

AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		328 - COBRO JUDICIAL		328-2030501433120F-2025-C	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		COBRO JUDICIAL			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
GUZMAN	CONEJO	JEREMY STARLIN	Céd. Identidad 1-1141-0822		
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
GUZMAN	CONEJO	JEREMY STARLIN	Céd. Identidad 1-1141-0822		Proporción de Derechos 100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	03 - GRECIA				
Distrito:	05 - TACARES				
Localidad:	BODEGAS				
DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO					
Condominio Lomasol FF12. Plus code: 2PP2+3VG, Provincia de Alajuela, Grecia, Costa Rica					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca Filial	Id. Predial Finca Matriz:		2030500040230M	
Según	el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Madre:		20305050526800	
FINCA FILIAL N°	12	Factor de Copropiedad:		0.00693000000000	
Plano de catastro N°	A-1858562-2015	274.00 m2		Finca Madre: 60,000.00	
Identificador Predial	2030501433120F	274.00 m2		Finca Matriz: 60,000.00	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0.00%	0.00 m2		Áreas Privativas: 39,557.00	
Escritura constitutiva	0.00 m2	Demasia: NO		Áreas Comunes: 20,443.00	
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal		De Lotes Habitacionales		
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				€30,198,636.00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				€0.00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				€30,198,636.00	
VALOR EN LETRAS: TREINTA MILLONES CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS 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:		Condominio de lotes
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		€0.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SI					
OBSERVACIONES GENERALES		El bien valuado es una terreno sin construcciones en un condominio con seguridad 24/7			
Nombre del Perito <u>Diego Porras González</u>					
Tipo de Profesional		Arquitecto	Carnet	A 12057	Firma del Perito
Código Perito SIACC		589	Emp.	-	Identificación N° 4 0163 0332
Nombre de la empresa		-			Cód. Empresa 00000365
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		18 septiembre 2025	Fecha informe:		18 septiembre 2025
Números telefónicos para contacto		8340 9711			
Correo electrónico / Dirección WEB		diegoporrasgonzalez@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO						328-2030501433120F-2025-C						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características	SUJETO	COMPARABLES										
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor	
VALOR €/m2		129,100.00		134,500.00		110,300.00		0.00		0.00		
Comparación de áreas de terreno	274	236.25	0.9523	207	0.9116	252	0.9728	1.0000		1.0000		
Margen de negociación e intermediación	2%	2%	0.9800	2%	0.9800	2%	0.9800	1.0000		1.0000		
Factor de Homologación		0.9332		0.8934		0.9533		1.0000		1.0000		
Valores Homologados		120,477.88		120,160.27		105,149.23						
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO												
DESCRIPCIÓN	FACTOR			DETALLE								
Seccion secundaria	0.7000			Área afectada		40.00 m2		Sección al fondo del terreno				
	1.0000			Área afectada		0.00 m2						
	1.0000			Área afectada		0.00 m2						
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo	€115,262 /m2			Valor ajustado		€110,214 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	0.9562			Área		274.00 m2		€0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€110,214.00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€30,198,636.00						
LINDEROS ACTUALES												
NORESTE : FINCA FILIAL 11						Casa de habitación						
NOROESTE : CALLE PUBLICA						Calle pública asfaltada						
SURESTE : CALLE DOS						Calle privada del condominio						
SUROESTE : FINCA FILIAL 13						Casa de habitación						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05								PRECISIÓN				
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
0	467,357					1,109,650					800	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción					Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Lote baldío ubicado en Condominio Lomasol a 100 metros del bien a valuar. Ofrecido por Ronald Jiménez quien puede ser contactado al número telefónico: 6051 3806. Información recolectada en el campo el día de la inspección. Plus Code: 2PM3+C4R Grecia, Provincia de Alajuela					Oferta		6051 3806			18/9/2025	
						Coordenadas		Este		Norte		
2	Lote baldío ubicado en Condominio Montezuma a 6 kilómetros del bien a valuar. Ofrecido por Grupo Bienes Raíces quien puede ser contactado al número telefónico: 8729 1717. Enlace de la información del bien: https://shre.ink/SGuQ					Oferta		8729 1717			18/9/2025	
						Coordenadas		Este		Norte		
3	Lote baldío ubicado en Condominio Montezuma a 6 kilómetros del bien a valuar. Ofrecido por Century 21 quien puede ser contactado al número telefónico: 8867 2969. Enlace de la información del bien: https://shre.ink/SGKS					Oferta		8867 2969			18/9/2025	
						Coordenadas		Este		Norte		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				328-2030501433120F-2025-C	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino no clasificado		Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Acueducto Sanitario
Ancho de vía	10.00 m		Cordón	SÍ	Alcantarillado pluvial
Acera	SÍ		ACCESO A LA FINCA		Calle privada
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	Varios	Internet por Cable	SÍ	Varios
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ	a 25 m
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	a 150 m
Agua Potable	SÍ	Asada	Edificios Comerciales	SÍ	a 250 m
Señal celular	SÍ	Varios	Recolección de basura	SÍ	a 0 m
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	a 1600 m
Medidores instalados	Ninguno		Residencial		
CLASE SOCIAL					
Clase social					
Media					
Clase social zonas cercanas					
Media					
Densidad poblacional					
Media					
Actividad del lugar					
Residencial					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	10.00 m		Nivel sobre calle:	0.00 m	
Fondo:	28.16 m		Pendiente %	0	
Relación:	2.816		Tipo de vía:	3	
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:				Óptimo	
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	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: 95.80%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO		SERVIDUMBRES TRASLADADAS			
17/9/2025		DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA			
		HIPOTECA			
OBSERVACIONES					
Los gravámenes no afectan la funcionalidad del bien					
Se considera que el terreno es medianero, esto porque aunque el terreno tiene colindancia con la vía pública, el reglamento del condominio le prohíbe al condómino explotar esa colindancia					
El terreno debe de analizarse por secciones, esto porque al fondo de este hay una sección que tiene un cambio de nivel de aproximadamente dos metros de diferencia. Ver croquis adjunto.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

328-2030501433120F-2025-C



Imagen N° 1 Acceso al condominio



Imagen N° 2 Frente del terreno



Imagen N° 3 Calle de acceso (privada)



Imagen N° 4 Frente del terreno



Imagen N° 5 Vista interna del terreno



Imagen N° 6 Sección secundaria



Imagen N° 7 Sección principal



Imagen N° 8 Sección secundaria



Imagen N° 9 Vista interna del terreno



Imagen N° 10 Vista interna del terreno



Imagen N° 11 Áreas comunes del condominio



Imagen N° 12 Vista de la filial desde la vía pública

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



Comparable N° 1



Comparable N° 2



Comparable N° 3



Perito en el sitio

PLANO DE CATASTRO

328-2030501433120F-2025-C

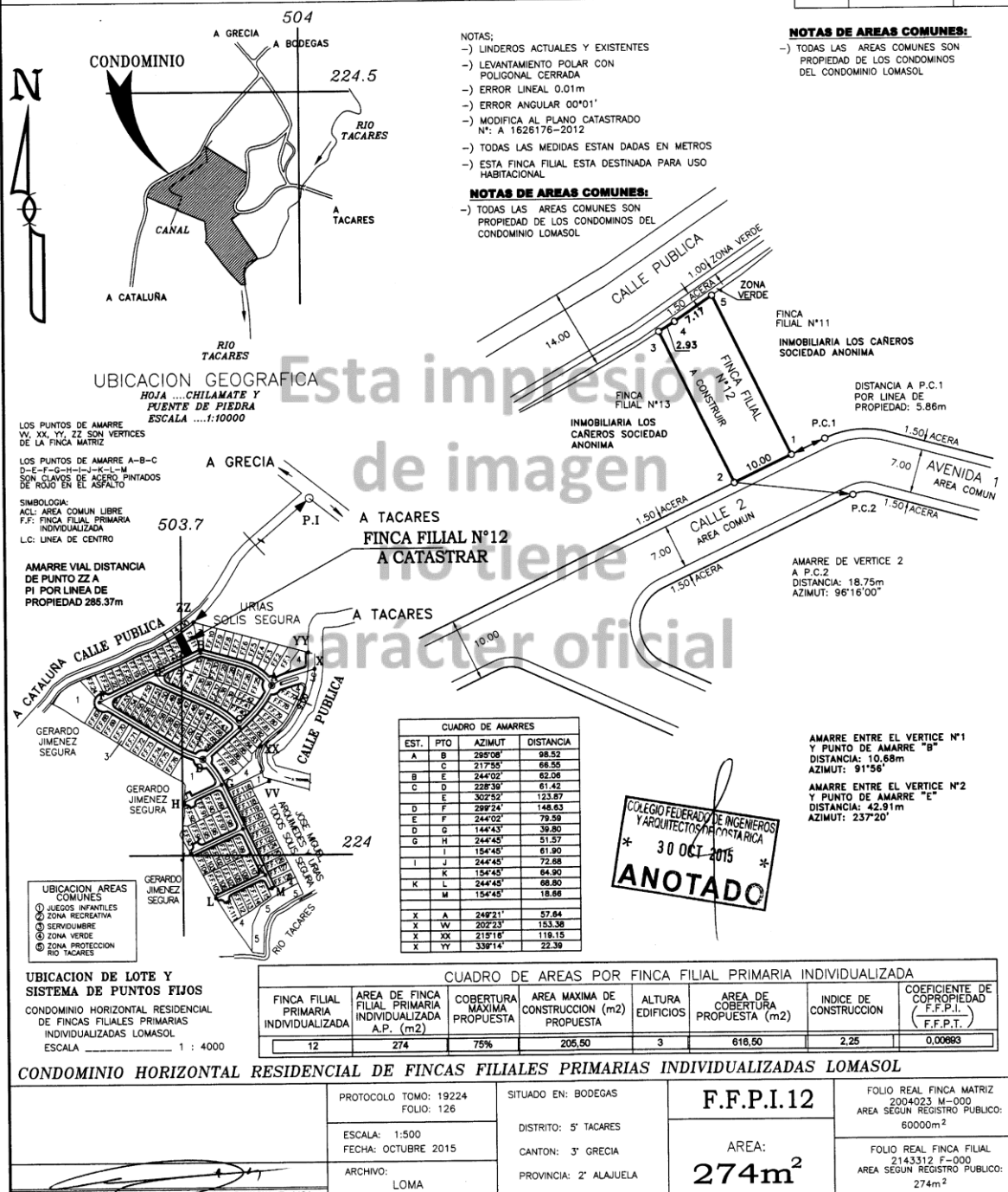
INSCRIPCIÓN: 2-1858562-2015

Fecha: 03/10/2015 10:13:46
Registrador: LUIS MORENO GARRO
840747E72BAEA27431CB38817312F6C6

Catastro Nacional
2015-94400-C
30/10/2015 09:13:19
Reingreso

DERROTERO

LINEA	AZIMUT	DIST. (m)
1-2	244°02'14"	10.00
2-3	334°02'14"	26.75
3-4	57°28'06"	2.93
4-5	55°24'14"	7.17
5-1	154°02'14"	28.16



ESTUDIO DE REGISTRO

328-2030501433120F-2025-C

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 143312--F-000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 143312 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA DOCE, APTA PARA CONSTRUIR QUE SE
DESTINARA A USO HABITACIONAL, LA CUAL PODRA TENER UNA ALTURA MAXIMA DE TRES NIVELES.
SITUADA EN EL DISTRITO 5-TACARES CANTON 3-GRECIA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:
NORESTE : FINCA FILIAL 11
NOROESTE : CALLE PUBLICA
SURESTE : CALLE DOS
SUROESTE : FINCA FILIAL 13
MIDE: DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 0.7813
VALOR MEDIDA: 0.00693
PLANO:A-1858562-2015

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
200004023M 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 21,453,016.00 COLONES

PROPIETARIO:

JEREMY STARLIN GUZMAN CONEJO
CEDULA IDENTIDAD 1-1141-0822
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS DOCE DOLARES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2017-00036902-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 28-FEB-2017

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 280-05956-01-0002-001
FINCA REFERENCIA 2130480 000
AFECTA A FINCA: 2-00143312 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 288-06128-01-0901-001
FINCA REFERENCIA 200132550 000
AFECTA A FINCA: 2-00143312 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 301-11340-01-0901-001
FINCA REFERENCIA 200130696 000
AFECTA A FINCA: 2-00143312 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 304-09237-01-0002-001
FINCA REFERENCIA 2130478 000
AFECTA A FINCA: 2-00143312 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
CITAS: 800-946119-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 25-001940-1204-CJ
AFECTA A FINCA: 2-00143312 F-000
INICIA EL: 21 DE AGOSTO DE 2025
FINALIZA EL: 21 DE AGOSTO DE 2035
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ACTOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEMANDADO
JEREMY STARLIN GUZMAN CONEJO
CEDULA IDENTIDAD 1-1141-0822
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
CITAS: 2017-36902-01-0002-001
INICIA EL: 09-ENE-2017
FINALIZA EL: 09-ENE-2047
AFECTA A FINCA: 2-00143312 F-000
MONTO: DIECISIETE MILLONES CIENTO CUARENTA MIL COLONES
INTERESES: HIPOTECA ABIERTA. LOS INTERESES CORRIENTES SERAN LOS QUE RIJAN CADA TIPO DE
PRESTAMO AL MOMENTO DE SU FORMALIZACION, SEGUN LA TASA ESTABLECIDA POR EL BANCO.
INICIA: 09 DE ENERO DE 2017
VENCE: 09 DE ENERO DE 2047
FORMA DE PAGO: HIPOTECA ABIERTA. EL DESEMBOLSO DE CADA CREDITO SE HARA DE ACUERDO CON
LA ACTIVIDAD A FINANCIAR, EL PLAN DE INVERSION Y CONFORME A LA PRACTICA USUAL DEL BANCO.
RENUNCIAS: DOMICILIO Y REQUERIMIENTOS DE PAGO
RESPONDE POR: DIECISIETE MILLONES CIENTO CUARENTA MIL COLONES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD
ACREEDOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEUDOR
JEREMY STARLIN GUZMAN CONEJO
CEDULA IDENTIDAD 1-1141-0822
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 17-09-2025 a las 15:14 horas

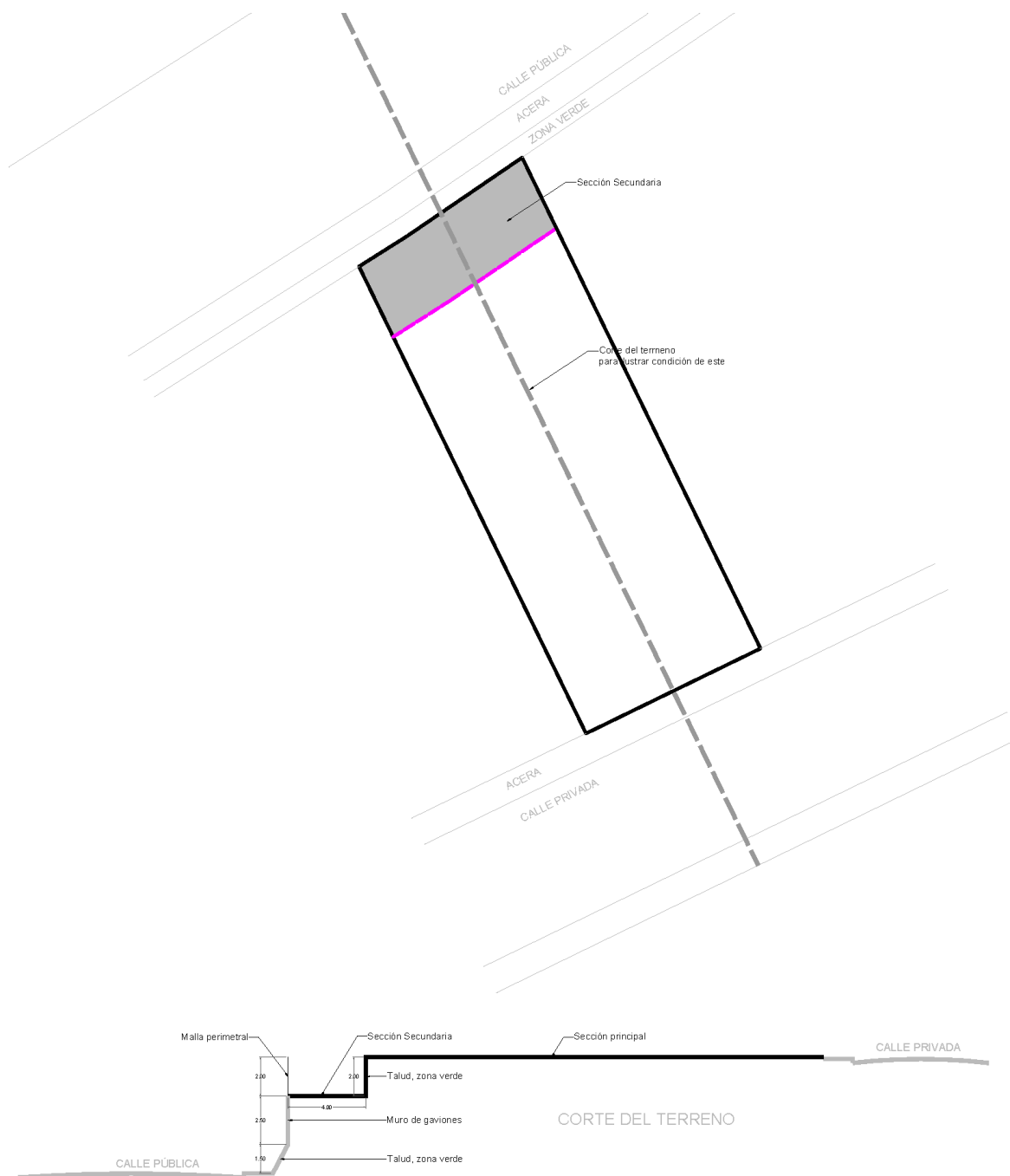
UBICACIÓN SATELITAL

328-2030501433120F-2025-C



CROQUIS

328-2030501433120F-2025-C



NOTAS ADICIONALES**328-2030501433120F-2025-C**

Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde ello consta al valuador.

Los análisis y conclusiones solamente están limitados por las suposiciones y condiciones que se mencionan en el informe.

Este avalúo se realiza sin ningún interés personal de parte del valuador en el bien que se estudia.

Los respectivos honorarios deben de ser calculados por la administración por los medios que están normados por ella.

La valuación se llevó a cabo conforme a al código de ética y normas de comportamiento de las Normas Internacionales de Valuación y lo que alcance de la normativa del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos y la Normativa de Garantías y Valoración de Bienes del BNCR.

Este informe fue confeccionado por el valuador que lo remite quien realizó una inspección personal de la propiedad, y nadie más ha colaborado directa o indirectamente con la realización de la valuación ni su informe.

Este avalúo es el resultado del análisis específico del bien bajo la metodología que se describe y su aplicación en el momento del estudio, por lo tanto no se asume ninguna responsabilidad por cualquier tipo de variación que el bien pueda sufrir producto de cualquier tipo de fuerza externa o interna, descartando todas las maneras en que el valor del bien pueda variar por condiciones político-económicas, catástrofes naturales, problemas sociales relacionados al bien, ni ningún otro tipo de circunstancia. Tampoco se puede asumir ninguna responsabilidad de las diferencias que pudiesen surgir de valuar el mismo bien por medio de otras técnicas de valuación.

Para la práctica de este avalúo no se realizó un replanteo topográfico detallado del respectivo plano catastro ni ningún tipo de análisis sobre las capacidades mecánicas del terreno, se realizó una apreciación del estado del suelo y una revisión de las medidas generales del terreno con un distanciómetro laser y la referencia del plano catastro se midió con un odómetro mecánico.

En la eventualidad de bienes inmuebles adheridos al suelo, no se realizan pruebas de ingeniería que determinen la firmeza, durabilidad o calidad constructiva de estos, solamente se realiza una apreciación de los bienes para efectos de esta valuación y determinar su estado de conservación y mantenimiento.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Alta	
1	Informe de avalúo N°:	328-2030501433120F-2025-C	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	GUZMAN CONEJO JEREMY STARLIN	Número de cédula 1-1141-0822
3	Nombre del Perito que valoró:	Diego Porras González	Empresa: -
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	30,198,636.00	Monto solicitado: 15,687,815.08
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	El bien valuado es una terreno sin construcciones en un condominio con seguridad 24/7		
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz		Emp. N°
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	22/9/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)

ACEPTAR