AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO

INFORME DE AVALÚO

214-2010801665970F-2026-C

OFICINA	214 - DIRECIÓN DE BIENES	**SIPCO**	20935
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Avalúo de vivienda		

NOMBRE EX DEUDOR

Deiby Guarnizo Durán — Céd. Identidad: 1-1323-0368

NOMBRE SOLICITANTE (S)

Banco Nacional de Costa Rica — Céd. Jurídica: 4-000-001021 -

NOMBRE PROPIETARIO (S) — **Proporción de Derechos**

Banco Nacional de Costa Rica — Céd. Jurídica: 4-000-001021 — 100%

UBICACIÓN DEL BIEN

Provincia:	02 - ALAJUELA
Cantón:	01 - ALAJUELA
Distrito:	08 - SAN RAFAEL
Localidad:	CONDOMINIO TERRAZAS DEL NORTE

DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO

CONDOMINIO TERRAZAS DEL NORTE, FINCA FILIAL N°502. PLUS CODE XQ79+398 San Rafael, Provincia de Alajuela.

REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA

Inscripción de	la Finca Filial		Id. Predial Finca Matriz:		2010800043660M
Según	el Registro y el Plano		Id. Predial Finca Madre:		20108054881200
FINCA FILIAL N°	502B	Factor de Copropiedad:	0.002545		Otras Áreas m2
Plano de catastro N°	**A-2169924-2019**	186.00 m2		Finca Madre:	170,645.00
Identificador Predial	**2010801665970F**	186.00 m2		Finca Matriz:	170,645.00
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0.00%	0.00 m2		Áreas Privativas:	72,952.02
Escritura constitutiva	0.00 m2	Demasía:	NO	Áreas Comunes:	97,692.98
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal		De Lotes Habitacionales		

AVALÚO

VALOR DEL TERRENO	¢27,985,560.00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢51,295,215.00
VALOR TOTAL DEL BIEN	**¢79,280,775.00**

VALOR EN LETRAS: SETENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA MIL SETECIENTOS SETENTA Y CINCO COLONES 00/100

Tiempo estimado para la venta del bien:	12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	General
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:	CONDOMINIO HABITACIONAL
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢51,295,215.00		

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: SÍ

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble corresponde a un bien temporal propiedad del Banco Nacional de Costa Rica, actualmente disponible y en condición de desuso, sin ocupación ni aprovechamiento aparente al momento de la inspección.
La información consignada en este documento deberá ser corroborada por un notario en el momento de establecer cualquier gravamen o al realizar operación de compra-venta sobre el inmueble valorado.
El bien en estudio no presenta ningún factor físico, social y legal que afecte o condicione su explotación.

RANDALL CAMPOS NORIEGA (FIRMA)
PERSONA FISICA, CPF-01-0924-0346.
Fecha declarada: 01/09/2026 01:29:26 PM
Razón: Firma Digital
Lugar: San José, Costa Rica Contacto: Randall Campos Noriega

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	-
Fecha inspección:	28 agosto 2026	Fecha informe:	28 agosto 2026		
Números telefónicos para contacto	8859-0498				
Correo electrónico / Dirección WEB	randall.campos.n@gmail.com				

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.

HOMOLOGACIÓN

214-2010801665970F-2026-C

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO Y CONSTRUCCIONES

TC: **446.65**

Características	SUJETO	COMPARABLES 1	Factor	2	Factor	3	Factor
VALOR ¢/m²		₡ 741,071.43		₡ 776,470.59		₡ 816,254.66	
Área del lote m²	186	186.00	1.0000	111.00	1.0500	111.00	1.0500
Área de construcción	105	112	0.9750	85	1.0500	75	1.0750
Edad	6	6.00	1.0000	6.00	1.0000	6.00	1.0000
Amenidades	Bueno	Bueno	1.0000	Bueno	1.0000	Bueno	1.0000
Habitaciones	3	3	1.0000	2	1.0250	2	1.0250
Mejoras	2	1	0.9000	2	0.9000	1	1.0000
Estado	Intermedio	Bueno	0.9500	Bueno	0.9500	Bueno	0.9500
Factor de Homologación		0.8336		0.9662		1.0991	
Valores Homologados ¢		₡617,775.67		₡750,228.55		₡897,162.08	

Notas:
Para la homologación del valor mercado se consideran comparables de viviendas ubicados dentro del mismo condominio y con características similares al sujeto. El valor resultante contempla implícitamente la incidencia de las obras comunes, infraestructura y amenidades.
Para la estimación del valor conclusivo se considera la variable del área de construcción.

VALOR DEL BIEN

Valor conclusivo	₡755,055 /m2
Área	105.00 m2
VALOR TOTAL	**¢79,280,775.00**

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO

LINDEROS ACTUALES

NORTE	Finca filial 501B	Lote con construcciones
SUR	Area comun libre zona verde	Area comun libre, zona verde
ESTE	Finca filial 491B	Lote con construcciones
OESTE	Area comun libre acera	Area comun libre, acera y acceso

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05 — **PRECISIÓN**

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
3	474,610	1,101,629	850
4	474,610	1,101,619	850

Plus Code: XQ79+3C7 San Rafael, Provincia de Alajuela

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Referente: Gabriela Castro Ubicación: Mismo condominio Área del terreno: 186 m2 Construcción: Similar Valor de venta: ₡ 83,000,000 Presenta ampliación de terraza y cambio de mueble de cocina.	Oferta	7066-0486			8/25/2026
		Coordenadas	Este	474,550	Norte	1,101,629
2	Referente: Carmelo Bravo Ubicación: Mismo condominio Área del terreno: 111 m2 Construcción: Similar Valor de venta: ₡ 66,000,000 Presenta ampliación de garaje	Oferta	4052-5777			8/28/2026
		Coordenadas	Este	474,664	Norte	1,101,890
3	Referente: Daniela Ubicación: Mismo condominio Área del terreno: 111 m2 Construcción: Similar Valor de venta: $ 152,292	Oferta	8457-4854			7/23/2026
		Coordenadas	Este	474,660	Norte	1,102,116

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.

AVALÚO INDIVIDUAL DEL TERRENO

214-2010801665970F-2026-C

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES 1	Factor	2	Factor	3	Factor		
VALOR ¢/m²		175,000.00		152,267.05		131,830.62			
Área m²	186	200.00	1.0109	220.00	1.0255	227.00	1.0303		
Nivel	0	0	1.0000	0	0.9500	0	1.0000		
Frente	11	10.00	1.0180	10.00	1.0180	10.00	1.0180		
Fondo	18	20.00	1.0000	22.00	1.0000		1.0000		
Forma	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000		
Pendiente	0	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000		
Ubicación	5	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000		
Servicios 1	4	4	1.0000	4	1.0000	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	1	0.9000	1	1.0000	1	1.0000		
Factor de Homologación		0.9262		0.9918		1.0489			
Valores Homologados		162,091.01		151,013.86		138,275.12			

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	₡150,460 /m2	Factor secciones	1.0000
	Área	186.00 m2	
VALOR UNITARIO FINAL		**¢150,460.00 /m2**	
VALOR TOTAL DEL TERRENO		**¢27,985,560.00**	

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS TERRENOS COMPARABLES

N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Referente: Asesores Inmobiliarios Ubicación: Condominio Liv 52, ubicado en San Rafael de Alajuela. Área del terreno: 200 m2 Construcción: No presenta. Valor de venta: ₡ 35,000,000	Oferta	8530-7070			8/27/2026
		Coordenadas	Este	477,131	Norte	1,103,234
2	Referente: SuTerra Bienes Raices Ubicación: Condominio Villas del Sol, ubicado en San Rafael de Alajuela. Área del terreno: 220 m2 Construcción: No presenta. Valor de venta: $ 75,000	Oferta	2268-7655			8/27/2026
		Coordenadas	Este	474,068	Norte	1,100,543
3	Referente: MJ COTO PROPERTIES Ubicación: Condominio Villas Villas del Río Santiago, El Coco de Alajuela Área del terreno: 227 m2 Construcción: No presenta. Valor de venta: $ 67,000	Oferta	8301-2618			7/1/2026
		Coordenadas	Este	476,060	Norte	1,103,891

VALOR DE MERCADO DE LAS CONSTRUCCIONES

Forma de explotación	Área m²	Valor Unitario	Valor Total	VUT años	Edad años	Estado
Vivienda Unifamiliar	105.00	488,525.86	51,295,215.00	70	6	**B**

OTRAS OBRAS INCLUIDAS

Forma de explotación	Área m²	VUT años	Edad años	Estado
Rampa Garaje	27.00	40	6	**B**

Estado de Conservación de las Construcciones

O	ÓPTIMO
MB	MUY BUENO
B	BUENO
I	INTERMEDIO
R	REGULAR
D	DEFICIENTE
M	MALO
MM	MUY MALO
DM	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 LA FINCA Y DE SU ENTORNO

214-2010801665970F-2026-C

VÍAS DE COMUNICACIÓN

Tipo de ruta	Calle local
Material	Concreto
Ancho de vía	10.00 m
Acera	SÍ

ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS

Caño	SÍ	Sistema Sanitario	Planta de tratamiento
Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	SÍ
Cordón	SÍ		

ACCESO A LA FINCA

	Calle privada
	SÍ

DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS

Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	VARIOS
Alumbrado	SÍ	CNFL	Jardínes y Parques	SÍ	a 800 m
Electricidad	SÍ	CNFL	Transporte Público	SÍ	a 100 m
Agua Potable	SÍ	ASADA	Edificios Comerciales	SÍ	a 800 m
Señal celular	SÍ	VARIOS	Recolección de basura	SÍ	a 50 m
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	a 800 m
Medidores instalados		Electricidad y Agua			

DATOS SOCIOECONÓMICOS

Clase social	Media
Clase social zonas cercanas	Media Baja
Densidad poblacional	Alta
Actividad del lugar	
	Residencial

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS

Frente principal:	10.55 m	Nivel sobre calle:	0.00 m	
Fondo:	17.60 m	Pendiente %	0	
Relación:	1.6682464	Tipo de vía:	4	
Servicios S1	4			
S2	16	Ubicación:	Medianero	

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:				No aplica	
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: 86.00%

AFECTACIONES DEL BIEN

FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES
8/28/2026	ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY SERVIDUMBRE TRASLADADA CITAS: 371-12740-01-0800-001 SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO Y DE PASO DE A Y A CITAS: 429-13866-01-0002-001 SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO Y DE PASO DE A Y A CITAS: 465-03910-01-0001-001

Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble: NO

OBSERVACIONES

La vivienda se ubica dentro de un condominio residencial. El lote presenta forma regular, condición medianera y topografía plana. Durante la inspección, los linderos se observaron claramente definidos y concordantes con el plano catastrado, sin indicios aparentes de invasiones o afectaciones a propiedades colindantes. Asimismo, las dimensiones verificadas en sitio resultan consistentes con las consignadas en dicho plano.

El condominio cuenta con diversas áreas y servicios comunes, entre ellos piscina semiolímpica, ranchos BBQ, salón para eventos, playground, parque canino y seguridad privada con acceso controlado.

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.

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES

214-2010801665970F-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	105.00	512,041	53,764,305	70	6	**B**	0.9535	0.9748	49,972,440.00	65.1	475,928
		-	-						-		
TOTAL	**105.00**		53,764,305						**49,972,440.00**		

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
Rampa	27.00	55,000	1,485,000	40	6	**B**	0.9138	0.9748	1,322,784.00	35.6	48,992
			-						-		
			-						-		
TOTAL	**27.00**		1,485,000						**1,322,785.00**		

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	¢49,972,440.00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	¢1,322,785.00
VALOR TOTAL	**¢51,295,225.00**

MÉTODO DE DEPRECIACIÓN

DEFINICIONES

Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m², o unidades	**Estado**	Estado físico del bien (Actual)
		Factor Depre.	Factor de Depreciación
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo	**Factor Estado**	Factor de Estado
VRN	Valor de Reposición Nuevo	**VNR**	Valor Neto de Reposición
VUT	Vida Útil Total estimada del bien	**VUR**	Vida Útil Remanente
Edad	Edad del bien (años de construido)		

Método de depreciación utilizado: *Ross-Heidecke*

ESTADO

O	ÓPTIMO
MB	MUY BUENO
B	BUENO
I	INTERMEDIO
R	REGULAR
D	DEFICIENTE
M	MALO
MM	MUY MALO
DM	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

214-2010801665970F-2026-C

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: Vivienda unifamiliar — Uso predominante: Residencial Horizontal
Estado de la edificación: Existente — Avance: 100% — Presupuesto: ¢
Nombre del Profesional Responsable de la obra:
Nombre del Desarrollador:
Número de Contrato CFIA: — No.de licencia (permiso) municipal de construcción:
Documentos de construcción adicionales:
Propiedad utilizada por: En desuso — Nombre:
Vigencia del contrato de arrendamiento:
Área construcción principal: 105.00 m2 — Porcentaje de cobertura: 63% — Año de construcción: 2020

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC04 — **NÚMERO DE NIVELES:** 1

Estructura	Mampostería de bloques de concreto.
Paredes	Mampostería de bloques de concreto y algunas livianas.
Entrepiso	N/A
Estruc. Techo	Perfiles metálicos.
Cubierta	Teja.
Cielos	Gypsum.
Pisos	Porcelanato.
Fachada	El garaje no presenta cubierta, antejardín en el frente
Aposentos	Cochera, sala, comedor, cocina, 3 habitaciones ,2 baños y patio
Parqueos	2 — Ubicación: En edificación descubierto
Otros	
Red de agua caliente	
Tanque captación de agua	

Sistema eléctrico:

Cableado entubado: Sí Total — Interruptor:
Tablero eléctrico (caja de breaker): Sí — Disyuntor
Estado General: Bueno — **Inspección vía muestra**

Sistema de evacuación pluvial:

Canoas y bajantes: Sí Total — Estado: Bueno
Otro sistema (indique):

Tanques de Gas:

Gas LP: — Ubicación:

En caso de encontrarse dentro, adjuntar fotografías de la ubicación y estado

Estado Físico y de Mantenimiento General:

Paredes Bueno — Cielos Bueno
Pisos Bueno — Cubierta Bueno

Fisuras

Repellos Ninguno — Pisos Ninguno

Apreciación visual de desplome

Paredes Ninguno — Pisos Ninguno — Cielos Ninguno

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación: — Avance:

DESCRIPCIÓN

OBSERVACIONES

Vivienda unifamiliar en buen estado general de mantenimiento y conservación. Al momento de la inspección se identificó la necesidad de limpieza general y de algunas mejoras menores de acabado, sin observarse condiciones aparentes que comprometan su funcionalidad.

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.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-2010801665970F-2026-C


Frente del condominio


Calle frente al condominio


Boulevard


Fachada


Vía de acceso norte


Calle de acceso sur


Acceso a la vivienda


Cocina


Baño


Baño

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



1



2



3

4

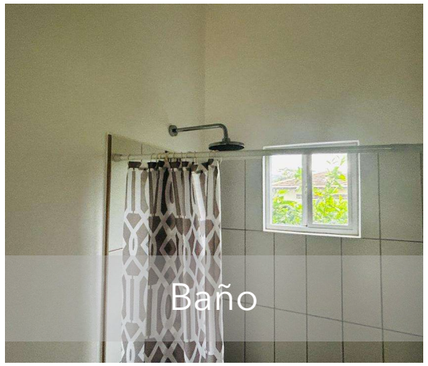
5

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.

ANEXO FOTOGRÁFICO

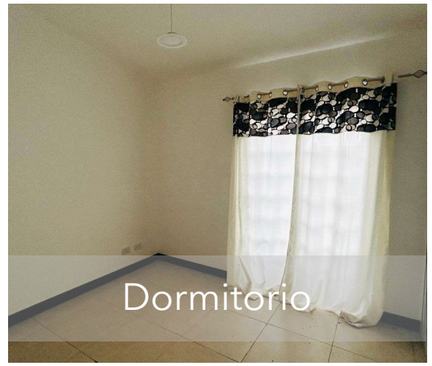
214-2010801665970F-2026-C

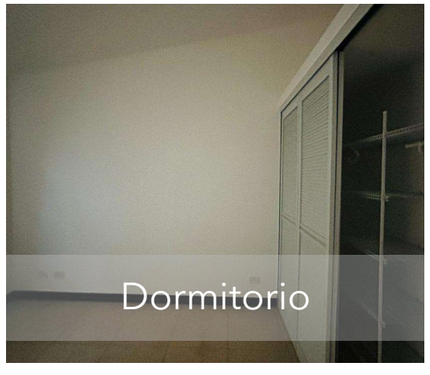

Baño

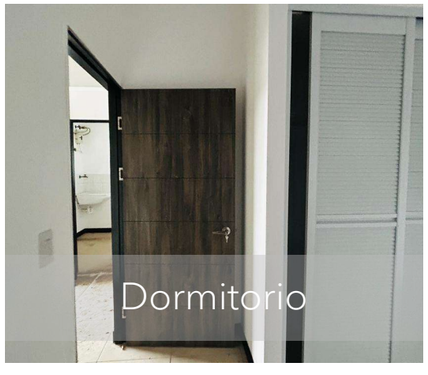

Baño


Área de pilas


Sala


Dormitorio


Dormitorio


Dormitorio


Dormitorio


Patio


Patiio

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.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-2010801665970F-2026-C

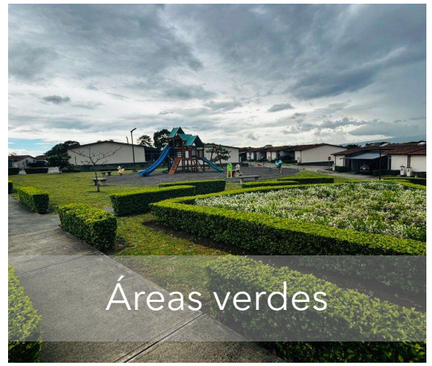

Vista lateral


Caja de breakers

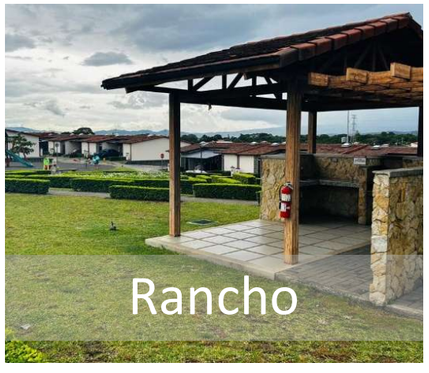

Caja de breakers



Medidor électrico


Áreas verdes


Piscina


Rancho


Área común

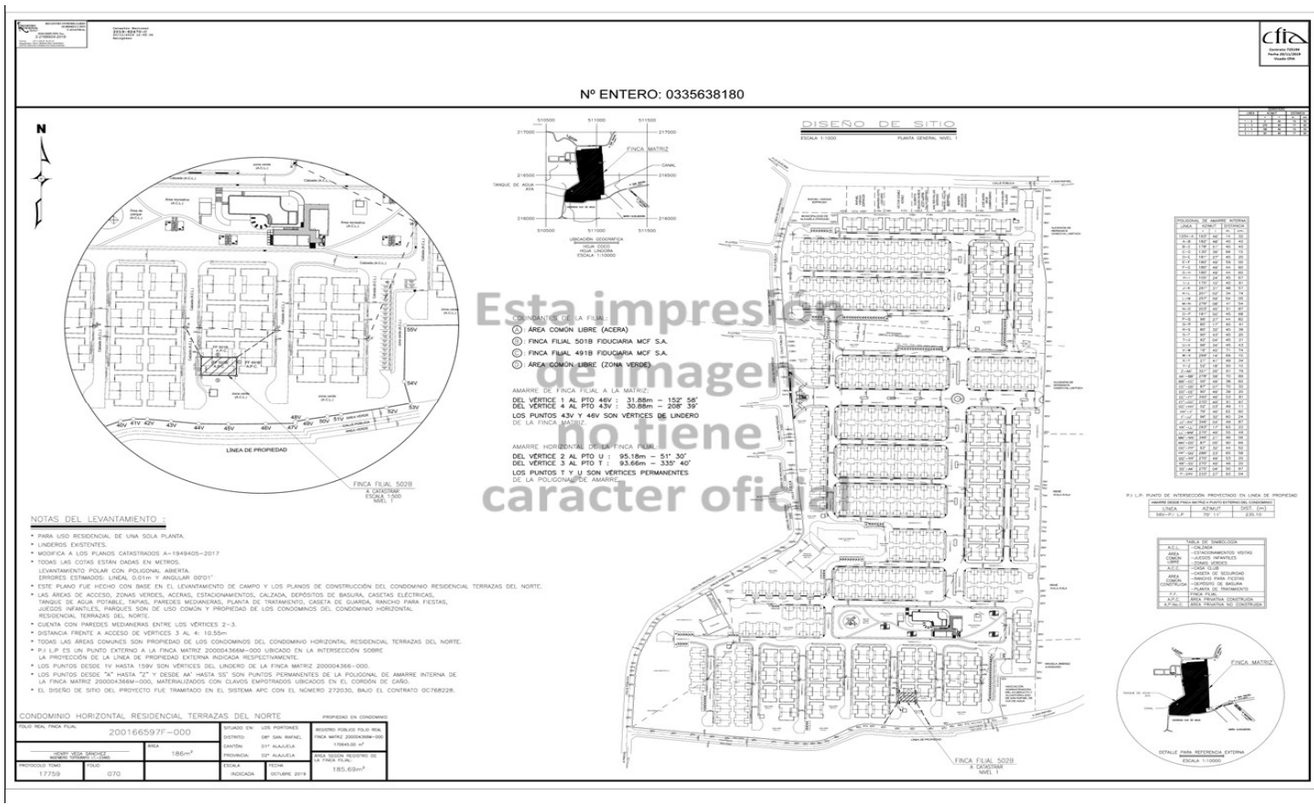

Disponibilidad de agua


Fotografía en sitio

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.

PLANO DE CATASTRO

214-2010801665970F-2026-C



Esta impresión de imagen no tiene caracter oficial

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.

PLANO DE CATASTRO 214-2010801665970F-2026-C

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 166597--F-000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 166597 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: FINCA FILIAL 502B IDENTIFICADA COMO 502B DE UNA PLANTA DESTINADA A USO RESIDENCIAL EN PROCESO DE CONSTRUCCION
SITUADA EN EL DISTRITO 8-SAN RAFAEL CANTON 1-ALAJUELA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : FINCA FILIAL 501B

SUR : AREA COMUN LIBRE ZONA VERDE

ESTE : FINCA FILIAL 491B

OESTE : AREA COMUN LIBRE ACERA

MIDE: CIENTO OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 0.25
VALOR MEDIDA: 0.002545
PLANO:A-2169924-2019

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
200004366M	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 92,673,227.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: NOVENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS VEINTISIETE COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2025-00770454-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 07-OCT-2025

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 371-12740-01-0800-001
FINCA REFERENCIA 200548812 000
AFECTA A FINCA: 2-00166597 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO Y DE PASO DE A Y A

CITAS: 429-13866-01-0002-001
INICIA EL: 09-ABR-1996
FINCA REFERENCIA 200548812 000
AFECTA A FINCA: 2-00166597 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO Y DE PASO DE A Y A
CITAS: 465-03910-01-0001-001
INICIA EL: 22-ABR-1999
FINCA REFERENCIA 200548812 000
AFECTA A FINCA: 2-00166597 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 28-08-2026 a las 11:22 horas

Imprimir Regresar Comprar

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.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES				
	Calificación de la Liquidez	**ALTA**		
1	Informe de avalúo N°:	214-2010801665970F-2026-C	Tipo:	Urbano
2	Nombre del Ex Deudor	Deiby Guarnizo Durán	Número de Exduedor	1-1323-0368
3	Nombre del Perito que valoró:	Randall Campos Noriega	Empresa:	-
4	Avalúo para:	Bienes_temporales	Aplica revisión de fondo:	NO
5	Monto del avalúo	₡79,280,775.00	Avalúo anterior:	₡92,673,226.99
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	El inmueble corresponde a un bien temporal propiedad del Banco Nacional de Costa Rica, actualmente disponible y en condición de desuso, sin ocupación ni aprovechamiento aparente al momento de la inspección. La información consignada en este documento deberá ser corroborada por un notario en el momento de establecer cualquier gravamen o al realizar operación de compra-venta sobre el inmueble valorado. El bien en estudio no presenta 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	Empleado N° 601
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	9/1/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	