AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO
OFICINA	214 - DIRECIÓN DE BIENES	**SIPCO**	21753	214-11903048930200-2026-U
PROPÓSITO DEL AVALÚO	BIENES ADJUDICADOS			

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%

EXDEUDOR

3-102-884598 — Céd. Jurídica 3-102-884598

UBICACIÓN DEL BIEN

Provincia:	01 - SAN JOSE
Cantón:	19 - PEREZ ZELEDON
Distrito:	03 - DANIEL FLORES
Localidad:	PALMARES

DIRECCIÓN EXACTA

DE LA INTERAMERICANA 80 METROS HACIA CALLE RAFAEL HIDALGO, LOTE A MANO IZQUIERDA.

REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA

Inscripción de	la Finca			Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	**SJ-0539854-1999**			400,98 m2	
Identificador Predial	**11903048930200**			400,98 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%		0,00 m2	Demasía NO

AVALÚO

VALOR DEL TERRENO	¢20 500 503,48
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢70 235 014,00
VALOR TOTAL DEL BIEN	**₡90 735 517,48**

VALOR EN LETRAS: NOVENTA MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL QUINIENTOS DIECISIETE COLONES 48/100

Tiempo estimado para la venta del bien:	18	meses	Ámbito máximo de mercado potencial	General	
Uso predominante del bien:	Otro		Especifique:	APARTAMENTOS	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢70 235 014,00				

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTIA CREDITICIA — SÍ

OBSERVACIONES GENERALES: Se trata de un terreno con topografía plana y regular. Cuenta con acceso por calle pública. Se revisó el estudio de registro y se pudo apreciar que el bien no cuenta con gravámenes. Cuenta con la construcción de seis apartamentos.

Nombre del Perito	Kevin Joab Monge Ruiz			KEVIN JOAB MONGE RUIZ (FIRMA)	Firmado digitalmente por KEVIN JOAB MONGE RUIZ (FIRMA) Fecha: 2026.10.12 11:14:14 -06'00'
Tipo de Profesional	Ingeniero en Construcción	Carnet	ICO-28970	Firma del Perito	
Código Perito SIACC	788	Emp.	410	Identificación N°	1-1461-0969
Nombre de la empresa			Kevin Joab Monge Ruiz	Cód. Empresa	00000410

Fecha inspección:	18 septiembre 2026	Fecha informe:	21 septiembre 2026
Números telefónicos para contacto			8947-4215
Correo electrónico / Dirección WEB			kevinjmonge@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

214-119030489302000-2026-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

TC: **¢456,00/$**

Características	SUJETO	COMPARABLES 1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢/m²		₡52 616,69		₡49 541,28		₡42 000,00		0,00		0,00	
Área	401	707	1,2058	545,00	1,1066	834	1,2734		1,0000		1,0000
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000		1,0000		1,0000
Frente	12	15	0,9324	16	0,9126	20	0,8472		1,0000		1,0000
Pendiente	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000		1,0000		1,0000
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000		1,0000		1,0000
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000		1,0000		1,0000
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000		1,0000		1,0000
Tipo de Vía	3	3	1,0000	3	1,0000	4	1,0667		1,0000		1,0000
F. Negociación	1	7%	0,9300	1	1,0000	1	1,0000		1,0000		1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
Factor de Homologación		1,0456		1,0098		1,1507		1,0000		1,0000	
Valores Homologados ¢		55 017,20		50 028,65		48 331,12					

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	₡51 126 /m2	Valor ajustado	¢51 126 / m2	Valor Unitario de Mejoras a Terreno
Factor secciones	1,0000	Área	400,98 m2	¢0 / m2

VALOR UNITARIO FINAL **¢51 126,00 /m2**

VALOR TOTAL DEL TERRENO **¢20 500 503,48**

LINDEROS ACTUALES

NORTE	CALLE PUBLICA CON FRENTE DE DOS METROS DIECISEIS CENTIMETROS Y MUNICIPALIDAD DE PEREZ ZELEDON	CALLE
SUR	CARLOS EDUARDO SOLIS ROJAS	LOTE
ESTE	MINISTERIO DE SEGURIDAD PUBLICA, MUNICIPALIDAD DE PEREZ ZELEDON Y CARLOS EDUARDO SOLIS ROJAS	LOTE
OESTE	SERVIDUMBRE DE PASO CON VEINTE METROS SESENTA Y CINCO CENTIMETROS DE FRENTE EN MEDIO DE ASOCIACION EVANGELICA CENTROAMERICANA DE COSTA RICA	SERVIDUMBRE

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	PRECISIÓN Altitud
1	536 534	1 030 834	630

Plus Code: 88FM+225 San Isidro de El General, San José

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Lote de 707 m2, localizado en la misma zona que el sujeto, con un costo por m2 de ₡52.616,69	Oferta	BR Chirripó/ 2771-2525			21/9/2026
		Coordenadas	Este	536 147	Norte	1 030 241
2	Lote de 545 m2, localizado en la misma zona que el sujeto, con un costo por m2 de ₡49.541,28	Oferta	BR Chirripó/ 2771-2525			21/9/2026
		Coordenadas	Este	536 987	Norte	1 030 751
3	Lote de 834 m2, localizado en la misma zona que el sujeto con un costo por m2 de ₡42.000	Oferta	Allan Torres / 8304-7635			21/9/2026
		Coordenadas	Este	536 234	Norte	1 030 447
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

214-11903048930200-2026-U

VÍAS DE COMUNICACIÓN

Tipo de ruta	Camino vecinal
Material	Asfalto
Ancho de vía	16,20 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	VARIOS
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardínes y Parques	NO	a 0 m
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	a 100 m
Agua Potable	SÍ	AYA	Edificios Comerciales	SÍ	a 100 m
Señal celular	SÍ	VARIOS	Recolección de basura	SÍ	a 10 m
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	a 100 m

Medidores instalados: Electricidad y Agua

DATOS SOCIOECONÓMICOS

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

RESIDENCIAL

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS

Frente principal:		12,16 m	Nivel sobre calle:	0,00 m
Fondo:		20,63 m	Pendiente %	0
Relación:		1,696546	Tipo de vía:	3
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: 74,00%

AFECTACIONES DEL BIEN

FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES
21/9/2026	**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY** **GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY**

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

OBSERVACIONES

Se realizó la inspección en sitio del bien a valorar, localizado en la zona de San José, Pérez Zeledón, Daniel Flores, Palmares. Se trata de un terreno con topografía plana y regular. Cuenta con acceso por calle pública. Para la elaboración de este informe no se realizaron estudios técnicosl terreno, por lo que no se asume responsabilidad alguna por posibles fallas en el mismo. Se revisó el estudio de registro y se pudo apreciar que el bien no cuenta con gravámenes.

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

214-11903048930200-2026-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
APARTAMENTOS	214,00	345 000	73 830 000	65	3	**B**	0,9759	0,9748	70 235 014,00	61,8	328 201
			-						-		
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL	**214,00**		73 830 000						**70 235 014,00**		

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	¢70 235 014,00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	¢0,00
VALOR TOTAL	**¢70 235 014,00**

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

214-11903048930200-2026-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: SEIS APARTAMENTOS — 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: — Nombre:
Vigencia del contrato de arrendamiento:
Área construcción principal: 0,00 m2 — Porcentaje de cobertura: 0% — Año de construcción: 2023

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: AP01 — **NÚMERO DE NIVELES:** 1

Estructura	Prefabricado
Paredes	Baldosas prefabricadas
Entrepiso	N/A
Estruc. Techo	Perfiles metálicos
Cubierta	Láminas onduladas de HG
Cielos	Tablilla PVC
Pisos	Porcelanato
Fachada	Tipo normal
Aposentos	Cada apartamento cuenta con: Una habitación, baño, lavatorio, cuarto de pila
Parqueos	6 — Ubicación: Fuera de edificación
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: No hay — Ubicación: No aplica

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

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

Se realizó la inspección de las construcciones, se tratan de 6 apartamentos con características y acabados similares. Cuenta con acabados antes descritos. Para la elaboración de este informe no se realizaron estudios técnicos de la estructura por lo que no se asume responsabilidad alguna por posibles fallas en la misma. Se revisó la instalación eléctrica y se pudo apreciar que se encuentra debiamente entubado. Se revisó la instalación de evacuación de aguas pluviales y se pudo apreciar que cuenta con canoas y bajantes.

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

214-11903048930200-2026-U





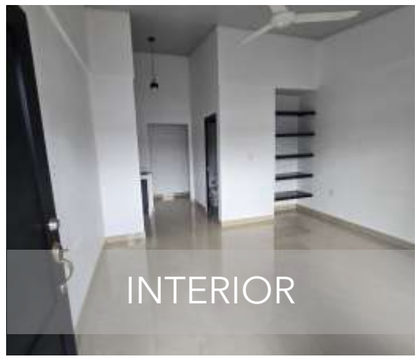














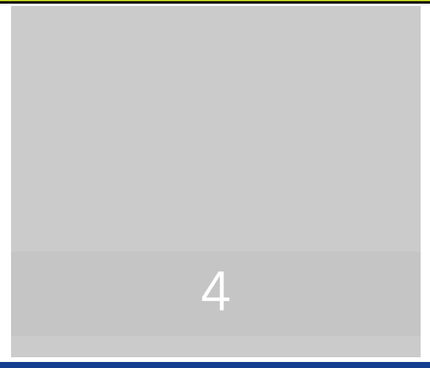


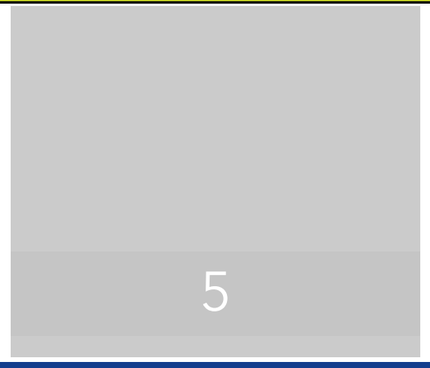
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES









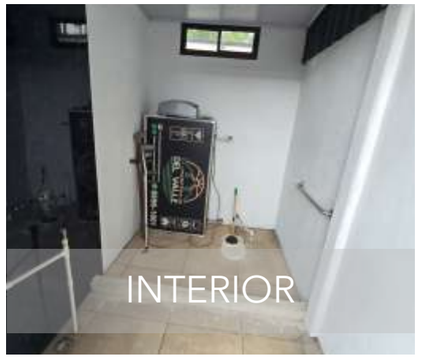


Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio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

214-11903048930200-2026-U


INTERIOR


INTERIOR


INTERIOR


INTERIOR


INTERIOR


MEDIDORES DE AGUA


MEDIDORES DE ELECTRICIDAD

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, fisicas 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 214-119030489302000-2026-U

304-8-19-3-22

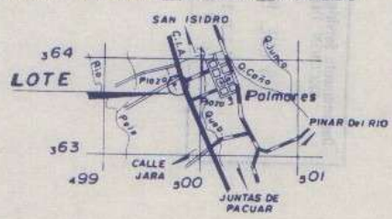
CATASTRO NACIONAL
25 81
ROLLO IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 1999

REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL
El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:
SJ- 539854-98
29 ENE 1999
Fecha _____ Firma Autorizada

100 100 100 10 COLONES

UBICACION

HOJA REPUNTA ESCALA 1:50000



LINEA	ACIMUT	DIST.
1 2	331° 47'	20.65m.
2 3	62° 40'	12.16 m.
3 4	152° 59'	6.24 m.
4 5	63° 15'	8.95 m.
5 6	153° 16'	16.86 m.
6 1	249° 43'	20.74 m.

NOTA No.1:
SE ESTABLECIERON LOS VERTICES 1 Y 6.
LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA.
ERROR ANGULAR: NO SE DA POR EL METODO USADO
ERROR LINEAL ESTIMADO: 0.01 m.
DOY FE QUE LA SERVIDUMBRE DARA ACCESO A UN MAXIMO DE 5 LOTES.



Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE C. R.
08 ENE 1999
JOSE ML. ALVARADO ARAYA

NOTA No.2:
LONGITUD TOTAL DE SERVIDUMBRE: 60.00 m.
MODIFICA AL PLANO S.J.-528324-98.
COLINDANTE "A": MUNICIPALIDAD DE PEREZ ZELEDON.

499-7-363-6 PARTE DE:

PROPIEDAD DE: FRANKLIN VARELA LOBO	CEDULA No. 2-197-993	SITUADO EN: PALMARES	
	AREA 400.98 m²	DISTRITO: 03: DANIEL FLORES	
	Area según Registro: 28387.93 m²	CANTON: 19: PEREZ ZELEDON	FOLIO REAL NUMERO: 1115225-000
RONULFO LOPEZ VILLEGAS TOPOGRAFO ASOCIADO T.A.2909		PROVINCIA: 01: SAN JOSE	
PROTOCOLO TOMO: 10112	FOLIO: 136	ESCALA: 1:500	ARCHIVO No / FECHA: NOVIEMBRE 1998

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 gasíficos 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.

214-119030489302000-2026-U

INFORME REGISTRAL

Nombre: Formato Único de Avaluo Bienes Inmuebles

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 489302---000

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 489302 **DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 3-DANIEL FLORES CANTON 19-PEREZ ZELEDON DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA CON FRENTE DE DOS METROS DIECISEIS CENTIMETROS Y MUNICIPALIDAD DE PEREZ ZELEDON

SUR : CARLOS EDUARDO SOLIS ROJAS

ESTE : MINISTERIO DE SEGURIDAD PUBLICA, MUNICIPALIDAD DE PEREZ ZELEDON Y CARLOS EDUARDO SOLIS ROJAS

OESTE : SERVIDUMBRE DE PASO CON VEINTE METROS SESENTA Y CINCO CENTIMETROS DE FRENTE EN MEDIO DE ASOCIACION EVANGELICA CENTROAMERICANA DE COSTA RICA

MIDE: CUATROCIENTOS METROS CON NOVENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:SJ-0539854-1999
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL:119030489302__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00115225	000	FOLIO REAL
1-00489302	000	FOLIO REAL
1-00489302	000	FOLIO REAL
1-00489302	001	FOLIO REAL
1-00489302	002	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 118,015,678.53 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO DIECIOCHO MILLONES QUINCE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO COLONES CON CINCUENTA Y TRES CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2026-00080113-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 30-ENE-2026

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

Emitido el 21-09-2026 a las 18:27 horas

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 declarita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería en el edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geológicos 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 214-11903048930200-2026-U



Datos | Colindantes | Afectaciones | Plano

Provincia	1 - SAN JOSE
Cantón	119 - PEREZ ZELEDON
Distrito	11903 - DANIEL FLORES
ID predio	11903048930200
Número finca	1-0489302-0-0
Área Plano Catastrado	400.98 m²
Área Según Registro	400.98 m²

Cautelar

Tomo-Asiento	Tipo
No tiene Trámites Administrativos asociados	

Plano	105398541999
ABRE	0
Relación	1 - Relacion uno a uno

Inconsistencias

1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N
9 - N	10- N	12- N	

Modificaciones

1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	9 - N

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.

NOTAS GENERALES

214-11903048930200-2026-U

No se asume responsabilidad por la estabilidad y calidad del terreno, ni de la presencia del nivel freático ya que la información indicada en este informe no incluye la realización de pruebas físicas de ingeniería, ni de laboratorio. Tampoco se asume ninguna responsabilidad por la firmeza de la estructura o durabilidad de los bienes.
No se realizaron estudios geotécnicos al terreno, ni pruebas físicas de resistencia estructural a las construcciones, ya que este informe tiene solamente el alcance de un Avalúo según el principio de la apariencia.
De igual forma, no se asume responsabilidad alguna por vicios ocultos no detectables durante la inspección ocular de los inmuebles, que pueda presentar la edificación, ni por problemas o defectos presentes o futuros que pudiera presentar las instalaciones eléctricas, mecánicas y estructurales.
No omitimos manifestar que no se realizó levantamiento topográfico, por lo tanto, el área del terreno utilizada es la correspondiente al plano de catastro y estudio de registro literario adjunto. Y según información de la zona catastral indicada en el SIRI.
Se indica que, para este bien, no se realizaron pruebas in situ con el fin de comprobar la filtración, conductibilidad hidráulica, estudios geológicos, ni clasificaciones de horizontes, pruebas de drenaje, ni clasificación de suelos, por lo que no se asume responsabilidad por vicios ocultos presentes en este informe.
El avalúo es reflejo de las condiciones encontradas el día en que se realizó la visita, por lo tanto, el valuador no es responsable por variaciones en los valores producto de situaciones físicas, políticas o económicas que se presenten con posterioridad a la fecha del avalúo y que resulten en diferencias con el resultado del presente análisis.
Algunos de los datos aquí vertidos, como por ejemplo la determinación de los riesgos, provienen de estudiar visualmente el entorno y las características de otros inmuebles similares y no de algún estudio pormenorizado, por lo que sus alcances se limitan a lo observado en la visita.
Se verificó la existencia de un sistema electromecánico con las características señaladas en este avalúo, hasta donde las posibilidades y el espacio físico lo permitan. No se asume ninguna responsabilidad por deficiencias en el electromecánico no visibles o no determinadas.
Se asume como correcta la información de otros profesionales incluida en los planos de agrimensura.
El valuador no toma responsabilidad por vicios o defectos ocultos durante la inspección ocular de los inmuebles o del examen de la documentación anotada.
El valuador no se pronuncia sobre ninguna situación jurídica (propiedad, derechos, gravámenes, y otros), pues es materia que no le compete y por lo tanto salva cualquier tipo de responsabilidad.
Por ser Costa Rica un país con alta sismicidad y presencia de fallas geológicas existe la posibilidad de un evento sísmico en cualquier momento, en cualquier parte del territorio nacional, sin que pueda estimarse su magnitud e intensidad. En cuanto al riesgo vulcanológico, al estar en la zona de influencia de varios volcanes activos, el riesgo y la intensidad de eventuales erupciones es impredecible. Por lo tanto, el Perito Valuador firmante no se hace responsable por los daños que pudieran provocar dichos eventos sobre los inmuebles objeto de este avalúo.

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°:	208-11903048930200-2026-U	Tipo:	Urbano
2	Nombre del Exdeudor	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de Exduedor	10380-1
3	Nombre del Perito que valoró:	Kevin Joab Monge Ruiz	Empresa:	Kevin Joab Monge Ruiz
4	Avalúo para:	Bienes_temporales	Aplica revisión de fondo:	SI
5	Monto del avalúo	₡90 735 517,48	Avalúo anterior:	₡118 015 678,53
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	Se trata de un terreno con topografía plana y regular. Cuenta con acceso por calle pública. Se revisó el estudio de registro y se pudo apreciar que el bien no cuenta con gravámenes. Cuenta con la construcción de seis apartamentos.			ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz		Kevin Joab Monge Ruiz	Empleado N° 410
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	12/10/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	