

Fecha: 28/01/2025

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: DEL SUPER MAS, 300 METROS SUR Y 90 METROS ESTE , CASA G-122, MEDIANERA AL MARGEN DERECHO DE LA A 3-CAR 5-Aguacaliente (San Francisco) 1-Cartago

Número de Avalúo: 5174461

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 17.618.499

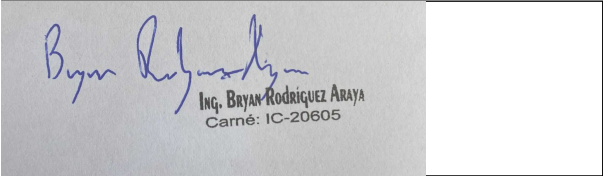
AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 27/01/2025

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

Observaciones Generales:
La vivienda requiere reparación del sistema eléctrico, debe ser entubado al 100% y requiere plaquería que fue removida para cumplir con el código eléctrico vigente.
Así mismo requiere reparación de los cielos que se observaron con grandes agujeros, al igual que los pisos de la cocina. Igualmente se deben reparar paredes, repellos y pintura general y colocación de vidrios y celocías.

FIRMA:



CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre: Perito Externo - BRYAN RODRÍGUEZ ARAYA

Nombre:

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Tipo de Profesional:

Identificación #: 6-0329-0877

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-30105017670700-2025-U

Liquidez: Media

NAS No.: 5174461

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: Perito Externo - BRYAN RODRÍGUEZ ARAYA		
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - BRYAN RODRÍGUEZ ARAYA		
	SOLICITANTE: oficina 214-Bienes Adjudicados			IDENTIFICACIÓN N°: 6-0329-0877		
	CLIENTE: 9543-1 ALEJANDRA MORA MORA			TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil		
	CORREO: jperezar@bncr.fi.cr			CORREO: brodriguez@grupovillarco.com		
	TELÉFONO: 2211-4023			TELÉFONO: 2553-3716 /8812-7101 OTRO:		
	IDENTIFICACIÓN N°: 111130564					
PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%	
	PROVINCIA: 3 CAR	CANTON: 1 Cartago	DISTRITO: 5 Aguacaliente (San Francisco)		LOCALIDAD: Urbanización Manuel Jiménez	
	DIRECCIÓN EXACTA: DEL SUPER MAS, 300 METROS SUR Y 90 METROS ESTE , CASA G-122, MEDIANERA AL MARGEN DERECHO DE LA ALAME					
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 30105017670700		PLANO DE CATASTRO N°: C-170833-1994		ÁREA REGISTRADA: 96 m²	
	ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Cartago		USO PREDOMINANTE: Residencial	OCUPADO POR: Deshabitada	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 ☒ solicita oficina 214-Bienes Adjudicados				
	USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): oficina 214-Bienes Adjudicados					
	SOLICITADO POR:	☐ Cliente de arriba ☒ Otro oficina 214-Bienes Adjudicados				
	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
	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: 96 m²	ÁREA M² ID. PREDIAL: 96 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			
	TIPO DEL DISTRITO:	☒ Urbano ☐ Suburbano ☐ Rural ☐ Recreacional ☐ Otro	De			
	TENDENCIA DISTRITO:	☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Transición ☐ Disminuyendo ☐ Otro	Hasta			
	DENSIDAD:	☒ Mayor a 75% ☐ 25 - 75% ☐ Menor de 25% ☐ Rural	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):			
	NIVEL SOCIOECONÓMICO:	Media Baja	RANGO DE PRECIOS:			
	ZONAS CERCANAS:	☐ Alta ☒ Media ☐ Baja	VISIÓN DEL MERCADO OFERTA:			
	FACILIDADES DE MANO DE OBRA:	Bueno	☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja			
	ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA:	☒ Si ☐ No	DEMANDA:			
			☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja			
			TENDENCIA DE PRECIOS:			
☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Disminuyendo						
COMENTARIOS: Propiedad en entorno residencial clase media baja. Acceso por alameda de 6 metros de ancho en buen estado. Se observó acera y caño frente al inmueble.						
TERRENO / FINCA	DIMENSIONES:	6 X 16 ☒ m ☐ ha.	SERVICIOS:			
	ÁREA APLICABLE:	96 UNIDAD DE MEDIDA: m²	☒ Teléfono ☒ Señal Celular ☒ Alcantarillado ☒ Sistema Sanitario ☒ Caño			
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0		☒ Internet ☐ Cuneta			
	TOPOGRAFÍA:	Plana	AGUA:			
	PENDIENTE:	No Aplica	☐ Si ☒ No			
	ZONIFICACIÓN:	Residencial	ADICIONALES:			
	FUENTE:	El plano de catastro y el estudio registral de la propiedad	☐ Calle de Grava ☒ Calle Pavimentada ☒ Recolección Basura ☒ Acera ☐ Cordón			
	ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN:	☐ Si ☒ No	☒ Alumbrado ☒ TV por Cable			
	ESTADO FÍSICO:		ELECTRICIDAD:			
	POSIBILIDAD DE DAÑOS:	☐ Si ☒ No Ninguno	☐ Si Tiene ☒ No Tiene			
	CUERPO DE AGUA CERCANO:	☐ Si ☒ No Ninguno	TIPO DE RUTA:			
	DESLIZAMIENTO:	☐ Si ☒ No Ninguno	☐ Primaria ☐ Secundaria ☐ Terciaria ☐ Camino Vecinal ☒ Calle Local			
EXISTEN GRAVÁMENES:	☐ Si ☒ No	MATERIAL:				
			Concreto			
			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:			
			Alameda			
			TIPO DE UBICACIÓN:			
			Medianero			
			APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 - > 95			
COMENTARIOS: Propiedad con una vivienda de un nivel, entorno residencial clase media baja, se ingresa por alameda de 6 metros de ancho, se observó disponibilidad de todos los servicios públicos en los alrededores, sin embargo la vivienda no cuenta con los servicios activos. Al momento de la visita la vivienda se encuentra deshabitada.						

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-30105017670700-2025-U

NAS No.: 5174461

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	508.606	1.089.360	1.383
2	508.612	1.089.360	1.383

ÁREA m²: 96

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
Plus Code: V32H+P9X Cartago, Provincia de Cartago

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1995

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 81 m²

EDAD EFECTIVA: 30 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 26 años

ÁREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) 0 m²

VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) 0 años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio

CUBIERTA: hg ondulado

ESTRUCTURA: concreto- sistema prefabricado de column

ENTREPISO: n/a

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC01

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular

AVANCE DE OBRA:

PORCENTAJE COBERTURA: De 86% a 100%

TECHOS: estructura metálica

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo

existen áreas de techos con estructura de madera

FACHADA/EXTERIOR: ventanas con marcos de madera

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo

cochera para 1 vehículo

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos

Repello ☐ ☐ en mal estado

Empastado ☐ ☐

Enchape ☒ ☐ en cocina y baño

☐ ☐

☐ ☐

PISOS: cerámica

SISTEMA ELÉCTRICO: ☒ Si Entubado ☐ No Entubado 75% - 99% 70%

TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: no

AIRE ACONDICIONADO: no

RED AGUA CALIENTE: no

GAS LP:

UBICACIÓN:

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:

NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.						ÁREA
PRINCIPAL		1		1	2	1								81 m²
SEGUNDO														
TERCERO														

TOTALES: 81 CUARTOS: 5 RECÁMARAS: 2 BAÑOS: 1 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: 1 ÁREA TOTAL 81 m²

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 requiere reparación del sistema eléctrico, debe ser entubado al 100% y requiere plaquería que fue removida para cumplir con el código eléctrico vigente.
Requiere reparación de los techos que se observaron con grandes agujeros, así mismo los pisos de la cocina. Igualmente se deben reparar paredes, repellos y pintura general y colocación de vidrios y celocias.

Página 2 de 13

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-30105017670700-2025-U

NAS No.: 5174461

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
CAR, Cartago, Aguacaliente (San Francisco) DEL SUPER MAS, 300 METROS SUR Y 90 METROS ESTE , CASA G-122, MEDIANERA AL MARGEN DERECHO DE LA ALAME		Cartago. Urbanización Manuel de Jesús		Cartago. Urbanización Manuel de Jesús		Cartago. Urbanización Manuel de Jesús	
Tipo de Información		Oferta		Oferta		Oferta https://www.facebook.com/marketplace/item/41159919534	
Superficie de Terreno		130 m X		96 m X		133 m X	
Fecha Consulta		28/01/2025		28/01/2025		28/01/2025	
Valor Terreno		8.980.000		8.680.000		1.050.000	
Números de Contacto		8696-2036		7270-1873		Marketplace	
Valor Unitario del Terreno		69.077		90.416		75.564	
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1
Dimensiones/Area de la Finca	96 m²	130 m²	1,1052	96 m²	1	133 m²	1,1136
Servicios 1			1		1		1
Servicios 2			1		1		1
Tipo de vía	5	5	1	5	1	4	,93
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %			1		1		1
Nivel respecto a calle			1		1		1
Negociación		5%	,95	5%	,95	5%	,95
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1,0499		,95		,9839	
VALORES HOMOLOGADOS		72.526,71		85.895,2		74.344,82	

Conclusiones:
Todas las referencias correspondiente a propiedad en venta en la misma urbanización.

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 7.448.544

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 77.589

Informe de Avalúo No.: 214-30105017670700-2025-U

NAS No.: 5174461

BANCO: Banco Nacional de Costa Rica

COD. AGENCIA: 214

SOLICITANTE: oficina 214-Bienes Adjudicados

CLIENTE: 9543-1 ALEJANDRA MORA MORA

CORREO: jperezar@bnrc.fi.cr

TELÉFONO: 2211-4023

IDENTIFICACIÓN N°: 111130564

NOMBRE: Perito Externo - BRYAN RODRÍGUEZ ARAYA

EMPRESA: Perito Externo - BRYAN RODRÍGUEZ ARAYA

IDENTIFICACIÓN N°: 6-0329-0877

TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.

CORREO: brodriguez@grupovillarco.com

TELÉFONO: 2553-3716 /8812-7101 OTRO:

Enfoque Físico

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

Fracción	Área m2	Valor	Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario					Ajustado		Parcial
1	96	77.589	1	1	1	1	77.589	100%	7.448.544
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:	7.448.544

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								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	81	265.000	21.465.000	55	30	0,5785	0,819	10.169.955	26,1	125.555
Totales	81		21.465.000							10.169.955

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						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						0

VALOR FÍSICO TOTAL:

17.618.499

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Nº 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
								0	0		0
Totals:											0

Página 4 de 13

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-30105017670700-2025-U

NAS No.: 5174461

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
	CAR, Cartago, Aguacaliente (San Francisco) DEL SUPER MAS, 300 METROS SUR Y 90 METROS ESTE , CASA G-122, MEDIANERA AL MARGEN DERECHO DE LA ALAME							
	Fuente de Información							
	Fecha Consulta							
	Precio de Oferta							
	Área Construcción	81 m²						
	Valor Unitario							
	Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
	Ubicación	DEL SUPER MAS, 300 METROS SUR Y 90 METROS ESTE , CASA G-122, MEDIANERA AL MARGEN DERECHO DE LA ALAME		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		

ÁREA: 81 m²

VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

VALOR UNITARIO APLICABLE:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-30105017670700-2025-U

NAS No.: 5174461

LIMITACIONES Y SALVEDADESES

OBSERVATIONS:
La vivienda requiere reparación del sistema eléctrico, debe ser entubado al 100% y requiere plaquería que fue removida para cumplir con el código eléctrico vigente.
Así mismo requiere reparación de los cielos que se observaron con grandes agujeros, al igual que los pisos de la cocina. Igualmente se deben reparar paredes, repellos y pintura general y colocación de vidrios y celocías.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

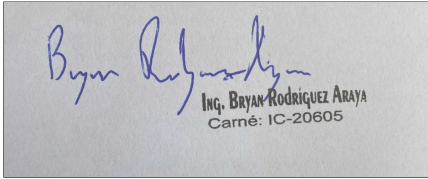
TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

RESUMEN DE VALORES

LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:
VALOR DE TERRENO: 7.448.544
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 10.169.955
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 17.618.499
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 10.169.955
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: 17.618.499 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR
DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: DEL SUPER MAS, 300 METROS SUR Y 90 METROS ESTE , CASA G-122, MEDIANERA AL MARGEN DERECHO DE LA ALAME
PROVINCIA: CAR CANTON: Cartago DISTRITO: Aguacaliente (San Francisco)
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: 28/01/2025 VALOR FINAL: 17.618.499 MONTO DE LA SOLICITUD: 4.552.414
VALOR EN LETRAS: diecisiete millones seiscientos dieciocho mil cuatrocientos noventa y nueve
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado
FIRMA: 
NOMBRE PERITO: Perito Externo - BRYAN RODRÍGUEZ ARAYA
TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA
REGISTRO #: IC-20605
CÓDIGO INSPECTOR: 743
COD. EMPRESA: 328
FECHA DEL INFORME: 28/01/2025
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No
FECHA DE INSPECCIÓN: 27/01/2025
IDENTIFICACIÓN N°: 6-0329-0877
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: alameda de acceso - entorno

Foto 4



Descripción: sala comedor - no hay plaquería - agujeros en las paredes y en pisos

Foto 2



Descripción: cochera

Foto 5



Descripción: cocina - cielos en mal estado - pisos quebrados

Foto 3



Descripción: cochera

Foto 6



Descripción: no hay plaquería - no hay puerta ni ventana - cerámica quebrada

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: baño

Foto 10



Descripción: dormitorio

Foto 8



Descripción: baño

Foto 11



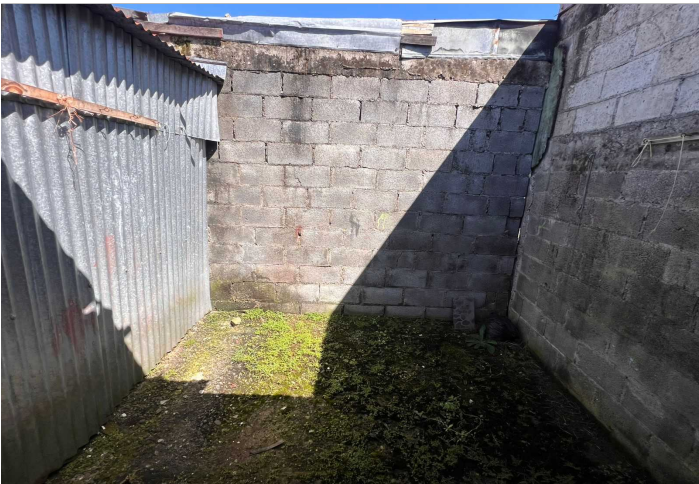
Descripción: anexo

Foto 9



Descripción: dormitorio

Foto 12



Descripción: patio

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: cocina - cielos en mal estado y agujeros en el piso

Foto 16



Descripción: Fotografías de las referencias

Foto 14



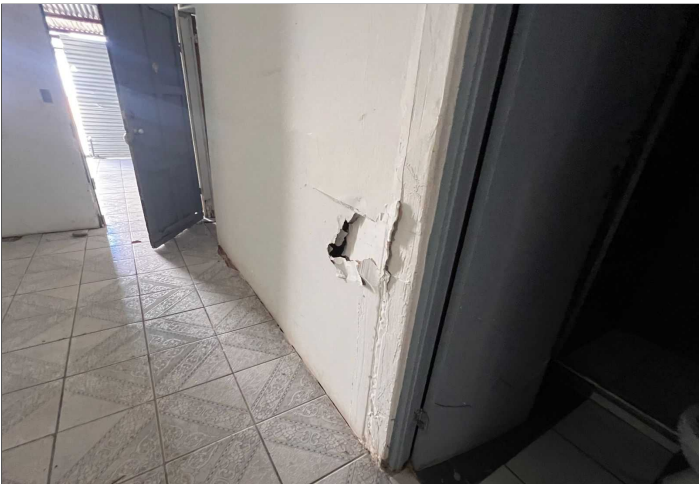
Descripción: patio - pilas en muy mal estado

Foto 17



Descripción:

Foto 15



Descripción: daños en paredes

Foto 18



Descripción:

Plano Catastro

465=C*1=5+12

CATASTRO NACIONAL
68 194
POLO IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 1994

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:
C-170833-94
22 FEB 1994
Fecha _____ Firma Autorizada _____

COLOMBIA
TIMBRE
10 COLONES
TIMBRE
10 COLONES
DE OFICIO

LINEA	ACIMUT	DISTANCIA
1 - 2	084° 56'	6.00
2 - 3	174° 55'	16.00
3 - 4	264° 56'	6.00
4 - 1	354° 55'	16.00

URBANIZACION MANUEL JIMENEZ
A CARTAGO
A AGUACALIENTE
A LA ZONA COSTERA
A LA ZONA INTERIORES

UBICACION GEOGRAFICA
MAPA BASE HOJA TEJAR ESCALA 1:10000
REDUCCION ESCALA 1:50000

Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

LEVANTAMIENTO POLAR
POLIGONAL CERRADA
ERROR ANGULAR 00°00'04"
PRECISION LINEAL 1/15369
EXENTO DEL PAGO DE DERECHOS Y TIMBRES SEGUN DECLARATORIA DE INTERES SOCIAL No. 01-009-93

ALAMEDA 13
6.00m
ALAMEDA 14
15.00m
I.N.V.U. LOTE No. 123
I.N.V.U. LOTE No. 121
I.N.V.U. LOTE No. 139

LOTE

PROPIEDAD DE: CEDULA JURIDICA 4-000-042134-12
I.N.V.U.
SITUADO EN URBANIZACION MANUEL JIMENEZ
DISTRITO 3ª AGUACALIENTE
CANTON 1ª CARTAGO
PROVINCIA 3ª CARTAGO

LOCALIZACION DEL LOTE
ESCALA 1:5000
URBANIZACION MANUEL JIMENEZ
SECTOR 2

MODIFICA AL PLANO CATASTRADO No. D-16431-72
V C-120/10-93

PROTOCOLADO TOMO: 7361
FOLIO: 62-160
ESCALA: 1:500
LOTE: 122
BLOQUE: G
AREA: 96.00 m²
FECHA: JULIO DE 1993
ES PARTE FOLIO REAL: 3104775-000

Estudio de Registro

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 176707--000

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 176707 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR.LOTE G-122
SITUADA EN EL DISTRITO 5-AGUACALIENTE(SAN FRANCISCO CANTON 1-CARTAGO DE LA
PROVINCIA DE CARTAGO

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

- NORTE : ALAMEDA 13 CON 6 METROS
- SUR : LOTE 139
- ESTE : LOTE 121
- OESTE : LOTE 123

MIDE: NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS
PLANO:C-0170833-1994
IDENTIFICADOR PREDIAL:301050176707__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
3-00104775 000		FOLIO REAL
3-00176707 001		FOLIO REAL
3-00176707 002		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 19,464,750.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CUATRO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS
CATORCE COLONES CON OCHENTA Y SIETE CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00189583-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 15-MAR-2024

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

Emitido el 28-01-2025 a las 11:13 horas

Descripción:

Revisión de la finca en sistema SIRI. No presenta inconsistencias ni modificaciones

V21.01.01