

AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES	SIPCO	20256	214-2030500947200F-2026-C	
PROPÓSITO DEL AVALÚO AVALÚO DE BIEN TEMPORAL #10368-1					
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001021		
EXDEUDOR	LISSETTE VELEZ ABRAMS		Céd. Identidad 2-0489-0621		
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001021 100%		
Proporción de Derechos					
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	03 - GRECIA				
Distrito:	05 - TACARES				
Localidad:	TACARES				
DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO					
De esquina noreste la cancha de futbol de Tacares 250m al noreste, CONDOMINIO PRADO REAL FF #1, plus code 2PJ4+7Q3 Tacares, Provincia de					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca Filial	Id. Predial Finca Matriz:		2030500032020M	
Según	el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Madre:		20305042455600	
FINCA FILIAL N°	1	Factor de Copropiedad:	0,011900000000000		
Plano de catastro N°	A-1549211-2012		342,00 m2	Finca Madre:	42 397,67
Identificador Predial	2030500947200F		342,00 m2	Finca Matriz:	42 398,67
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Áreas Privativas:	28 691,50
Escritura constitutiva	342,00 m2	Demasía:	NO	Áreas Comunes:	13 707,17
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal		De Lotes Habitacionales		
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢27 166 770,00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢66 801 606,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢93 968 376,00	
VALOR EN LETRAS:				NOVENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS COLONES	
Tiempo estimado para la venta del bien:				18 meses	
Uso predominante del bien:				Residencial Horizontal	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A				¢66 801 606,00	
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA				SÍ	
OBSERVACIONES GENERALES					
Terreno ubicado en la entrada del condominio, junto a la caseta de seguridad y portón de salida. Colinda con tapia frontal. Aunque el lote es plano, la entrada al condominio tiene una pendiente pronunciada superior al 20%. En el terreno se ubica una casa de 2 niveles con una cochera en la parte posterior y un apartamento. Es un bien temporal que conserva la integridad general de la casa con puertas, ventanas, plaquería, sistema eléctrico completo, losa sanitaria, lamparas y muebles de cocina. Las paredes y algunos cielos presentan deterioro por estar sin uso.					
Nombre del Perito		Róger Moraga Paniagua		ROGER ALBERTO MORAGA PANIAGUA (FIRMA)	
Tipo de Profesional		Arquitecto		Firma del Perito	
Código Perito SIACC		760		Identificación N°	
Nombre de la empresa		Emp.		Cód. Empresa	
Fecha inspección:		11 agosto 2026		Fecha informe:	
Números telefónicos para contacto		88 137 896		Cód. Empresa	
Correo electrónico / Dirección WEB		rogerm06@hotmail.com		00000338	

AVALÚO DEL TERRENO						214-2030500947200F-2026-C	
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO						TC:	¢456,00/\$
Características	SUJETO	COMPARABLES					
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor	
VALOR ¢/m²		81 743,87	80 606,06	90 673,58	0,00	0,00	
Área (m2)	342	367 1,0236	396 1,0496	386 1,0407	1,0000	1,0000	
Frente (m)	17	12 1,0921	12 1,0921	12 1,0921	1,0000	1,0000	
Regularidad	1	1 0,8421	1 0,8421	1 0,8000	1,0000	1,0000	
% de Pendiente	0	0 1,0000	0 1,0000	0 1,0000	1,0000	1,0000	
Nivel (m)	1	3 1,0460	1 1,0000	0 0,9704	1,0000	1,0000	
Tipo de vía	3	3 1,0000	3 1,0000	3 1,0000	1,0000	1,0000	
Servicios 1	4	4 1,0000	4 1,0000	4 1,0000	1,0000	1,0000	
Servicios 2	16	16 1,0000	16 1,0000	16 1,0000	1,0000	1,0000	
Ubicación en manzana	5	5 1,0000	5 1,0000	5 1,0000	1,0000	1,0000	
Factor de Ajuste	1	1 1,0000	1 1,0000	1 1,0000	1,0000	1,0000	
Negociación Y Comisión	1	1 1,0000	1 1,0000	1 1,0000	1,0000	1,0000	
		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	
Factor de Homologación		0,9847	0,9653	0,8824	1,0000	1,0000	
Valores Homologados ¢		80 489,47	77 805,08	80 011,08			
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	¢79 435 /m2	Valor ajustado	¢79 435 / m2	Valor Unitario de Mejoras a Terreno			
Factor seccione:	1,0000	Área	342,00 m2	¢0 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL			¢79 435,00 /m2				
VALOR TOTAL DEL TERRENO			¢27 166 770,00				
LINDEROS ACTUALES							
NORTE	AREA VERDE ZONA COMUN LIBRE		Zona verde de area común en area de retiro frente a calle				
SUR	FINCA FILIAL DOS		Terreno con construcción				
ESTE	PEDRO ORLANDO ROJAS MURILLO		Terreno con construcción				
OESTE	ACCESO UNO		Calle de salida del consominio y acera				
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05 PRECISIÓN 3,00 m							
VÉRTICE	ESTE		NORTE			Altitud	
2	467 878		1 109 124			791	
3	467 858		1 109 142			791	
Plus Code: 2PJ4+7Q3 Tacares, Provincia de Alajuela							
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES							
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	FF #9 de 367 m2 en venta en mismo condominio	Oferta	88873629			11/8/2026	
		Coordenadas	Este	467 798	Norte	1 109 075	
2	FF54 de 396 m2 en venta en mismo condo	Oferta	88100635			11/8/2026	
		Coordenadas	Este	467 730	Norte	1 109 221	
3	FF 15 de 386 m2 en venta mismo condominio	Oferta	71190894			11/8/2026	
		Coordenadas	Este	467 773	Norte	1 109 141	
4		Coordenadas	Este		Norte		
		Coordenadas	Este		Norte		

DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-2030500947200F-2026-C	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Camino no clasificado	Caño	SÍ	Sistema Sanitario	Planta de tratamiento
Material	Adoquín	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	SÍ
Ancho de vía	14,00 m	Cordón	NO		
Acera	SÍ	ACCESO A LA FINCA		Calle privada	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	varios
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ	a 300 m
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	a 100 m
Agua Potable	SÍ	AyA	Edificios Comerciales	SÍ	a 200 m
Señal celular	SÍ	Varios	Recolección de basura	SÍ	a 0 m
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	a 300 m
Medidores instalados	Electricidad y Agua		Residencial		
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	17,07 m		Nivel sobre calle:	1,00 m	
Fondo:	27,36 m		Pendiente %	0	
Relación:	1,602812		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, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):				No aplica	
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia a construcción	400,00 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: 90,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO	SERVIDUMBRE TRASLADADA				
6/2/2026	CITAS: 243-04107-01-0003-001				
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:				NO	
OBSERVACIONES					
Terreno semirregular, cercano a la caseta de acceso, al costado norte hay un muro de retención del condominio para salvar el desnivel con la calle pública. El acceso al terreno es de unos 5 mt, por el cual se llega a la entrada de la casa y a una cochera al fondo. El resto de las colindancias es muro de retención, tanro al norte y oeste hacia la calle, como al sur hacia la FF2.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-2030500947200F-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	
Casa	160,00	425 000	68 000 000	70	12	R	0,8996	0,8190	50 100 480,00	51,6	313 128	
Balcón	7,00	200 000	1 400 000	70	12	I	0,8996	0,9191	1 157 548,00	57,9	165 364	
Apartamento	27,00	340 000	9 180 000	60	10	I	0,9028	0,9191	7 617 240,00	49,8	282 120	
Cochera y rancho	49,00	200 000	9 800 000	50	10	I	0,8800	0,9191	7 926 338,00	40,4	161 762	
TOTAL	243,00		88 380 000						66 801 606,00			
OBRAS COMPLEMENTARIAS ÁREA PRIVATIVA												
Forma de explotación	Área m²	V. Unit. ¢ / m²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m²	
			-						-			
			-						-			
			-						-			
TOTAL	-		-						-			
OBRAS COMUNES MEJORAS AL TERRENO												
Forma de explotación	Área m²	V. Unit. ¢ / m²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m²	
			-						-			
			-						-			
			-						-			
TOTAL			-						-			
PROPORCIONALIDAD DE ACUERDO CON FACTOR DE COPROPIEDAD									-			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES												
CONSTRUCCIONES									¢66 801 606,00			
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0,00			
VALOR TOTAL									¢66 801 606,00			
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												

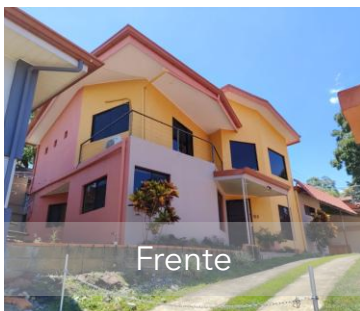
DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-2030500947200F-2026-C	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente: Vivienda		Uso predominante: Residencial Horizontal	
Estado de la edificación: Existente		Avance: 100% Presupuesto: ¢	
Nombre del Profesional Responsable de la obra:			
Nombre del Desarrollador:			
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: 243,00 m2		Porcentaje de cobertura: 55%	
		Año de construcción: 2014	
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		NÚMERO DE NIVELES: 2	
VC04			
Estructura mampostería		Sistema eléctrico:	
Paredes Block y algunas livianas		Cableado entubado: <u>Sí Total</u> Interruptor: <u>Disyuntor</u>	
Entrepiso Concreto		Tablero eléctrico (caja de breaker): <u>Sí</u>	
Estruc. Techo Metalica		Estado General: <u>Bueno</u> <i>*Inspección vía muestra*</i>	
Cubierta Lamina tipo teja		Sistema de evacuación pluvial:	
Cielos Tablilla pvc		Canoas y bajantes: <u>Sí Total</u> Estado: <u>Bueno</u>	
Pisos porcelanato		Otro sistema (indique): <u></u>	
Fachada contemporanea			
Aposentos 3 dormitorios, 3 baños, sala, comedor, cocina, oficina, sala TV, pilas, vestidor, bodega		Tanques de Gas:	
Parqueos 2 Ubicación:		Gas LP: <u>No hay</u> Ubicación: <u></u>	
Otros aire acondicionado		<i>En caso de encontrarse dentro, adjuntar fotografías de la ubicación y estado</i>	
Red de agua caliente si		Estado Físico y de Mantenimiento General:	
Tanque captación de agua no		Paredes <u>Regular</u> Cielos <u>Regular</u>	
		Pisos <u>Bueno</u> Cubierta <u>Regular</u>	
Fisuras		Apreciación visual de desplome	
Repellos <u>Leve</u>		Paredes <u>Leve</u>	
Pisos <u>Ninguno</u>		Pisos <u>Ninguno</u>	
		Cielos <u>Ninguno</u>	
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: <u>0,0%</u>
			Equivalente al: <u>0,0%</u>
			Del monto destinado a construcción
			<i>Los rubros de avance propuestos sirven como referencia para revisar el progreso del proyecto, pero el constructor puede sustituirlos por otras obras de valor equivalente, siempre respetando el orden lógico de construcción.</i>
OBSERVACIONES			
La vivienda mantiene completos muebles, puertas, ventanas, losa y grifería, plaquería y lamparas, equipos de aire acondicionado. La distribución de la casa presenta formas sin escuadras, con muchas esquinas (ver croquis), que generan aposentos de formas irregulares. En general se conserva en regular estado, pero algunas paredes están presentando problemas de humedad y deterioro. Todas las puertas y ventanas funcionan bien.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

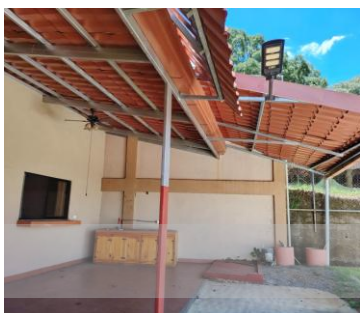
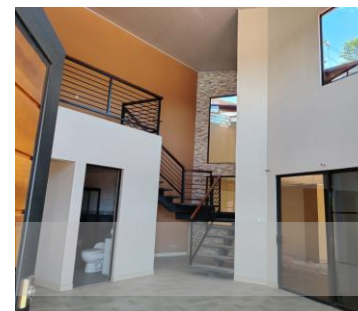
214-2030500947200F-2026-C



Entorno y vía



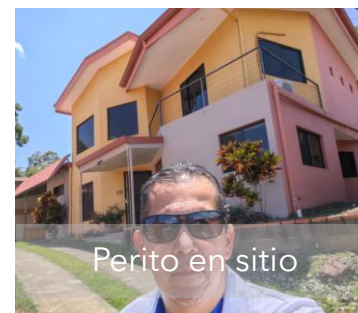
Frente



Sistema eléctrico

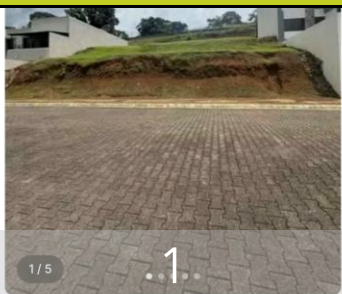


Sistema eléctrico

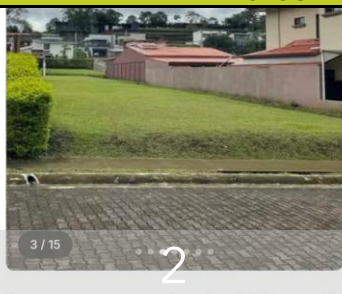


Perito en sitio

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



1



2

Lote en venta en Grecia, 396



3

Lote plano en venta en Tacares de Grecia

Condominio Prado Real, Tacares de Grecia



4

Comparable 1

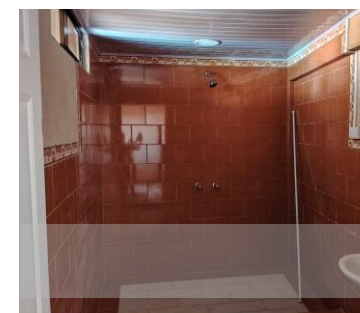
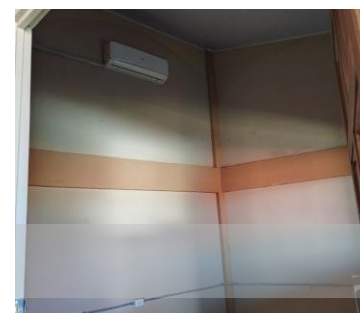
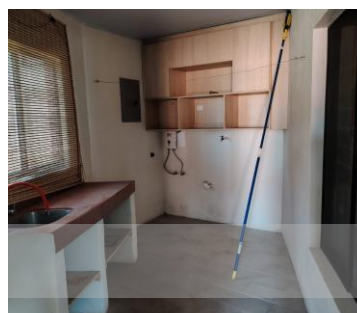
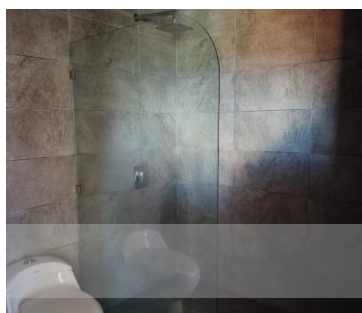
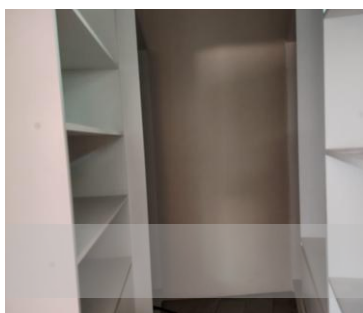
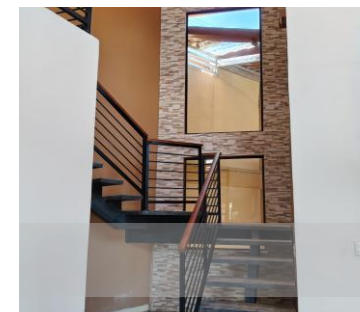
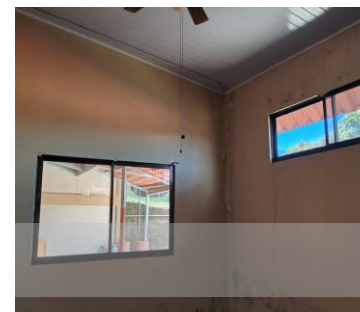
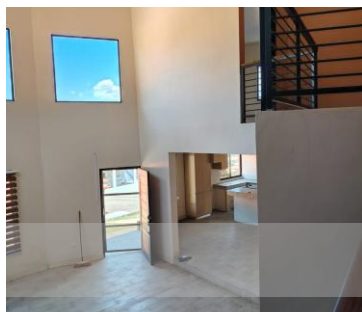
Comparable 2

Comparable 3

Sujeto

ANEXO FOTOGRAFICO

214-2030500947200F-2026-C

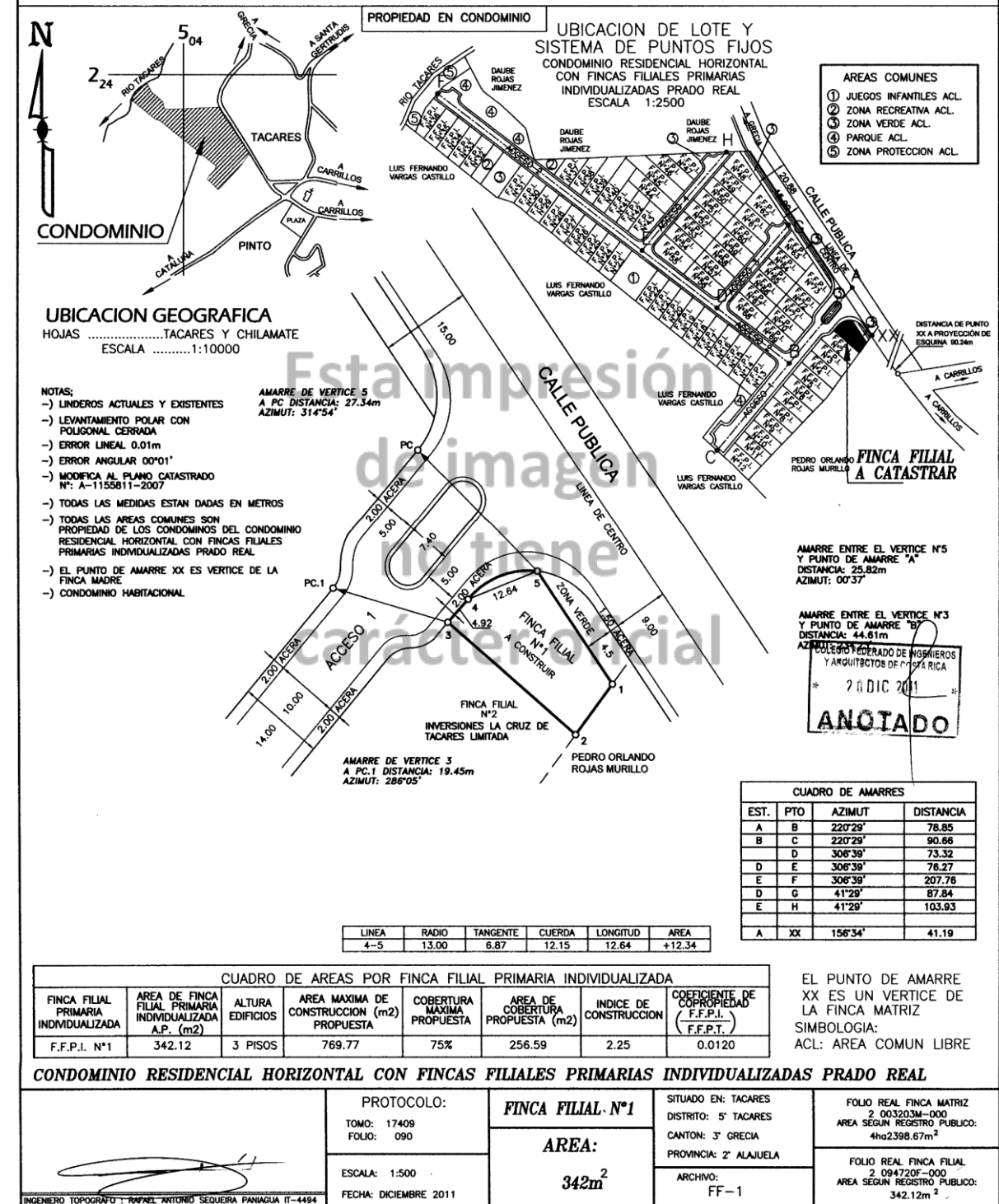


PLANO DE CATASTRO

214-2030500947200F-2026-C

PROYECTO: 2-094720F-000
Fecha: 18/01/2012 11:29:08
Registrador: VANESSA CHAYES ROSA
D1010A06701151005B0C0F0A4A4500

DERROTERO		
LINEA	AZIMUT	DIST. (m)
1-2	216°55'35"	10.00
2-3	310°29'12"	27.36
3-4	42°15'10"	4.92
4-5	68°25'01"	12.15
5-1	145°38'40"	21.65
AREA DEL POLIGONO (m2)		329.78
SECTOR CIRCULAR (+)		12.34
AREA TOTAL (m2)		342.12



INFORME REGISTRAL

214-2030500947200F-2026-C

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 94720--F-000**

PROVINCIA: ALAJUELA **FINCA:** 94720 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: F **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO UNO APTA PARA CONSTRUIR QUE SE DESTINARA A USO HABITACIONAL LA CUAL PODRA TENER UN ALTURA MAXIMA DE TRES PISOS

SITUADA EN EL DISTRITO 5-TACARES CANTON 3-GRECIA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA

LINDEROS:

NORTE : AREA VERDE ZONA COMUN LIBRE

SUR : FINCA FILIAL DOS

ESTE : PEDRO ORLANDO ROJAS MURILLO

OESTE : ACCESO UNO

MIDE: TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 1.19

VALOR MEDIDA: 0.012

PLANO:A-1549211-2012

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
200003203M 000		FOLIO REAL
200094720F 000		FOLIO REAL
200094720F 000		FOLIO REAL
200094720F 001		FOLIO REAL
200094720F 002		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 82,108,082.15 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: OCHENTA Y DOS MILLONES CIENTO OCHO MIL OCHENTA Y DOS COLONES CON QUINCE CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2026-00054721-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 05-FEB-2026

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 243-04107-01-0003-001

FINCA REFERENCIA 2117677 000

AFECTA A FINCA: 2-00094720 F-000

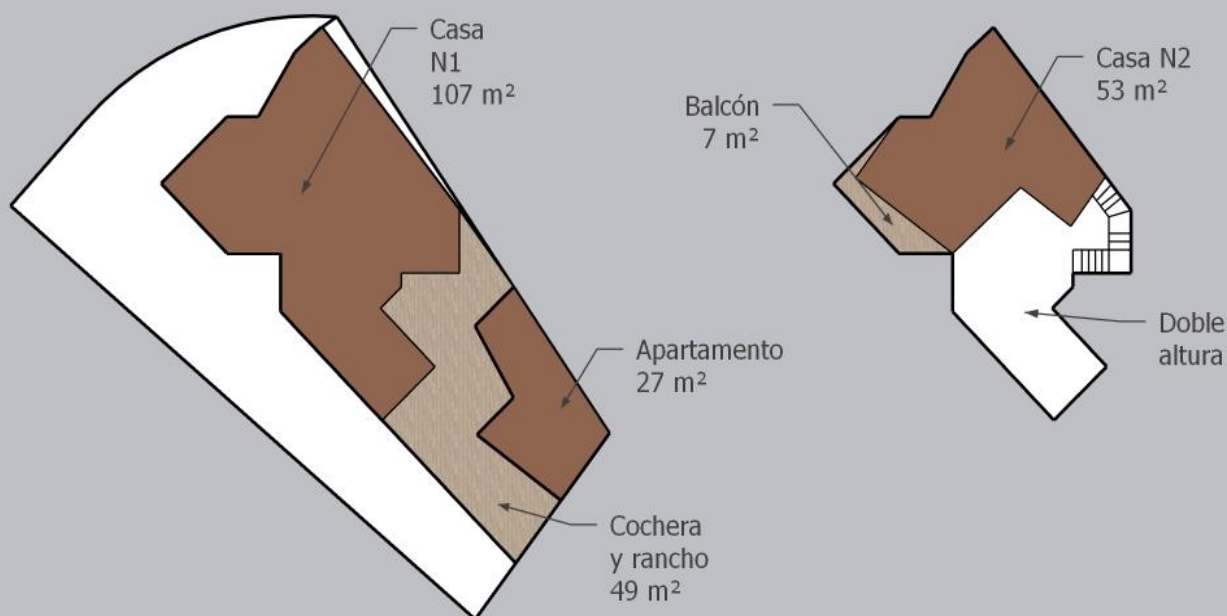
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 06-02-2026 a las 09:51 horas

Ubicación y levantamiento

214-2030500947200F-2026-C



CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		ALTA	
1	Informe de avalúo N°:	214-2030500947200F-2026-C	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de Exdudor 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Róger Moraga Paniagua	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: NO
5	Monto del avalúo	₡93 968 376,00	Avalúo anterior: ₡82 108 082,15
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Terreno ubicado en la entrada del condominio, junto a la caseta de seguridad y portón de salida. Colinda con tapia frontal. Aunque el lote es plano, la entrada al condominio tiene una pendiente pronunciada superior al 20%. En el terreno se ubica una casa de 2 niveles con una cochera en la parte posterior y un apartamento. Es un bien temporal que conserva la integridad general de la casa con puertas, ventanas, plaquería, sistema eléctrico completo, losa sanitaria, lamparas y muebles de cocina. Las paredes y algunos cielos presentan deterioro por estar sin uso.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz		Roger Moraga Paniagua Empleado N° 760
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	11/8/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)