

Fecha: 19/01/2023

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: De la Iglesia de Floralia 998 metros hacia el Suroeste. Terreno medianero a mano derecha con una viv
1-SJO 5-San Rafael 4-Puriscal

Número de Avalúo: 5114907

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤12 meses

Valor Concluido: 11.970.406,54

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 18/01/2023

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

Observaciones Generales:
Se advierte que el terreno presenta las siguientes cdondiciones:
Costa de una terraza donde se ubica la casa que tiene desde línea de propiedad 15 mts el resto del terreno hacia atrás presenta un talud con una pendiente fuerte de al menos un 40%. La casa en las condiciones que se observa se considera apenas habitable, especial consideración se debe tener con el sistema eléctrico que se observa en malas condiciones.

FIRMA:



Nombre: Edgardo Espinoza Quesada

Tipo de Profesional: Arquitecto

Identificación #: 2-0369-0119

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:

Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-10405041617300-2023-U

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5114907

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: Edgardo Espinoza Quesada	
	OFICINA: 328-Cobro Judicial COD. AGENCIA: 328			EMPRESA: Perito Externo - EDGARDO ESPINOZA QUESADA	
SOLICITANTE:		IDENTIFICACIÓN N°: 2-0369-0119			
CLIENTE: JORDAN GUERRERO ARTAVIA		TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto			
CORREO:		CORREO: espinozaedgardo@yahoo.com			
TELÉFONO: 2212-2000 IDENTIFICACIÓN N°: 1-1654-0042		TELÉFONO: 2494-2410/2269-5197 OTRO:			

PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: Jordan Ariel Guerrero Artavia		IDENTIFICACIÓN N°: 1-1654-0042		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%	
	PROVINCIA: 1	SJO	CANTÓN: 4	Puriscal	DISTRITO: 5	San Rafael
	LOCALIDAD: Puriscal, San Rafael, de la Iglesia de la Fiorella 998 mts SO, casa					
	DIRECCIÓN EXACTA: De la Iglesia de Floralia 998 metros hacia el Suroeste. Terreno medianero a mano derecha con una viv					
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 10405041617300		PLANO DE CATASTRO N°: SJ-0114605-1993		ÁREA REGISTRADA: 445,3 m²	
ZONA DEL AVALÚO: BNCR-San José		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): ☒ 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):						
	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				
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:		ÁREA M² ID. PREDIAL:		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:					
	ZONAS CERCANAS:	☒ Alta	☒ Media	☐ Baja	☐	DEMANDA:				
	FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno		ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA:		☒ Si	☐ No	TENDENCIA DE PRECIOS:			
					☐ Aumentando	☒ Estable	☐ Disminuyendo			
	COMENTARIOS:									

TERRENO / FINCA	DIMENSIONES: 15,77 X 24,06		☒ m	☐ ha.	SERVICIOS:	☒ Teléfono	☒ Señal Celular	☐ Alcantarillado	☐ Sistema Sanitario	☐ Caño
	ÁREA APLICABLE: 445,3		UNIDAD DE MEDIDA: m²			☐ Internet	☐ Cuneta	☐		
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO:				AGUA:	☒ Si	☐ No	☐		
	TOPOGRAFÍA: Ondulada				ADICIONALES:	☐ Calle de Grava	☐ Calle Pavimentada	☐ Recolección Basura	☐ Acera	☐ Cordón
	PENDIENTE: Ascendente					☒ Alumbrado	☐ TV por Cable	☐		
	ZONIFICACIÓN: Residencial				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:	Tierra				
	ESTADO FÍSICO: Bueno				ANCHO DE VÍA:	8 M				
	POSIBILIDAD DE DAÑOS:		☐ Si	☒ No	Ninguno	TRANSPORTE PÚBLICO:	☒ Si	☐ No	Distancia menor a 500 m	
CUERPO DE AGUA CERCANO:		☐ Si	☒ No	Ninguno	JARDINES/PARQUES:	☐ Si	☒ No	☐		
DESGLIZAMIENTO:		☐ Si	☒ No	Baja	EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m					
EXISTEN GRAVÁMENES:		☒ Si	☐ No		TIPO DE ACCESO: Calle Pública		TIPO DE UBICACIÓN: Medianero			
APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 - > 95										
COMENTARIOS: Según estudio de Registro cuenta con una servidumbre trasladada la cual no se observa en sitio por lo que no afecta la garantía. Cuenta con hipoteca citas: 2018-78642-01-0002-001 y Demanda ejecutiva citas: 800-705337-01-0001-001										

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-10405041617300-2023-U

NAS No.: 5114907

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	468.943	1.085.340	774
2	468.923	1.085.346	774

ÁREA m²: 445,3

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1994

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 68 m²

EDAD EFECTIVA: 29 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 40 años

ÁREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) 68 m²

VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) 40 años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio

CUBIERTA: Lamina ondulada Hg , sin canoas

ESTRUCTURA: Clavadores y alfajillas en madera

ENTREPISO: N/A

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC01

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular

AVANCE DE OBRA:

PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70%

TECHOS: Clavadores y alfajillas en madera

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo

FACHADA/EXTERIOR: Madera tablilla pintada, ventanas fija y movil

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos

Repello ☐ ☐

Empastado ☐ ☐

Enchape ☐ ☐

Pintura ☒ ☐

PISOS: cerámica

SISTEMA ELÉCTRICO: ☐ Si Entubado ☒ No Entubado

TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: No hay

AIRE ACONDICIONADO: No hay

RED AGUA CALIENTE: No hay

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.	corredor					ÁREA
PRINCIPAL	1	1	1	1	3	1			1					
SEGUNDO														
TERCERO														

TOTALES: CUARTOS: 8 RECÁMARAS: 3 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.

Página 2 de 11

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-10405041617300-2023-U NAS No.: 5114907

Informe de Avalúo No.: 328-10405041617300-2023-U NAS No.: 5114907

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, Puriscal, San Rafael De la Iglesia de Floralia 998 metros hacia el Suroeste. Terreno medianero a mano derecha con una vivienda unifamiliar en un nivel		Mercedes Sur Puriscal		Cañales, Puriscal a 1km al Oeste		Cañales, Puriscal a 1km al Oeste	
	Tipo de Información		Base de datos		Base de datos		Base de datos	
	Superficie de Terreno		X		X		X	
	Fecha Consulta		19/01/2023		19/01/2023		19/01/2023	
	Valor Terreno		6.000.000		6.000.000		6.000.000	
	Números de Contacto		6303-9395		8819-7383		8842-1711	
	Valor Unitario del Terreno		24.000		20.000		20.000	
	Ubicación	medianero	medianero	1	medianero	1	medianero	1
	Dimensiones/Area de la Finca	445,3 m²	250 m²	,89	300 m²	,92	300 m²	,92
	Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1
	Servicios 2	12	12	1	12	1	12	1
	Tipo de vía	6	6	1	6	1	6	1
	Relación Frente/Fondo			1		1		1
	Pendiente %	ascendente 4	plano	,9	plano	,9	semiplano	,92
	Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1	0	1
				1		1		1
				1		1		1
				1		1		1
			1		1		1	
			1		1		1	
			1		1		1	
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,801		,828		,8464		
VALORES HOMOLOGADOS		19.224		16.560		16.928		

Conclusiones:	

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 7.824.366

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 17.571	
---	--

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-10405041617300-2023-U

NAS No.: 5114907

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	VALUADOR	NOMBRE: Edgardo Espinoza Quesada	
	OFICINA: 328-Cobro Judicial		COD. AGENCIA: 328	EMPRESA: Perito Externo - EDGARDO ESPINOZA QUESADA
	SOLICITANTE:		IDENTIFICACIÓN N°: 2-0369-0119	
	CLIENTE: JORDAN GUERRERO ARTAVIA		TIPO DE PROFESIONAL: Arquitect	
	CORREO:		CORREO: espinozaedgardo@yahoo.com	
	TELÉFONO: 2212-2000		IDENTIFICACIÓN N°: 1-1654-0042	TELÉFONO: 2494-2410/2269-5197

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	445,3	17.571	1	1	1	1	17.571	100%	7.824.366,3
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:	7.824.366,3

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	68	240.000	40	29	0,3747	0,678	0,254	100%	60.971,18	4.146.040,24
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
Totales	Valor de las Construcciones:									4.146.040,24

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: 11.970.406,54

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.: 328-10405041617300-2023-U

NAS No.: 5114907

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, Puriscal, San Rafael De la Iglesia de Floralia 998 metros hacia el Suroeste. Terreno medianero a mano derecha con una vivienda unifamiliar en un nivel							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	68 m²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	De la Iglesia de Floralia 998 metros hacia el		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: 68 m²

VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

VALOR UNITARIO APLICABLE:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-10405041617300-2023-U

NAS No.: 5114907

LIMITACIONES Y SALVEDADES	OBSERVATIONS: Se advierte que el terreno presenta las siguientes condiciones: Costa de una terraza donde se ubica la casa que tiene desde línea de propiedad 15 mts el resto del terreno hacia atrás presenta un talud con una pendiente fuerte de al menos un 40%. La casa en las condiciones que se observa se considera apenas habitable, especial consideración se debe tener con el sistema eléctrico que se observa en malas condiciones.																					
TIEMPO DE EXPOSICIÓN	TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤12 meses	AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local																				
RESUMEN DE VALORES	LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON: VALOR DE TERRENO: 7.824.366,3 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 4.146.040,24 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 11.970.406,54 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 4.146.040,24 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: 11.970.406,54 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado																					
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	CONCLUSIÓN DE VALOR DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: De la Iglesia de Floralia 998 metros hacia el Suroeste. Terreno medianero a mano derecha con una vivienda unifamiliar en un nivel PROVINCIA: SJO CANTON: Puriscal DISTRITO: San Rafael 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: 19/01/2023 VALOR FINAL: 11.970.406,54 MONTO DE LA SOLICITUD: 11.482.392,4 VALOR EN LETRAS: once millones novecientos setenta mil cuatrocientos seis y cincuenta y cuatro centavos SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado																					
	FIRMA: 	CO-FIRMANTE (si aplica) FIRMA: 																				
	NOMBRE PERITO: Edgardo Espinoza Quesada TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA REGISTRO #: A-4618 CÓDIGO INSPECTOR: 681 COD. EMPRESA: 214 FECHA DEL INFORME: 19/01/2023 PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No FECHA DE INSPECCIÓN: 18/01/2023 IDENTIFICACIÓN N°: 2-0369-0119	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: <table border="0"> <tr> <td>☒ Enfoque de Costos</td> <td>☒ Fotos Adicionales 1-6</td> <td>☐ Fotos Adicionales 19-24</td> <td>☐ Mapa de Ubicación</td> <td>☐ Anexo Imagen 1</td> </tr> <tr> <td>☐ Enfoque de Mercado(4-6)</td> <td>☒ Fotos Adicionales 7-12</td> <td>☐ Fotos Adicionales 25 -30</td> <td>☒ Plano Catastro</td> <td>☐ Anexo Imagen 2</td> </tr> <tr> <td>☐ Enf. Mercado Terreno (4-6)</td> <td>☐ Fotos Adicionales 13-18</td> <td>☒ Estudio de Registro</td> <td>☐ Anexo Texto</td> <td>☐ Anexo Imagen 3</td> </tr> <tr> <td>☐ Certificado Catastral 1</td> <td>☐ Certificado Catastral 2</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			☒ 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			
☒ 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: Vista entorno inmediato

Foto 4



Descripción: Vista hacia dormitorio

Foto 2



Descripción: Vista interna de vivienda

Foto 5



Descripción: Vista hacia dormitorio

Foto 3



Descripción: Vista interna hacia cocina

Foto 6



Descripción: vista dormitorio

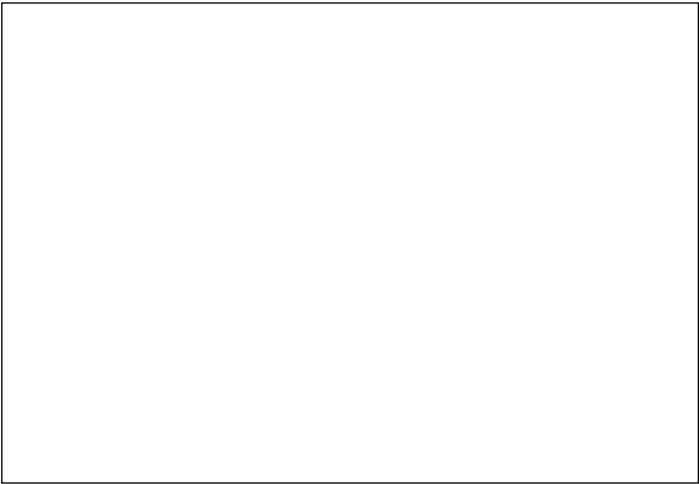
Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Vista interna baño
.....

Foto 10



Descripción:

Foto 8



Descripción:

Foto 11



Descripción:

Foto 9



Descripción:

Foto 12



Descripción:

Plano Catastro

17/1/23, 11:59

SIRI

85-S-4-5-2

CATASTRO NACIONAL

139 11

ROLLO IMAGEN

SECCION MICROFILM AÑO 1993

REGISTRO NACIONAL

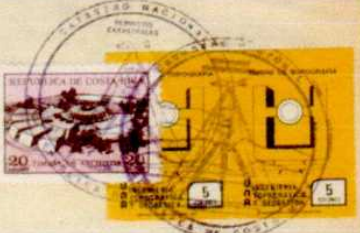
CATASTRO NACIONAL

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

SJ-114605-43

10 MAY 1993

Fecha _____ Firma Autorizada _____



UBICACION



LOTE

505 506

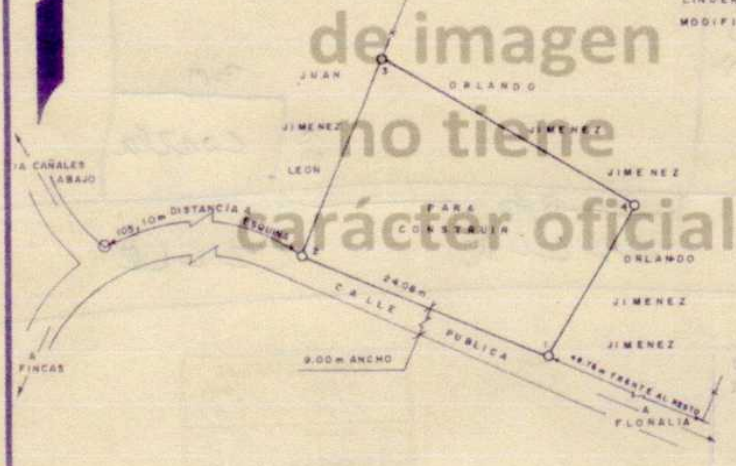
199 200

H.22 CANDELARIA

ESCALA 1:5000

DERROTERO					
LINEA		RUMBO		DISTANCIA	
				m	cm
1-2	N	67	03	W	24 06
2-3	N	22	38	E	19 62
3-4	S	58	25	E	26 43
4-1	S	29	44	W	15 77

Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial



NOTA

LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA

ERROR LINEAL ESTIMADO <0.00m

ERROR ANGULAR ESTIMADO <00°00'

LINDEROS EXISTENTES

MODIFICA AL CATASTRO Nº SJ38556-92

PLANO DEL TERRENO

PROPIEDAD DE ORLANDO JIMENEZ JIMENEZ

CEDULA 1-254-576

TRASPASA A:

ALEXANDER GUERRERO JIMENEZ

CEDULA 1-726-023

SITUADO EN BAJO JIMENEZ

DISTRITO 1º SAN RAFAEL

CANTON 4º PURISCAL

PROVINCIA 1º SAN JOSE

INFORMACION

REGISTRO PUBLICO

ES PARTE DEL

TOMO 2600

FOLIO 063

NUMERO 260655

ASIENTO 01

AREA 4388.10 m²

AREA

445,30 m²

ESCALA

1:400

FECHA

04/1993

PROTOCOLO

TOMO 6494

FOLIO 116

ARCHIVO

OTTO RES PINOZA ESPINOZA

OTRO RES PINOZA ESPINOZA

Estudio de Registro

10:55

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales del Registro Nacional

- Bienes Monitoreados
- Búsqueda Gráfica Marcas
- Carrito de Compras
- Consultas Gratuitas
- Certificación Imágenes
- Detalle de Servicios
- Historial de Compras
- Historial de Usos
- Impuesto Personas Jurídicas
- Índice Personas Físicas
- Índice de Personas Jurídicas
- Transitorio III Ley 9428
- Mi Cuenta
- Mi Inventario
- Reserva de Matricula
- Solicitud de Placas
- Salidas del País

- Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sírvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 416173-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 416173 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 5-SAN RAFAEL CANTON 4-PURISCAL DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : ORLANDO JIMENEZ JIMENEZ
SUR : CALLE PUBLICA
ESTE : ORLANDO JIMENEZ JIMENEZ
OESTE : JUAN JIMENEZ LEON

MIDE: CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO METROS CON TREINTA DECIMETROS CUADRADOS
PLANO: SJ-0114605-1993

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00260655 000		FOLIO REAL
1-00416173 001		FOLIO REAL
1-00416173 002		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 8,500,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
JORDAN ARIEL GUERRERO ARTAVIA
CEDULA IDENTIDAD 1-1654-0042
ESTADO CIVIL: SOLTERO
ESTIMACIÓN O PRECIO: OCHO MILLONES COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2018-00078642-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 06-FEB-2018

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 313-06651-01-0001-001
FINCA REFERENCIA 1260655 000
AFECTA A FINCA: 1-00416173 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
CITAS: 800-705337-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 21-001547-1765-CJ
AFECTA A FINCA: 1-00416173 -000
INICIA EL: 18 DE AGOSTO DE 2021
FINALIZA EL: 18 DE AGOSTO DE 2031
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
CITAS: 2018-78642-01-0002-001
AFECTA A FINCA: 1-00416173 -000
MONTO: OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES
INTERESES: TBP DEL BCCR (6.10%) + FACTOR FIJO DE 11.10% VARIABLE SEGUN TRANSCURSO DEL
PLAZO: VER CONTRATO
INICIA: 31 DE ENERO DE 2018
VENCE: 31 DE ENERO DE 2048
FORMA DE PAGO: 360 CUOTAS MENSUALES
RENUNCIAS: DOMICILIO Y REQUERIMIENTOS DE PAGO
RESPONDE POR: OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: SUMA RESPONDE