AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO
OFICINA	214 - DIRECIÓN DE BIENES	**SIPCO**	22642	214-21013024243500-2026-U
PROPÓSITO DEL AVALÚO	OTRO			

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%

NOMBRE DEL EXDEUDOR (S)			**Proporción de Derechos**
BERNY MAURICIO VILLALOBOS FERNANDEZ	Céd. Identidad	2-0619-0224	100%

UBICACIÓN DEL BIEN

Provincia:	02 - ALAJUELA
Cantón:	10 - SAN CARLOS
Distrito:	13 - POCOSOL
Localidad:	SANTA ROSA

DIRECCIÓN EXACTA

SANTA ROSA DE POCOSOL, 375 METROS SURESTE, 50 METROS SUROESTE Y 64 METROS NOROESTE DE LA ENTRADA A CPT SANTA ROSA.

REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA

Inscripción de	la Finca		Según	el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	**A-0226002-1994**		497.88 m2		
Identificador Predial	**21013024243500**		493.56 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.88%	4.32 m2	Demasía	SÍ

AVALÚO

VALOR DEL TERRENO	¢19 889 480.88
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢14 572 402.00
VALOR TOTAL DEL BIEN	**₡34 461 882.88**

VALOR EN LETRAS: TREINTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS COLONES 88/100

Tiempo estimado para la venta del bien:	12	meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local
Uso predominante del bien:	Oficina		Especifique:		Servicios
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢14 572 402.00			

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA — SÍ

OBSERVACIONES GENERALES: Lote medianero, plano, forma regular, sobre nivel de calle 1.5m, acceso por calle pública de lastre de 6m de ancho, servicios 1/16, ubicado en zona residencial de clase media cerca del centro de Santa Rosa de Pocosol, cuenta con dos Apartamentos tipo VC-01, con 37 años de construidos y estado de conservación intermedio. Los apartamentos se encuentran desocupados y en condiciones habitables. Conforme a levantamiento topográfico realizado por el BNCR y a la diferencia existente, tanto en el área obtenida como en el amarre a punto fijo, se recomienda la elaboración de un nuevo plano de catastro, situación que también se indica en el certificado catastral.

Nombre del Perito	MARCOS A. MONTERO PORRAS			MARCOS ANTONIO MONTERO PORRAS (FIRMA)	Firmado digitalmente por MARCOS ANTONIO MONTERO PORRAS (FIRMA) Fecha: 2026.10.26 18:13:24 -06'00'
Tipo de Profesional	INGENIERO CIVIL	Carnet	IC - 5408	Firma del Perito	
Código Perito SIACC	-	Emp.	-	Identificación N°	2-0351-0378
Nombre de la empresa	NO APLICA			Cód. Empresa	-
Fecha inspección:	12 octubre 2026		Fecha informe:	12 octubre 2026	
Números telefónicos para contacto				8707-1666	
Correo electrónico / Dirección WEB				mmontero@valuacionescr.com / marcosmonterop@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.

AVALÚO DEL TERRENO										214-21013024243500-2026-U
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO									TC:	¢459.00/$
Características	SUJETO	COMPARABLES								
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢/m²		67 038.71		58 118.08		48 214.29					
Área m²	493.56	155	0.6824	542	1.0314	280	0.8294		1.0000		1.0000
Frente (m)	35.69	14	1.2636	41	0.9659	10	1.3745		1.0000		1.0000
Forma (Amr) (m2	1.00	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000		1.0000		1.0000
Nivel (m)	1.50	0	0.9560	1	0.9851	0	0.9560		1.0000		1.0000
Pendiente (%)	0.00	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000		1.0000		1.0000
Tipo de via	5.00	5	1.0000	4	0.9357	4	0.9357		1.0000		1.0000
Servicios 1	1.00	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000		1.0000		1.0000
Servicios 2	16.00	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000		1.0000		1.0000
Ubicación	5.00	3	0.9503	2	0.9264	5	1.0000		1.0000		1.0000
F. de negociacio	1.00	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000		1.0000		1.0000
Factor de Homologación		0.7833		0.8507		1.0197		1.0000		1.0000	
Valores Homologados ¢		52 510.39		49 438.85		49 166.11					

FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE		
Seccion 1	0.8000	Área afectada	493.56 m2	La calle pública es tipo servdidumbre de lastre con un ancho de 6 m.
	1.0000	Área afectada	0.00 m2	
	1.0000	Área afectada	0.00 m2	

VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo	₡50 372 /m2	Valor ajustado	¢40 298 / m2	Valor Unitario de Mejoras a Terreno
Factor secciones	0.8000	Área	493.56 m2	¢0 / m2

VALOR UNITARIO FINAL **¢40 298.00 /m2**

VALOR TOTAL DEL TERRENO **¢19 889 480.88**

LINDEROS ACTUALES

NORTE	CALLE PUBLICA	VIA DE ACCESO
SUR	YANETH ROMERO CHAVARRIA	CONSTRUCCION EXISTENTE
ESTE	ELIDIO FERNANDEZ	CONSTRUCCION EXISTENTE
OESTE	JUVENAL BARRANTES SANCHEZ	CONSTRUCCION EXISTENTE

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05 **PRECISIÓN**

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
2	441 734	1 175 035	118

Plus Code: JFG9+92H Santa Rosa de Pocosol, Provincia de Alajuela

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	De KALE y Seguros INS, 25 m oeste	Transacción	Folio real # 633798-000			10/10/2026
		Coordenadas	Este	441 825	Norte	1 175 029
2	Frente a Centro de Formacion y Articulacion Integral	Oferta	8333-9738			12/10/2026
		Coordenadas	Este	441 808	Norte	1 175 004
3	https://www.facebook.com/share/p/1JJ3MZWJ7m/	Oferta	8381-1662			13/10/2026
		Coordenadas	Este	-	Norte	-
4						
		Coordenadas	Este		Norte	
5						
		Coordenadas	Este		Norte	

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.

DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO

214-21013024243500-2026-U

VÍAS DE COMUNICACIÓN

Tipo de ruta	Calle local
Material	Lastre mezclado grueso
Ancho de vía	6.00 m
Acera	NO

ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS

Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Cordón	NO		

ACCESO A LA FINCA

Calle pública

DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS

Teléfono	SÍ	VARIOS	Internet por Cable	SÍ	COOPELESCA
Alumbrado	SÍ	COOPELESCA	Jardínes y Parques	SÍ	a 500 m
Electricidad	SÍ	COOPELESCA	Transporte Público	SÍ	a 500 m
Agua Potable	SÍ	ASADA LOCAL	Edificios Comerciales	SÍ	a 500 m
Señal celular	SÍ	VARIOS	Recolección de basura	SÍ	a 0 m
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	a 500 m
Medidores instalados	Electricidad y Agua				

DATOS SOCIOECONÓMICOS

Clase social	Media
Clase social zonas cercanas	Media Baja
Densidad poblacional	Media
Actividad del lugar	RESIDENCIAL

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS

Frente principal:	20.00 m	Nivel sobre calle:	1.50 m	
Fondo:	25.15 m	Pendiente %	0	
Relación:	1.2575	Tipo de vía:	5	
Servicios S1	1			
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: 66.00%

AFECTACIONES DEL BIEN

FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES
28/7/2026	NO HAY

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

OBSERVACIONES

Lote medianero, plano, forma regular, sobre nivel de calle 1.5m, acceso por calle pública de lastre de 6m de ancho, servicios 1/16, ubicado en zona residencial de clase media cerca del centro de Santa Rosa de Pocosol, cuenta con dos Apartamentos tipo VC-01, con 37 años de construidos y estado de conservación intermedio. Los apartamentos se encuentran desocupados y en condiciones habitables

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

214-210130242435OO-2026-U

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
Apartamento # 1	70.00	315 000	22 050 000	50	36	**I**	0.3808	0.9191	7 717 360.00	17.5	110 248
Apartamento # 2	52.00	255 000	13 260 000	50	36	**I**	0.3808	0.9191	4 640 896.00	17.5	89 248
Corredor con ceramica	25.00	131 250	3 281 250	50	36	**I**	0.3808	0.9191	1 148 425.00	17.5	45 937
Corredor con piso concreto	29.00	105 000	3 045 000	50	36	**I**	0.3808	0.9191	1 065 721.00	17.5	36 749
			-						-		
TOTAL	**176.00**		41 636 250						**14 572 402.00**		

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
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL	**-**		-						**-**		

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	¢14 572 402.00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	¢0.00
VALOR TOTAL	**¢14 572 402.00**

MÉTODO DE DEPRECIACIÓN

Método de depreciación utilizado: *Ross-Heidecke*

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)		

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

214-21013024243500-2026-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: 2 APARTAMENTOS — Uso predominante: Residencial Horizontal
Estado de la edificación: Existente — Avance: — 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: — Nombre:
Vigencia del contrato de arrendamiento:
Área construcción principal: 176.00 m2 — Porcentaje de cobertura: 35% — Año de construcción: 1990

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC-01- — **NÚMERO DE NIVELES:** 1

Estructura	MAMPOSTERIA INTEGRAL / MADERA
Paredes	BLOQUES DE CONCRETO / LIVIANAS DE FIBROCEMENTO
Entrepiso	NO HAY
Estruc. Techo	MADERA
Cubierta	Hierro galvanizado
Cielos	SIN CIELOS
Pisos	CERAMICO / CONCRETO LUJADO
Fachada	TIPICA HABITACIONAL CON CORREDOR EN EL FRENTE
Aposentos	SALA, COMEDOR, COCINA, 2 CUARTOS, 1 BAÑO, PILAS Y CORREDOR EN CADA UNIDAD HABITACIONAL
Parqueos	0
Otros	-
Red de agua caliente	No hay
Tanque captación de agua	No hay

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:
Otro sistema (indique): — Bueno

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 Regular — Cielos Regular
Pisos Bueno — Cubierta Regular

Fisuras

Repellos Leve — Pisos Leve

Apreciación visual de desplome

Paredes Ninguno — Pisos Ninguno — Cielos Ninguno

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación: — Avance:

DESCRIPCIÓN

PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

Etapas	% avance acum.	% de giro	Detalle de avance esperado
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			

Se recomienda un primer giro:
Equivalente al: **0.0%**
Del monto destinado a construcción

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.

OBSERVACIONES

El inmueble cuenta con dos unidades habitacionales en condiciones habitables destinados a alquiler unifamiliar. Las viviendas tienen 36 años de construidas y su estado de conservación es intermedio. Recientemente se renovó la instalación eléctrica la cual se encuentra en buenas condiciones para aseguramiento.

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

214-21013024243500-2026-U


VIA DE ACCESO


VIA DE ACCESO


FRENTE


VISTA INTERIOR DEL LOTE AL FONDO


VISTA APTO # 1


VISTA INTERNA HACIA EL FRENTE


FACHADA APARTAMENTO 1


VISTA INTERNA


VISTA INTERNA


CORREDOR APARTAMENTO 2


CORREDOR APARTAMENTO 1


SALA


SALA Y COCINA


VISTA INTERNA


COCINA

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES


1



2


3

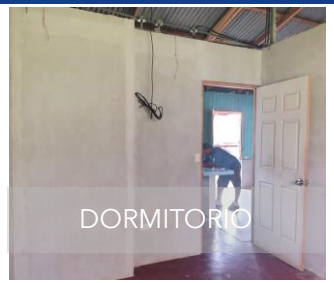
4

5

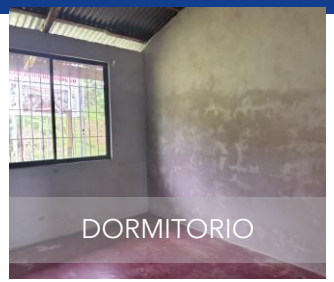
Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio 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

214-21013024243500-2026-U


DORMITORIO


DORMITORIO


DORMITORIO


VISTA INTERNA


SERVICIO SANITARIO


SERVICIO SANITARIO


PILAS


FACHADA APTO. 2


CORREDOR APTO. 2


CORREDOR APTO. 2


SALA APTO. 2


VISTA INTERNA APTO. 2


COCINA APTO. 2


VISTA INTERNA


DORMITORIO

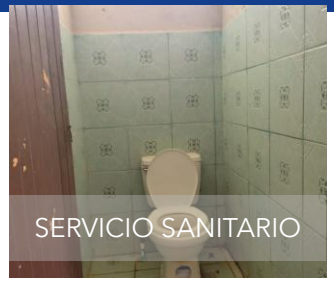
Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio 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

214-21013024243500-2026-U


DORMITORIO


VISTA INTERNA


SERVICIO SANITARIO


SERVICIO SANITARIO


PILAS


CAJA DE BREAKERS


PERITO VALUADOR

FACHADA POSTERIOR

VISTA INTERNA

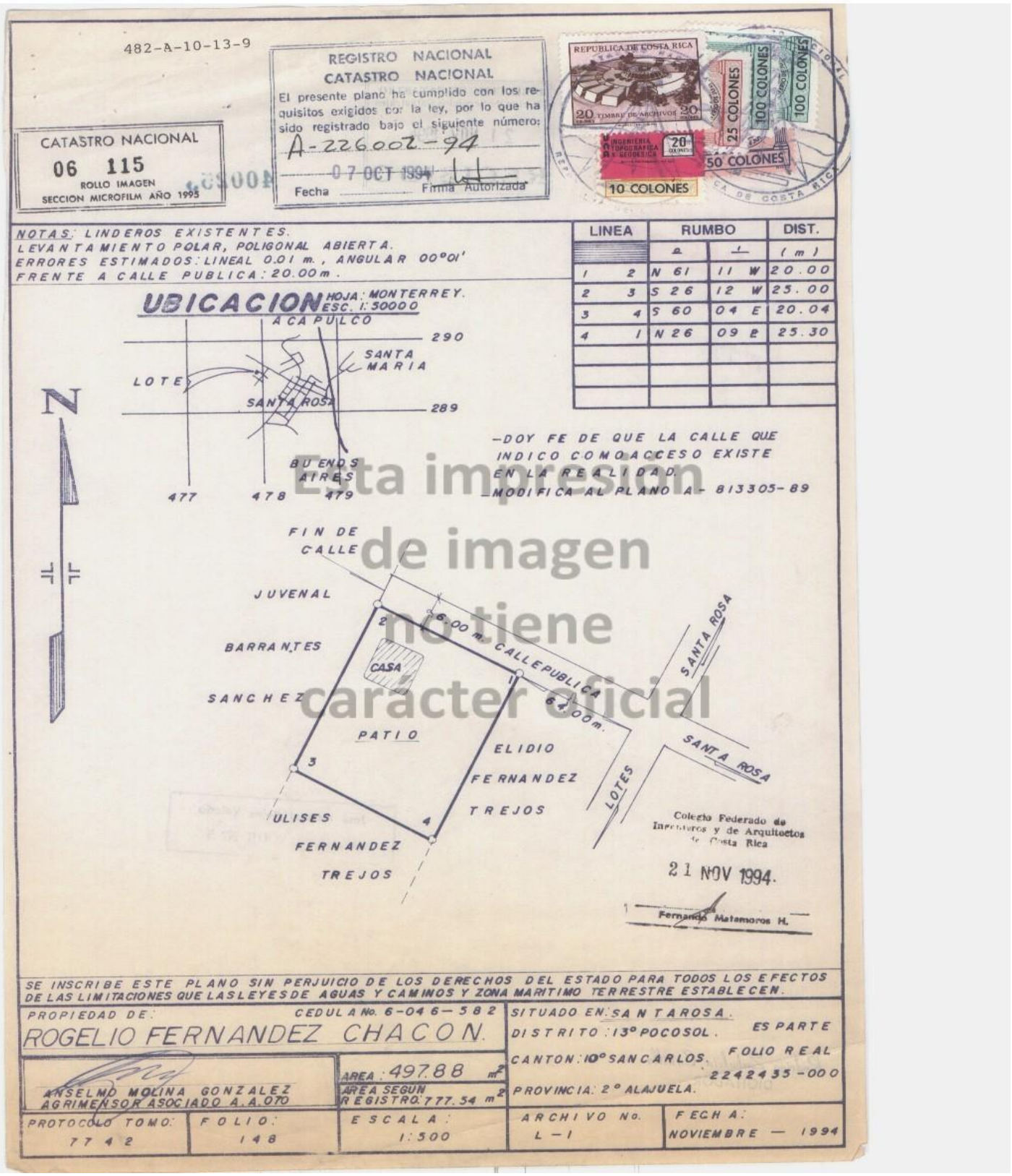
VISTA INTERNA

VISTA INTERNA

PERITO VALUADOR

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 214-21013024243500-2026-U



Esta impresión de imagen no tiene carácter 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.

INFORME REGISTRAL 214-21013024243500-2026-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 242435---000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 242435 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: SI HAY

NATURALEZA: TERRENO CON 2 CASAS DE HABITACION
SITUADA EN EL DISTRITO 13-POCOSOL CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA

SUR : YANETH ROMERO CHAVARRIA

ESTE : ELIDIO FERNANDEZ

OESTE : JUVENAL BARRANTES SANCHEZ

MIDE: CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE METROS CON OCHENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:A-0226002-1994
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL:210130242435__

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA NUMERO 242435 Y ADEMAS PROVIENE DE 210325-000

VALOR FISCAL: 23,550,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTIUN MILLONES DOSCIENTOS MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2025-00923315-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 03-DIC-2025

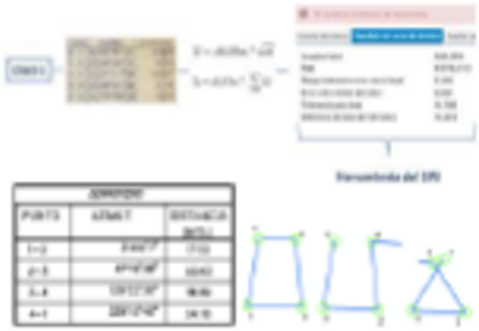
ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 28-07-2026 a las 15:15 horas
Imprimir Regresar Comprar

INSERTAR INFORME REGISTRAL

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.

CERTIFICADO INMOBILIARIO 214-21013024243500-2026-U

Inconsistencia 3 : Finca sin un plano catastrado relacionado **Modificación 9:** Plano no representa la realidad física del predio	El plano indicado en el asiento registral presenta errores Caso 1: Al digitar el derrotero excede las tolerancias establecidas  Caso 2: Otros 	Hacer plano catastrado nuevo	**Apartado 4.3.1 Documentación de Bienes Inmuebles** **Plano de Catastro de la Propiedad** Todo plano catastrado tiene como finalidad primordial, describir la forma y dimensiones del bien, y su ubicación exacta; en caso de que el documento presentado por el cliente bancario no cumpla con todos estos aspectos, se deberá solicitar un plano nuevo que los satisfaga.

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	**MEDIA ALTA**		
1	Informe de avalúo N°:	214-21013024243500-2026-U	Tipo:	Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula	4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	MARCOS A. MONTERO PORRAS	Empresa:	NO APLICA
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo:	No
5	Monto del avalúo	₡34 461 882.88	Monto solicitado:	₡21 200 000.00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	Lote medianero, plano, forma regular, sobre nivel de calle 1.5m, acceso por calle pública de lastre de 6m de ancho, servicios 1/16, ubicado en zona residencial de clase media cerca del centro de Santa Rosa de Pocosol, cuenta con dos Apartamentos tipo VC-01, con 37 años de construidos y estado de conservación intermedio. Los apartamentos se encuentran desocupados y en condiciones habitables. Conforme a levantamiento topográfico realizado por el BNCR y a la diferencia existente, tanto en el área obtenida como en el amarre a punto fijo, se recomienda la elaboración de un nuevo plano de catastro, situación que también se indica en el certificado catastral.			ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz		MARCOS A. MONTERO PORRAS	Empleado N°
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	26/10/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	