

Fecha: 11/01/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: Cedral, 350 m Noroeste, 125 m Norte, 65 m Oeste de la Escuela, casa en alto a mano izq.
2-ALA 1-Quesada 10-San Carlos

Número de Avalúo: 5146370

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 61.652.867,01

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 10/01/2024

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

Observaciones Generales:

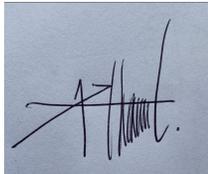
El tablero eléctrico de la vivienda no posee tapa y se observan cables sin entubar.

Según se constató con los vecinos hay una persona viviendo en la propiedad.

Se realiza un demérito de ₡950 000.00 correspondientes al costo de demoler la estructura que invade la propiedad vecina.

El suscrito valuador da fe de que la estimación del valor se ha tomado con base en metodologías objetivas y en acatamiento al código de conducta relativo a Ética, Competencia, Revelación de Información y confección de Informe de Avalúo, de las Normas Internacionales de Valuación. Así también, no le alcanzan los intereses económicos y sociales sobre el bien valorado

FIRMA:



Nombre: ADRIAN JOSÉ HIDALGO GÓMEZ

Tipo de Profesional: Arquitecto

Identificación #: 2-0500-0139

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21001047414200-2024-R

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5146370

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214 SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA CLIENTE: 8903-1 ROBERTO SAUMA CALDERON CORREO: Irivera@bncr.fi.cr TELÉFONO: 2010-1313 IDENTIFICACIÓN N°: 1-0909-0084	VALUADOR	NOMBRE: ADRIAN JOSÉ HIDALGO GÓMEZ EMPRESA: Perito Externo - ADRIAN HIDALGO GOMEZ. Ing civil IDENTIFICACIÓN N°: 2-0500-0139 TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto CORREO: adrianhidalgogomez@gmail.com TELÉFONO: 2494-8222 OTRO: 83402001
PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021 PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 2 ALA CANTON: 10 San Carlos DISTRITO: 1 Quesada LOCALIDAD: CEDRAL DIRECCIÓN EXACTA: Cedral, 350 m Noroeste, 125 m Norte, 65 m Oeste de la Escuela, casa en alto a mano izq. IDENTIFICADOR PREDIAL: 21001047414200 PLANO DE CATASTRO N°: A-1456714-2010 ÁREA REGISTRADA: 689 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Norte USO PREDOMINANTE: Residencial OCUPADO POR: 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		
INFORMACIÓN ADICIONAL	INSCRIPCIÓN DE: La Finca SEGÚN: El Plano Y El Registro PROPOSITO: <input type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico <input checked="" 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"/> BIENES ADJUDICADOS USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): 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 type="checkbox"/> Urbano <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> SI <input 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: 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: 689 m² ÁREA M² ID. PREDIAL: 689 m² ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: No FACTOR DE COPROPIEDAD: 0 ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:		
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO	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 type="checkbox"/> Urbano <input 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 <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: Regular ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No COMENTARIOS:		
TERRENO /FINCA	DIMENSIONES: 18,23 X 31,3 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 689 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0 TOPOGRAFÍA: Ondulada PENDIENTE: Ascendente ZONIFICACIÓN: Residencial FUENTE: ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No 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 COMENTARIOS: GRAVÁMENES RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 274-06578-01-0901-001		
	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 checked="" type="checkbox"/> Calle de Grava <input type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input checked="" type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cordón <input type="checkbox"/> Alumbrado <input 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 checked="" type="checkbox"/> Terciaria <input type="checkbox"/> Camino Vecinal <input type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Lastre mezclado grueso ANCHO DE VÍA: 14 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: Calle Pública TIPO DE UBICACIÓN: Medianero APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: < 55		

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21001047414200-2024-R

NAS No.: 5146370

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
2	451.950	1.146.777	570
4	451.926	1.146.742	575
ÁREA m²: 689		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0	
COMENTARIOS:			

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2011 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 88 m² EDAD EFECTIVA: 13 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 67 años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 288 m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 32 años	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio CUBIERTA: HG ESTRUCTURA: Madera ENTREPISO: N.A. TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: Other ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Bueno AVANCE DE OBRA: PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70%	TECHOS: Estructura madera y cubierta HG CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo <hr/> FACHADA/EXTERIOR: Corredor, ventanas con marcos de aluminio CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
--	--	---

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos Repello <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Empastado <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Enchape <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> cocina y baño <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> PISOS: Cerámica SISTEMA ELÉCTRICO: <input checked="" type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado 75% - 99% Tablero sin tapa 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 LINEAS DE PLOMERÍA: 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:												
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	Pilas	Corredor		ÁREA
PRINCIPAL	1	1	1	1	2	1			1	1		
SEGUNDO												
TERCERO												

TOTALES:	CUARTOS: 8	RECÁMARAS: 2	BAÑOS: 1	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. Vivienda con estructura de zócalo de bloques de concreto y madera, piso cerámico, cielo de madera, ventanas con marcos de aluminio. En general se encuentra en buen estado de conservación. No se valora el área destinada a estacionamiento ya que según el informe BT-2023-1726 elaborado por el ingeniero Leandro Arguedas Arguedas, el soporte estructural y parte de esta área de la vivienda invaden la propiedad colindante, así como el murete posterior al final de la losa de concreto.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21001047414200-2024-R

NAS No.: 5146370

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, Quesada Cedral, 350 m Noroeste, 125 m Norte, 65 m Oeste de la Escuela, casa en alto a mano izq.		Lote en venta en Cedral		Lote en venta frente al bien valorado			
Tipo de Información		Base datos		Oferta			
Superficie de Terreno		8 m X 22 m		10 m X 30 m		X	
Fecha Consulta		19/12/2020		11/01/2024			
Valor Terreno		10.000.000		12.000.000			
Números de Contacto		8386 0615		84242623			
Valor Unitario del Terreno		54.782		40.000			
Ubicación	5	5	1	5	1		1
Dimensiones/Area de la Finca	689 m ²	182,54 m ²	,6451	300 m ²	,76		1
Servicios 1	1	1	1	1	1		1
Servicios 2	16	16	1	16	1		1
Tipo de vía	5	3	,8788	5	1		1
Relación Frente/Fondo	18,23	8	1,2286	10	1,162		1
Pendiente %	15	0	,8251	0	,8251		1
Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,5747		,7287		1	
VALORES HOMOLOGADOS		31.482,71		29.146,49		0	

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 20.887.035

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 30.315

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21001047414200-2024-R

NAS No.: 5146370

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica				VALUADOR	NOMBRE: ADRIAN JOSÉ HIDALGO GÓMEZ			
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados		COD. AGENCIA: 214			EMPRESA: Perito Externo - ADRIAN HIDALGO GOMEZ. Ing civil			
	SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA					IDENTIFICACIÓN N°: 2-0500-0139			
	CLIENTE: 8903-1 ROBERTO SAUMA CALDERON					TIPO DE PROFESIONAL: Arquitect			
	CORREO: Irivera@bncr.fi.cr					CORREO: adrianhidalgogomez@gmail.com			
	TELÉFONO: 2010-1313		IDENTIFICACIÓN N°: 1-0909-0084			TELÉFONO: 2494-8222		OTRO: 83402001	

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
1	689	30.315	1	1	1	1	30.315	100%	20.887.035
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:	20.887.035

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										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
Vivienda	88	390.000	34.320.000	80	13	0,9055	0,9748	30.293.648	70,6	344.246
Corredor	52	200.000	10.400.000	45	13	0,8138	0,9748	8.250.216	35,7	158.658
Totales	140		44.720.000							38.543.864

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								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
Acceso-losa con	236	20.000	4.720.000	30	13	0,6894	0,9748	3.171.968,01	13.441
Totales								Valor de los Elementos Adicionales:	3.171.968,01

VALOR FÍSICO TOTAL:

62.602.867,01

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

N° Informe de Avalúo	Finca Filial	Identificador Predial	Plano Catastro		Registro	Coeficiente Copropiedad	Terreno		Construcción	Total
			Número/unidad	Área m²			Número/unidad	Área m²		
							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.: 214-2100104714200-2024-R

NAS No.: 5146370

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:
 El tablero eléctrico de la vivienda no posee tapa y se observan cables sin entubar.
 Según se constató con los vecinos hay una persona viviendo en la propiedad.
 Se realiza un demérito de €950 000.00 correspondientes al costo de demoler la estructura que invade la propiedad vecina.

El suscrito valuador da fe de que la estimación del valor se ha tomado con base en metodologías objetivas y en acatamiento al código de conducta relativo a Ética, Competencia, Revelación de Información y confección de Informe de Avalúo, de las Normas Internacionales de Valuación. Así también, no le alcanzan los intereses económicos y sociales sobre el bien valorado

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: 20.887.035

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 41.715.832,01

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 62.602.867,01

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 41.715.832,01

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: 61.652.867,01 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: Central, 350 m Noroeste, 125 m Norte, 65 m Oeste de la Escuela, casa en alto a mano izq.

PROVINCIA: ALA **CANTON:** San Carlos **DISTRITO:** Quesada

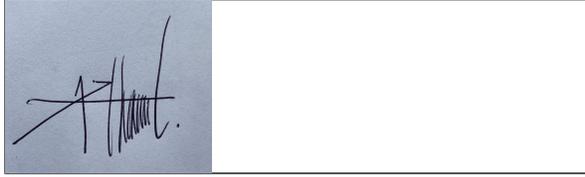
UNA VEZ REVISADA Y CONCILIADA LA INFORMACIÓN, LOS ANÁLISIS Y LAS CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALUACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD ES

A LA FECHA: 11/01/2024 **VALOR FINAL:** 61.652.867,01 **MONTO DE LA SOLICITUD:** 40.319.244,8

VALOR EN LETRAS: sesenta y uno millones seiscientos cincuenta y dos mil ochocientos sesenta y siete y uno centavos

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

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

FIRMA: 

NOMBRE PERITO: ADRIAN JOSÉ HIDALGO GÓMEZ

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

REGISTRO #: A10080

CÓDIGO INSPECTOR: 673

COD. EMPRESA: 266

FECHA DEL INFORME: 11/01/2024

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 10/01/2024

IDENTIFICACIÓN N°: 2-0500-0139

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA: 

NOMBRE CO-FIRMANTE:

TIPO DE PROFESIONAL: **TIPO DE PERITO:**

REGISTRO #:

CÓDIGO INSPECTOR:

FECHA DEL INFORME:

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN:

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: SALA

Foto 4



Descripción: BAÑO

Foto 2



Descripción: COCINA

Foto 5



Descripción: PILAS

Foto 3



Descripción: DORMITORIO

Foto 6



Descripción: TABLERO ELÉCTRICO

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: CORREDOR

Foto 10



Descripción: VISTA GENERAL

Foto 8



Descripción: VISTA FRONTAL DE LA VIVIENDA

Foto 11



Descripción: PORTÓN DE ACCESO

Foto 9



Descripción: ACCESO A LA VIVIENDA

Foto 12

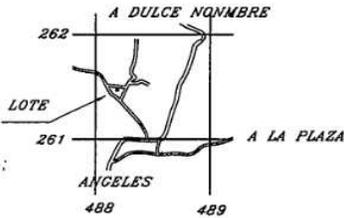


Descripción: FISURAS EN EL PISO

Plano Catastro

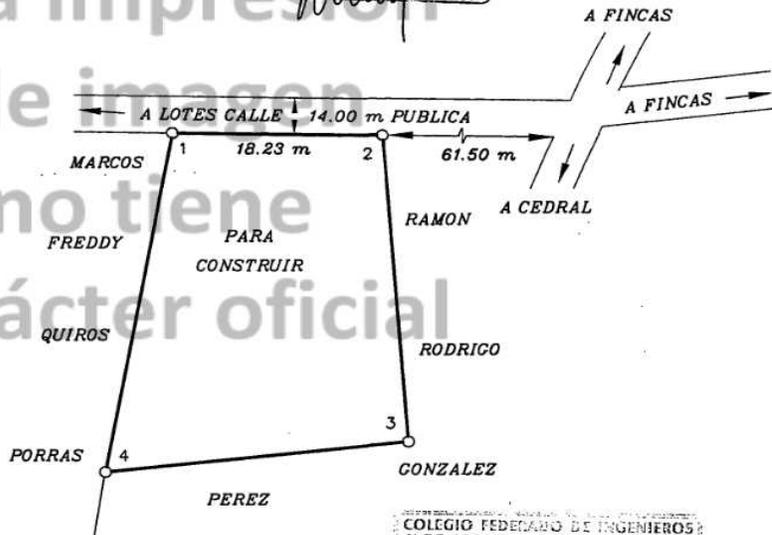
INSCRIPCIÓN: 2-1456714-2010
 Fecha: 26/10/2010 09:02:44
 Registrador: JORGE BERRIOCAL ESPINOZA
 CFD87E9BCFDEF8344D670259F377A767D

Catastro Nacional
1-2560750
 26/10/2010 14:22:18
 Raingrasso

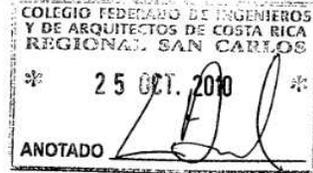


LOCALIZACION
 HOJA AGUAS ZARCAS
 ESCALA 1 : 50 000

LINEA	ACIMUT		DISTANCIA	
	°	'	m.	cm.
1 - 2	90	54	18	23
2 - 3	175	23	29	55
3 - 4	263	53	26	50
4 - 1	10	00	33	06



NOTAS :
 LEVANTAMIENTO POLAR. POLIGONAL ABIERTA.
 ERROR ANGULAR ESTIMADO : ± 0°00'
 ERROR LINEAL ESTIMADO : ± 0.01 m.
 DOY FE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES.
 MODIFICA AL PLANO CATASTRADO No A-851975-2003.
 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 INSCRIPCION EN EL CATASTRO NACIONAL.



ES PARTE AL FOLIO REAL MATRICULA No :
2407170-000 AREA : 5175.24 m²

SITUADO EN : CEDRAL
 DISTRITO 1° QUESADA
 CANTON 10° SAN CARLOS
 PROVINCIA 2° ALAJUELA

LUIS ALBERTO UREÑA VILLALOBOS
 TOPOGRAFO ASOCIADO TA-9916

AREA
689 m²

PROTOCOLO TOMO : 16660 FOLIO : 54

FECHA : AGOSTO 2010

ESCALA : 1 : 500

Estudio de Registro

11/1/24, 8:42

about:blank

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 474142--000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 474142 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
 SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
 SITUADA EN EL DISTRITO 1-QUESADA CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
 LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA
 SUR : RAMON GONZALEZ PEREZ
 ESTE : MARCOS FREDDY QUIROZ PORRAS
 OESTE : RAMON GONZALEZ PEREZ

MIDE: SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS
 PLANO:A-1456714-2010

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
 2-00407170 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 48,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
 BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
 CEDULA JURIDICA 4-000-001021
 ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES
 DUEÑO DEL DOMINIO
 PRESENTACIÓN: 2023-00273724-01
 CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
 FECHA DE INSCRIPCIÓN: 03-MAY-2023

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES
 CITAS: 274-06578-01-0901-001
 FINCA REFERENCIA 2131692 000
 AFECTA A FINCA: 2-00474142 -000
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 11-01-2024 a las 08:42 horas

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

about:blank

1/1