

Fecha: 05/04/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: De la Escuela, 500m Noroeste.
2-ALA 4-San Isidro 5-Atenas

Número de Avalúo: 5153281

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 32.358.393,85

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

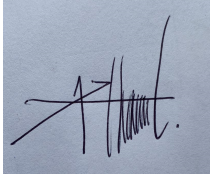
Fecha de Inspección: 05/04/2024

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

Observaciones Generales:
El sistema eléctrico de la vivienda no cumple con la normativa eléctrica vigente.
La medida del vértice 3-4 según plano catastrado es de 7m, en sitio la medida es de 7.5m.
La distancia a esquina medida no corresponde con la indica en el plano catastrado.

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:



ADRIAN JOSÉ HIDALGO GÓMEZ (FIRMA)
PERSONA FÍSICA, CPF-02-0500-0139.
Fecha declarada: 05/04/2024 03:46:34 PM
Esta es una representación gráfica. Únicamente,
verifique la validez de la 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.: 214-20504034710800-2024-R

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5153281

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		TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto			
CLIENTE: 9052-1 MILTON SAUL MORAGA GUTIERREZ		CORREO: adrianhidalgogomez@gmail.com		CORREO: trivera@bncr.fi.cr			
TELÉFONO: 2010-1313		IDENTIFICACIÓN N°: 1-558-183450-21		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: 5 Atenas		DISTRITO: 4 San Isidro		LOCALIDAD: PAVAS		
DIRECCIÓN EXACTA: De la Escuela, 500m Noroeste.		IDENTIFICADOR PREDIAL: 20504034710800		PLANO DE CATASTRO N°: A-0579485-1999		ÁREA REGISTRADA: 128.37 m²	
ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Alajuela		USO PREDOMINANTE: Residencial		OCUPADO POR: NO OCUPADO		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 ☒ BIEN ADJUDICADO				
USUARIO PROPUESTO (NOMBRE):		SOLICITADO POR: ☒ Cliente de arriba ☐ Otro		VALOR: ☒ Actual ☐ Retroactivo ☐ Futuro			
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: 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: 128.37 m²		ÁREA M² ID. PREDIAL: 128.37 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 OFERTA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja					
NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media		DEMANDA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja					
ZONAS CERCANAS: ☐ Alta ☐ Media ☐ Baja ☐		TENDENCIA DE PRECIOS: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Disminuyendo					
FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Regular		ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ SI ☐ No					
COMENTARIOS:							
TERRENO / FINCA	DIMENSIONES: 8 X 17 ☒ m ☐ ha.		SERVICIOS: ☒ Teléfono ☒ Señal Celular ☐ Alcantarillado ☐ Sistema Sanitario ☒ Caño				
	ÁREA APLICABLE: 128.37 UNIDAD DE MEDIDA: m²		☒ Internet ☐ Cuneta ☐				
DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0		AGUA: ☒ SI ☐ No					
TOPOGRAFÍA: Plana		ADICIONALES: ☐ Calle de Grava ☒ Calle Pavimentada ☐ Recolección Basura ☐ Acera ☐ Cordón					
PENDIENTE: No Aplica		☐ 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: Asfalto					
ESTADO FÍSICO:		ANCHO DE VÍA: 5.5					
POSIBILIDAD DE DAÑOS: ☐ SI ☒ No		TRANSPORTE PÚBLICO: ☒ SI ☐ No Distancia menor a 1000 m					
CUERPO DE AGUA CERCANO: ☐ SI ☒ No Ninguno		JARDINES/PARQUES: ☒ SI ☐ No					
DESLIZAMIENTO: ☐ SI ☒ No Ninguno		EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia mayor a 2500 m					
EXISTEN GRAVÁMENES: ☐ SI ☒ No		TIPO DE ACCESO: Calle Pública		TIPO DE UBICACIÓN: Medianero			
COMENTARIOS:		APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 -> 95					

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20504034710800-2024-R

NAS No.: 5153281

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	452.375	1.104.550	846

ÁREA m²: 0 VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2004

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 64 m²

EDAD EFECTIVA: 20 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 35 años

ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 84 m²

VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 45 años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio

CUBIERTA: HG

ESTRUCTURA: METÁLICA

ENTREPISO: LIVIANO

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC02

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular

AVANCE DE OBRA:

PORCENTAJE COBERTURA:

TECHOS: HG

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo

FACHADA/EXTERIOR: PORTONES METÁLICOS

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

ACABADOS INTERIORES:

Paredes

Cielos

Repello

Empastado

Enchape

☒

☐

☒

☐

☐

COCINA Y BAÑOS

PISOS: CERÁMICA

SISTEMA ELÉCTRICO: ☒ Si Entubado ☐ No Entubado 75% - 99% PARCIAL

TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA:

AIRE ACONDICIONADO:

RED AGUA CALIENTE:

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.	Pilas	Corredor	Patio posterior	Jacuzzi		ÁREA
PRINCIPAL		1		1	3	1			1	1	1			
SEGUNDO					1	1						1		
TERCERO														

TOTALES: CUARTOS: 12 RECÁMARAS: 4 BAÑOS: 2 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.
La vivienda principal es de baldosas de concreto, algunas paredes son de madera, piso cerámico y cielos de tabilla de madera, presenta deterioro normal por desuso, el disyuntor principal eléctrico es una cuchilla y se observan algunos cables sin entubar. Sobre el patio posterior se construyó un segundo nivel en liviano, utilizado como dormitorio, con un baño y jacuzzi, no está 100% finalizado, el piso es cerámica, las gradas de acceso presentan desprendimiento de algunas piezas y el cielo es de tabilla de madera.

Página 2 de 12

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL											
Informe de Avalúo No.: 214-20504034710800-2024-R				NAS No.: 5153281							
ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO	ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO										
	BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3				
	Descripción:		Descripción		Ajustes	Descripción		Ajustes	Descripción		Ajustes
	ALA, Atenas, San Isidro De la Escuela, 500m Noroeste.		Lote en venta en San Isidro de Atenas			Lote en venta en San Isidro de Atenas					
	Tipo de Información		OFERTA			OFERTA					
	Superficie de Terreno		12 m X 36 m			13 m X 34 m			X		
	Fecha Consulta		05/04/2024			05/04/2024					
	Valor Terreno		20.000.000			20.000.000					
	Números de Contacto		6303-9395			6303-9395					
	Valor Unitario del Terreno		46.296			45.146					
	Ubicación	5	5	1	5	1		1			
	Dimensiones/Area de la Finca	128,37 m²	432 m²	1,4925	443 m²	1,5049		1			
	Servicios 1	1	1	1	1	1		1			
	Servicios 2	16	16	1	16	1		1			
	Tipo de vía	3	3	1	3	1		1			
	Relación Frente/Fondo	8	12	,9036	12	,8857		1			
	Pendiente %	0	0	1	0	1		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			
				1		1		1			
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1,3486		1,3329		1					
VALORES HOMOLOGADOS		62.435,85		60.174,65		0					
Conclusiones:											
VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 7.869.723											
VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 61.305											
Página 3 de 12				© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.				V21.01.01			

Informe de Avalúo No.: 214-20504034710800-2024-R

NAS No.: 5153281

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: 9052-1 MILTON SAUL MORAGA GUTIERREZ			TIPO DE PROFESIONAL: Arquitect	
	CORREO: trivera@bncr.fi.cr			CORREO: adrianhidalgogomez@gmail.com	
	TELÉFONO: 2010-1313	IDENTIFICACIÓN N°: 1-558-183450-21		TELÉFONO: 2494-8222	OTRO: 83402001

ENFOQUE DE COSTOS

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	128,37	61.305	1	1	1	1	61.305	100%	7.869.722,85	
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:	7.869.722,85	

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
Vivienda	64	295.000	18.880.000	55	20	0,7521	0,9191	13.050.880	38	203.920
Corr-patio	43	130.000	5.590.000	45	20	0,679	0,9191	3.488.547	28,1	81.129
2do nivel	41	250.000	10.250.000	40	10	0,8438	0,9191	7.949.244	31	193.884
Totales	148		34.720.000						Valor de las Construcciones:	24.488.671

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
Totales			0					Valor de los Elementos Adicionales:	0

VALOR FÍSICO TOTAL:

32.358.393,85

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

N° Informe	Finca	Identificador Predial	Plano Catastro		Registro	Coefficiente	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

Informe de Avalúo No.: 214-20504034710800-2024-R FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL NAS No.: 5153281

NAS No.: 5153281

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO	ENFOQUE DE MERCADO							
	BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
	Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
	ALA, Atenas, San Isidro De la Escuela, 500m Noroeste.							
	Fuente de Información							
	Fecha Consulta							
	Precio de Oferta							
	Área Construcción	64 m²						
	Valor Unitario							
	Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
	Ubicación	De la Escuela, 500m Noroeste.		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
	AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1		1		1	
	VALORES HOMOLOGADOS		0		0		0	
	Conclusiones:							

VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

Página 5 de 12

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20504034710800-2024-R

NAS No.: 5153281

LIMITACIONES Y SALVEDADESE

OBSERVATIONS:
El sistema eléctrico de la vivienda no cumple con la normativa eléctrica vigente.
La medida del vértice 3-4 según plano catastrado es de 7m, en sitio la medida es de 7.5m.
La distancia a esquina medida no corresponde con la indica en el plano catastrado.

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: ≤18 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

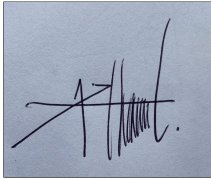
RESUMEN DE VALORES

LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:
VALOR DE TERRENO: 7.869.722,85
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 24.488.671
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 32.358.393,85
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 24.488.671
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: 32.358.393,85 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR
DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: De la Escuela, 500m Noroeste.
PROVINCIA: ALA CANTON: Atenas DISTRITO: San Isidro
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: 05/04/2024 VALOR FINAL: 32.358.393,85 MONTO DE LA SOLICITUD: 24.956.562,66
VALOR EN LETRAS: treinta y dos millones trescientos cincuenta y ocho mil trescientos noventa y tres y ochenta y cinco centavos
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado

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: 05/04/2024
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No
FECHA DE INSPECCIÓN: 05/04/2024
IDENTIFICACIÓN N°: 2-0500-0139

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

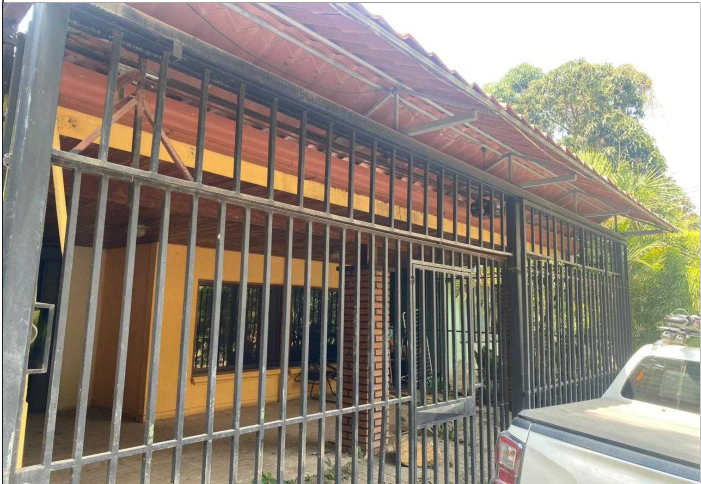
CO-FIRMANTE (si aplica)
FIRMA: 

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)



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

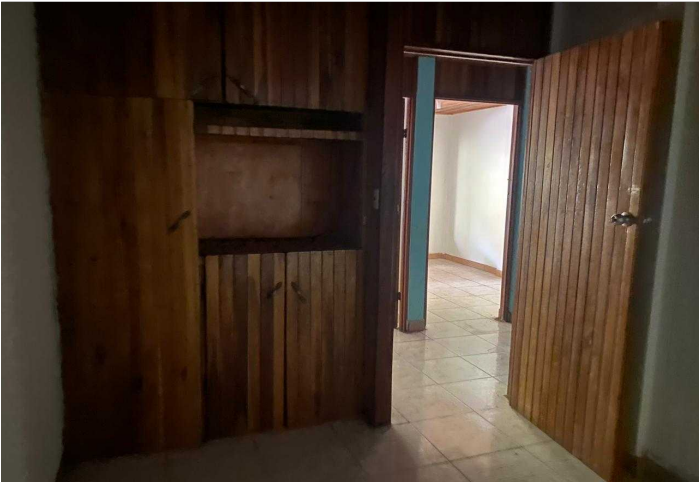
Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: CORREDOR

Foto 4



Descripción: DORMITORIO

Foto 2



Descripción: SALA

Foto 5



Descripción: DORMITORIO

Foto 3



Descripción: COCINA

Foto 6



Descripción: DORMITORIO

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



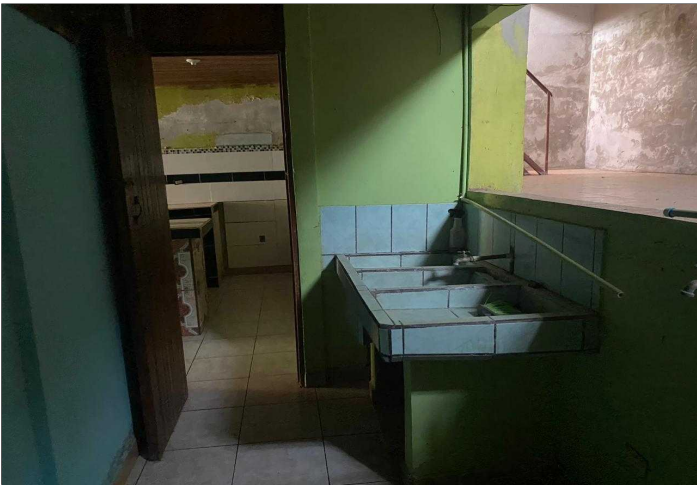
Descripción: BAÑO

Foto 10



Descripción: ACCESO 2DO NIVEL

Foto 8



Descripción: PILAS

Foto 11



Descripción: 2DO NIVEL

Foto 9



Descripción: PATIO POSTERIOR

Foto 12



Descripción: 2DO NIVEL

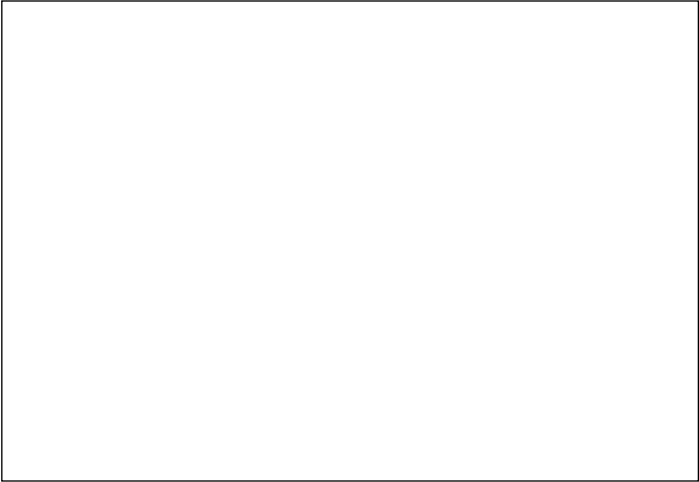
Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



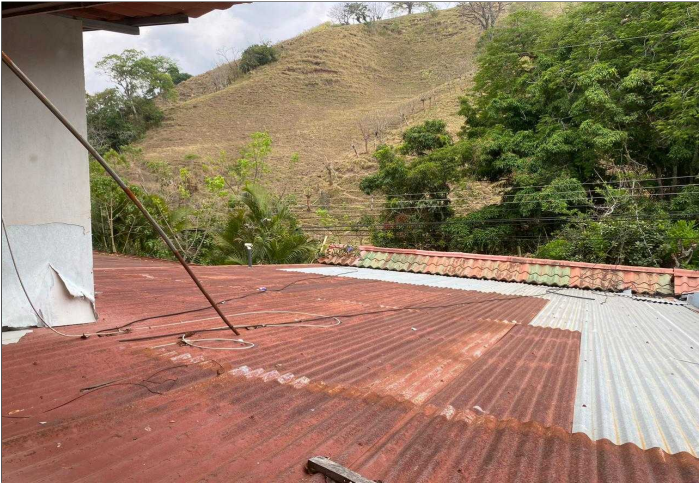
Descripción: CUCHILLA
.....

Foto 16



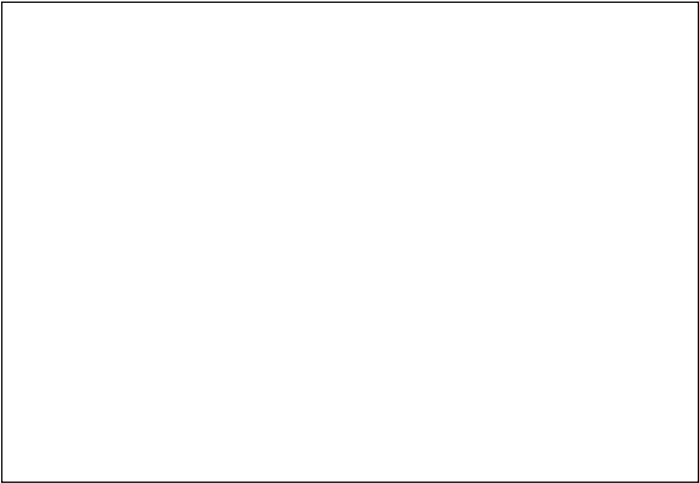
Descripción:

Foto 14



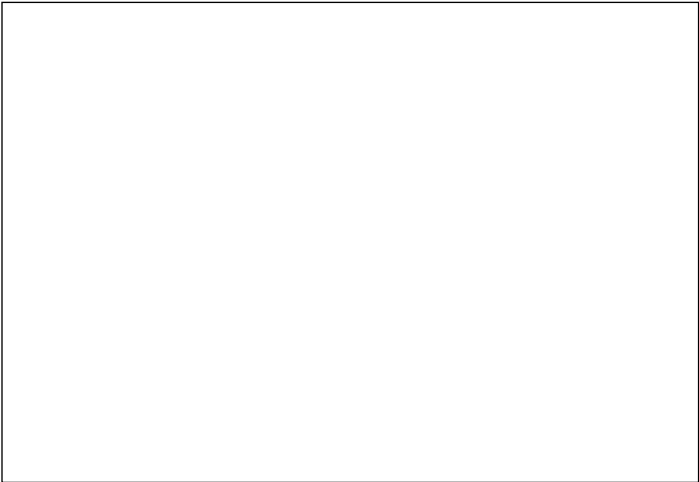
Descripción: TECHO
.....

Foto 17



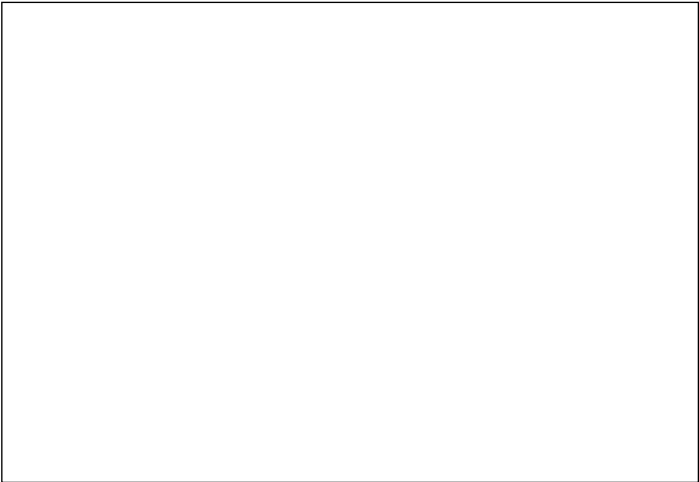
Descripción:

Foto 15



Descripción:

Foto 18



Descripción:

Plano Catastro

254-A-5-4-2

CATASTRO NACIONAL
167 108
ROLLO IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 1999

REGISTRO NACIONAL CATASTRO NACIONAL
El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado con el siguiente número:
27 A60 1999
Fecha _____ Firma Autorizada _____

NOTAS:

LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA
PRECISION ESTIMADA ANGULAR 0° 00', LINEAL 0.82
DOY FE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES
TODAS LAS DISTANCIAS SON DADAS EN METROS

N

DOY FE DE QUE LA CALLE QUE INDICO COMO ACCESO EXISTE EN LA REALIDAD.
- MODIFICA AL PLANO: A-172572-94
- FRENTE A CALLE PUBLICA: 8.00m

DERROTERO				
LINEA	ACIMUT	DISTANCIA		
		m.	cm.	
1 - 2	254	16	8	00
2 - 3	343	52	16	73
3 - 4	67	37	7	00
4 - 1	160	28	17	56

UBICACION

HOJA ESCALA RIO GRANDE 1:50000

PROPIEDAD DE: Freddy Rodriguez Arce 2-319-427		CEDULA N°	
Vende a: EDUARDO RAMIREZ CAMPOS 2-442-770		CEDULA N°	
RONALDO LOPEZ VILLEGAS TOPOGRAFO ASOCIADO TA-2909		AREA	128,37 m ²
		AREA SEGUN REGISTRO	3394,23 m ²
PROTOCOLO TOMO 10423	FOLIO 106	ESCALA 1:500	ARCHIVO
		ES PARTE FOLIO REAL NUMERO 2 345 900-000	
		FECHA ABRIL, 1999	

Estudio de Registro

5/4/24, 13:05

about:blank

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 347108---000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 347108 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA
 SITUADA EN EL DISTRITO 4-SAN ISIDRO CANTON 5-ATENAS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
 LINDEROS:

NORTE : RESTO DE FREDDY RODRIGUEZ ARCE

SUR : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE OCHO METROS

ESTE : CARLOS RAMIREZ CHAVES

OESTE : RESTO DE FREDDY RODRIGUEZ ARCE

MIDE: CIENTO VEINTIOCHO METROS CON TREINTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS
 PLANO:A-0579485-1999

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
 2-00345900 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 35,700,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTIUN MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS
 DIEZ COLONES CON TREINTA Y CUATRO CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00461070-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 11-JUL-2023

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 05-04-2024 a las 13:05 horas

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