

AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-2010501139850F-2025-C	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		No aplica			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica	4-000-001021		
NOMBRE CLIENTE (S)					
Cordero	Muñoz	Ana Marcela	Céd. Identidad	Proporción de Derechos 1-1119-0835 -	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica	Proporción de Derechos 4-000-001021 100%		
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	01 - ALAJUELA				
Distrito:	05 - GUACIMA				
Localidad:	EL BAJO				
DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO					
Condominio Jardín Real, Guácima Alajuela. Filial 52. Plus Code: XQ95+M57 Guácima, Provincia de Alajuela					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca Filial	Id. Predial Finca Matriz:		2010500035090M	
Según	el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Madre:		20105014642600	
FINCA FILIAL N°	52	Factor de Copropiedad:	0.0059	Otras Áreas m2	
Plano de catastro N°	A-1676700-2013	151.00 m2	Finca Madre: 53,204.32		
Identificador Predial	2010501139850F	151.00 m2	Finca Matriz: 53,204.32		
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0.00%	0.00 m2	Áreas Privativas: 32,955.09		
Escritura constitutiva	0.00 m2	Demasia: NO	Áreas Comunes: 20,249.23		
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal	Habitacional con Construcción			
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢23,457,095.00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢43,257,024.00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢66,714,119.00	
VALOR EN LETRAS: SESENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS CATORCE MIL CIENTO DIECINUEVE COLONES 00/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local
Uso predominante del bien:		Residencial Horizontal	Especifique:		Vivienda unifamiliar
MONTO DE LA POLIZA NO MENOR A		¢43,257,024.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES		La información consignada en este documento deberá ser corroborada por un notario en el momento de establecer cualquier gravamen o al hacer operación de compra-venta sobre el inmueble valorado. El bien en estudio y las construcciones no presentan ningún factor físico, social y legal que afecte o condicione su explotación.			
Nombre del Perito Randall Campos Noriega					
Tipo de Profesional Arquitecto		Carnet A-22975	Firma del Perito		
Código Perito SIACC 601		Emp. 11281	Identificación N°		1-0924-0346
Nombre de la empresa		-		Cód. Empresa	-
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		11 octubre 2025	Fecha informe:		13 octubre 2025

AVALÚO DEL TERRENO						214-2010501139850F-2025-C									
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO															
Características	SUJETO	COMPARABLES													
		1		Factor		2		Factor		3		Factor			
VALOR €/m2		€ 101,200.00		€ 101,200.00		€ 155,000.00		Nota: Se tomaron como referencia propiedades ubicadas en el mismo condominio y con características similares. Adicionalmente, se aplicó un factor de ajuste por localización y por la forma del lote dentro del condominio, por cuanto estas condiciones inciden en la deseabilidad aparente del inmueble.							
Área	151	359.00	1.1387	487.00	1.1920	154.00	1.0030								
Nivel	0	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000								
Frente	7	7	1.0000	7	1.0000	7	1.0000								
Fondo	21.5		1.0000	38.00	1.0000	22.00	1.0000								
Forma	1	0.85	1.0847	0.87	1.0721	1	1.0000								
Pendiente	0	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000								
Ubicación	5	3	0.9502	8	1.0796	5	1.0000								
Servicios 1	4	4	1.0000	1	1.0942	4	1.0000								
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000								
Tipo de Vía	4	4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000								
Funcionalidad			1.2000		1.1000		1.0000								
Factor de Homologación		1.4084		1.6605		1.0030									
Valores Homologados		€ 142,530.20		€ 168,045.70		€ 155,458.07									
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	€155,345 /m2		Valor ajustado		€155,345 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno								
Factor secciones	1.0000		Área		151.00 m2		€/ m2								
VALOR UNITARIO FINAL						€155,345.00 /m2									
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€23,457,095.00									
LINDEROS ACTUALES															
NORTE	AVENIDA 3 AREA COMUN LIBRE				CALLE CONDOMINAL										
SUR	FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA 53				VIVIENDA										
ESTE	FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA 51				VIVIENDA										
OESTE	FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA 57 Y FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA 58				VIVIENDA										
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05										PRECISIÓN 3.00 m					
VÉRTICE	ESTE				NORTE					Altitud					
1	473,458				1,102,346					807					

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES						
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Referente: Jossue Rodríguez Ubicación: Lote sin construcciones ubicado en el mismo condominio. Área del terreno: 359 m2 Construcción: No presenta Valor de venta: \$ 71,800.00	Oferta	6371-4363			10/11/2025
		Coordenadas	Este	473,445	Norte	1,102,303
2	Referente: No indica Ubicación: Lote sin construcciones ubicado en el mismo condominio. Área del terreno: 487 m2 Construcción: No presenta Valor de venta: \$ 97,400.00	Oferta	6056-1098			10/11/2025
		Coordenadas	Este	473,259	Norte	1,102,480
3	Referente: Gisela Imery Ubicación: Vivienda ubicada en el mismo condominio. Área del terreno: 154 m2 Construcción: Casa de un nivel de 103 m2. Valor de venta: ₡ 80,000,000.00 Se estima el valor de las construcciones con el método residual.	Oferta	6270-7457			10/11/2024
		Coordenadas	Este	473,248	Norte	1,102,380

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-2010501139850F-2025-C	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino vecinal		Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Planta de tratamiento
Ancho de vía	7.00 m		Cordón	SÍ	Alcantarillado pluvial
Acera	SÍ		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	CNFL	Jardines y Parques	SÍ	Media
Electricidad	SÍ	CNFL	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	AYA	Edificios Comerciales	SÍ	Media Baja
Señal celular	SÍ	ICE	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	Alta
Medidores instalados	Teléfono Agua y Electricidad			a 1000 m	Actividad del lugar
Residencial					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frete principal:	7.00 m		Nivel sobre calle:	0.00 m	
Fondo:	21.50 m		Pendiente %	0	
Relación:	3.071428571		Tipo de vía:	4	
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, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):				Bueno	
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0.00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	Ascendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 79.00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY					
GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY					
SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO Y DE PASO DE A Y A					
CITAS: 2014-154475-01-0001-001					

OBSERVACIONES

Terreno de uso residencial, ubicada en condominio horizontal de lotes, con acceso por ruta nacional N°124. Es de forma regular, medianero, con topografía plana, cuenta con disponibilidad de servicios públicos y equipamiento urbano. Los linderos colindantes son antiguos y claramente definidos, sin indicios de invasiones a propiedades vecinas.

El bien presenta una vivienda de un nivel.

El condominio presenta dos tipologías habitacionales: viviendas de un nivel y viviendas de dos niveles.

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-2010501139850F-2025-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 principal	75.00	455,000	34,125,000	70	10	I	0.9184	0.9191	28,804,950.00	59.1	384,066	
Garaje	35.00	455,000	15,925,000	70	10	I	0.9184	0.9191	13,442,310.00	59.1	384,066	
Area de pilas	3.00	273,000	819,000	70	10	I	0.9184	0.9191	691,320.00	59.1	230,440	
			-						-			
TOTAL	113.00		50,869,000						42,938,580.00			
OBRAS COMPLEMENTARIAS												
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	
Rampa	10.50	40,000	420,000	30	10	B	0.7778	0.9748	318,444.00	22.7	30,328	
			-						-			
TOTAL	10.50		420,000						318,444.00			
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			-						-			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES												
CONSTRUCCIONES			¢42,938,580.00									
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢318,444.00									
VALOR TOTAL			¢43,257,024.00									
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN									ESTADO	O MB B I R D M MM DM	ÓPTIMO	
DEFINICIONES											MUY BUENO	
Área	Dimensión de la construcción			Estado		Estado físico del bien (Actual)					BUENO	
	Medida en metros, m2, o unidades			Factor Depre.		Factor de Depreciación					INTERMEDIO	
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado		Factor de Estado					REGULAR	
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VNR		Valor Neto de Reposición					DEFICIENTE	
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VUR		Vida Útil Remanente					MALO	
Edad	Edad del bien (años de construido)										MUY MALO	
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke								DEMOLICIÓN

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				214-2010501139850F-2025-C	
CONSTRUCCIONES					
Tipo de construcción existente: Vivienda		Uso predominante: Residencial			
Estado de la edificación: Existente		Avance: N/A		Presupuesto: ₡	
Nombre del Profesional Responsable de la obra:					
Nombre del Desarrollador:					
Número de Contrato CFIA:		Número permiso construcción:			
Documentos de construcción adicionales:					
Propiedad utilizada por: En desuso		Nombre			
Vigencia del contrato de arrendamiento:					
Área construcción principal: 113.00 m2		Porcentaje de cobertura: 75%		Año de construcción: 2015	
DETALLE DE ELEMENTOS					
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC04		NÚMERO DE NIVELES: 1			
Estructura	Mampostería de bloques de concreto.		Sistema eléctrico:		
Paredes	Concreto.		Entubado Conduit	SI	PARCIAL
Entrepiso	-		Porcentaje	95%	
Techos	Estructura metálica.		Caja breaker	SI	
Cubierta	HG		Interruptor	Diyuntores	
Cielos	Gypsum.		Estado General	Regular	
Pisos	Porcelanato.		Gas LP	Ubicación	
Fachada					
Aposentos	Sala, comedor, cocina, área de pilas, 3 dormitorios y 2 baños completos.				
Baños	2 baños.		Estado Físico y Mantenimiento:		
Otros			Paredes	Bueno	Cielos Regular
Red de agua caliente			Pisos	Bueno	Cubierta Bueno
Tanque captación de agua					
APRECIACIÓN VISUAL DE DESPLOME					
Fisuras					
Repellos	Ninguno	Paredes	Ninguno	Pisos	Ninguno
Pisos	Ninguno				
OBRAS COMPLEMENTARIAS					
Estado de la edificación:		Avance:			
DESCRIPCIÓN					
OBSERVACIONES					
Vivienda unifamiliar en aparente buen estado de mantenimiento y conservación. No obstante, requiere algunas mejoras menores, principalmente en el sistema eléctrico, tales como la colocación de tapas en algunas cajas de registro y la canalización del tomacorriente para el extractor de cocina. Adicionalmente, el cielo raso presenta un daño localizado que demanda la sustitución de dicha sección.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-2010501139850F-2025-C



Frente del condominio



Calle de acceso noreste



Fachada de la vivienda



Calle de acceso interno noreste



Calle de acceso interno noroeste



Cochera



Sala-Comedor

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



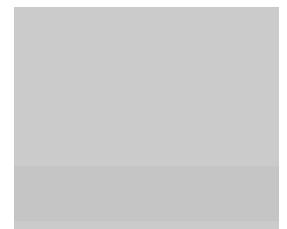
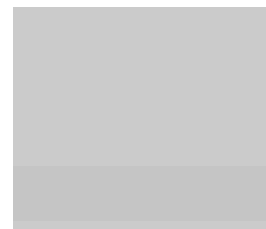
REF 1



REF 2



REF 3



ANEXO FOTOGRÁFICO

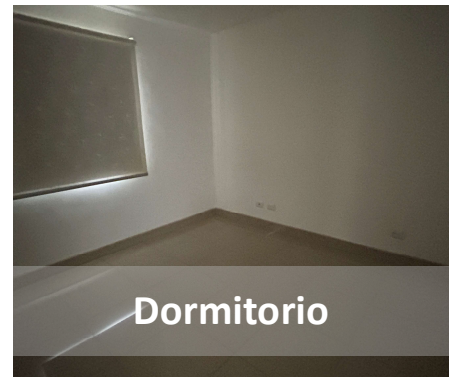
214-2010501139850F-2025-C



Cocina



Pasillo



Dormitorio



Dormitorio



Dormitorio

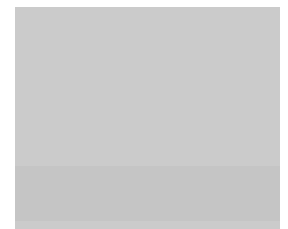
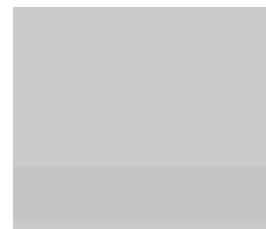
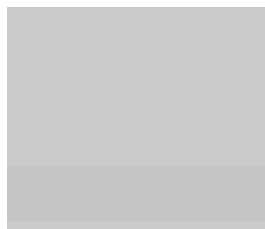
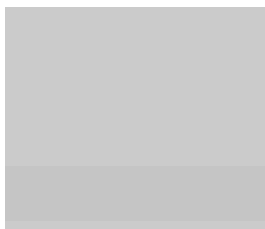
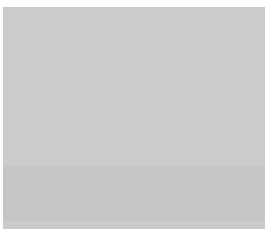


Baño



Baño

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-2010501139850F-2025-C



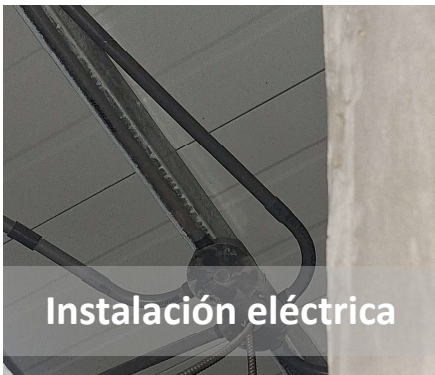
Área de pilas



Área de pilas y patio



Patio



Instalación eléctrica



Instalación eléctrica

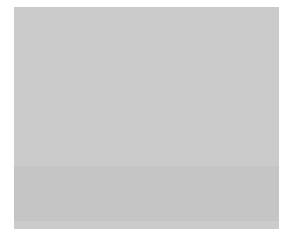
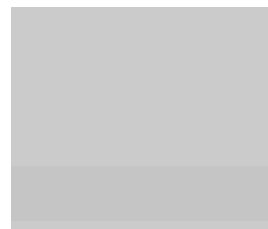
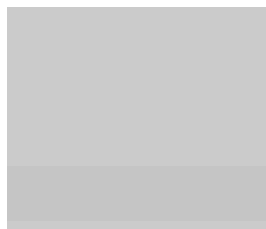
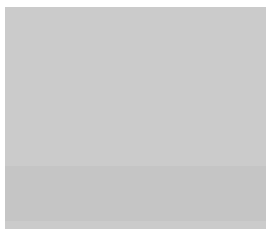
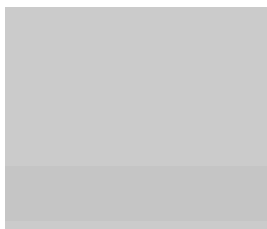


Caja de breakers



Caja de breakers

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-2010501139850F-2025-C



Caja del Medidor eléctrico



Área común



Área común



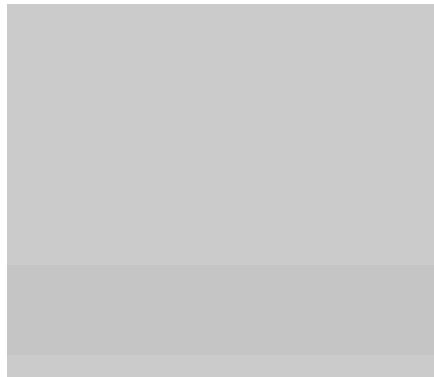
Área común



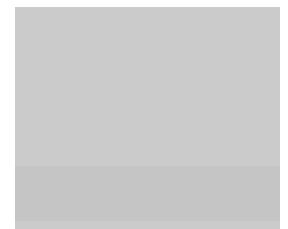
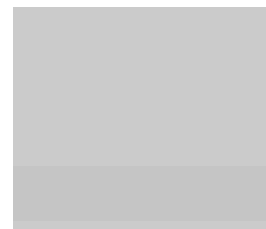
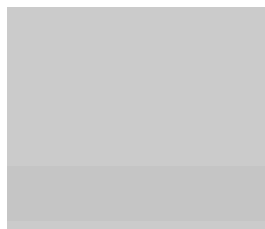
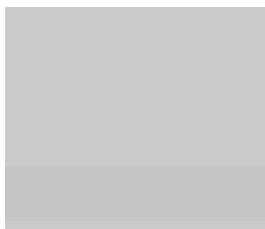
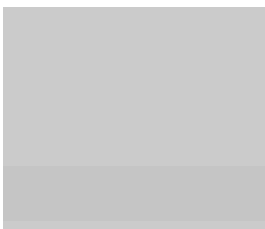
Fotografía en sitio



Daño en cielo



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



MÉTODO DE VALORACIÓN

214-2010501139850F-2025-C

Para determinar el valor base del terreno, según el método comparativo usando el valor de reposición, se definen áreas homogéneas donde se puedan establecer los valores unitarios de forma general. La definición de las zonas homogéneas físicas existentes es el resultado de un trabajo de investigación de campo que identifica áreas geográficas con similitud en los siguientes variables:

- Topografía.
- Características red vial.
- Servicios públicos instalados.
- Tipo de edificaciones existentes.
- Área del terreno, entre otras.

La investigación llegará a tomar predios en verde o bien, en caso de no encontrarse con construcción para lo cual se deberá utilizar un método que se asemeja al residual cuyo fin es descontar al valor total el de la construcción, para tener el valor del terreno que es el que nos interesa en esta parte del informe de avalúo, en atención a que el precio por metro cuadrado de la construcción es definible y cierto.

El valor del terreno se determina multiplicando el valor por metro cuadrado del lote sujeto por el área total del lote (en caso de diferencias entre la información del registro y la del catastro, se utiliza la menor de las áreas) y por un coeficiente, el cual considera correcciones por área, frente, fondo, forma, ubicación y nivel. En caso de propiedades en condominio, el área correspondiente con la finca filial valorada, se determina a partir del producto del área de la finca madre por el coeficiente de copropiedad de la finca filial.

MÉTODO DE VALORACIÓN

214-2010501139850F-2025-C

Para cada una de estas variables se presenta una fórmula matemática que efectúa una comparación entre el sujeto a valorar y el lote tipo, esto permite obtener un factor de ajuste comparativo de cada uno de los elementos de comparación evaluados. El producto de los factores comparativos multiplicados por el precio del lote tipo, permite obtener un valor ajustado.

1. Área o extensión: Para medir el aporte de este elemento de comparación se utiliza la siguiente fórmula, que afecta de forma directa la comparación entre las áreas del inmueble a valorar y el lote tipo:

$$F_{EC} = (Alt / Alv)^n$$

Donde: F_{EC} = Factor de Extensión comparativo.
 Alt = Área del lote tipo.
 Alv = Área del inmueble a valorar.
 n = Factor exponencial.
El valor del factor exponencial pueda variar dependiendo que se trate de una propiedad urbana, suburbana o rural.

2. Factor de ajuste por frente: De igual manera que en la variable anterior, la utilización de este elemento depende fundamentalmente de la comparación que se haga del frente del inmueble a valorar respecto al lote tipo. Este es un elemento de comparación importante cuando se trata de propiedades urbanas o suburbanas, ya que es una de las que más afecta el valor de un inmueble, en tanto que en propiedades rurales pierde importancia. Para propiedades con características urbanas o suburbanas la fórmula a aplicar siguiente:

$$F_{fc} = \sqrt[0.25]{F_{fv} / F_{flt}}$$

Donde: F_{fc} = Factor de frente comparativo.
 F_{fv} = Frente de inmueble a valorar.
 F_{flt} = Frente del lote tipo.
0.25 = constante.

3. Factor de ajuste por regularidad: Este factor se refiere básicamente a la forma del terreno. En general, las fincas se pueden presentar en formas pocas o bastante irregulares.

$$F_r = \frac{A}{A_{mrc}}$$

Donde: F_r = Factor de Regularidad.
 A = Área del lote a evaluar.
 A_{mrc} = Área del menor rectángulo circunscrito

4. Factor por sobre o bajo nivel: La facilidad de acceso y las mayores posibilidades de aprovechamiento de un terreno ubicado al mismo nivel que la vía pública, lo sitúan en ventaja respecto de otros terrenos ubicados por arriba o por debajo de dicho nivel. Cuando la mayor parte del predio que se valora se encuentra en tales condiciones, se aplicarán los factores contenidos en la siguiente tabla:

FACTORES DE AJUSTE POR SOBRE O BAJO NIVEL		
DESNIVEL DEL TERRENO (m)	FACTOR DE AJUSTE	
	SOBRE NIVEL	BAJO NIVEL
0.00 - 1.00	1.00	1.00
1.01 - 2.00	0.95	0.95
2.01 - 3.00	0.90	0.90
3.01 - 4.00	0.85	0.85
4.01 - 5.00	0.80	0.80
5.01 - 6.00	0.75	0.75
6.01 - 7.00	0.70	0.70
7.01 - 8.00	0.65	0.65
8.01 - 9.00	0.60	0.60
MAJ DE 9.00	0.55	0.55

5. Factor de ajuste por pendiente: En términos matemáticos, la pendiente se refiere a la relación entre las distancias vertical y horizontal de dos puntos y se expresa en términos porcentuales; no obstante, en aspectos de valuación, la pendiente se refiere al grado de inclinación o declive con respecto al eje horizontal que posee un determinado inmueble.

$$F_{pc} = Exp[(PZ - PL) / 78]$$

MÉTODO DE VALORACIÓN

214-2010501139850F-2025-C

Donde:

- F_{pc} = Factor de pendiente comparativo.
- PZ = Pendiente del lote tipo.
- PL = Pendiente del inmueble a valorar.
- Exp = Fórmula exponencial. $q.78$ = Constante.

6. Factor de ajuste por tipo de vía: En la medición de esta variable se han definido siete tipos de vía. Para el uso de esta variable con el método comparativo se debe determinar el tipo de vía tanto de la finca a valorar como del lote tipo o finca de referencia. En la determinación del factor comparativo se aplica la siguiente fórmula:

$$F_{vc} = Exp((V_v - V_{lt}) * -0.06646)$$

Donde:

- F_{vc} = Factor de tipo de vía comparativo
- Exp = Fórmula exponencial
- V_v = Tipo de vía de la finca a valorar
- V_{lt} = Tipo de vía del lote tipo
- 0.06646 = Constante

7. Factor de ajuste por disponibilidad de servicios públicos: Para facilitar la aplicación del método comparativo y la utilización de los planos de valores, los servicios públicos se han separado en dos categorías, como se menciona a continuación: Servicios 1 y Servicios 2.

$$F_{s1} = Exp((s_v - s_{lt}) * 0.03)$$

Donde:

- F_{s1} = Factor de servicios 1 comparativo
- Exp = Forma exponencial
- s_v = Servicios del inmueble a valorar
- s_{lt} = Servicios del lote tipo
- 0.03 = constante

$$F_{s2} = Exp((s_v - s_{lt}) * 0.03)$$

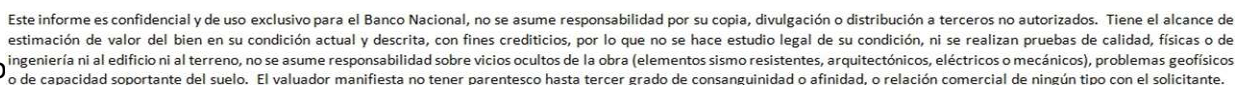
8. Factor por ubicación en esquina de manzana Los bienes inmuebles ubicados en esquina, tienen ventaja de aprovechamiento sobre los que se localizan mediales en la cuadra y, por consiguiente, resultan de mayor valor; tal situación es de aceptación general y tiene como fundamento las siguientes características que les son aplicables: mayor posibilidad de acceso, considerable movimiento peatonal y vehicular especialmente en sectores comerciales, mayor capacidad de rentabilidad, facilidades de iluminación y ventilación.

FACTORES POR UBICACIÓN EN ESQUINA DE MANZANA	
USO COMERCIAL	1.20
OTROS USOS	1.10

Fuentes: 1. La Gaceta. Dirección General de Tributación, Factores de Corrección para la Valoración de Terrenos: http://www.gaceta.go.cr/pub/2009/09/29/ALCA40_29_09_2009.pdf

2. MANUAL DE VALUACION INMONILIARIA del Ministerio de Finanzas Públicas de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles DICABI. Guatemala, año: 2005.

214-2010501139850F-2025-C



ESTUDIO DE REGISTRO

214-2010501139850F-2025-C

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 113985-F-000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 113985 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA 52 APTA PARA CONSTRUIR DESTINADA A USO RESIDENCIAL LA CUAL PODRA
TENER UNA ALTURA MAXIMA DE DOS PISOS
SITUADA EN EL DISTRITO 5-GUACIMA CANTON 1-ALAJUELA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORESTE : AVENIDA 3 AREA COMUN LIBRE

NOROESTE : FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA 53

SURESTE : FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA 51

SUROESTE : FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA 57 Y FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA 58

MIDE: CIENTO CINCUENTA Y UN METROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 0.457

VALOR MEDIDA: 0.00457

PLANO:A-1676700-2013

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
200003509M	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 82,674,457.68 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: OCHENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE COLONES
CON SESENTA Y OCHO CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2025-00296912-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 23-ABR-2025

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

ESTUDIO DE REGISTRO

214-2010501139850F-2025-C

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO Y DE PASO DE A Y A

CITAS: 2014-154475-01-0001-001

SERVIDUMBRE SUBTERRANEA PERMANENTE DE ACUEDUCTOS Y SU ACCESORIA DE PASO

MONTO: UN COLONES

AFECTA A FINCA: 2-00113985 F-000

INICIA EL: 30 DE MAYO DE 2014

LONGITUD: 201.28 METROS

ANCHO: 10.90 METROS

RUMBO: NOROESTE A SURESTE

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

2 03509-M-000

2 113934-F-000

2 113935-F-000

2 113936-F-000

2 113937-F-000

2 113938-F-000

2 113939-F-000

2 113940-F-000

2 113941-F-000

2 113942-F-000

2 113943-F-000

2 113944-F-000

2 113945-F-000

2 113946-F-000

2 113947-F-000

2 113948-F-000

2 113949-F-000

2 113950-F-000

2 113951-F-000

2 113952-F-000

2 113953-F-000

2 113954-F-000

2 113955-F-000

2 113956-F-000

2 113957-F-000

ESTUDIO DE REGISTRO

214-2010501139850F-2025-C

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

2 113958-F-000
2 113959-F-000
2 113960-F-000
2 113961-F-000
2 113962-F-000
2 113963-F-000
2 113964-F-000
2 113965-F-000
2 113967-F-000
2 113968-F-000
2 113969-F-000
2 113970-F-000
2 113971-F-000
2 113972-F-000
2 113973-F-000
2 113974-F-000
2 113975-F-000
2 113976-F-000
2 113977-F-000
2 113978-F-000
2 113979-F-000
2 113980-F-000
2 113981-F-000
2 113982-F-000
2 113983-F-000
2 113984-F-000
2 113985-F-000
2 113986-F-000
2 113987-F-000
2 113988-F-000
2 113989-F-000
2 113990-F-000
2 113991-F-000
2 113993-F-000
2 113994-F-000
2 113995-F-000
2 113996-F-000

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

2 113997-F-000
2 113998-F-000
2 113999-F-000
2 114000-F-000
2 114001-F-000
2 114003-F-000
2 114004-F-000
2 114005-F-000
2 114006-F-000
2 114007-F-000
2 114008-F-000
2 114009-F-000
2 114010-F-000
2 114011-F-000
2 114012-F-000
2 114013-F-000
2 114014-F-000
2 114015-F-000
2 114016-F-000
2 114017-F-000
2 114018-F-000
2 114019-F-000
2 114020-F-000
2 114021-F-000
2 114022-F-000
2 114023-F-000
2 114024-F-000
2 114025-F-000
2 114026-F-000
2 114027-F-000
2 114028-F-000
2 114029-F-000
2 114030-F-000
2 114031-F-000
2 114032-F-000
2 114033-F-000
2 114034-F-000

ESTUDIO DE REGISTRO

214-2010501139850F-2025-C

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

2 114035-F-000
2 114036-F-000
2 114037-F-000
2 114038-F-000
2 114039-F-000
2 114040-F-000
2 114041-F-000
2 114042-F-000
2 114043-F-000
2 114044-F-000
2 114045-F-000
2 114046-F-000
2 114047-F-000
2 114048-F-000
2 114049-F-000
2 114050-F-000
2 114051-F-000
2 114052-F-000
2 114053-F-000
2 114054-F-000
2 114055-F-000
2 114056-F-000
2 114057-F-000
2 114058-F-000
2 114059-F-000
2 114060-F-000
2 114061-F-000
2 114062-F-000
2 114063-F-000
2 114064-F-000
2 114065-F-000
2 114066-F-000
2 114067-F-000
2 114068-F-000
2 114069-F-000
2 114070-F-000
2 114071-F-000

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

2 114072-F-000
2 114073-F-000
2 114074-F-000
2 114075-F-000
2 114076-F-000
2 114077-F-000
2 114078-F-000
2 114079-F-000
2 114080-F-000
2 114081-F-000
2 114083-F-000
2 114084-F-000
2 114085-F-000
2 114086-F-000
2 114087-F-000
2 114088-F-000
2 114089-F-000
2 114090-F-000
2 114091-F-000
2 114092-F-000
2 114093-F-000
2 114094-F-000
2 114095-F-000
2 114096-F-000
2 114097-F-000
2 114098-F-000
2 114099-F-000
2 114100-F-000
2 114101-F-000
2 114102-F-000
2 114103-F-000
2 114104-F-000
2 114105-F-000
2 114106-F-000
2 114107-F-000
2 114108-F-000
2 114109-F-000

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

2 114110-F-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

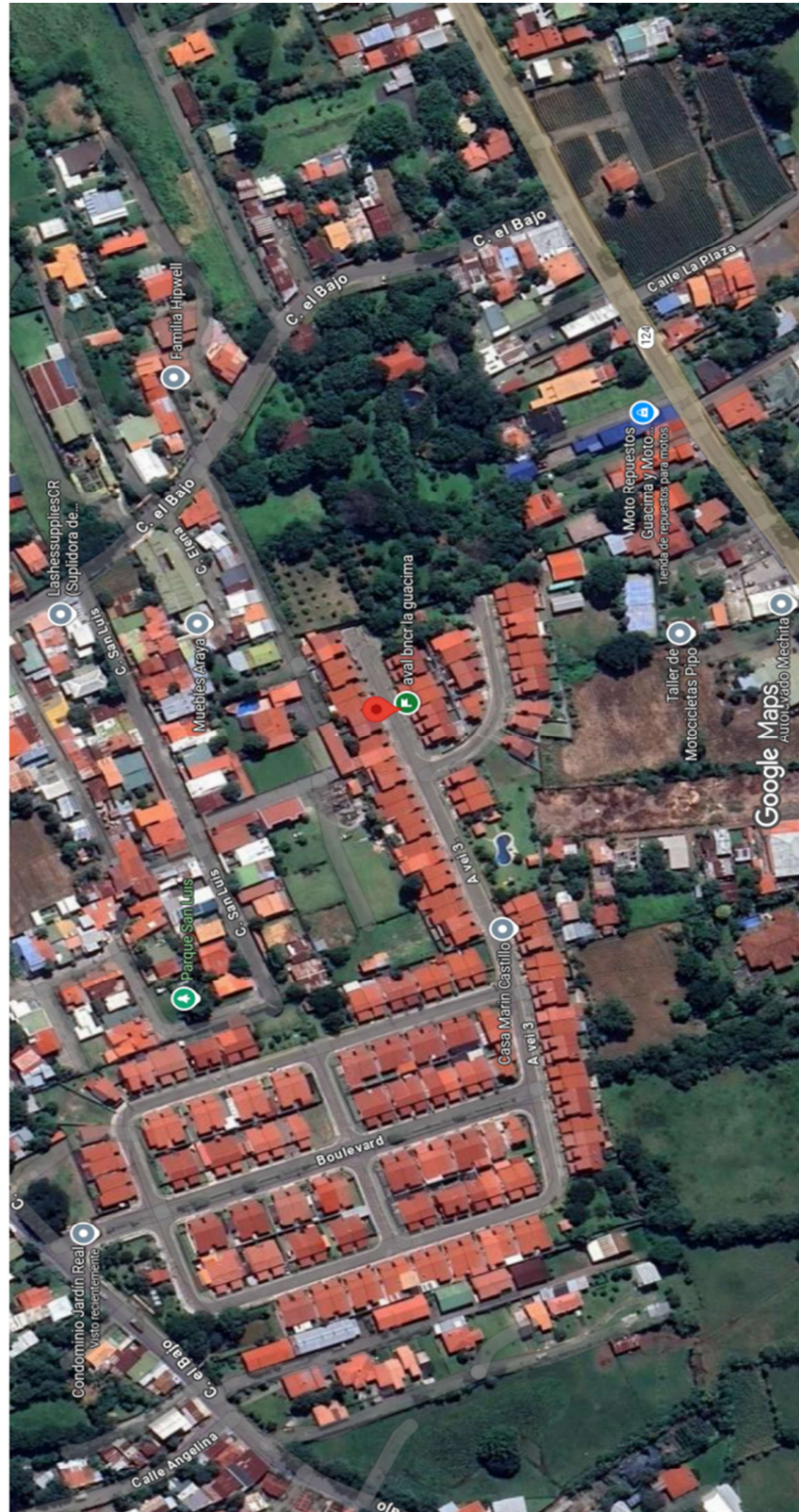
Emitido el 13-10-2025 a las 12:03 horas

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

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

214-2010501139850F-2025-C

9°58'09.1"N 84°14'31.5"W



Imágenes ©2025 Airbus, Maxar Technologies, Datos del mapa ©2025 50 m

Google Maps
Autorizado Maschita

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES				
Calificación de la Liquidez		Media Alta		
1	Informe de avalúo N°:	214-2010501139850F-2025-C	Tipo:	Urbano
2	Nombre del Exdeudor	Banco Nacional de Costa Rica	Número de Exdeudor	4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Randall Campos Noriega	Empresa:	-
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo:	SI
5	Monto del avalúo	66,714,119.00	Avalúo anterior:	82,674,457.68
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	La información consignada en este documento deberá ser corroborada por un notario en el momento de establecer cualquier gravamen o al hacer operación de compra-venta sobre el inmueble valorado. El bien en estudio y las construcciones no presentan ningún factor físico, social y legal que afecte o condicione su explotación.			ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Randall Campos Noriega	Emp. N°	601
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	10/15/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	