

Fecha: 20/02/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: RESIDENCIAL LAS MAGNOLIAS CASA 104, SEGUNDA ETAPA.  
1-SJO 7-Uruca 1-San José

Número de Avalúo: 5149653

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 76.527.717,62

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 16/02/2024

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

Observaciones Generales:

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 359-03369-01-0839-001

FIRMA:

KMR

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:

Nombre: KEVIN JOAB MONGE RUIZ

Nombre: .....

Tipo de Profesional: Ing. Construcción

Tipo de Profesional: .....

Identificación #: 1-1461-0969

Identificación #: .....

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10107033880700-2024-U

Liquidez: Alta

NAS No.: 5149653

<b>CLIENTE</b>	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214 SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA CLIENTE: 8583-1 WILLIAM RODRIGO HERNANDEZ CASTILLO CORREO: TELÉFONO: IDENTIFICACIÓN N°: 1-0500-0684	<b>VALUADOR</b>	NOMBRE: KEVIN JOAB MONGE RUIZ EMPRESA: Perito Externo - KEVIN JOAB MONGE RUIZ IDENTIFICACIÓN N°: 1-1461-0969 TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Construcción CORREO: Kevinmonge@mongenieros.com TELÉFONO: 8947-4215 OTRO:									
	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021 PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 1 SJO CANTÓN: 1 San José DISTRITO: 7 Uruca LOCALIDAD: RESIDENCIAL LAS MAGNOLIAS DIRECCIÓN EXACTA: RESIDENCIAL LAS MAGNOLIAS CASA 104, SEGUNDA ETAPA. IDENTIFICADOR PREDIAL: 10107033880700 PLANO DE CATASTRO N°: SJ-675097-1987 ÁREA REGISTRADA: 133.37 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): <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No											
<b>PROPIEDAD</b>	INSCRIPCIÓN DE: La Finca SEGÚN: El Plano Y El Registro PROPOSITO: <input checked="" type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico <input 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): Banco Nacional de Costa Rica 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 checked="" type="checkbox"/> Urbano <input 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 Y DOS APARTAMENTOS 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: 133.37 m² ÁREA M² ID. PREDIAL: 133.37 m² ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: No FACTOR DE COPROPIEDAD: 0 ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:											
	<b>INFORMACIÓN ADICIONAL</b>	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 checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input 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 checked="" type="checkbox"/> Mayor a 75% <input 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										
<b>DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO</b>		<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:60%;">PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA</td> <td style="width:20%;">De</td> <td style="width:20%;">Hasta</td> </tr> <tr> <td>RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>RANGO DE PRECIOS:</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja TENDENCIA DE PRECIOS: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo			PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):			RANGO DE PRECIOS:	
	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta									
RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):												
RANGO DE PRECIOS:												
<b>TERRENO /FINCA</b>	COMENTARIOS: Se realizó la inspección en sitio del bien a valorar, localizado en San José, San José, Uruca. Se trata de un terreno esquinero con topografía plana y regular, cuenta con acceso por calle pública, cuenta con la construcción de una edificación de dos niveles, siendo el primer piso una vivienda y el segundo dos apartamentos.											
	DIMENSIONES: 17 X 8 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 133.37 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0 TOPOGRAFÍA: Plana PENDIENTE: Desendente ZONIFICACIÓN: Residencial FUENTE: ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: Regular POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno 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											
SERVICIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input type="checkbox"/> Alcantarillado <input checked="" type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input checked="" 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 type="checkbox"/> Calle de Grava <input checked="" type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input checked="" type="checkbox"/> Recolección Basura <input checked="" type="checkbox"/> Acera <input checked="" type="checkbox"/> Cordón <input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado <input checked="" 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 type="checkbox"/> Terciaria <input checked="" type="checkbox"/> Camino Vecinal <input type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Asfalto ANCHO DE VÍA: 11 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: Esquinero APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 - > 95												
COMENTARIOS: Se realizó la inspección del bien a valorar se trata de un terreno esquinero con topografía plana y regular, cuenta con acceso por calle pública. Cuenta con una edificación de dos niveles, el primer nivel corresponde a una vivienda unifamiliar y en el segundo nivel dos apartamentos. Para la elaboración de este informe no se realizaron estudios técnicos del suelo, por lo que no se asume responsabilidad alguna por posibles fallas en el mismo.												

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10107033880700-2024-U

NAS No.: 5149653

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	488.941	1.100.738	1.100
ÁREA m²: 0		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0	
COMENTARIOS:			

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1993 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 260 m² EDAD EFECTIVA: 30 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 35 años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 0 m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 0 años	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio CUBIERTA: Láminas de hierro galvanizado ESTRUCTURA: Mampostería integral y estructura livian ENTREPISO: Viguetas acero y Fibrocemento TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC03 ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular AVANCE DE OBRA: 100% PORCENTAJE COBERTURA: De 86% a 100%	TECHOS: Perfiles de Hierro 2'3 CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Malo Se puede apreciar láminas oxidadas y presencia de humedad en los cielos a causa de goteras. FACHADA/EXTERIOR: Tipo normal CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" 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 type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> PISOS: Cerámica baja calidad SISTEMA ELÉCTRICO: <input checked="" type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado 75% - 99% Parcialmente 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 checked="" 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 CONDICIÓN INTERIOR: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Malo
---	---

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:												
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	Bodega	Pasillo		ÁREA
PRINCIPAL	1	1	1	1	2	1		1	1	1		
SEGUNDO	1	1	1	1	2	1		1				
TERCERO	1	1	1	1	2	1		1				
TOTALES:	CUARTOS: 23	RECÁMARAS: 6	BAÑOS: 3	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. Se pudo apreciar que la pintura se encuentra en mal estado, el entrepiso corresponde a perfiles tipo C de 6x2 y láminas de fibrocemento, se observan tubos en el segundo nivel cortados, los cielos del segundo nivel son en gypsum se puede apreciar que hay existencia de goteras por la alta humedad que se pudo ver en los cielos, los pisos son de cerámica de baja calidad, se pudo apreciar que la instalación eléctrica se encuentra parcialmente entuba y algunas cajas octogonales sin sus debidas tapas, se pudo observar corrosión en clavadores y en láminas, así como láminas flojas. Se indican aposentos en el cuadro anterior. Para la elaboración de este informe no se realizaron estudios técnicos de la estructura por lo que no se asume responsabilidad alguna por una posible falla en la misma.

**FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL**

Informe de Avalúo No.: 214-10107033880700-2024-U

NAS No.: 5149653

**ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO**

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
SJO, San José, Uruca RESIDENCIAL LAS MAGNOLIAS CASA 104, SEGUNDA ETAPA.		Lote de 152 m2 con construcción, localizado en el mismo residencial		Lote de 207 m2, localizado en la misma zona.		Lote de 184 m2, localizado en la misma zona.	
Tipo de Información		Oferta por Casa5 Realty		Oferta por Zaray Montoya		Oferta por Eduardo Morales	
Superficie de Terreno		18 m X 8,44 m		12 m X 17,25 m		8 m X 23 m	
Fecha Consulta		20/02/2024		20/02/2024		20/02/2024	
Valor Terreno		48.233.000		50.960.000		43.940.000	
Números de Contacto		7055-9292		7286-8771		6312-8884	
Valor Unitario del Terreno		317.322,37		246.183,56		238.804,35	
Ubicación	3	3	1	5	1,0523	5	1,0523
Dimensiones/Area de la Finca	133,37 m <sup>2</sup>	152 m <sup>2</sup>	1,0441	207 m <sup>2</sup>	1,1561	184 m <sup>2</sup>	1,112
Servicios 1	4	4	1	4	1	4	1
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	3	3	1	3	1	3	1
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %	3	0	,9623	0	,9623	0	,9623
Nivel respecto a calle			1		1		1
Frente	17	18	,9811	12	1,1231	8	1,2856
F. Negociación		5%	,95	5%	,95	5%	,95
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
<b>AJUSTES/FACTOR RESULTANTE</b>		,9365		1,2491		1,3753	
<b>VALORES HOMOLOGADOS</b>		297.159,86		307.501		328.417,69	

**Conclusiones:**

Los comparables fueron tomados de la misma zona.

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 41.481.538

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 311.026

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO





FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10107033880700-2024-U

NAS No.: 5149653

**LIMITACIONES Y SALVEDADES**

OBSERVATIONS:  
 ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY  
 GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY  
 SERVIDUMBRE TRASLADADA  
 CITAS: 359-03369-01-0839-001

**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: 41.481.537,62

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 35.046.180

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 76.527.717,62

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 35.046.180

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: 76.527.717,62  Tal Como Está  Como Terminado

**CONCLUSIÓN DE VALOR**

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: RESIDENCIAL LAS MAGNOLIAS CASA 104, SEGUNDA ETAPA.

PROVINCIA: SJO CANTON: San José DISTRITO: Uruca

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: VALOR FINAL: 76.527.717,62 MONTO DE LA SOLICITUD: 62.263.636

VALOR EN LETRAS: setenta y seis millones quinientos veintisiete mil setecientos diecisiete y sesenta y dos centavos

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

**CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN**

FIRMA:

KMR

NOMBRE PERITO: KEVIN JOAB MONGE RUIZ

TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Construcción TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA

REGISTRO #: ICO-28970

CÓDIGO INSPECTOR: 788

COD. EMPRESA: 410

FECHA DEL INFORME: 20/02/2024

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD:  Si  No

FECHA DE INSPECCIÓN: 16/02/2024

IDENTIFICACIÓN N°: 1-1461-0969

**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:**

<input checked="" type="checkbox"/> Enfoque de Costos	<input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 1-6	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 19-24	<input type="checkbox"/> Mapa de Ubicación	<input checked="" type="checkbox"/> Anexo Imagen 1
<input type="checkbox"/> Enfoque de Mercado(4-6)	<input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 7-12	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 25 -30	<input checked="" type="checkbox"/> Plano Catastro	<input type="checkbox"/> Anexo Imagen 2
<input type="checkbox"/> Enf. Mercado Terreno (4-6)	<input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 13-18	<input checked="" type="checkbox"/> Estudio de Registro	<input checked="" type="checkbox"/> Anexo Texto	<input type="checkbox"/> Anexo Imagen 3
<input type="checkbox"/> Certificado Catastral 1	<input type="checkbox"/> Certificado Catastral 2			



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: CORREDOR

Foto 4



Descripción: SERVICIO SANITARIO

Foto 2



Descripción: COCINA Y SALA

Foto 5



Descripción: HABITACIÓN

Foto 3



Descripción: HABITACIÓN

Foto 6



Descripción: BODEGA/COCHERA

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: PASILLO SEGUNDO NIVEL

Foto 10



Descripción: HABITACIÓN

Foto 8



Descripción: CUARTO DE PILAS

Foto 11



Descripción: HABITACIÓN

Foto 9



Descripción: APARTAMENTO

Foto 12



Descripción: SERVICIO SANITARIO APARTAMENTO

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



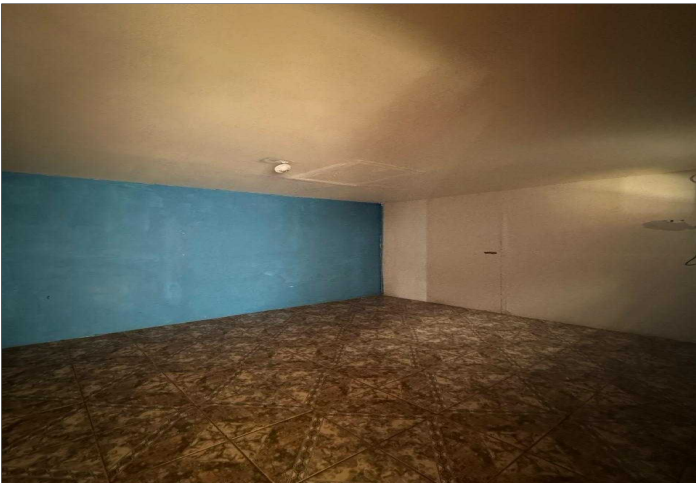
Descripción: SEGUNDO APARTAMENTO

Foto 16



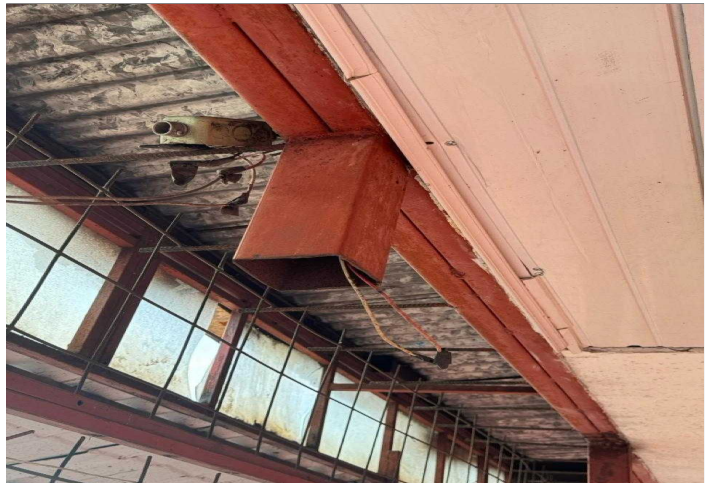
Descripción: SERVICIO SANITARIO 2 APARTAMENTO

Foto 14



Descripción: HABITACIÓN SEGUNDO APART

Foto 17



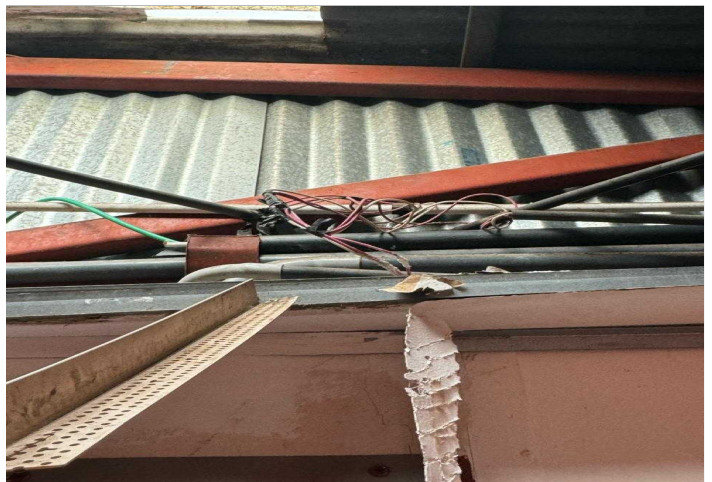
Descripción: CORTE ESTRUCTURA

Foto 15



Descripción: HABITACIÓN SEGUNDO APART

Foto 18



Descripción: INSTALACIÓN ELÉCTRICA

Plano Catastro

ARCHIVO Nº

ESPACIO PARA SELLOS Y TIMBRES.

SECCION DE MICROFILM

ROLLO	IMAGEN
56	09
FECHA	FIRMA
31 MAR. 1987	<i>[Signature]</i>

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-675037-83

26 MAR. 1987

Fecha Firma autorizada

271-S-1-7-7-

DERROTERO			
LINEA	RUMBO	DISTANCIA	
1-2	S 64°20' W	8.00	
2-3	N 25°40' W	17.00	
3-4	N 64°20' E	8.00	
4-1	S 25°40' E	17.00	
AREA DEL DERROTERO			136.00 m <sup>2</sup>
AREA SECTOR CIRCULAR NEGATIVO			-2.63 m <sup>2</sup>
AREA TOTAL			133.37 m <sup>2</sup>

NOTA: LOS LOTES COLINDANTES Nº 112, 103, SON PROPIEDAD DE CONSORCIO METROPOLITANO DE VIVIENDA S.A.

Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

**LOCALIZACION DE LA FINCA**

HOJA SAN JOSE CENTRO ESCALA: 1:12500

lot # 112, lot # 103, AVENIDA LOS SAUCES

213.50m, 223.50m, 232.50m, 242.50m, 252.50m, 262.50m, 272.50m, 282.50m, 292.50m, 302.50m, 312.50m, 322.50m, 332.50m, 342.50m, 352.50m, 362.50m, 372.50m, 382.50m, 392.50m, 402.50m, 412.50m, 422.50m, 432.50m, 442.50m, 452.50m, 462.50m, 472.50m, 482.50m, 492.50m, 502.50m, 512.50m, 522.50m, 532.50m, 542.50m, 552.50m, 562.50m, 572.50m, 582.50m, 592.50m, 602.50m, 612.50m, 622.50m, 632.50m, 642.50m, 652.50m, 662.50m, 672.50m, 682.50m, 692.50m, 702.50m, 712.50m, 722.50m, 732.50m, 742.50m, 752.50m, 762.50m, 772.50m, 782.50m, 792.50m, 802.50m, 812.50m, 822.50m, 832.50m, 842.50m, 852.50m, 862.50m, 872.50m, 882.50m, 892.50m, 902.50m, 912.50m, 922.50m, 932.50m, 942.50m, 952.50m, 962.50m, 972.50m, 982.50m, 992.50m, 1002.50m

**UBICACION DEL LOTE**

RESIDENCIAL LAS MAGNOLIAS Nº 2

ESCALA: 1:4000

NOTAS DE LEVANTAMIENTO

LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL CERRADA

ERROR ANGULAR 00°00'

ERROR LINEAL 0.002m

Asociación Federada de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica

10 MAR 1987

Anotado *[Signature]*

<p>PROPIEDAD DE: CONSORCIO METROPOLITANO DE VIVIENDA S.A. CEDULA JURIDICA 3-101-072552-06</p>	<p>AREA</p> <p style="font-size: 1.2em; font-weight: bold;">133.37 m<sup>2</sup></p>	<p>SITUADO EN: URUCA</p> <p>DISTRITO: 7º URUCA</p> <p>CANTON: 1º SAN JOSE</p> <p>PROVINCIA: 1º SAN JOSE</p>	<p>ES PARTE DE:</p> <p>FOLIO REAL Nº</p> <p style="text-align: center;">1261882-000</p>
---	--	---	---

Página 11 de 14

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

## Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 338807---000

**PROVINCIA:** SAN JOSÉ **FINCA:** 338807 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA

**SITUADA EN EL DISTRITO 7-URUCA CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ**

**LINDEROS:**

NORTE : LOTE 112

SUR : CALLE CON 8M

ESTE : LOTE 103

OESTE : CALLE CON 17M

**MIDE:** CIENTO TREINTA Y TRES METROS CON TREINTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS

**PLANO:**SJ-0675097-1987

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 338807 Y ADEMAS PROVIENE DE 261882 000

**VALOR FISCAL:** 55,019,721.00 COLONES

**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCUENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES COLONES CON VEINTISIETE CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00152139-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 03-MAR-2023

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY**

**GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY**

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 359-03369-01-0839-001

FINCA REFERENCIA: 00261882-000

AFECTA A FINCA: 1-00338807 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 20-02-2024 a las 15:03 horas

Anexo Texto

Se pudo apreciar que la pintura se encuentra en mal estado, el entrepiso corresponde a perfiles tipo C de 6x2 y láminas de fibrocemento , se observan tubos en el segundo nivel cortados, los cielos del segundo nivel son en gypsum se puede apreciar que hay existencia de goteras por la alta humedad que se pudo ver en los cielos, los pisos son de cerámica de baja calidad, se pudo apreciar que la instalación eléctrica se encuentra parcialmente entuba y algunas cajas octogonales sin sus debidas tapas, se pudo observar corrosión en clavadores y en láminas, así como láminas flojas. Se observan desniveles en el piso del segundo nivel, grietas en paredes de segundo nivel, la estructura requiere mantenimiento. Se indican aposentos en el cuadro anterior. Para la elaboración de este informe no se realizaron estudios técnicos de la estructura por lo que no se asume responsabilidad alguna por una posible falla en la misma.

Anexo Imagen 1

Descripción:  
FORMULARIO DE SERVICIOS

DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y COMPRAS  
Unidad de Soporte técnico



FORMULARIO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE BIENES TEMPORALES  
DEL BNCR

Por favor ingresar los siguientes datos referentes a los servicios públicos de agua potable y electricidad de los bienes temporales del Banco Nacional de Costa Rica.

Servicio de agua potable

Posee servicio activo: Sí  No   
En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. Acueductos y alcantarillado

Nombre del proveedor del servicio: AYA

Número telefónico del proveedor: 2242-5230

Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio N/D

Nombre del abonado: No disponible

Observaciones Se encuentra el servicio activo

Servicio eléctrico

Posee servicio eléctrico activo: Sí  No

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. \_\_\_\_\_

Nombre del proveedor del servicio: ICE

Número telefónico del proveedor: 2000-7720

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: N/D

Nombre del abonado: \_\_\_\_\_

Observaciones: Se encuentra el servicio activo