

AVALÚO DE FINCA URBANA**INFORME DE AVALÚO**
OFICINA 214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES
PROPÓSITO DEL AVALÚO avaluo de inmuebles especializados

214-20607049976600-2022-U

NOMBRE SOLICITANTE (S)

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

Céd. Jurídica 4-000-001021

NOMBRE PROPIETARIO (S)

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

Proporción de Derechos

Céd. Jurídica 4-000-001021

100%

UBICACIÓN DEL BIEN

Provincia: 02 - ALAJUELA

Cantón: 06 - NARANJO

Distrito: 07 - ROSARIO

Localidad: SANTA MARGARITA

DIRECCIÓN EXACTA

SANTA MARGARITA, DE LA ESCUELA, 125 NOROESTE, SOBRE CALLE PÚBLICA Y 250 METROS SURESTE SOBRE SERVIDUMBRE A MANO IZQUIERDA.

REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA

Inscripción de la Finca	A-1567793-2012	Según el Plano		
Plano de catastro N°	20607049976600	15 746.00 m ²		
Identificador Predial		15 746.00 m ²		
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0.00%	0.00 m ²	Demásia	NO

AVALÚO

VALOR DEL TERRENO ¢77 989 938.00

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES ¢246 120 349.00

VALOR TOTAL DEL BIEN **₡324 110 287.00**

VALOR EN LETRAS: TRESCIENTOS VEINTICUATRO MILLONES CIENTO DIEZ MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE COLONES 00/100

Tiempo estimado para la venta del bien: 48 meses Ámbito máximo de mercado potencial General Nacional

Uso predominante del bien: Otro Especifique: HOTEL

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ¢246 120 349.00

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA

SÍ

DEBIDO AL TAMAÑO Y FORMA DE LA FINCA SE RECOMIENDA LA REVISIÓN Y DEMARCACIÓN DE LOS LINDEROS POR UN PROFESIONAL EN TOPOGRAFÍA, AUNQUE EN APARIENCIA SON CORRECTOS, ALGUNOS SON CERCAS VIVAS O NO ESTÁN CLAROS. SE RECOMIENDA LA ATENCIÓN POR PARTE DE UN PROFESIONAL ELECTROMECÁNICO PARA LA REVISIÓN Y ATENCIÓN DE TODOS LOS PROBLEMAS EXISTENTES. SE RECOMIENDA EL INSTALAR LOS SERVICIOS BÁSICOS A LA FINCA. SE RECOMIENDA LA REVISIÓN LEGAL RESPECTO A LOS DERECHOS NECESARIOS PARA EL USO Y ACCESO POR LAS SERVIDUMBRES QUE SEÑALAN CATASTRO. SE RECOMIENDA LA ATENCIÓN PROFESIONAL PARA REPARAR ESTRUCTURAS, INSTALAR TECHOS, Y MANEJAR FILTRACIONES Y OTROS, PUES EL DETERIORO ES ACELERADO EN ESTE TIPO DE ESTRUCTURAS EN ABANDONO.

Nombre del Perito LUIS FERNANDO ARCE SABORIO

Tipo de Profesional	<u>ARQUITECTO</u>	Carnet <u>A-17544</u>	Firma del Perito
Código Perito SIACC	<u>609</u>	Emp. <u></u>	Identificación N°

Nombre de la empresa GRUPO INGENIO AIC S.A. Cód. Empresa 00000226

Nombre y firma representante legal de la empresa

Fecha inspección: 30 marzo 2022 Fecha informe: 31 marzo 2022

22412363

Números telefónicos para contacto

Correo electrónico / Dirección WEB INFO@GRUPOINGENIOCR.COM

AVALÚO DEL TERRENO					214-20607049976600-2022-U				
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO									
Características	SUJETO	COMPARABLES							
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor			
VALOR ¢/m2		5 000.00	3 354.00		0.00	0.00			
Área m2	15746	8 109.00	0.8033	128790.52	2.0008	0.0000			
Vista	1	1	1.0000	1	1.0000	1.0000			
Exceso Fondo	1	1	1.0000	1	1.0000	1.0000			
Frente	1	1	1.0000	1	1.0000	1.0000			
Forma Aprovechada	0.73059	1	1.0000	1	0.7306	1.0000			
Pendiente	25	30	1.0500	15	0.9000	1.0000			
Ubicación	1	1	1.0000	1	1.0000	1.0000			
Servicios 1	1	1	1.0000	1	1.0000	1.0000			
Servicios 2	16	11	1.1500	16	1.0000	1.0000			
Tipo de Vía	5	9	1.2658	4	0.9335	1.0000			
Altura a calle	0	0	1.0000	0	1.0000	1.0000			
			1.0000		1.0000	1.0000			
				1.0000		1.0000			
Factor de Homologación		1.2279		1.2281	0.0000	1.0000			
Valores Homologados		6 139.44		4 119.16					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO									
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE							
SERVIDUMBRES	0.8000	Área afectada	2 706.00 m2	ÁREA DESTINADA A SERVIDUMBRE NORTE Y SUR					
	1.0000	Área afectada	0.00 m2						
	1.0000	Area afectada	0.00 m2						
VALOR DEL TERRENO									
Valor conclusivo	¢5 129 /m2	Valor ajustado	¢4 953 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	0.9656	Área	15 746.00 m2	¢0 / m2					
VALOR UNITARIO FINAL									
VALOR TOTAL DEL TERRENO									
LINDEROS ACTUALES									
NORTE	SERVIDUMBRE AGRICOLA CON 10 METROS DE ANCHO CON 102.71 METROS DEFRENTE	SERVIDUMBRE ASFALTADA							
SUR	SERVIDUMBRE AGRICOLA DE 7 METROS DE ANCHO CON UN FRENTE DE 92.40 METROS Y DOLOMITE INVESTMENTS SA.	SERVIDUMBRE ASSFALTADA Y FINCA							
ESTE	SERVIDUMBRE AGRICOLA CON 10 METROS DE ANCHO, CON 140.36 METROS DEFRENTE Y DOLOMITE INVESTMENTS SA	SERVIDUMBRE LASTRE Y FINCA							
OESTE	ATARDECERES ACROPOLIS SA., SUSANA BRENES ROMERO Y JOSE PABLO ZAMORAPRADO	CASA Y FINCA							
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05					PRECISIÓN				
VÉRTICE	ESTE	NORTE			Altitud				
5	457 542	1 110 408			872				
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES									
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta				
1	LOTE VENTA EN LA ZONA	Oferta	8319-6036		30/3/2022				
		Coordenadas	Este	457 161	Norte	1 110 588			
2	FINCA VENTA EN LA ZONA	Oferta	8346-5607		31/3/2022				
		Coordenadas	Este		Norte				
3		Coordenadas	Este		Norte				
4		Coordenadas	Este		Norte				
5		Coordenadas	Este		Norte				

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de ~~confidencial~~ ~~de tercero~~
 estimación de valor del bien en su condición actual y descripta, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sísmo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO			214-20607049976600-2022-U		
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Camino no clasificado	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Asfalto	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	10.00 m	Cordón	NO	ACCESO A LA FINCA	
Acera	NO			Servidumbre	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	SÍ	Clase social	Media
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	NO a 0 m	Clase social zonas cercanas	Media Baja
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	NO a 0 m	Densidad poblacional	Media
Agua Potable	SÍ ASADA	Edificios Comerciales	NO a 0 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	NO a 0 m	RESIDENCIAL, AGRÍCOLA	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 350 m		
Medidores instalados	Ninguno				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	290.00 m	Nivel sobre calle:	0.00 m		
Fondo:	200.00 m	Pendiente %	25		
Relación:	0.68965517	Tipo de vía:	5		
Servicios	S1 1 S2 16	Ubicación:	Servidumbre		
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:	SÍ				
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:					
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0.00 m	Posibilidad de daños	Bajo
Topografía	Quebrada	Pendiente	Descendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 57.20%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
29/3/2022	SERVIDUMBRE TRASLADADA CITAS: 330-13826-01-0904-001 SERVIDUMBRE DOMINANTE CITAS: 359-10547-01-0006-001				
OBSERVACIONES					
LOS GRAVÁMENES NO AFECTAN A LA FINCA EN SU VALOR O EXPLOTACION. AL MOMENTO DE LA VISITA SE OBSERVA LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN QUE SE USÓ COMO HOTEL, LA CUAL ESTÁ EN ABANDONO, CON ZONAS CERCANAS DE USO RESIDENCIAL Y AGRÍCOLA, PRINCIPALMENTE DE CAFÉ. EL ACCESO SE DA POR SERVIDUMBRE ASFALTADA CON POCO MANTENIMIENTO. SE COPIA REFERENCIA 2					
https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-fincas/finca-agricola-en-el-rosario-naranjo-de-alajuela/19603908?g=withcat.bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos.bienes-raices-venta-de-propiedades-fincas&f_currency,CRC&regionslug=alajuela-provincia-naranjo&list=category&catslug=bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-20607049976600-2022-U										
CONSTRUCCIONES																			
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2								
PRIMER NIVEL			-						-										
Salón/baños, bar	323.00	475 000	153 425 000	90	13	D	0.9173	0.6780	95 419 368.00	56.0	295 416								
Dormitorios	214.00	425 000	90 950 000	80	13	D	0.9055	0.6780	55 836 880.00	49.1	260 920								
SEGUNDO NIVEL			-						-										
Bar Piscina	20.00	325 000	6 500 000	50	13	R	0.8362	0.8190	4 451 520.00	34.2	222 576								
Losa sobre cocina	30.00	85 000	2 550 000	50	13	R	0.8362	0.8190	1 746 360.00	34.2	58 212								
TOTAL	921.00		382 015 000						213 365 060.00										
OBRAS COMPLEMENTARIAS																			
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2								
Piscina	106.00	385 000	40 810 000	40	13	D	0.7847	0.6780	21 711 980.00	21.3	204 830								
Rampa	155.00	32 000	4 960 000	40	13	R	0.7847	0.8190	3 187 575.00	25.7	20 565								
Parqueo	472.00	21 000	9 912 000	20	13	R	0.4638	0.8190	3 765 144.00	7.6	7 977								
Planché piscina	315.00	23 000	7 245 000	30	13	R	0.6894	0.8190	4 090 590.00	16.9	12 986								
TOTAL	1 048.00		62 927 000						32 755 289.00										
MEJORAS AL TERRENO																			
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2								
			-						-										
			-						-										
TOTAL			-						-										
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES																			
CONSTRUCCIONES									¢213 365 060.00										
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢32 755 289.00										
VALOR TOTAL									¢246 120 349.00										
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN																			
DEFINICIONES																			
Área	Dimensión de la construcción			Estado	Estado físico del bien (Actual)														
	Medida en metros, m2, o unidades				Factor Depre.														
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado	Factor de Estado														
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VNR	Valor Neto de Reposición														
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VUR	Vida Útil Remanente														
Edad	Edad del bien (años de construido)																		
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke															
ESTADO	O	ÓPTIMO																	
	MB	MUY BUENO																	
	B	BUENO																	
	I	INTERMEDIO																	
	R	REGULAR																	
	D	DEFICIENTE																	
	M	MALO																	
	MM	MUY MALO																	
	DM	DEMOLICIÓN																	

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-20607049976600-2022-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: HOTEL Uso predominante: Hotelero

Estado de la edificación: Existente Avance: 100% Presupuesto: ¢

Nombre del Profesional Responsable de la obra:

Nombre del Desarrollador:

Número de Contrato CFIA:

Número permiso construcción:

Documentos de construcción adicionales:

Propiedad utilizada por: Inquilino Nombre

Vigencia del contrato de arrendamiento: PERSONA QUE CUIDA EL BIEN Y PENOCTA EN EL MISMO

Área construcción principal: 921.00 m² Porcentaje de cobertura: 3% Año de construcción: 2009

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: HT01 **NÚMERO DE NIVELES:** 2

Estructura	mampostería concreto, metal en HN y sistemas livianos metálico
Paredes	mampostería concreto, gypsum
Entrepiso	concreto armado
Techos	tubo HN redondo, cerchas metálicas
Cubierta	lámina hg ondulada en habitaciones, y en salon principal no cuenta con cubierta por daños o robo
Cielos	gypsum en muy mal estado en algunas zonas, tablilla pvc
Pisos	cerámicos, concreto lujado, laminados en dormitorios
Fachada	espacio abierto en zona principal del salon principal
Aposentos	Salon, bar, baños, sauna, habitaciones, salon, cocina, piscina con bar, parqueos
Baños	baños sencillos, enchapados en habitaciones
Otros	rampas de acceso, portón principal, aceras y gradas
Red de agua caliente	n-d
Tanque captación de agua	n-d

Sistema eléctrico:

Entubado Conduit	NO	PARCIAL
Porcentaje	80%	
Caja breaker	NO	ROBADA
Interruptor	Fusible	ROBADO
Estado General	Malo	
Gas LP	Ubicación	

Estado Físico y Mantenimiento:

Paredes	Deficiente	Cielos	Malo
Pisos	Deficiente	Cubierta	Malo

Fisuras

Apreciación visual de desplome

Repellos	Leve	Paredes	Leve	Pisos	Leve	Cielos	Importante
Pisos	Leve						

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación: Existente Avance: 100%

DESCRIPCIÓN

as complementarias separadas de la edificación principal, de igual manera en abandono, con carencias en sistemas electromecánicos

PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

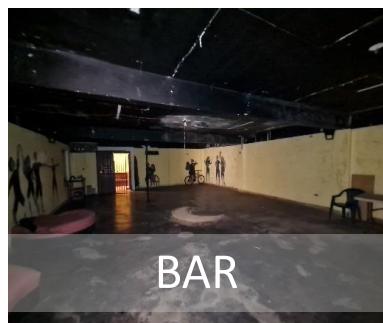
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:
1			Equivalente al: 0.0%
2			del monto del crédito destinado a construcción
3			
4			
5			

OBSERVACIONES

Las construcciones valoradas consisten en un hotel abandonado, el cual presenta serios daños principalmente por humedad a carencia de cubierta en el salón principal y el vandalismo, por el cual se tienen faltantes importantes en sistemas electromecánicos. Estos daños provocan filtraciones a pisos inferiores, desprendimiento de cielos, así como daños en puertas, pisos y otros. Se notan daños estructurales en cubierta, tal como acusa el avalúo anterior. Los baños y varios otros sistemas mecánicos no se pudieron revisar debido a la carencia de servicios y daños existentes en el bien. La cocina, cuenta con un mueble enchapado, con señas de vandalismo. La piscina está vacía, y no cuenta con los sistemas electromecánicos de la misma, debido a vandalismo. Los dormitorios cuentan con daños en variadas partes, principalmente por humedad y debido a que se les habían robado puertas y otros. Actualmente se tienen ocupados algunos cuartos por parte de la cuidadora y otros. El valor otorgado se estima respecto a lo observado en sitio, debido a lo particular de las estructuras, su tipología diversa y su estado actual, pues no encaja particularmente en una tipología específica.

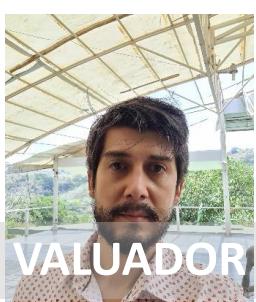
ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20607049976600-2022-U

**ENTORNO****FRENTE****PARQUEO****ACCESO RAMPA****SALÓN****DAÑOS****BAÑOS****SAUNA****BAR****FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20607049976600-2022-U

**DORMITORIOS****HABITACION****HABITACION****COCINA****VALUADOR****DAÑOS****PISCINA****BAR PISCINA****VISTA DEL OESTE****CALLE AL SUR****VISTAS DEL OESTE**

PLANO DE CATASTRO

214-20607049976600-2022-U

INSCRIPCION: 2-1567793-2012
FECHA: 19/08/2012 07:09:04
Registrador: FERNANDO SOLIS URARES
2835640003942ED173ED37160501569

Censo de Población y Vivienda 2010
Censo de Población y Vivienda 2010

DERROTERO	AZIMUT	DISTANCIA
2532°20'	10.00m	
2313°48'	46.42m	
299°50'22"	46.29m	
96°52'40"	10.26m	
9652°40"	58.59m	
29°49'41"	36.63m	
05°35'47"	72.02m	
05°35'47"	3.70m	
9631°47"	28.79m	
02°23'35"	2.04m	
114°07'05"	2.04m	
25°50'35"	2.04m	
37°34'05"	2.04m	
49°17'35"	2.04m	
61°01'05"	2.04m	
72°44'35"	2.04m	
7836°23"	23.06m	
7324°17"	3.70m	
0807°29"		
8333°53"	2.34m	
0700'17"	2.34m	
2026°35"	2.34m	
2949°11"	0.93m	
0408°05"	12.28m	
2956°36"	3.73m	
2956°36"	67.36m	
0652'40"	56.80m	
0652'40"	10.53m	
35°12'22"	2.00m	
1724°34"	18.71m	
2310°46"	43.99m	
1612°40"	13.86m	
1540°40"	17.29m	
4727°09"	44.51m	

P.I EN LA INTERSECCION CON
LA CALLE PUBLICA

MODIFICA A LOS PLANOS CATASTRADOS
A-784084-2002
A-948124-2004

AREA DEL POLIGONO	16274.47 m ²
AREA DEL SECTOR CIRCULAR (-)	528.33 m ²
AREA TOTAL	15746.14 m ²

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
Y ARQUITECTOS DE COSTA RICA
13 ABR 2012
ANOTADO

UNDEROS EXISTENTES
LEVANTAMIENTO POLAR
POLIGONAL ABIERTA
ERROR ESTIMADO
ANGULAR $00^{\circ} 01'$
LINEAL 1/5000

The map shows a irregularly shaped property labeled 'FINCAS'. A line extends from the top right corner of the property towards the right, labeled 'NARANJA'. Another line extends from the bottom right corner of the property towards the bottom right, labeled 'LOTES'. The property is bounded by a line on the left labeled 'HOJA ESCALA' and a line on the top labeled 'HORNOS 1:10000'. A scale bar at the bottom left indicates distances of 0, 500, and 1000 meters.

LINEA	DELTA	RADIO	L.C	C.P	AREA
2-3	136° 24'	25.00m	59.51m	46.42m	528.33m ²

UNICAMENTE PARA USO AGRICOLA		Agricola	o Parcela	
	AREA		INFORMACION REGISTRO PUBLICO	
	15746 m ²		SITUADO EN SANTA MARGARITA DISTRITO 07 ROSARIO CANTON 06 NARANJO PROVINCIA 02 ALAJUELA	FINCA COMPLETA FOLIO REAL NUMERO 200377714-000 AREA 15746.64 m ²
	ESCALA 1 : 1000	<i>J. Rodriguez</i>	PARA RECLAMAR CON FINCA COMPLETA FOLIO REAL NUMERO 200406813-000 AREA 5051.50 m ²	
PROTOCOLO TOMO 17345	FECHA 08-03-2012	RONALD RODRIGUEZ PEREZ TOPOGRAFO ASOCIADO TA-7345		
FOLIO 156				

ESTUDIO DE REGISTRO

214-20607049976600-2022-U

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 499766 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CONSTRUIDO CON UN HOTEL, RESTAURANTE, PISCINA, ZONAS VERDES Y ARBOLES FRUTALES

SITUADA EN EL DISTRITO 7-EL ROSARIO CANTON 6-NARANJO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA LINDEROS:

NORTE : SERVIDUMBRE AGRICOLA CON 10 METROS DE ANCHO CON 102.71 METROS DE FRENTE

SUR : SERVIDUMBRE AGRICOLA DE 7 METROS DE ANCHO CON UN FRENTE DE 92.40 METROS Y DOLOMITE INVESTMENTS SA.

ESTE : SERVIDUMBRE AGRICOLA CON 10 METROS DE ANCHO, CON 140.36 METROS DE FRENTE Y DOLOMITE INVESTMENTS SA

OESTE : ATARDECERES ACROPOLIS SA., SUSANA BRENES ROMERO Y JOSE PABLO ZAMORA PRADO

MIDE: QUINCE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS

PLANO:A-1567793-2012

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN2-00377714 000 FOLIO REAL
2-00406813 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 312,901,640.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS VEINTIOCHO DOLARES CON SESENTA Y DOS CENTAVOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2021-00043608-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 22-ENE-2021

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 330-13826-01-0904-001

AFECTA A FINCA: 2-00499766 -000

1/2

03/22, 14:15

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DOMINANTE

CITAS: 359-10547-01-0006-001

AFECTA A FINCA: 2-00499766 -000

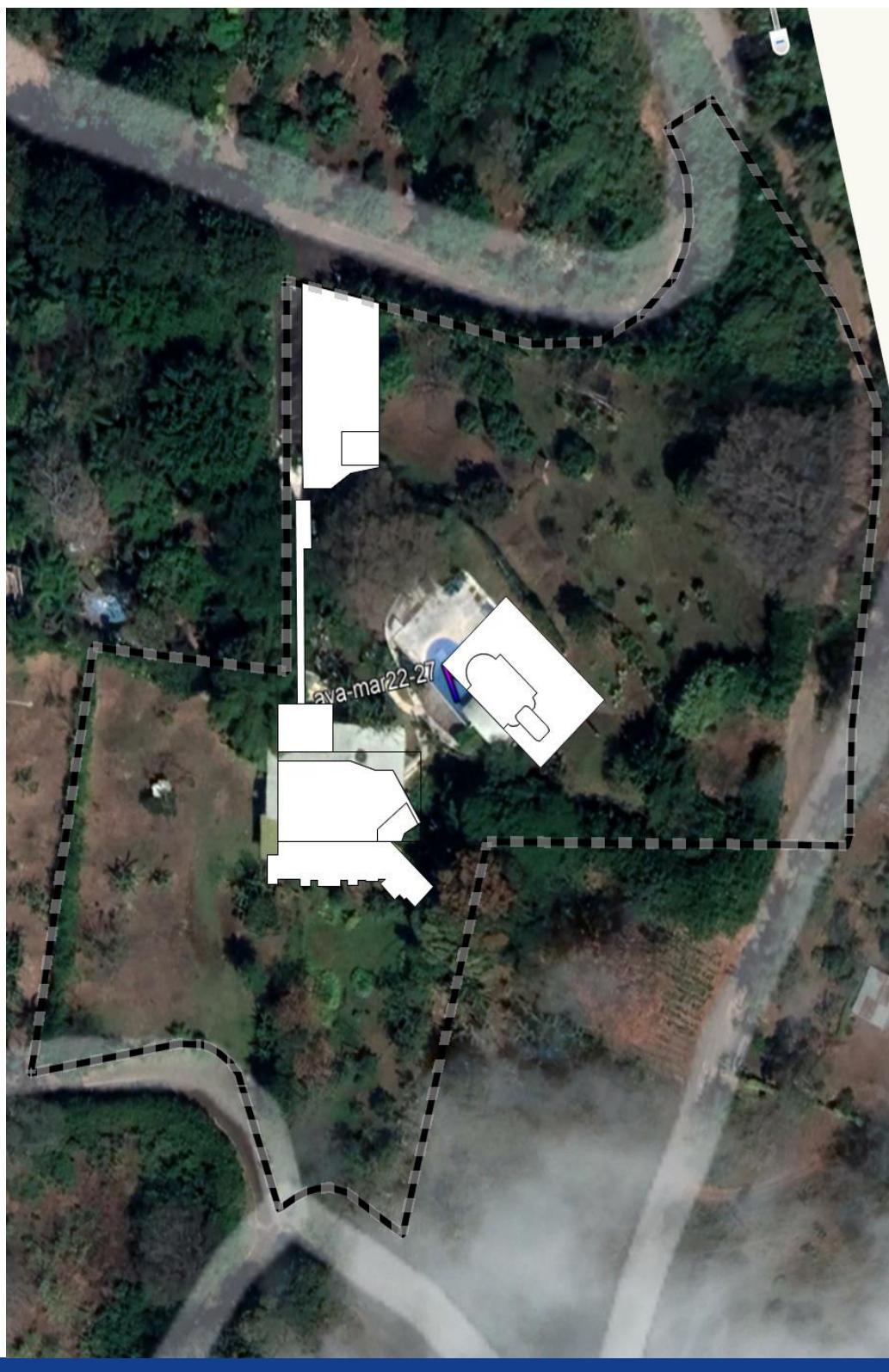
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 29-03-2022 a las 14:15 horas

CROQUIS

214-20607049976600-2022-U



CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES

Calificación de la Liquidez		Baja	
1	Informe de avalúo N°:	214-20607049976600-2022-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	LUIS FERNANDO ARCE SABORIO	Empresa: GRUPO INGENIO AIC S.A.
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Sí
5	Monto del avalúo	324 110 287.00	Monto solicitado: #####
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	DEBIDO AL TAMAÑO Y FORMA DE LA FINCA SE RECOMIENDA LA REVISIÓN Y DEMARCACIÓN DE LOS LINDEROS POR UN PROFESIONAL EN TOPOGRAFÍA, AUNQUE EN APARIENCIA SON CORRECTOS, ALGUNOS SON CERCAS VIVAS O NO ESTÁN CLAROS. SE RECOMIENDA LA ATENCIÓN POR PARTE DE UN PROFESIONAL ELECTROMECÁNICO PARA LA REVISIÓN Y ATENCIÓN DE TODOS LOS PROBLEMAS EXISTENTES. SE RECOMIENDA EL INSTALAR LOS SERVICIOS BÁSICOS A LA FINCA. SE RECOMIENDA LA REVISIÓN LEGAL RESPECTO A LOS DERECHOS NECESARIOS PARA EL USO Y ACCESO POR LAS SERVIDUMBRES QUE SEÑALAN CATASTRO. SE RECOMIENDA LA ATENCIÓN PROFESIONAL PARA REPARAR ESTRUCTURAS, INSTALAR TECHOS, Y MANEJAR FILTRACIONES Y OTROS, PUES EL DETERIORO ES ACELERADO EN ESTE TIPO DE ESTRUCTURAS EN ABANDONO.		
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	LUIS FERNANDO ARCE SABORIO	Emp. N° 609
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	1/4/2022	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)

ACEPTAR