

Fecha: 23/11/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: DEL EBAIS DE ROSARIO, 56 METROS OESTE, AL FINAL DE LA SERVIDUMBRE.
1-SJO 9-Rosario 3-Desamparados

Número de Avalúo: 5170435

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 29.410.173,06

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 21/11/2024

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

Observaciones Generales:
La vivienda se encuentra en estado intermedio, se observó humedad en las paredes y se están desprendiendo los repellos, requiere mantenimiento general, reparación de repellos internos y externos, reparación de aleros y pintura general.
Se observó una fisura de 0.5 cm, en la viga de conexión de la casa con el dormitorio principal.
Se observó algunas porciones del sistema eléctrico sin entubar.

FIRMA: 

Nombre: Perito Externo - FABIO HERNÁNDEZ ACUÑA

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 1-0961-0183

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA: 

Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10309046516200-2024-U

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5170435

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: Perito Externo - FABIO HERNÁNDEZ ACUÑA		
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214			EMPRESA: Perito Externo - FABIO HERNÁNDEZ ACUÑA		
SOLICITANTE: oficina 214-Bienes Adjudicados		IDENTIFICACIÓN N°: 1-0961-0183		TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil		
CLIENTE: 8249-1 WILSON ANTONIO FERNANDEZ PORTILLA		CORREO: fabiohernandez.ac@gmail.com		TELÉFONO: 506 8492 1068 OTRO:		
CORREO: farayac@bncr.fi.cr		IDENTIFICACIÓN N°: 1-0902-0103				
TELÉFONO: 2211-4091						
PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%	
	PROVINCIA: 1 SJO CANTON: 3 Desamparados		DISTRITO: 9 Rosario		LOCALIDAD: Rosario	
	DIRECCIÓN EXACTA: DEL EBAIS DE ROSARIO, 56 METROS OESTE, AL FINAL DE LA SERVIDUMBRE.					
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 10309046516200		PLANO DE CATASTRO N°: SJ-0428412-1997		ÁREA REGISTRADA: 159,02 m²	
	ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Los Santos		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 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:		
ÁREA M² PLANO CATASTRO: 159,02 m²		ÁREA M² ID. PREDIAL: 159,02 m²		ÁREAS COMUNES:		
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			RANGO DE PRECIOS:		
	ZONAS CERCANAS: ☐ Alta ☒ Media ☐ Baja			VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja		
	FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno			DEMANDA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja		
	ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ Si ☐ No			TENDENCIA DE PRECIOS: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Disminuyendo		
	COMENTARIOS:					
	Propiedad ubicada en una zona residencial, el entorno de distrito suburbano, con acceso a todos los servicios.					
Se ubica en servidumbre de paso de 6 metros de ancho.						
TERRENO / FINCA	DIMENSIONES: 159,02 X ☒ m ☐ ha.		SERVICIOS: ☐ Teléfono ☒ Señal Celular ☐ Alcantarillado ☐ Sistema Sanitario ☐ Caño			
	ÁREA APLICABLE: 159,02 UNIDAD DE MEDIDA: m²		☐ Internet ☐ Cuneta			
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0		AGUA: ☒ Si ☐ No			
	TOPOGRAFÍA: Ondulada		ADICIONALES: ☒ Calle de Grava ☐ Calle Pavimentada ☐ Recolección Basura ☐ Acera ☐ Cordón			
	PENDIENTE: Ascendente		☐ Aluminado ☐ TV por Cable			
	ZONIFICACIÓN: Residencial		ELECTRICIDAD: ☒ Si Tiene ☐ No Tiene			
	FUENTE: El plano de catastro y el estudio registral		TIPO DE RUTA: ☐ Primaria ☐ Secundaria ☐ Terciaria ☐ Camino Vecinal ☒ Calle Local			
	ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: ☐ Si ☒ No		MATERIAL: Tierra			
	ESTADO FÍSICO:		ANCHO DE VÍA: 6 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				
DESLIZAMIENTO: ☐ Si ☒ No Ninguno		EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m				
EXISTEN GRAVÁMENES: ☒ Si ☐ No		TIPO DE ACCESO: Servidumbre				
COMENTARIOS:		TIPO DE UBICACIÓN: Servidumbre				
Los gravámenes existentes no afectan el uso ni el valor del bien.		APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 75 -> 65				
Terreno en servidumbre, con una vivienda deshabitada. No se observó acera ni cordón de caño frente a la vivienda.						

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10309046516200-2024-U

NAS No.: 5170435

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
3	490.434	1.082.695	1.296

ÁREA m²: 159,02

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
Plus code: QWR7+J4M Rosario, San José

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1999

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 107 m²

EDAD EFECTIVA: 25 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 39 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

ENTREPISO: n/a

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC02

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Bueno

AVANCE DE OBRA:

PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70%

TECHOS: estructura de madera

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo

canaos y bajantes pvc

FACHADA/EXTERIOR: ventanas con marcos de madera

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo

aleros y precintas de fibrolit

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos

Repello ☒ ☐ repello y pintura

Empastado ☒ ☐ en baños y cocina

Enchape ☐ ☐

☐ ☐

☐ ☐

PISOS: cerámica

SISTEMA ELÉCTRICO: ☒ Si Entubado ☐ No Entubado 75% - 99% 95%

TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: no tiene

AIRE ACONDICIONADO: no tiene

RED AGUA CALIENTE: no tiene

GAS LP:

UBICACIÓN:

CLOSETS/ARMARIOS: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

AISLAMIENTO: ☐ Techo ☐ Paredes ☐ Sótano ☐ Entretecho

LÍNEAS DE PLOMERÍA: pvc

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.	cuarto de pilas	apósito				ÁREA
PRINCIPAL		1		1	3	2			1					99 m²
SEGUNDO														
TERCERO														
subnivel										1				8 m²

TOTALES: 107

CUARTOS: 9

RECÁMARAS: 3

BAÑOS: 2

NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: 2

ÁREA TOTAL

107 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 se encuentra en estado intermedio, requiere mantenimiento general, reparación de repellos internos y externos, aleros y pintura general.
No cuenta con cochera techada, sin embargo, se estima que al menos se puede parquear dos vehículos externamente.
Se observó algunas porciones del sistema eléctrico sin entubar.

Página 2 de 13

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

Informe de Avalúo No.: 214-10309046516200-2024-U

NAS No.: 5170435

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
SJO, Desamparados, Rosario DEL EBAIS DE ROSARIO, 56 METROS OESTE, AL FINAL DE LA SERVIDUMBRE.		Desamparados, Rosario. Misma zona de la propiedad valorada.		Desamparados, Rosario. Misma zona de la propiedad valorada.		Desamparados, Rosario. Misma zona de la propiedad valorada.	
Tipo de Información		Oferta		Oferta		Oferta	
Superficie de Terreno		256 m X		200 m X		349 m X	
Fecha Consulta		22/11/2024		22/11/2024		22/11/2024	
Valor Terreno		21.000.000		17.900.000		18.800.000	
Números de Contacto		7094-5978		6001-3628		8463-4866	
Valor Unitario del Terreno		82.031		89.500		53.868	
Ubicación	8	5	,9264	5	,9264	5	,9264
Dimensiones/Area de la Finca	159,02 m²	256 m²	1,1701	200 m²	1,0786	349 m²	1,2961
Servicios 1			1		1		1
Servicios 2			1		1		1
Tipo de vía	9	4	,7173	4	,7173	4	,7173
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %	5		1		1	30%	1,3778
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		,7387		,6809		1,1273	
VALORES HOMOLOGADOS		60.593,21		60.940,56		60.726,54	
Conclusiones: Referencia #1. Valor total 30 millones, negociable. vivienda de 60m2. en M estado, se le asignó un valor de ¢9 millones. Referencia #2. Valor total 80 millones, negociable. vivienda de 270m2. en MB estado, se le asignó un valor de ¢62.1 millones. Referencia #3. Valor total 35 millones, negociable. vivienda de 90m2. en R estado, se le asignó un valor de ¢16.2 millones.							
VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 9.660.942							
VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 60.753							

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

Página 3 de 13

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

Informe de Avalúo No.: 214-10309046516200-2024-U

NAS No.: 5170435

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: Perito Externo - FABIO HERNÁNDEZ ACUÑA	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - FABIO HERNÁNDEZ ACUÑA	
	SOLICITANTE: oficina 214-Bienes Adjudicados			IDENTIFICACIÓN N°: 1-0961-0183	
	CLIENTE: 8249-1 WILSON ANTONIO FERNANDEZ PORTILLA			TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.	
	CORREO: farayac@bncr.fi.cr			CORREO: fabiohernandez.ac@gmail.com	
	TELÉFONO: 2211-4091	IDENTIFICACIÓN N°: 1-0902-0103		TELÉFONO: 506 8492 1068	OTRO:

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	159,02	60.753	1	1	1	1	60.753	100%	9.660.942,06
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:	9.660.942,06

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

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	94	300.000	28.200.000	60	25	0,7049	0,9191	18.270.028	38,9	194.362
Pilas	5	200.000	1.000.000	60	25	0,7049	0,9191	647.875	38,9	129.575
Subnivel	8	180.000	1.440.000	60	25	0,7049	0,819	831.328	34,6	103.916
Totales	107		30.640.000							Valor de las Construcciones: 19.749.231

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

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:	29.410.173,06
---------------------	---------------

N° Informe	Finca	Identificador Predial		Plano Catastro		Registro	Coficiente	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

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10309046516200-2024-U NAS No.: 5170435

NAS No.: 5170435

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
	SJO, Desamparados, Rosario DEL EBAIS DE ROSARIO, 56 METROS OESTE, AL FINAL DE LA SERVIDUMBRE.							
	Fuente de Información							
	Fecha Consulta							
	Precio de Oferta							
	Área Construcción	107 m²						
	Valor Unitario							
	Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
	Ubicación	DEL EBAIS DE ROSARIO, 56 METROS O		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 13

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10309046516200-2024-U

NAS No.: 5170435

LIMITACIONES Y SALVEDADES	OBSERVATIONS: La vivienda se encuentra en estado intermedio, se observó humedad en las paredes y se están desprendiendo los repellos, requiere mantenimiento general, reparación de repellos internos y externos, reparación de aleros y pintura general. Se observó una fisura de 0.5 cm, en la viga de conexión de la casa con el dormitorio principal. Se observó algunas porciones del sistema eléctrico sin entubar.																					
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: 9.660.942,06 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 19.749.231 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 29.410.173,06 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 19.749.231 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: 29.410.173,06 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado																					
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	CONCLUSIÓN DE VALOR DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: DEL EBAIS DE ROSARIO, 56 METROS OESTE, AL FINAL DE LA SERVIDUMBRE. PROVINCIA: SJO CANTON: Desamparados DISTRITO: Rosario 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: 22/11/2024 VALOR FINAL: 29.410.173,06 MONTO DE LA SOLICITUD: 28.853.410 VALOR EN LETRAS: veintinueve millones cuatrocientos diez mil ciento setenta y tres y seis centavos SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado																					
	FIRMA: 	CO-FIRMANTE (si aplica) FIRMA: 																				
NOMBRE PERITO: Perito Externo - FABIO HERNÁNDEZ ACUÑA TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA REGISTRO #: IC-17850 CÓDIGO INSPECTOR: 728 COD. EMPRESA: 312 FECHA DEL INFORME: 23/11/2024 PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No FECHA DE INSPECCIÓN: 21/11/2024 IDENTIFICACIÓN N°: 1-0961-0183		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><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																					



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: fachada lateral - humedad y repellos desprendidos

Foto 4



Descripción: vista interna de la vivienda - humedad en los repellos

Foto 2



Descripción: fachada lateral

Foto 5



Descripción: vista interna de la vivienda - humedad en los repellos

Foto 3



Descripción: aleros con humedad y dañados

Foto 6



Descripción: cocina

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: baño

Foto 10



Descripción: humedad en las paredes

Foto 8



Descripción: baño - cableado sin entubar

Foto 11



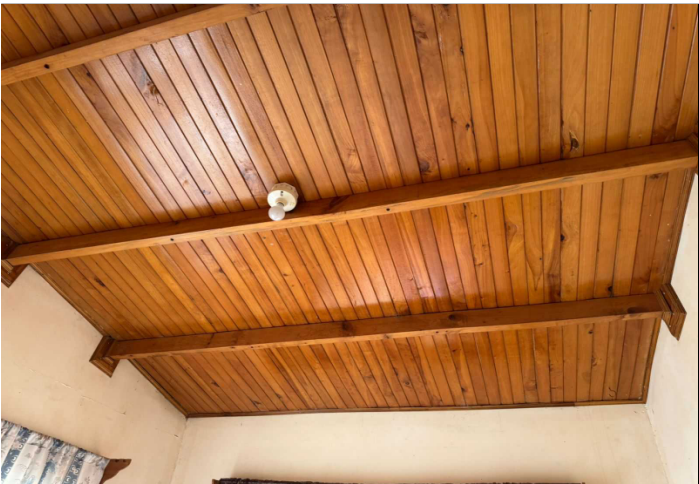
Descripción: humedad en las paredes

Foto 9



Descripción: vista interna de la vivienda - humedad en las paredes

Foto 12



Descripción: vista de los cielos

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: cuarto de pilas

Foto 16



Descripción: baño

Foto 14



Descripción: dormitorio principal

Foto 17



Descripción: fisura en la unión de pared de dormitorio principal

Foto 15



Descripción: baño

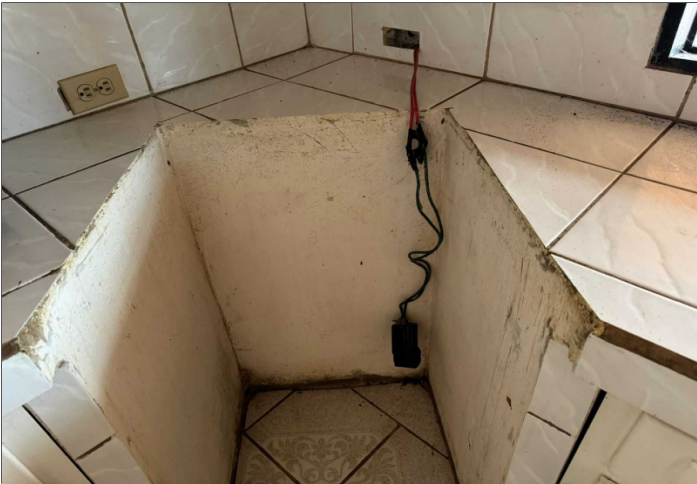
Foto 18



Descripción: grieta en la unión de pared de dormitorio principal

Fotos Adicionales 19-24

Foto 19



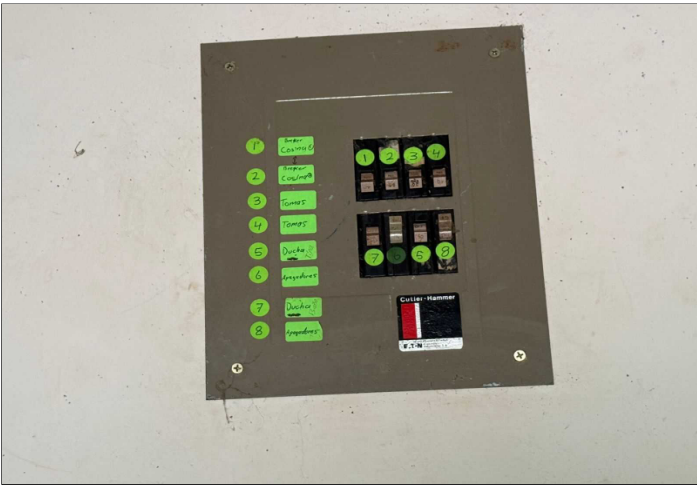
Descripción: cableado sin entubar

Foto 22



Descripción: subnivel

Foto 20



Descripción: centro de carga

Foto 23



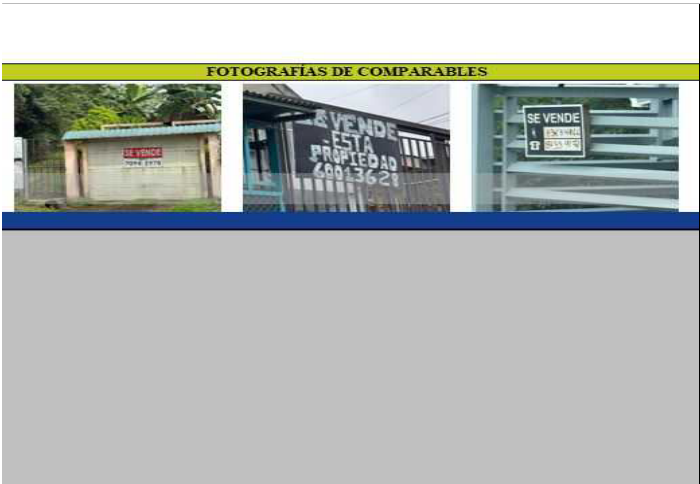
Descripción: servicio eléctrico activo

Foto 21



Descripción: subnivel

Foto 24



Descripción: Fotografías de las referencias

Plano Catastro

CATASTRO NACIONAL
168 13
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:
5J-478412-97
26 ABO 1997
Fecha _____ Firma Autorizada _____

LOCALIZACION
NUESTRO CARRIVIERO
ESCALA: 1/50000

Levantamiento polar
Poligonal abierto
Errores estimados:
angular: 00°01'
lineal: 0.001 m
Linderos existentes
Modifica al plano
5J-858229-89

La servidumbre dará acceso a 6 lotes

LINEA	RUMBO	2-ET. (m)
1 2	5 01°20' N	3.00
2 3	6 75°07' E	4.40
3 4	5 01°10' W	3.85
4 5	N 76°59' N	13.50
5 6	N 01°31' E	13.19
6 1	5 73°41' E	3.10

Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

YANDRIE FERNANDEZ PORTILLA
FRANKLIN FERNANDEZ PORTILLA
UNTA DE PROTECCION SOCIAL DE SAN JOSE

Collegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica
30 JUL. 1997
ANOTADO

PROPIEDAD DE: NOILY FERNANDEZ PORTILLA CÉDULA No. 1-791-431 PARA FISCALIZAR A: WILSON FERNANDEZ PORTILLA CÉDULA No. 1-802-103		SITUADO EN: ROSARIO ES PARTE DISTRITO: 9° ROSARIO CANTON: 3° Desamparados C.O.C. P.E.A. PROVINCIA: 1° San José 1369423-000
AREA: 159.02 m² Area según Registro: 1767.80 m²	ARCHIVO No. _____ FECHA: ENERO 1997	
PROTOCOLO TOMO: 9249 FOLIO: 95	ESCALA: 1:500	

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 465162--000

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 465162 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: ACTUALMENTE TERRENO CON UNA CASA DE HABITACION
SITUADA EN EL DISTRITO 9-ROSARIO CANTON 3-DESAMPARADOS DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : YANORIE FERNANDEZ PORTILLA Y SERVIDUMBRE DE PASO CON UN FRENTE DE 4.40 METROS
SUR : JUNTA DE PROTECCIÓN SOCIAL DE SAN JOSE
ESTE : FRANKLIN FERNANDEZ PORTILLA Y SERVIDUMBRE DE PAO CON UN FRENTE DE 3.00 METROS
OESTE : JUNTA DE PROTECCIÓN SOCIAL DE SAN JOSE

MIDE: CIENTO CINCUENTA Y NUEVE METROS CON DOS DECIMETROS CUADRADOS
PLANO: SJ-0428412-1997

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00369423	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 33,641,220.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTISEIS MILLONES DOSCIENTOS NUEVE MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE COLONES CON SIETE CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2022-00182960-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 15-MAR-2022

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 376-01254-01-0904-001
FINCA REFERENCIA 00232830-000
AFECTA A FINCA: 1-00465162 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 22-11-2024 a las 10:02 horas