

AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-2010801434730F-2026-C	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Administración de Bienes			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
Banco Nacional de Costa Rica			Céd. Jurídica 4-000-001021		
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
Banco Nacional de Costa Rica			Céd. Jurídica 4-000-001021		100%
Exdeudor: Victor Hugo Rodriguez Centeno			Céd. Identidad 1-0486-0654		
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	01 - ALAJUELA				
Distrito:	08 - SAN RAFAEL				
Localidad:	Potrerillos				
DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO					
San Rafael, Condominio Vertical residencial Vistas de Lindora, Filial #3. Direccion Plus Code: XRC2+8XX San Antonio, Heredia					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca Filial	Id. Predial Finca Matriz:	2010800040280M		
Según	el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Madre:	2010801561310		
FINCA FILIAL N°	3	Factor de Copropiedad:	0,0059	Otras Áreas m2	
Plano de catastro N°	A-1927709-2016	90,00 m2	Finca Madre:	36 054,59	
Identificador Predial	2010801434730F	90,00 m2	Finca Matriz:	45 881,20	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Áreas Privativas:	15 151,10
Escritura constitutiva	90,00 m2	Demasía:	NO	Áreas Comunes:	30 730,10
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal		De Lotes Habitacionales		
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO			¢54 432 360,00		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢32 757 450,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢87 189 810,00		
VALOR EN LETRAS:			OCHENTA Y SIETE MILLONES CIENTO OCHENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS DIEZ COLONES 00/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:		12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local
Uso predominante del bien:		Residencial Vertical	Especifique:		Vivienda
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢32 757 450,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					SÍ
OBSERVACIONES GENERALES					
Nombre del Perito <u>Edgardo Espinoza Quesada</u>					
Tipo de Profesional		Arquitecto	Carnet	A-4618	Firma del Perito
Código Perito SIACC		638	Emp.		Identificación N° 2-0369-0119
Nombre de la empresa		No aplica		Cód. Empresa	214
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		9 abril 2026	Fecha informe:		13 abril 2026
Números telefónicos para contacto		2494-2410			
Correo electrónico / Dirección WEB		espinozaedgardo@yahoo.com			

AVALÚO DEL TERRENO					214-2010801434730F-2026-C						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO										TC:	¢0,00/\$
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR ¢/m²		590 000,00		625 000,00		595 000,00		0,00		0,00	
Área m²	90	90	1,00	99	1,03	99	1,03	1,00		1,00	
Nivel	1er piso	1er piso	1,00	3 piso	1,00	1er nivel	1,00	1,00		1,00	
Frente	4,25	4	1,00	4	1,00	4	1,00	1,00		1,00	
Fondo	21,17	21	1,00	25	1,00	25	1,00	1,00		1,00	
Forma	regular	regular	1,00	regular	1,00	regular	1,00	1,00		1,00	
Pendiente	Plano	Plano	1,00	Plano	1,00	Plano	1,00	1,00		1,00	
Ubicación	medianero	medianero	1,00	medianero	1,00	medianero	1,00	1,00		1,00	
Servicios 1	4	4	1,00	4	1,00	4	1,00	1,00		1,00	
Servicios 2	16	16	1,00	16	1,00	16	1,00	1,00		1,00	
Tipo de via	3	3	1,00	3	1,00	3	1,00	1,00		1,00	
Vista			1,00		0,95		1,00	1,00		1,00	
								1,00		1,00	
Factor de Homologación		1,00		0,98		1,03		1,00		1,00	
Valores Homologados		590 000,00		611 562,50		612 850,00					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
	1,0000		Área afectada			0,00 m2					
	1,0000		Área afectada			0,00 m2					
	1,0000		Área afectada			0,00 m2					
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	¢604 804 /m2			Valor ajustado	¢604 804 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,00			Área	90,00 m2			¢0 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL						¢604 804,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						¢54 432 360,00					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	Area comun libre destinada a zona verde					zona verde					
SUR	Area comun libre destinada a acueducto electrico					Construido					
ESTE	Area comun libre destinada a pared y estructura					Construido					
OESTE	Finca filial C1-2					Construido					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	478 346					1 102 522					877
Plus Code:			XRC2+8XX San Antonio, Heredia								
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Mismo condominio de la finca sujeta, 1er nivel				Oferta		84826072			9/4/2026	
					Coordenadas		Este	478 328	Norte	1 102 520	
2	Mismo condominio de la finca sujeta, 3er nivel				Oferta		8888-5223			9/4/2026	
					Coordenadas		Este	478 333	Norte	1 102 512	
3	Mismo condominio de la finca sujeta, 1er nivel				Oferta		4101-5200			9/4/2026	
					Coordenadas		Este	478 350	Norte	1 102 509	
4					Oferta					9/4/2026	
					Coordenadas		Este		Norte		
5											
					Coordenadas		Este		Norte		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-2010801434730F-2026-C	
VIAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Terciaria		Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Concreto		Cuneta	SÍ	Planta de tratamiento
Ancho de vía	6,00 m		Cordón	SÍ	Alcantarillado pluvial
Acera	SÍ		ACCESO A LA FINCA		Calle privada
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ	Clase social	Media Alta
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 1500 m	Clase social zonas cercanas	Media Alta
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 75 m	Densidad poblacional	Media
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 500 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ a 0 m	Residencial	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 1250 m		
Medidores instalados	Electricidad y Agua				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	4,25 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	21,17 m		Pendiente %	0	
Relación:	1-4,98		Tipo de vía:	3	
Servicios	S1	4	Ubicación:	Medianero	
	S2	16			
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:				Óptimo	
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia a construcción	0,00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 87,60%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
8/4/2026	Existencia de servidumbres, citas etc				
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:				NO	
OBSERVACIONES					
No hay					

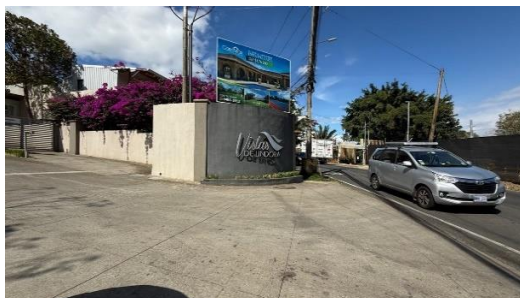
AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-2010801434730F-2026-C		
CONSTRUCCIONES											
Forma de explotación	Área m²	V. Unit. ¢ / m²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m²
Vivienda	76,00	440 000	33 440 000	70	10	B	0,9184	0,9748	29 937 388,00	62,7	393 913
Parqueo	14,00	225 000	3 150 000	70	10	B	0,9184	0,9748	2 820 062,00	62,7	201 433
			-						-		
			-						-		
TOTAL	90,00		36 590 000						32 757 450,00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS ÁREA PRIVATIVA											
Forma de explotación	Área m²	V. Unit. ¢ / m²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m²
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL	-		-						-		
OBRAS COMUNES MEJORAS AL TERRENO											
Forma de explotación	Área m²	V. Unit. ¢ / m²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m²
			-						-		
			-						-		
TOTAL			-						-		
PROPORCIONALIDAD DE ACUERDO CON FACTOR DE COPROPIEDAD									-		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES											
CONSTRUCCIONES									¢32 757 450,00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0,00		
VALOR TOTAL									¢32 757 450,00		
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN											
DEFINICIONES											
Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m², o unidades		Estado	Estado físico del bien (Actual)							
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo		Factor Depre.	Factor de Depreciación							
VRN	Valor de Reposición Nuevo		Factor Estado	Factor de Estado							
VUT	Vida Útil Total estimada del bien		VNR	Valor Neto de Reposición							
Edad	Edad del bien (años de construido)		VUR	Vida Útil Remanente							
Método de depreciación utilizado:			Ross-Heidecke								
ESTADO O MB B I R D M MM DM ÓPTIMO MUY BUENO BUENO INTERMEDIO REGULAR DEFICIENTE MALO MUY MALO DEMOLICIÓN											

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-2010801434730F-2026-C	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente: Vivienda en condominio		Uso predominante: Residencial Vertical	
Estado de la edificación:	Existente	Avance:	No aplica Presupueste ¢ No aplica
Nombre del Profesional Responsable de la obra:	No aplica		
Nombre del Desarrollador:	No aplica		
Número de Contrato CFIA:	No aplica	No.de licencia (permiso) municipal de construcción:	No aplica
Documentos de construcción adicionales:			
Propiedad utilizada por:	En desuso	Nombre:	No aplica
Vigencia del contrato de arrendamiento:	No aplica		
Área construcción principal:	90,00 m2	Porcentaje de cobertura:	100% Año de construcción: 10
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		AP-03	NÚMERO DE NIVELES: 1
Estructura	Losa concreto	Sistema eléctrico: Cableado entubado: <u>Sí Total</u> Interruptor: <u>Disyuntor</u> Tablero eléctrico (caja de breaker): <u>Sí</u> Estado General: <u>Bueno</u> *Inspección vía muestra* Sistema de evacuación pluvial: Canoas y bajantes: <u>Sí Total</u> Estado: <u>Bueno</u> Otro sistema (indique): <u>No hay</u> Tanques de Gas: Gas LP: <u> </u> Ubicación: <u> </u> <i>En caso de encontrarse dentro, adjuntar fotografías de la ubicación y estado</i> Estado Físico y de Mantenimiento General: Paredes <u>Bueno</u> Cielos <u>Bueno</u> Pisos <u>Bueno</u> Cubierta <u>Bueno</u>	
Paredes	Bloques concreto		
Entrepiso	Losa de concreto viguetas pretensadas		
Estruc. Techo	No aplica		
Cubierta	No aplica		
Cielos	Gypsum		
Pisos	Porcelanato		
Fachada	Concreto, repello, pintura		
Aposentos	Sala, cocmedor, cocina, 2 dormitorios, 2 baños, 1 vestidor y cuarto de pilas.		
Parqueos	1 Ubicación: Fuera de edificación		
Otros			
Red de agua caliente	Si hay		
Tanque captación de agua	No hay		
Fisuras		Apreciación visual de desplome	
Repellos	<u>Ninguno</u>	Paredes	<u>Ninguno</u>
Pisos	<u>Ninguno</u>	Pisos	<u>Ninguno</u>
Cielos	<u>Ninguno</u>	Cielos	<u>Ninguno</u>
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación:		Avance:	
DESCRIPCIÓN			
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN			Se recomienda un primer giro: <u> </u> Equivalente al: 0,0% Del monto destinado a construcción <i>Los rubros de avance propuestos sirven como referencia para revisar el progreso del proyecto, pero el constructor puede sustituirlos por otras obras de valor equivalente, siempre respetando el orden lógico de construcción.</i>
Etapas	% avance acum.	% de giro	
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
OBSERVACIONES			
Se observó algunas paredes en parte con humedad por falta de mantenimiento general; de esta situacion se recomienda dar mantenimiento normal.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

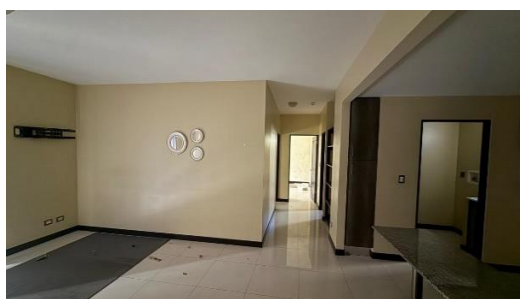
214-2010801434730F-2026-C



Vista acceso condominio y vista externa apartamento



Vista interna pasillos areas comunes e ingreso a apartamento



Vista interna del apartamento area salay cocina

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES


Comparable 1



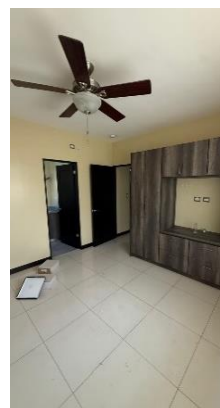
Comparable 2



Comparable 3

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-2010801434730F-2026-C



Vistas internas dormitorios



Balcon



Vistas parte pared con presencia de humedad



Vistas baños y cuarto de pilas

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-2010801434730F-2026-C



Vistas parqueo



Vistas generales areas comunes



INFORME REGISTRAL

214-2010801434730F-2026-C

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 143473-F-000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 143473 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: FINCA FILIAL C1-3 UBICADA EN EL PRIMER NIVEL DEL EDIFICIO C DESTINADA A
USO HABITACIONAL Y PARQUEO EN PROCESO DE CONSTRUCCION
SITUADA EN EL DISTRITO 8-SAN RAFAEL CANTON 1-ALAJUELA DE LA PROVINCIA DE
ALAJUELA
LINDEROS:
NORTE : AREA COMUN LIBRE DESTINADA A ZONA VERDE
SUR : AREA COMUN CONSTRUIDA DESTINADA A DUCTO ELECTRICO
ESTE : AREA COMUN CONSTRUIDA DESTINADA A PARED Y ESTRUCTURA
OESTE : FINCA FILIAL C1-2

MIDE: NOVENTA METROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 0.59
VALOR MEDIDA: 0.0059
PLANO: A-1927709-2016

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
200004028M	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 102,232,800.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: OCHENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL
DOSCIENTOS NOVENTA COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2025-00337602-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 07-MAY-2025

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 359-10060-01-0908-001
FINCA REFERENCIA 200156131 000
AFECTA A FINCA: 2-00143473 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 08-04-2026 a las 09:10 horas

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Compartir](#)

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		MEDIA ALTA	
1	Informe de avalúo N°:	214-2010801434730F-2026-C	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	Victor Hugo Rodriguez Centeno	Número de Exdudor 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Edgardo Espinoza Quesada	Empresa: No aplica
4	Avalúo para:	Bienes _temporales	Aplica revisión de fondo: NO
5	Monto del avalúo	87 189 810,00	Avalúo anterior: 85 237 290,00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	0		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Edgardo Espinoza Quesada	Emp. N° 638
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	13/4/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)