

Fecha: 19/02/2025

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: CONDOMINIO SOLAR DEL VALLE AVEM A, FF. NO. 13, DE LA ENTRADA PRINCIPAL, 70 METROS NORTE, LOTE ESQU
1-SJO 2-San Josecito 10-Alajuelita

Número de Avalúo: 5176611

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 51.795.889,5

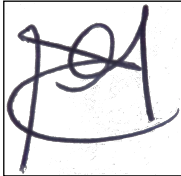
AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 19/02/2025

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

Observaciones Generales:

- 1.El único fin del presente informe es determinar el valor de mercado del bien, a la fecha indicada en este
- 2.No se realizaron pruebas de ingeniería al terreno tendientes a garantizar su estabilidad o problemas geológicos o geotécnicos, ni ninguna investigación al respecto de factores hidrológicos o hechos anterior en el lugar, por lo que la entidad entiende que este valuador no tiene ni tendrá responsabilidad por hechos futuros de esta o cualquier otra índole que afecten el valor de esta garantía.
- 3.Revisión sistemas, sanitario, potable y eléctrico, se basó condiciones aparentes y visibles, no en una revisión detallada, determine su correcto funcionamiento o si cumplen con los códigos de cada sistema, por tanto, no se responsabiliza de su funcionamiento y condición presentes como futuras

FIRMA: 

Nombre: Ing. Emel Jiménez Vega

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 1-0875-0589

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA: 

Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-1100201755430F-2025-C

Liquidez: Alta

NAS No.: 5176611

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: Ing. Emel Jiménez Vega	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - EMEJ JIMENEZ VEGA	
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica			IDENTIFICACIÓN N°: 1-0875-0589	
	CLIENTE: 9732-1 OLMAN JAVIER RAMIREZ GUEVARA			TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil	
	CORREO: farayac@bncr.fi.cr			CORREO: emelijimenezv@gmail.com	
	TELÉFONO: 506-2211-4091			TELÉFONO: 2417-0595	
	IDENTIFICACIÓN N°: 1-1021-0632			OTRO: 8392-8597	

PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%	
	PROVINCIA: 1	SJO	CANTON: 10	Alajuelita	DISTRITO: 2	San Josecito
	LOCALIDAD: ALAJUELITA, SAN JOSECITO, CONDOMINIO SOLAR DEL VAL					
	DIRECCIÓN EXACTA: CONDOMINIO SOLAR DEL VALLE AVEM A, FF. NO. 13, DE LA ENTRADA PRINCIPAL, 70 METROS NORTE, LOTE ESQUIN					
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 1100201755430F		PLANO DE CATASTRO N°: SJ-2064924-2018		ÁREA REGISTRADA: 120 m²	
	ZONA DEL AVALÚO: BNCR-San José		USO PREDOMINANTE: Residencial		OCUPADO POR: DESOCUPADO	
	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
		☒ Valorar Bien Adjudicado		
	USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): 9732-1 OLMAN JAVIER RAMIREZ GUEVARA			
	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	CON CONSTRUCCIONES: ☒ SI ☐ No
	CUOTA MANTENIMIENTO: ☐ Mes ☐ Año		NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica): CONDOMINIO HORIZONTAL SOLAR DEL VALLE AVEM A	
	USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal		DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: Lote Casa Habitación	
	ID. PREDIAL FINCA MATRIZ: 1100200045620M	ID. PREDIAL FINCA FILIAL: 1100201755430F	FINCA FILIAL N°: 13	
	ÁREA M² FINCA MATRIZ: 14.506,43 m²	ÁREA M² FINCA FILIAL: 120 m²	ÁREA M² PRIVATIVAS: 8.602,51 m²	ÁREAS COMUNES: 5.903,92 m²
	ÁREA M² PLANO CATASTRO:	ÁREA M² ID. PREDIAL:	ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA:	DEMASIA: No
	FACTOR DE COPROPIEDAD: 0,01397		ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO: 120 m²	

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):	0	60
	TENDENCIA DISTRITO:	☐ Aumentando	☒ Estable	☐ Transición	☐ Disminuyendo	☐ Otro		RANGO DE PRECIOS:	125.000	300.000
	DENSIDAD:	☒ Mayor a 75%	☐ 25 - 75%	☐ Menor de 25%	☐ Rural		VISIÓN DEL MERCADO			
	NIVEL SOCIOECONÓMICO:	Media Alta		☐			OFERTA:	☐ Alta	☒ Normal	☐ Baja
	ZONAS CERCANAS:	☐ Alta	☒ Media	☐ Baja	☐		DEMANDA:	☐ Alta	☒ Normal	☐ Baja
	FACILIDADES DE MANO DE OBRA:	Bueno		ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ SI ☐ No			TENDENCIA DE PRECIOS:	☐ Aumentando	☒ Estable	☐ Disminuyendo
	COMENTARIOS:									
	Lugar de dedicación habitacional y de negocios comerciales y oficinas de todo tipo, a escasos 10 minutos del centro de Alajuelita, acceso calle publica asfalto buen estado, cunetas aceras y cordón y caño, lote en condominio acceso privado calle asfalto, aceras, cordón y caño, lote sobre nivel de calle. El Avalúo se realizó de acuerdo con las condiciones aparentes del terreno y de las edificaciones existentes y no se realizó ninguna prueba física de ingeniería a las estructuras o al terreno. Por consiguiente, no se asume ninguna responsabilidad por daños o vicios ocultos que puedan tener tanto el terreno como las edificaciones y obras existentes en presente y a futuro que puedan afectar el valor del bien.									

TERRENO / FINCA	DIMENSIONES:	6	X	15	☒ m	☐ ha.	SERVICIOS:	☒ Teléfono	☒ Señal Celular	☒ Alcantarillado	☒ Sistema Sanitario	☒ Caño
	ÁREA APLICABLE:	91,65	UNIDAD DE MEDIDA:	m²		☒ Internet		☒ Cuneta	☐			
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0, solo área de terreno sin construcción											
	TOPOGRAFÍA: Plana											
	PENDIENTE: No Aplica											
	ZONIFICACIÓN: Residencial											
	FUENTE: Investigación documental, medios electrónicos y visita de campo											
	ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: ☐ SI ☒ No											
	ESTADO FÍSICO: Bueno											
	POSIBILIDAD DE DAÑOS: ☐ SI ☒ No Ninguno											
CUERPO DE AGUA CERCANO: ☐ SI ☒ No Ninguno												
DESLIZAMIENTO: ☐ SI ☒ No Ninguno												
EXISTEN GRAVÁMENES: ☐ SI ☒ No												
COMENTARIOS:												
Lote esquinero ubicado dentro de condominio privado, terreno plano sobre nivel acceso, frente ante jardín utilizado cochera para un vehículo, lateral izquierdo zona verde construcción casa habitación 4 metros de frente y 11 m. fondo, presenta delimitación posterior pared otra filial. Acceso calle asfaltada, aceras cordón y caño buen estado. No se realizaron pruebas de ingeniería al terreno tendientes a garantizar su estabilidad o problemas geológicos o geotécnicos, por lo que la entidad entiende que este valuador no tiene ni tendrá responsabilidad por hechos futuros de cualquier índole que afecten el valor de esta propiedad.												

AGUA:	☒ SI	☐ No	☐
ADICIONALES:	☐ Calle de Grava	☒ Calle Pavimentada	☒ Recolección Basura
	☒ Alumbrado	☒ TV por Cable	☐
ELECTRICIDAD:	☒ SI Tiene	☐ No Tiene	☐
TIPO DE RUTA:	☐ Primaria	☐ Secundaria	☐ Terciaria
	☐	☐	☐
MATERIAL:	Asfalto		
ANCHO DE VÍA:	10 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:	Calle privada		TIPO DE UBICACIÓN: Esquinero
APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 85 - > 75			

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-1100201755430F-2025-C

NAS No.: 5176611

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
5	488.560,6	1.094.366,8	1.164

ÁREA m²: 120

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 250.000

COMENTARIOS:
Datos tomados con GPS y corroborados mediante Google Earth.
Plus Code Vwww+Q7v Alajuelita, San José
Las observaciones se derivan de lo observado el día de la vista al lote y de la investigación realizada en campo y mediante medios tecnológicos, no se realizó ninguna prueba geotécnica ni investigación en este campo, por lo que no se asume responsabilidad alguna por cambios en lo observado al día de visita, tanto en las condiciones del lote como en su entorno, que podrían afectar sus condiciones de uso y su valor futuro. Se deberá realizar pequeñas mejoras en cielo baño planta baja y en mueble debajo de escalera.

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2019 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 75 m² EDAD EFECTIVA: 70 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 65.1 años ÁREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) 0 m² VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) 0 años TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial dentro de condominio CUBIERTA: Hierro Galvanizado ESTRUCTURA: Metalica ENTREPISO: Losa Concreto TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC04 ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Bueno AVANCE DE OBRA: PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70% TECHOS: Un Agua CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo FACHADA/EXTERIOR: Plana con techo salido como cochera CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo	ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos Repello ☒ ☐ Empastado ☒ ☒ Cilos gypsum empastados Enchape ☒ ☐ Baños ☐ ☐ ☐ ☐ PISOS: Ceramicos SISTEMA ELÉCTRICO: ☒ Si Entubado ☐ No Entubado 100% Lo que se pudo observar TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: AIRE ACONDICIONADO: RED AGUA CALIENTE: GAS LP: UBICACIÓN: UBICACIÓN DE LOS CUARTOS: <table><thead><tr><th>NIVEL</th><th>ENTRADA</th><th>SALA</th><th>COMEDOR</th><th>COCINA</th><th>RECÁMARAS</th><th>B. COMPLETO</th><th>MEDIO B.</th><th>SALA MEC.</th><th> </th><th> </th><th> </th><th> </th><th> </th><th> </th><th>ÁREA</th></tr></thead><tbody><tr><td>PRINCIPAL</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td> </td><td>1</td><td> </td><td>1</td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td>44 m²</td></tr><tr><td>SEGUNDO</td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td>2</td><td>1</td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td>31 m²</td></tr><tr><td>TERCERO</td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr></tbody></table> TOTALES: 6 CUARTOS: 8 RECÁMARAS: 2 BAÑOS: 2 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: 1 ÁREA TOTAL 75 m²	NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.							ÁREA	PRINCIPAL	1	1	1	1		1		1							44 m²	SEGUNDO						2	1								31 m²	TERCERO																																															
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.							ÁREA																																																																																		
PRINCIPAL	1	1	1	1		1		1							44 m²																																																																																		
SEGUNDO						2	1								31 m²																																																																																		
TERCERO																																																																																																	
COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS Ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA. Construcción habitacional dos plantas, buen estado, estructura paredes mampostería estructural, cielos gypsum, piso cerámico, puertas madera, baños losa buena calidad, ventanas marco metálicos tipo corredizas, sistema eléctrico entubado en lo que se pudo observar, patio trasero techado. Además, presenta frente parqueo techado, planta baja cuenta sala-comedor, cocina, baño completo y pilas. Planta alta: dos recamaras y un baño completo. No se realizaron pruebas físicas de Ingeniería y no se asume responsabilidad por la firmeza de la construcción existente ni con el funcionamiento de los sistemas eléctrico, potables y sanitario, en presente y a futuro, Se deberá realizar pequeñas mejoras en cielo baño planta baja y en mueble debajo de escalera.																																																																																																	

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-1100201755430F-2025-C

NAS No.: 5176611

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO	
--------------------------------	--

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
SJO, Alajuelita, San Josecito CONDOMINIO SOLAR DEL VALLE AVEM A, FF. NO. 13, DE LA ENTRADA PRINCIPAL, 70 METROS NORTE, LOTE ESQUINERO MANO DERECHA.		Condo. Veredas Alajuelita		Alajuelita		Condo. Avem Alajuelita	
Tipo de Información		Remates Bancarios		Inmobiliaria Construyendo Sueños		Stephani Ramírez	
Superficie de Terreno		10 m X 28 m		10 m X 12,4 m		6 m X 13,33 m	
Fecha Consulta		18/02/2025		18/04/2024		18/02/2025	
Valor Terreno		42.000.000		18.600.000		22.400.000	
Números de Contacto		8653-1230		8642-5130		6324-7164	
Valor Unitario del Terreno		150.000		150.000		280.000	
Ubicación	3	5	1,055	5	1,055	5	1,055
Dimensiones/Area de la Finca	91,65 m²	280 m²	1,446	124 m²	1,15	80 m²	,956
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	0,40	0,36	,96	0,81	,95	0,45	1
Pendiente %	0	0	1	0	1	0	1
Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1	0	1
Regularidad	1	0,8	1,118	1	1	1	1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1,6373		1,1526		1,0086	
VALORES HOMOLOGADOS		245.598,13		172.888,12		282.402,4	

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 21.412.190

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 233.630

NAS No.: 5176611

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-1100201755430F-2025-C

NAS No.: 5176611

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, Alajuelita, San Josecito CONDOMINIO SOLAR DEL VALLE AVEM A. FF. NO. 13, DE LA ENTRADA PRINCIPAL, 70 METROS NORTE, LOTE ESQUINERO MANO DERECHA.							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	75 m²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	CONDOMINIO SOLAR DEL VALLE AVEM		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: 75 m²

VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

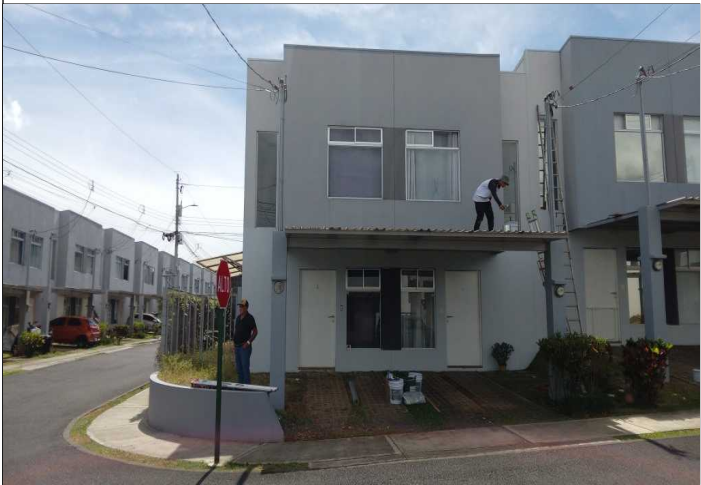
VALOR UNITARIO APLICABLE:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-1100201755430F-2025-C

NAS No.: 5176611

LIMITACIONES Y SALVEDADES	OBSERVATIONS: 1.El único fin del presente informe es determinar el valor de mercado del bien, a la fecha indicada en este 2.No se realizaron pruebas de ingeniería al terreno tendientes a garantizar su estabilidad o problemas geológicos o geotécnicos, ni ninguna investigación al respecto de factores hidrológicos o hechos anterior en el lugar, por lo que la entidad entiende que este valuador no tiene ni tendrá responsabilidad por hechos futuros de esta o cualquier otra índole que afecten el valor de esta garantía. 3.Revisión sistemas, sanitario, potable y eléctrico, se basó condiciones aparentes y visibles, no en una revisión detallada, determine su correcto funcionamiento o si cumplen con los códigos de cada sistema, por tanto, no se responsabiliza de su funcionamiento y condición presentes como futuras				
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: 21.412.189,5 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 30.383.700 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 51.795.889,5 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 30.383.700 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: 51.795.889,5 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado				
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	CONCLUSIÓN DE VALOR DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: CONDOMINIO SOLAR DEL VALLE AVEM A, FF. NO. 13, DE LA ENTRADA PRINCIPAL, 70 METROS NORTE, LOTE ESQUINERO MANO DERECHA. PROVINCIA: SJO CANTON: Alajuelita DISTRITO: San Josecito 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: 19/02/2025 VALOR FINAL: 51.795.889,5 MONTO DE LA SOLICITUD: 44.105.593 VALOR EN LETRAS: cincuenta y uno millones setecientos noventa y cinco mil ochocientos ochenta y nueve y cincuenta centavos SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado				
	FIRMA: 		CO-FIRMANTE (si aplica) FIRMA: 		
NOMBRE PERITO: Ing. Emel Jiménez Vega TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA REGISTRO #: IC-10898 CÓDIGO INSPECTOR: 237 COD. EMPRESA: 34 FECHA DEL INFORME: 19/02/2025 PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No FECHA DE INSPECCIÓN: 19/02/2025 IDENTIFICACIÓN N°: 1-0875-0589		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: ☒ 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: Vista de acceso Oeste

Foto 4



Descripción: Vista Lote y Construcción Costado Norte

Foto 2



Descripción: Vista Calle Norte

Foto 5



Descripción: Vista Frontal entrada Construcción

Foto 3



Descripción: Vista General de Lote y Construcción

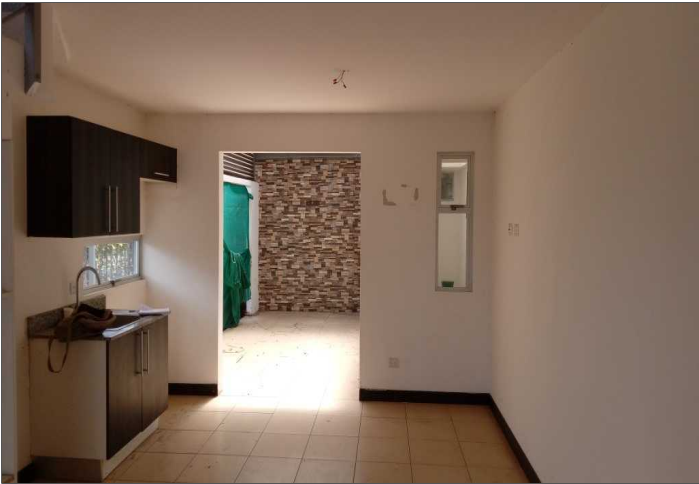
Foto 6



Descripción: Vista Interna Sala y Nucleo de Escaleras

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Vista de Comedor-Cocina

Foto 10



Descripción: Patio posterior techado

Foto 8



Descripción: Cocina

Foto 11



Descripción: Techo de Patio lamina policarbonato

Foto 9



Descripción: Mueble en escalera ocupa reparación

Foto 12



Descripción: Pilas

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: Caja de Interruptores

Foto 16



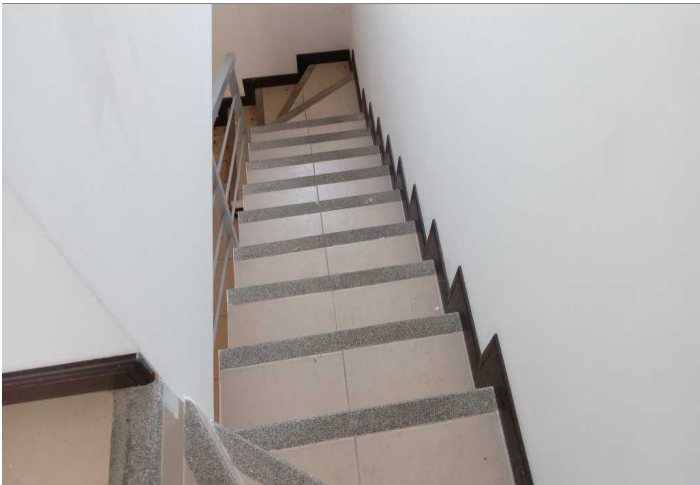
Descripción: Baño completo primera planta

Foto 14



Descripción: Baño completo en primera planta

Foto 17



Descripción: Núcleo de Escaleras

Foto 15



Descripción: Cielo a reparar en baño de primer planta

Foto 18



Descripción: Paredes en núcleo de escaleras

Fotos Adicionales 19-24

Foto 19



Descripción: Dormitorio 1 segunda planta

Foto 22



Descripción: Dormitorio 2 segunda planta

Foto 20



Descripción: Paredes y Closet dormitorio 1

Foto 23



Descripción: Paredes y Closet dormitorio 2 segunda planta

Foto 21



Descripción: Baño segunda planta

Foto 24



Descripción: Vista de techo policarbonato en patio

Fotos Adicionales 25-30

Foto 25



Descripción: Area comun baños salón multiuso

Foto 28



Descripción:

Foto 26



Descripción: Salon Multiuso

Foto 29



Descripción:

Foto 27



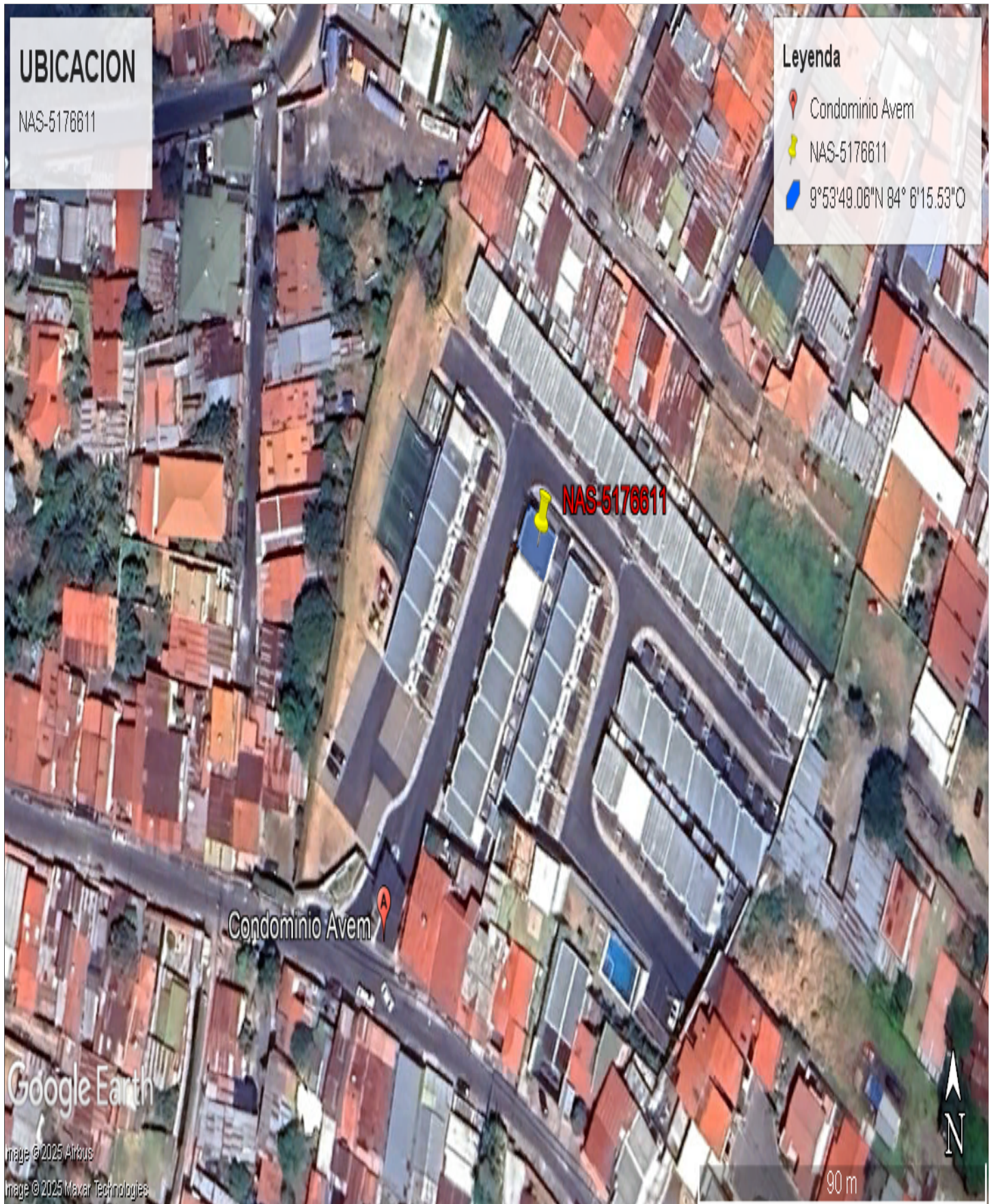
Descripción: Salon Multiuso

Foto 30



Descripción:

Mapa de Ubicación



Plano Catastro

REGISTRO INMOBILIARIO
SUBDIRECCION CATASTRAL
INSCRIPCION No: 1-2064924-2018
Fecha: 12/05/2018 10:12:35
Registrado: PAOLA TRUJILLO CARRERA
J15ASACF2AC277B0B5FAS3C48035

Catastro Nacional
2018-59573-C
20/07/2018 08:56:43
Ingreso



Contrato 793268
Fecha 19/07/2018
Sellado CFIA

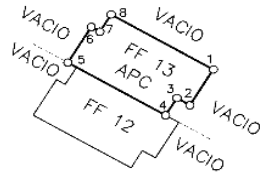
ENTERO NUMERO: 274070421
CODIGO APC: 196183

LINEA	RADIO	TANGENTE	CUERDA	LONGITUD	AREA
5-6	4.50	4.50	6.36	7.07	+5.78

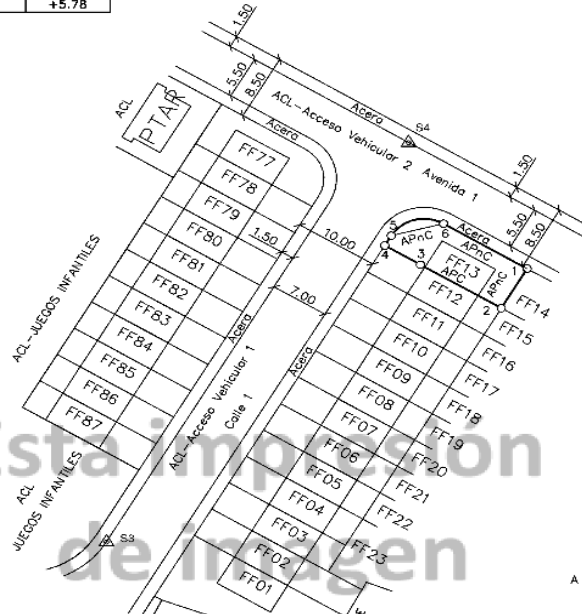


CUADRO DE AMARRES		
LINEA	ACIMUT	DISTANCIA
S1-S2	280°00'	49.26
S2-S3	18°38'	36.31
S3-S4	34°23'	63.17
S4-S5	298°39'	30.86
S5-S6	13°37'	20.65
S4-S7	120°44'	41.52
S7-S8	123°11'	55.86
S7-S9	215°23'	43.66
S9-S10	120°28'	49.58
S10-S11	222°52'	16.25

S6 Y S11 SON VERTICES DE LA FINCA MADRE, EL RESTO SON CLAVOS ACERO EMPOTRADOS EN EL CONCRETO



PLANTA ALTA
ESCALA 1:250



PLANTA BAJA
ESCALA 1:500

DERROTERO		
LINEA	ACIMUT	DIST. (m)
1-2	210°44'05.32"	2.70
2-3	300°44'05.34"	0.90
3-4	210°44'05.30"	1.30
4-5	300°44'05.32"	6.72
5-6	30°44'05.32"	2.70
6-7	120°44'05.13"	0.60
7-8	30°44'05.25"	1.30
8-1	120°44'05.35"	7.02
AREA DEL POLIGONO (m2)		28.53

PLANTA ALTA		
LINEA	ACIMUT	DIST. (m)
1-2	210°44'05.32"	6.00
2-3	300°44'05.34"	11.10
3-4	300°44'05.37"	4.90
4-5	30°44'05.33"	1.50
5-6	75°44'05.33"	6.36
6-1	120°44'05.35"	11.50
AREA DEL POLIGONO (m2)		85.88
SECTOR CIRCULAR (+)		5.78
(m2)		91.65

PLANTA BAJA

FINCA



UBICACION GEOGRAFICA
HOJA ABRA 3345-1
ESCALA 1:50000

- NOTAS GENERALES**
- MODIFICA PLANO CATASTRADO N° SJ-1784574-2014 DE FINCA MATRIZ
 - SE DESARROLLA BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
 - ESTE CONDOMINIO ESTA DESTINADO PARA USO RESIDENCIAL Y SE ENCUENTRA EN PROCESO DE CONSTRUCCION. FILIAL USO HABITACIONAL
 - FRENTE A ACCESO VEHICULAR 20.07m.

- NOTAS DE LEVANTAMIENTO**
- LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL CERRADA.
 - ERROR LINEAL 0.01m. ERROR ANGULAR 0° 01'
 - TODAS LAS COTAS ESTAN DADAS EN METROS.
 - TODOS SUS VERTICES SON EXISTENTES.

- NOTA DE PAREDES**
- TODAS LAS MEDIDAS ESTAN DADAS AL EXTERIOR DE LA PARED

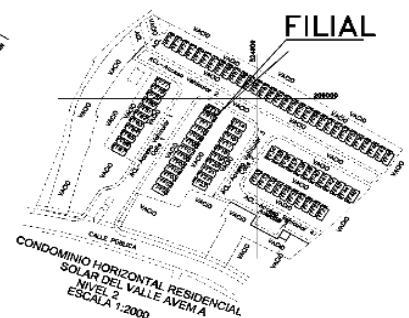
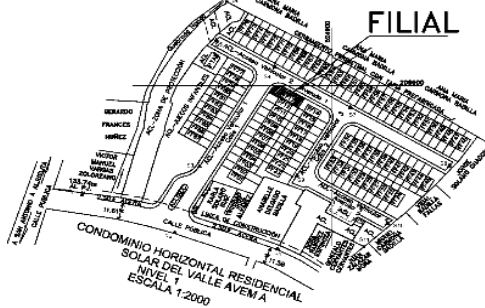
- SIMBOLOGIA**
- F.F. = FINCA FILIAL
 - ZV = ZONA VERDE
 - ACL = AREA COMUN LIBRE
 - ACC = AREA COMUN CONSTRUIDA
 - APC = AREA PRIVATIVA CONSTRUIDA
 - APnC = AREA PRIVATIVA NO CONSTRUIDA

- NOTA DE COLINDANTE**
- TODAS LAS FILIALES SON PROPIEDAD DE DESARROLLADORA FEMORACA S.A.

- EL ACCESO VEHICULAR, AMPLIACION VIAL, PARQUE, ZONA VERDE, ESTACIONAMIENTO DE VISITAS, JUEGOS INFANTILES, AREA RECREATIVA, NUCLEO DE BASURA, PLANTA TRATAMIENTO, CASETA DE VIGILANCIA, SERVIDUMBRE PLUVIAL, ZONA DE PROTECCION QUEBRADA, Y TALLER DE MANTENIMIENTO SON DE USO COMUN Y SON PROPIEDAD DE LOS CONDOMINIOS DEL CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL SOLAR DEL VALLE AVE M A

DESCRIPCION DE PUNTOS DE AMARRE

- EL VERTICE 3 PLANTA BAJA COINCIDE VERTICALMENTE CON EL VERTICE 5 PLANTA ALTA EN 2.80m.



CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL SOLAR DEL VALLE AVE M A

ING. TOPOGRAFO PEDRO ZUNIGA VARGAS IT-2925	ESCALA: INDICADAS	AREA: 120m ²	SITUADO EN: CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL SOLAR DEL VALLE	FINCA MATRIZ: 1004562M - 000
	FECHA: JULIO 2018	AREA SEGUN REGISTRO PUBLICO: FINCA MATRIZ: 14472.11m ² FINCA FILIAL: 120.18m ²	DISTRITO: 2° SAN JOSECOITO CANTON: 10° ALAJUELITA PROVINCIA: 1° SAN JOSE	FINCA FILIAL: 1175543F - 000
AMARRE DE FILIAL 1-S4 319°33' 21.61m. 4-S3 220°20' 50.79m.				

Estudio de Registro

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 175543--F-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 175543 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL NUMERO TRECE DE DOS PISOS O PLANTAS DESTINADA A USO HABITACIONAL, EN PROCESO DE CONSTRUCCION
SITUADA EN EL DISTRITO 2-SAN JOSECITO CANTON 10-ALAJUELITA DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : CERRAMIENTO PERIMERTAL CON TAPIA PREFABRICADA
SUR : FINCA FILIAL DOCE
ESTE : FINCA FILIAL CATORICE
OESTE : ACL ACCESO VEHICULAR

MIDE: CIENTO VEINTE METROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 1.4
VALOR MEDIDA: 0.01397
PLANO: SJ-2064924-2018

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
100004562M 000		FOLIO REAL
100175543F 000		FOLIO REAL
100175543F 000		FOLIO REAL
100175543F 001		FOLIO REAL
100175543F 002		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 49,618,130.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO CINCO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y TRES COLONES CON NUEVE CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00540665-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 01-AGO-2024

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

SERV SUB AGUAS REF:000EN CONTRA00304994 000
CITAS: 383-13909-01-0001-001
FINCA REFERENCIA 100664677 000
AFECTA A FINCA: 1-00175543 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERV SUB AGUAS REF:FAVOR 071525
CITAS: 383-13909-01-0004-001
FINCA REFERENCIA 100304994 000
AFECTA A FINCA: 1-00175543 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 18-02-2025 a las 08:57 horas

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