

Fecha: 13/03/2023

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: De la esquina sur oeste del Parque Central de Dota, 200 m sur, 90 m oeste y 50 m norte, casa mano i
1-SJO 1-Santa María 17-Dota

Número de Avalúo: 5119626

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: >24 meses

Valor Concluido: 73.382.752,52

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 11/03/2023

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

Observaciones Generales:
Este informe tiene un alcance de avalúo bancario, por esta razón, resistencia, durabilidad y vicios ocultos de las construcciones, sistemas mecánicos o estructurales, no son responsabilidad del valuador. Las características del plano catastrado no concuerdan con lo verificado en sitio, la vivienda construida posee elementos de su construcción ubicados en lotes y/o accesos colindantes y viceversa.

FIRMA:



CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre: Michael Guadamuz Vargas

Nombre: Michael Guadamuz Vargas

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 1-1269-0577

Identificación #: 1-1269-0577

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-11701046272900-2023-U

Liquidez: Media Baja

NAS No.: 5119626

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: Michael Guadamuz Vargas	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - MICHAEL GUADAMUZ VARGAS	
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica			IDENTIFICACIÓN N°: 1-1269-0577	
	CLIENTE: 7824-1 RICARDO ROBLES SANCHEZ			TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil	
	CORREO: acervantes@bncr.fi.cr			CORREO: miguva1586@gmail.com	
	TELÉFONO: 2211-0000 x907	IDENTIFICACIÓN N°: 1-0793-0788		TELÉFONO: 8448-3391	OTRO:

PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021	PROPORCIÓN DERECHOS: 100%
	PROVINCIA: 1 SJO	CANTÓN: 17 Dota	DISTRITO: 1 Santa María	LOCALIDAD: Santa María
	DIRECCIÓN EXACTA: De la esquina sur oeste del Parque Central de Dota, 200 m sur, 90 m oeste y 50 m norte, casa mano i			
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 11701046272900		PLANO DE CATASTRO N°: SJ-0398561-1997	ÁREA REGISTRADA: 238,15 m²
	ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Los Santos	USO PREDOMINANTE: Residencial	OCUPADO POR: Desocupado	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 ☒ No aplica
	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:	
	TIPO DE PROPIEDAD: ☒ Urbano ☐ Rural		LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: ☐ SI ☒ No BIEN ESPECIALIZADO: ☐ SI ☒ No	
	CUOTA MANTENIMIENTO: ☐ Mes ☐ Año		NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica):	
	USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal		DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: Vivienda	
	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: 238,15 m²	ÁREA M² ID. PREDIAL: 238,15 m²	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			
	NIVEL SOCIOECONÓMICO:	Media Baja		☐			OFERTA:	☐ Alta	☒ Normal	☐ Baja
	ZONAS CERCANAS:	☐ Alta	☒ Media	☐ Baja	☐		DEMANDA:	☐ Alta	☒ Normal	☐ Baja
	FACILIDADES DE MANO DE OBRA:	Bueno		ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA:		☒ SI ☐ No	TENDENCIA DE PRECIOS:			
							☐ Aumentando	☒ Estable	☐ Disminuyendo	
	COMENTARIOS:									
	Lote ubicado en el centro de Santa María de Dota, en una zona residencial con servicios públicos básicos disponibles y con variedad de servicios públicos y comunales como lo son escuela, parques, supermercados y farmacias cercanas al lote.									

TERRENO / FINCA	DIMENSIONES:	24,23	X	9,5	☒ m	☐ ha.	SERVICIOS:	☐ Teléfono	☒ Señal Celular	☐ Alcantarillado	☐ Sistema Sanitario	☐ Caño
	ÁREA APLICABLE:	238,15	UNIDAD DE MEDIDA:	m²		☐ Internet		☐ Cuneta	☐			
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO:											
	TOPOGRAFÍA: Plana											
	PENDIENTE: No Aplica											
	ZONIFICACIÓN: Residencial											
	FUENTE:											
	ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: ☐ SI ☒ No											
	ESTADO FÍSICO: Bueno											
	POSIBILIDAD DE DAÑOS: ☐ SI ☒ No											
CUERPO DE AGUA CERCANO: ☐ SI ☒ No Ninguno												
DESPLAZAMIENTO: ☐ SI ☒ No Ninguno												
EXISTEN GRAVÁMENES: ☐ SI ☒ No												
COMENTARIOS:												
A la hora la verificación de las características descritas en el plano catastrado estas no coinciden con lo observado in sitio. En apariencia las construcciones de la vivienda en estudio se encuentran en parte en el lote vecina, así como en la servidumbre. Tampoco la referencia a esquina indicada en el plano catastrado concuerda con los linderos existentes de la propiedad. Existe una valoración topográfica de la situación del lote y sus colindantes que evidencia la situación del lote y sus construcciones. Este terreno y sus construcciones no se recomiendan como garantía hipotecaria, sin embargo por ser un bien adjudicado se procede a recomendarlo. Se recomienda realizar las diligencias para obtener un nuevo plano o lo que se requiera para solventar la situación actual.												

AGUA:	☒ SI	☐ No	☐
ADICIONALES:	☐ Calle de Grava	☐ Calle Pavimentada	☒ Recolección Basura ☐ Acera ☐ Cordón
	☐ Alumbrado	☐ TV por Cable	☒ Calle de Lastre
ELECTRICIDAD:	☒ SI Tiene	☐ No Tiene	☐
TIPO DE RUTA:	☐ Primaria	☐ Secundaria	☐ Terciaria ☐ Camino Vecinal ☒ Calle Local
MATERIAL:	Lastre fino		
ANCHO DE VÍA:	6 M		
TRANSPORTE PÚBLICO:	☒ SI	☐ No	Distancia menor a 500 m
JARDINES/PARQUES:	☒ SI	☐ No	☐
EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m			
TIPO DE ACCESO:	Calle Pública		TIPO DE UBICACIÓN: Esquinero
APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 - > 95			

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-11701046272900-2023-U

NAS No.: 5119626

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	503.182	1.067.175	1.551
2	503.180	1.067.156	1.552

ÁREA m²: 238,15

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
A la hora de la verificación de las características descritas en el plano catastrado las mismas no coinciden con lo observado en sitio.

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1999

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 186 m²

EDAD EFECTIVA: 24 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 30.9 años

ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 205 m²

VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 69.7 años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio

CUBIERTA: Hierro galvanizado

ESTRUCTURA: Mampostería y madera

ENTREPISO: Madera

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: Other

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular

AVANCE DE OBRA:

PORCENTAJE COBERTURA: De 71% a 85

TECHOS: Estructura de madera

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo

FACHADA/EXTERIOR: Puerta y ventanas en madera

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo

ACABADOS INTERIORES:

Paredes

Cielos

Repello ☒

Empastado ☒

Enchape ☒

☐

☐

Paredes repelladas primera planta

Paredes sin empastar, únicamente pintadas

Cocina y baño

PISOS: Cerámica

SISTEMA ELÉCTRICO: ☒ Si Entubado ☐ No Entubado 75% - 99% Algunas áreas sin entubar

TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: No hay

AIRE ACONDICIONADO: No hay

RED AGUA CALIENTE: No hay

GAS LP:

UBICACIÓN:

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:

NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	Garaje	Corredor	Bodega	Sal-coc-come		ÁREA
PRINCIPAL					2	1			1	1	1	1		
SEGUNDO		1			4	1							1	
TERCERO														

TOTALES:

CUARTOS: 14

RECÁMARAS: 6

BAÑOS: 2

NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: 4

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.
La edificación principal la compone una vivienda de dos plantas construida en mampostería y madera básicamente. Existen algunas áreas como terrazas, garajes y corredores en madera con un signos de deterioro que muestran agrietamientos en paredes entre otros. De manera general la vivienda y sus construcciones accesorias poseen un estado regular de mantenimiento y conservación.

Página 2 de 12

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-11701046272900-2023-U

NAS No.: 5119626

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
SJO, Dota, Santa María De la esquina sur oeste del Parque Central de Dota, 200 m sur, 90 m oeste y 50 m norte, casa mano izquierda, color celeste y verjas blancas		Lote en venta en Santa María de Dota. Gonzalo vende		Lote en venta en Santa María de Dota. Gonzalo vende		Lote en venta en Santa María de Dota. Juan vende	
Tipo de Información		Referencia electrónica, zona socioeconómica similar		Referencia electrónica, zona socioeconómica similar		Referencia electrónica, zona socioeconómica similar	
Superficie de Terreno		250 m X		236 m X		286 m X	
Fecha Consulta		12/03/2023		12/03/2023		12/03/2023	
Valor Terreno		19.000.000		14.750.000		8.000.000	
Números de Contacto		83940097		22291111		88653041	
Valor Unitario del Terreno		52.000		62.500		55.944	
Ubicación			1		1		1
Dimensiones/Area de la Finca	238,15 m²	250 m²	1,0162	236 m²	,997	286 m²	1,0623
Servicios 1			1		1		1
Servicios 2			1		1		1
Tipo de vía	4	3	,9357	3	,9357	4	1
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %			1		1		1
Nivel respecto a calle			1		1		1
Negociación	%	10	,9	10	,9	10	,9
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,8558		,8396		,9561	
VALORES HOMOLOGADOS		44.500,17		52.475,23		53.486,38	

Conclusiones:
Lotes comparables con condiciones socioeconómicas similares al lote sujeto.

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 11.944,175

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 50.154

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-11701046272900-2023-U

NAS No.: 5119626

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	VALUADOR	NOMBRE: Michael Guadamuz Vargas	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados		COD. AGENCIA: 214	EMPRESA: Perito Externo - MICHAEL GUADAMUZ VARGAS
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica		IDENTIFICACIÓN N°: 1-1269-0577	
	CLIENTE: 7824-1 RICARDO ROBLES SANCHEZ		TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.	
	CORREO: acervantes@bncr.fi.cr		CORREO: miguva1586@gmail.com	
	TELÉFONO: 2211-0000 x907		IDENTIFICACIÓN N°: 1-0793-0788	TELÉFONO: 8448-3391

Enfoque Físico

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

Fracción	Superficie /	Valor	Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
	m²/ha	Unitario					Ajustado		Parcial
1	238,15	50.154	1	1	1	1	50.154	100%	11.944.175,1
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:	11.944.175,1

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Forma de	Superficie /	Valor	Factores de Ajustes						Valor Neto de	VUR	Valor Unitario
Explotación	m²/ha	Unitario	VRN	VUT	Edad	Estado	F. Deprec.	F. Conserv.	Reposición		Final
Totales										Valor Mejoras al Terreno:	0
										Prop. del valor de las Mejoras al Terreno:	0

Valor de las Construcciones

Tipo de construcción	Superficie m²	Valor Unitario	VUT en años	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	Avance Obra	V. Neto de Reposición	Valor Parcial Construcciones
Vivienda o Construcción Principal	91	350.000	55	24	0,6866	0,819	0,5623	100%	196.813,89	17.910.063,99
Coche,pila	92	140.000	55	24	0,6866	0,819	0,5623	100%	78.725,56	7.242.751,52
Vivienda 2	95	380.000	100	24	0,8512	0,819	0,6971	100%	264.910,46	25.166.493,7
Corredores	50	150.000	100	24	0,8512	0,819	0,6971	100%	104.569,92	5.228.496
Terra tech	38	150.000	100	24	0,8512	0,819	0,6971	100%	104.569,92	3.973.656,96
Terra abie	25	110.000	100	24	0,8512	0,819	0,6971	100%	76.684,61	1.917.115,25
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
Totales	Valor de las Construcciones:									61.438.577,42

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

Descripción	V.R. Nuevo	Vida Remte.	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	Indiviso	Valor Parcial Elementos Adicionales
							100%	
							100%	
							100%	
							100%	
							100%	
Valor de los Elementos Comunes:								0

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

Descripción	Unidad	Cantidad	V.R. Nuevo	Vida Remte. (años)	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	V. Neto de Reposición	Valor Parcial Elementos Adicionales
Valor de los Elementos Adicionales:										0

VALOR FÍSICO TOTAL: 73.382.752,52

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

N° Informe	Finca	Identificador Predial	Plano Catastro		Registro	Coeficiente	Terreno		Construcción	Total
de Avalúo	Filial	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
Totals:										0

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-11701046272900-2023-U

NAS No.: 5119626

ENFOQUE DE MERCADO

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
SJO, Dota, Santa María De la esquina sur oeste del Parque Central de Dota, 200 m sur, 90 m oeste y 50 m norte, casa mano izquierda, color celeste y verjas blancas							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	186 m²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	De la esquina sur oeste del Parque Centra		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
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:

ÁREA: 186 m²

VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

VALOR UNITARIO APLICABLE:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-11701046272900-2023-U

NAS No.: 5119626

LIMITACIONES Y SALVEDADES	OBSERVATIONS: Este informe tiene un alcance de avalúo bancario, por esta razón, resistencia, durabilidad y vicios ocultos de las construcciones, sistemas mecánicos o estructurales, no son responsabilidad del valuador. Las características del plano catastrado no concuerdan con lo verificado en sitio, la vivienda construida posee elementos de su construcción ubicados en lotes y/o accesos colindantes y viceversa.	
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: 11.944.175,1 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 61.438.577,42 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 73.382.752,52 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 61.438.577,42 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: 73.382.752,52 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado	
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	CONCLUSIÓN DE VALOR DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: De la esquina sur oeste del Parque Central de Dota, 200 m sur, 90 m oeste y 50 m norte, casa mano izquierda, color celeste y verjas blancas PROVINCIA: SJO CANTON: Dota DISTRITO: Santa María 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: 13/03/2023 VALOR FINAL: 73.382.752,52 MONTO DE LA SOLICITUD: 52.408.163,36 VALOR EN LETRAS: Setenta y tres millones trescientos ochenta y dos mil setecientos cincuenta y dos y cincuenta y dos centavos SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado	
	FIRMA: 	
	CO-FIRMANTE (si aplica) FIRMA: 	
	NOMBRE PERITO: Michael Guadamuz Vargas TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA REGISTRO #: IC-20849 CÓDIGO INSPECTOR: 547 COD. EMPRESA: 331 FECHA DEL INFORME: 13/03/2023 PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No FECHA DE INSPECCIÓN: 11/03/2023 IDENTIFICACIÓN N°: 1-1269-0577	
	NOMBRE CO-FIRMANTE: Michael Guadamuz Vargas TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA REGISTRO #: IC-20849 CÓDIGO INSPECTOR: 547 FECHA DEL INFORME: 13/03/2023 PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No FECHA DE INSPECCIÓN: 11/03/2023 IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique) 1-1269-0577	
	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: Cocina

Foto 4



Descripción: Baño

Foto 2



Descripción: Dormitorio

Foto 5



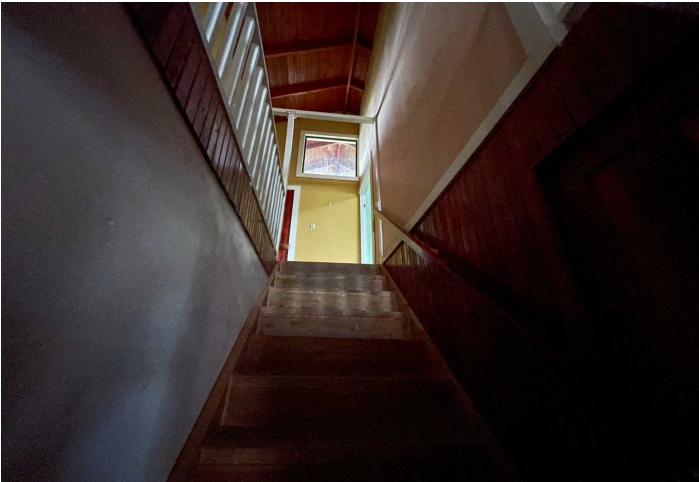
Descripción: Dormitorio

Foto 3



Descripción: Closet

Foto 6



Descripción: Escalera

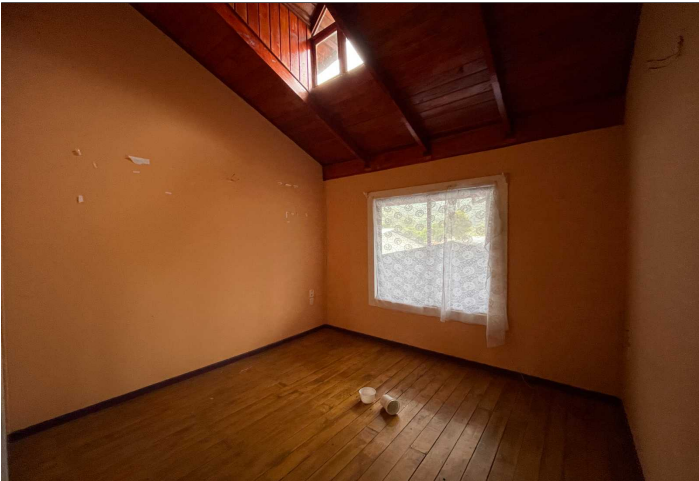
Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Segundo piso

Foto 10



Descripción: Dormitorio segunda planta

Foto 8



Descripción: Dormitorio segunda planta

Foto 11



Descripción: Área social segunda planta

Foto 9



Descripción: Baño segunda planta

Foto 12



Descripción: Segundo piso

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: Garaje

Foto 16



Descripción: Terraza cerrada

Foto 14



Descripción: Caja de disyuntores

Foto 17



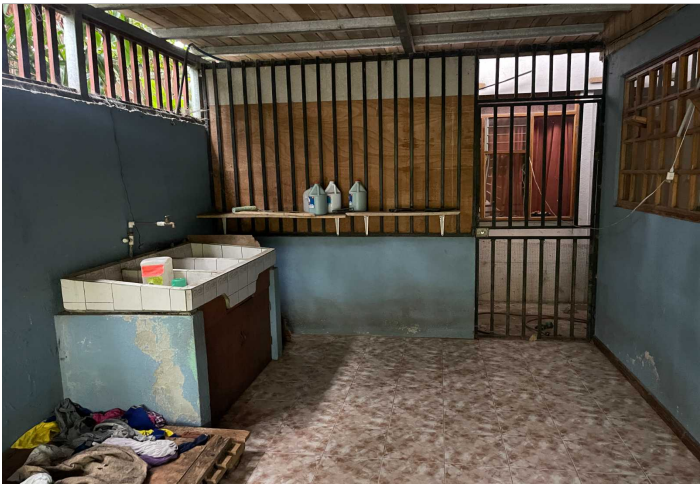
Descripción: Terraza abierta

Foto 15



Descripción: Corredores segunda planta

Foto 18



Descripción: Cuarto de pila

Plano Catastro

257-S-17-1-4

CATASTRO NACIONAL

80 48

ROLLO IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 1997

REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL

El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:

SJ-398561-87

29 ABR 1997

Fecha

Firma Autorizada



NOTAS

LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA
ERROR LINEAL: 0.01 m. ERROR ANGULAR: 00°00'

DOY FE QUE EN ESTE LEVANTAMIENTO NO HUBO CAMBIOS DE LINDEROS.

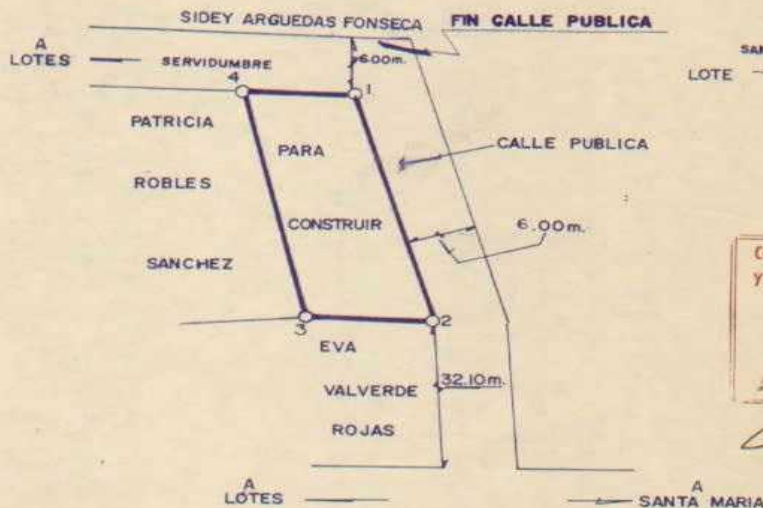
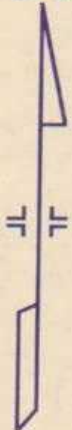
FRENTE A CALLE PUBLICA DEL PUNTO 1 AL 2 = 24.23 m.
FRENTE A SERVIDUMBRE DEL PUNTO 4 AL 1 = 9.50 m.

MODIFICA AL PLANO CATASTRADO No. SJ-355082-96.

ESTA SERVIDUMBRE DA ACCESO A 4 LOTES

LINEA	ACI	MUT	DIST.	
	°	'	m	cm
1 - 2	162	54	24	23
2 - 3	272	03	11	30
3 - 4	347	02	23	73
4 - 1	92	14	9	50

N



Colegio Federado de Ingenieros
y de Arquitectos de Costa Rica
24 ABR. 1997
ANOTADO

EJECUTIVO MUNICIPAL
VISADO
Municipalidad de Dota

PROPIEDAD DE EFRAIN ROBLES BARBOZA		CEDULA No. 1-405-080		SITUADO EN SANTA MARIA	
DONA A		RICARDO ROBLES SANCHES		ES PARTE DE	
		1-793-788		DISTRITO 1 SANTA MARIA	
WILLY MAYORGA MARTINEZ		AREA 238.15 m ²		CANTON 17 DOTA	
TOPOGRAFO ASOCIADO TA-4693		Area según Registro: 1541.36 m ²		FOLIO REAL	
PROTOCOLO TOMO		ESCALA		1449981-000	
8959		1:500		PROVINCIA 1 SAN JOSE	
FOLIO		ARCHIVO No		FECHA	
46				16-8-96	

466-3-4002

Estudio de Registro

3/12/23, 9:58 PM

about:blank

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 462729—000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 462729 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
 SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA DE HABITACION
 SITUADA EN EL DISTRITO 1-SANTA MARIA CANTON 17-DOTA DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
 LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA CON 9.50 METROS DE FRENTE
 SUR : EVA VALVERDE ROJAS
 ESTE : CALLE PUBLICA CON 24.23 METROS DE FRENTE
 OESTE : PATRICIA ROBLES SANCHEZ

MIDE: DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO METROS CON QUINCE DECIMETROS CUADRADOS
 PLANO:SJ-0398561-1997

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00449981	000	FOLIO REAL
1-00462729	001	FOLIO REAL
1-00462729	002	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 45,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
 BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
 CEDULA JURIDICA 4-000-001021
 ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y UN MILLONES CIENTO SESENTA MIL QUINIENTOS
 VEINTIDOS COLONES CON OCHENTA Y UN CENTIMOS
 DUEÑO DEL DOMINIO
 PRESENTACIÓN: 2021-00496023-01
 CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
 FECHA DE INSCRIPCIÓN: 05-AGO-2021

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

Emitido el 12-03-2023 a las 21:57 horas

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

about:blank

1/1