 2
☐ Enf. Mercado Terreno (4-6) ☐ Fotos Adicionales 13-18 ☐ Estudio de Registro ☐ Anexo Texto ☐ Anexo Imagen 3
☒ Certificado Catastral 1 ☐ Certificado Catastral 2

Página 6 de 11

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: VISTA DE PARTE DE LOS POTREROS DE LA FINCA

Foto 4



Descripción: VISTA DE PARTE DE LOS BOSQUES CON QUE CUENTA LA FINCA.

Foto 2



Descripción: ASI ESTAAN LA MAYORIA DE POTREROS CON UEN MANTENIMIENTO.

Foto 5



Descripción: VISTA DE PARTE DE OS POTREROS CON QUE CUENTA LA FINCA, SU TOPOGRAFIA TOT

Foto 3



Descripción: VISTA DE PARTE DE LA QUEBRADA QUE PASA POR LA FINCA, LA CUAL NO DA PROBLEM

Foto 6



Descripción: EST ES LA CALLE DE ACCESO QUE PERMITE EL INGRESO A LA FINCA.

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: VISTA DE PARTE DE LA CASA QUE EXISTE EN EL INMUEBLE.

Foto 10



Descripción: PRESENTA CANOAS YA QUE ERAN USADOS PARA MANTENER GANADO ESTABULADO

Foto 8



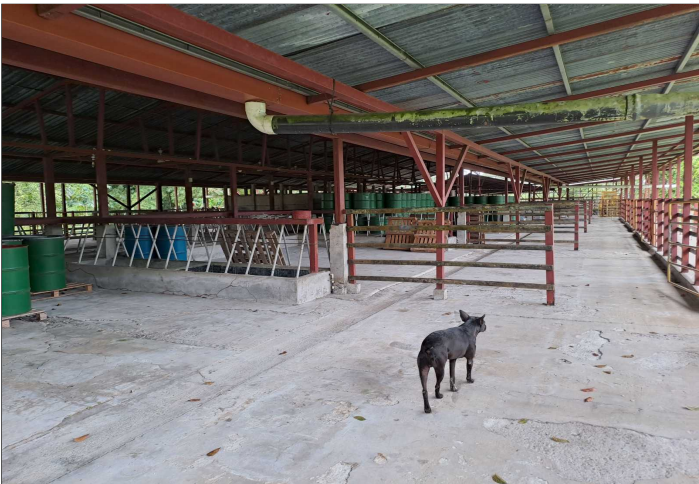
Descripción: LA CASA ES UNA CONSTRUCCIÓN DE CONCRETO CON PISO LUJADO.

Foto 11



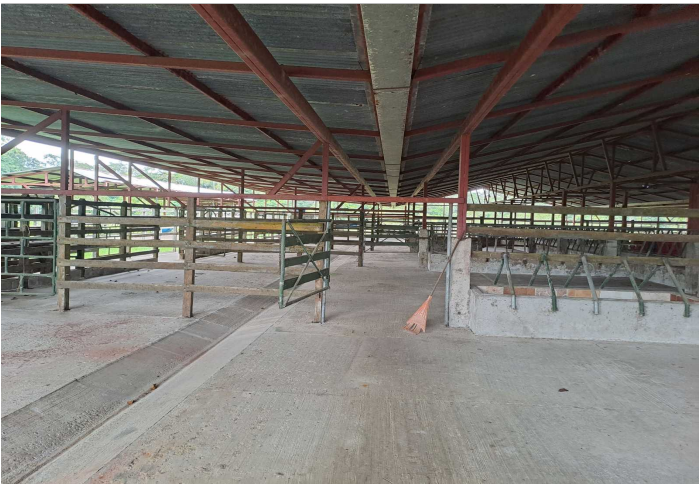
Descripción: ESTOS CORRALES SON DE HIERRO TECHADOS Y CON PISO DE CONCRETO

Foto 9



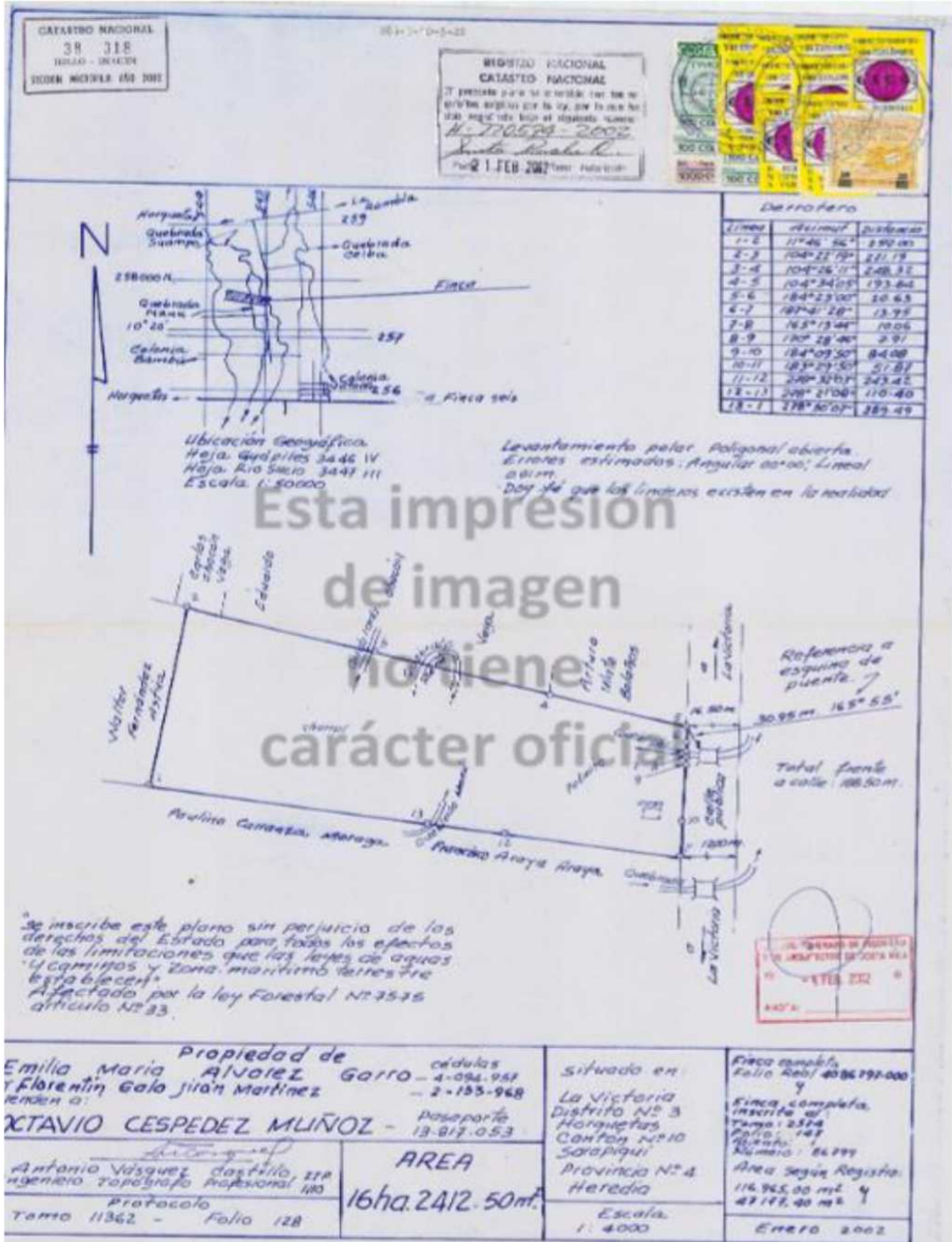
Descripción: LOS CORRALES TIENE VARIAS DIVISIONES PARA UBICAR GANADO DE DIFERNETES ED

Foto 12



Descripción: VISTA DE UNA PARTE DE LOS CORRALESS QUE EXISTEN EN LA FINCA

Plano Catastro



Certificado Catastral 1

Descripción:

ESTUDIO DE REGISTRO DEL INMUEBLE EN ESTUDIO

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 185034---000

PROVINCIA: HEREDIA FINCA: 185034 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE POTRERO CON UN GALERON DEDICADO A CORRALES DE GANADO CON
UNA CASA DE ADMINISTRACION Y DOS CASAS PARA PEONES
SITUADA EN EL DISTRITO 3-LAS HORQUETAS CANTON 10-SARAPIQUI DE LA PROVINCIA DE HEREDIA

LINDEROS:

NORTE : CARLOS CHACON VEGA, EDUARDO CHACON VEGA Y ARTURO ULATE BOLA#OS
SUR : PAULINO CARRANZA MORAGA Y FRANCISCO ARAYA ARAYA
ESTE : CALLE PUBLICA CON 188,50
OESTE : WALTER FERNANDEZ ASTUA

MIDE: CIENTO SESENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS DOCE METROS CON CINCUENTA DECIMETROS

PLANO:H-0770594-2002

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA

4-00086797

4-00086799

VALOR FISCAL: 332,500,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TRESCIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00335694-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 19-MAY-2023

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS

CITAS: 311-10424-01-0049-001

INICIA EL: 23-NOV-1977

FINCA REFERENCIA 4086799 000

AFECTA A FINCA: 4-00185034 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 311-10424-01-0901-026

FINCA REFERENCIA 4086797 000

AFECTA A FINCA: 4-00185034 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 20-01-2024 a las 06:54 horas