

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES		SIPCO	20254	214-21001045778700-2026-U
PROPÓSITO DEL AVALÚO ADMINISTRACION DE BIENES (BIEN TEMPORAL 10438-1)					
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica	4-000-001021		
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica	4-000-001021		100%
NOMBRE EX DEUDOR (ES)					
ANGIE FRANCINI VALERIO MEDINA		Céd. Identidad	2-0655-0324		
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	10 - SAN CARLOS				
Distrito:	01 - CIUDAD QUESADA				
Localidad:	RON RON ARRIBA				
DIRECCIÓN EXACTA					
DE LA IGLESIA CATOLICA DE RON RON ARRIBA 80 METROS NORTE A MANO IZQUIERDA CASA DE DOS NIVELES. PLUS CODE : 7HX2+PM4 Ron Ron, Provincia de Alajuela, Porvenir.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	A-1373041-2009		Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	21001045778700		568,00 m2		
Identificador Predial			568,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢18 001 624,00			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢45 997 372,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢63 998 996,00			
VALOR EN LETRAS:		SESENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS COLONES 00/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:		18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local
Uso predominante del bien:		Residencial Horizontal	Especifique:		CASA DE HABITACION
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢45 997 372,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA		SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES		Se acepta el bien como garantía. Se observa una vivienda de dos niveles. En el segundo nivel, la estructura es liviana, conformada por perfiles metálicos; en la parte externa, las paredes son de fibrolit y, en la parte interna, de láminas de gypsum. Se evidencian sectores con humedad y fisuras, por lo que se recomienda realizar los trabajos de resane, empaste y pintura correspondientes. Favor remitirse a las Notas Generales, indicadas en la página # 12.			
Nombre del Perito		VANNIA SOLIS ZAMORA		VANIA SOLIS ZAMORA (FIRMA)	
Tipo de Profesional		Ing. Civil	Carnet	Firma del Perito	
Código Perito SIACC		624	Emp.	Identificación N°	
Nombre de la empresa				Cód. Empresa	00000294
Nombre y firma representate legal de la empresa					
Fecha inspección:		12 agosto 2026	Fecha informe:		13 agosto 2026
Números telefónicos para contacto		8810-3410			
Correo electrónico / Dirección WEB		solisvannia@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO					214-21001045778700-2026-U																
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO										TC:	¢456,00/\$										
Características	SUJETO	COMPARABLES																			
		1		Factor		2		Factor		3		Factor		4		Factor		5		Factor	
VALOR ¢/m²		30 000,00				35 000,00				52 000,00				31 372,00				0,00			
AREA	568	1 000,00		1,2052		540		0,9835		242		0,7546		510		0,9651		1,0000			
NIVEL	0	0		1,0000		0		1,0000		0		1,0000		1,2		1,0367		1,0000			
FRENTE	1	1		1,0000		1		1,0000		1		1,0000		1		1,0000		1,0000			
MEJOR USO	RESID	RESID		1,0000		RESID		1,0000		RESID		1,0000		RESID		1,0000		1,0000			
FORMA	1	1		1,0000		1		1,0000		1		1,0000		1		1,0000		1,0000			
PENDIENTE	0	0		1,0000		10		1,1368		0		1,0000		0		1,0000		1,0000			
UBICACIÓN	5	5		1,0000		5		1,0000		8		1,0795		5		1,0000		1,0000			
SERVICIOS 1	1	2		0,9704		2		0,9704		4		0,9139		4		0,9139		1,0000			
SERVICIOS 2	16	16		1,0000		16		1,0000		16		1,0000		16		1,0000		1,0000			
TIPO VIA	4	4		1,0000		4		1,0000		4		1,0000		4		1,0000		1,0000			
NEGOCIACION	1	SI		0,9000		SI		0,9000		SI		0,8500		SI		0,9800		1,0000			
TIPO VENTA	1	Razonable		1,0000		Razonable		1,0000		Razonable		1,0000		Razonable		1,0000		1,0000			
Factor de Homologación		1,0526				0,9765				0,6328				0,8961				1,0000			
Valores Homologados ¢		31 577,20				34 175,89				32 904,89				28 112,04							
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	¢31 693 /m2				Valor ajustado				¢31 693 / m2				Valor Unitario de Mejoras a Terreno								
Factor secciones	1,0000				Área				568,00 m2				¢0 / m2								
VALOR UNITARIO FINAL								¢31 693,00 /m2													
VALOR TOTAL DEL TERRENO								¢18 001 624,00													
LINDEROS ACTUALES																					
NORTE	LOTE UNO						TERRENO EN VERDE														
SUR	LOTE A DE PROYECTOS LA CORTEZA SOCIEDAD ANONIMA						CASA DE HABITACION														
ESTE	CALLE PUBLICA CON FRENTE DE 14,16 METROS						EN ASFALTO														
OESTE	LOTE C DE PROYECTOS LA CORTEZA SOCIEDAD ANONIMA						TERRENO EN VERDE														
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												PRECISIÓN		3,00 m							
VÉRTICE	ESTE						NORTE						Altitud								
1	450 900						1 138 877						925								
Plus Code:				PLUS CODE : 7HX2+PM4 , Ron Ron , Provincia de Alajuela, Porvenir.																	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES																					
Nº	Descripción					Tipo información		Números de Contactos				Fecha Consulta									
1	Vende Rafael Molina en treinta millones, lote medianero, plano, negocia. Ubicado en Ron Ron Arriba.					Oferta		8317-1960				12/8/2026									
						Coordenadas	Este	450 818	Norte	1 138 846											
2	Vende Juan lote medianero en ¢ 18 900 000, negocia. Ubicado 113 metros oeste de la Iglesia Católica en Ron Ron Arriba.					Oferta		8425-0476				12/8/2026									
						Coordenadas	Este	450 796	Norte	1 138 821											
3	Vende Julio Blanco en ¢12 584 000 , lote en servidumbre, negocia. Ubicado 150 norte , 50 metros oeste y 30 metros norte del Colegio de Sucre.					Oferta		8342-8080				12/8/2026									
						Coordenadas	Este	452 646	Norte	1 136 817											
4	Vende Carlos en ¢16 000 000 , lote medianero, plano sobre nivel de calle, negocia. Ubicado 50 norte , 100 metros oeste de la Iglesia Católica de Ron Ron arriba.					Oferta		8859- 3623				12/8/2026									
						Coordenadas	Este	450 812	Norte	1 338 841											
5																					
						Coordenadas	Este		Norte												

**DESCRIPCIÓN DE LA FINCA
Y DE SU ENTORNO**

214-21001045778700-2026-U

VÍAS DE COMUNICACIÓN

Tipo de ruta Calle local
Material Asfalto
Ancho de vía 10,34 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 Coopesca Jardines y Parques NO
Electricidad SÍ Coopesca Transporte Público NO
Agua Potable SÍ ASADA Edificios Comerciales SÍ 2,5 km
Señal celular SÍ VARIOS Recolección de basura SÍ FRENTE
TV por Cable SÍ Edificios públicos / comunales SÍ 2,5 km
Medidores instalados Electricidad y Agua

DATOS SOCIOECONÓMICOS

Clase social Media
Clase social zonas cercanas Media
Densidad poblacional Baja
Actividad del lugar
FINCAS AGRICOLAS SEGREGADAS EN LOTES URBANOS PARA
SOLUCIONES HABITACIONALES EN CASERIOS Y LOTIFICACIONES .
ENTORNO RURAL

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS

Frente principal: 14,17 m Nivel sobre calle: 0,00 m
Fondo: 43,02 m Pendiente % 0 % PLANO O CASI PLANO
Relación: 3,035992 Tipo de vía: 4
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, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres): No aplica
Cuerpo de agua cerca No Distancia a construcción 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: 56,00%
AFECTACIONES DEL BIEN
FECHA ESTUDIO
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES

13/8/2026

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA : NO HAY / GRAVAMENES O AFECTACIONES : NO HAY .

Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:

NO
OBSERVACIONES

Observación # 1: Este avalúo es el reflejo de las características superficiales del terreno observadas el día de la visita al sitio. No se puede afirmar que las condiciones geológicas, hidrológicas y geotérmicas sean óptimas sin los estudios correspondientes.

Observación # 2: El terreno se ubica en la Provincia de Alajuela, Cantón 10 San Carlos, distrito 01 Ciudad Quesada, específicamente en Ron Ron Arriba que se puede decir es una zona rural, lote ubicado frente a calle pública . Dicho terreno es plano, medianero, dispone de los servicios de agua potable, luz eléctrica, recolección de basura al frente, la calle de acceso no dispone de estructura pluvial básica como aceras, cordón y caño.Desfogue de aguas negras por medio de tanque séptico. Lote a nivel de acceso respecto a superficie de calle pública (ver fotografías página # 6). La calle pública dispone de iluminación pública y superficie en asfalto.

Observación # 3: Las referencias #1 , #2 y #4 utilizadas son terrenos cercanos al bien a valorar . La referencia #1 es una oferta que se vende en ¢30 000 000 al sur del bien a valorar en Ron Ron arriba, a nivel de calle pública, lote medianero. La referencia #2 es una oferta que se vende en ¢ 18 900 000 se ubica al norte del bien en Ron Ron Arriba y la referencia #4 se vende en ¢ 16 000 000 hacia el oeste del bien a valorar. La referencia # 3 es un lote en servidumbre que se vende en ¢ 12 584 000, ubicado a unos 3 km hacia el sur-este del bien a valorar en Sucre. Todas las referencias con mejor uso residencial.Asi las cosas, se ha homologado con estas referencias , cuyo valor de coeficiente de variación es de 8,24 %, por lo tanto es pertinente para el caso referido por tratarse de lotes muy similares.

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-21001045778700-2026-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		
PLANTA BAJA	86,00	365 000	31 390 000	65	14	I	0,8691	0,9191	25 073 988,00	51,9	291 558		
CORREDORES	24,00	100 000	2 400 000	65	14	I	0,8691	0,9191	1 917 096,00	51,9	79 879		
PLANTA ALTA	95,00	250 000	23 750 000	65	14	R	0,8691	0,8190	16 905 060,00	46,3	177 948		
BALCON	20,00	90 000	1 800 000	65	14	R	0,8691	0,8190	1 281 220,00	46,3	64 061		
			-						-				
TOTAL	225,00		59 340 000						45 177 364,00				
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		
ACERA PERIMETRAL	21,00	12 000	252 000	20	14	B	0,4050	0,9748	99 498,00	7,9	4 738		
LOSA FRONTAL	73,00	25 000	1 825 000	20	14	B	0,4050	0,9748	720 510,00	7,9	9 870		
			-						-				
TOTAL	94,00		2 077 000						820 008,00				
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			¢45 177 364,00										
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢820 008,00										
VALOR TOTAL			¢45 997 372,00										
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN										ESTADO	O MB B I R D M MM DM	ÓPTIMO	
DEFINICIONES												MUY BUENO	
Área	Dimensión de la construcción			Estado		Estado físico del bien (Actual)			BUENO				
	Medida en metros, m², o unidades			Factor Depre.		Factor de Depreciación			INTERMEDIO				
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado		Factor de Estado			REGULAR				
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VNR		Valor Neto de Reposición			DEFICIENTE				
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VUR		Vida Útil Remanente			MALO				
Edad	Edad del bien (años de construido)											MUY MALO	
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke								DEMOLICIÓN	

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				214-21001045778700-2026-U	
CONSTRUCCIONES					
Tipo de construcción existente:		MAMPOSTERIA INTEGRAL		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:		65,00 m2		Porcentaje de cobertura:	10%
		Año de construcción:		2006	
DETALLE DE ELEMENTOS					
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		VC03		NÚMERO DE NIVELES: 2	
Estructura	MIXTA EN MAMPOSTERIA INTEGRAL Y LIVIANAS		Sistema eléctrico:		
Paredes	BLOQUES DE CONCRETO REPELLADAS Y PINTADAS / SEGUNDA PLANTA : PERFILES METALICOS / FIBROLIT / GYPSUM		Cableado entubado:		Sí Total
Entrepiso	SI HAY / VIGAS DE CONCRETO ARMADO Y ESTRUCTURA EN PERFILES METALICOS		Tablero eléctrico (caja de breaker):		Sí
Estruc. Techo	CERCHAS / TAPICHELES Y PRECINTAS EN FIBROLIT / HG A DOS AGUAS / CANOAS Y BAJANTES EN HG EN EL FRENTE Y LATERALES		Estado General:		Regular
Cubierta			Sistema de evacuación pluvial:		
Cielos	TABLILLA PLASTICA		Canoas y bajantes:		Sí Total
Pisos	CERAMICA / ARRIBA : PORCELANATO		Otro sistema (indique):		Bueno
Fachada					
Aposentos	FACHADA SENCILLA CASA DE DOS NIVELES : PRIMER NIVEL : VENTANAS CORREDIZAS CON MARCOS EN ALUMINIO / TRES CUARTOS / BAÑO COMPLETO ENCHAPADO / SALA COMEDOR Y COCINA / CUARTOS PILAS / CORREDOR FRONTAL Y LATERAL / PISO EN CERAMICA. SEGUNDO NIVEL : VENTANAS CORREDIZAS CON MARCOS DE ALUMINIO / TRES CUARTOS / 2 BAÑOS COMPLETOS ENCHAPADOS / SALA COMEDOR Y COCINA / CUARTO PILAS / DUCTO DE ESCALERAS / BALCON / PISO PORCELANATO.		Tanques de Gas:		
Parqueos	2	Ubicación:	Fuera de edificación		
Otros					
Red de agua caliente	N/A				
Tanque captación de agua	N/A				
Fisuras		Apreciación visual de desplome			
Repellos <u>Leve</u>		Pisos <u>Ninguno</u>	Paredes <u>Ninguno</u>	Pisos <u>Ninguno</u>	Cielos <u>Ninguno</u>
OBRAS COMPLEMENTARIAS					
Estado de la edificación:		Avance:			
DESCRIPCIÓN					
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN				Se recomienda un primer giro:	
Etapas	% avance acum.	% de giro	Detalle de avance esperado		
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
				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					
En el terreno se ubica una casa de dos niveles con tipología constructiva tipo VC03. La distribución arquitectónica es la siguiente : En el primer nivel : tres habitaciones, sala-comedor, cocina, cuarto de baño completo con losa sanitaria tipo económica, cuarto de pilas , corredores frontal y lateral, En la segunda Planta : tres habitaciones, sala-comedor, cocina, dos cuarto de baños completos con losa sanitaria tipo económica, cuarto de pilas , ducto de escaleras, balcón . Acabados generales piso primer nivel en cerámica,en el segundo nivel porcelanato, ventanas corredizas con marcos en aluminio, electricidad entubada, cielo raso en tablilla plástica, evacuación de aguas residuales mediante tanque séptico. Al frente de la propiedad se ubica una losa de concreto con espacio para dos autos, aceras perimetrales al frente y lateral derecha (Ver fotografías pag #7) . La vivienda tiene agua potable en el segundo nivel. El medidor de agua y el de luz se ubicaron al frente (Ver fotografías página # 6).					

ANEXO FOTOGRÁFICO : EXTERIORES

214-21001045778700-2026-U



Entorno de calle pública



Frente de lote



Perito in situ



Fachada lateral / acera perimetral / paredes repelladas y pintadas



Fachada posterior / aleros con cielo raso / ventanas corredizas / precintas



Fachada lateral izquierda / canoas y bajantes en HG



Parte posterior de lote / cercado



Corredor lateral izquierdo / colindancia sur

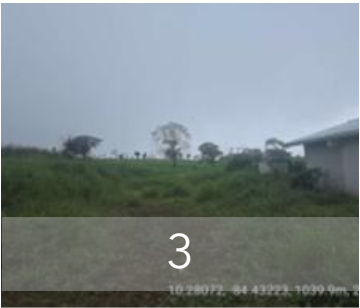
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



1



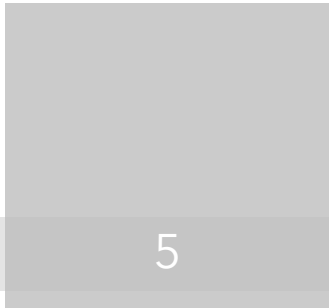
2



3



4



5

ANEXO FOTOGRÁFICO : ACABADOS INTERNOS PLANTA BAJA

214-21001045778700-2026-U



Cocina / Mueble en concreto armado con desayunador enchapado



Sal-comedor / Paredes repelladas y pintadas / cielo raso en tablilla plastica



Cuarto de baño completa / enchapado



Cuarto de pilas / pila en concreto armado enchapada



Habitacion / Resanar y pintar paredes



Pasillo / Puertas tipo tablero económicas



Vigas de concreto armado para entrepiso/ Puerta principal en metal

FOTOGRAFÍAS / MEDIDOR ELECTRICO / MEDIDOR DE AGUA/ LOSA CONCRETO FRONTAL / VISTA DE PATIO



Caja de Breaker / nivel 1



Medidor eléctrico



Losa concreto armado frontal



Patio posterior





Escaleras en concreto armado / ducto de escaleras



Area de sala- comedor / pasillo / pisos porcelanato



Cuarto de baño completo / enchapado



Cocina mueble en concreto armado enchapado / cielo raso en tablilla plástica



Cuarto de pilas / caja breaker



Cuarto de baño secundario / enchape



Balcón



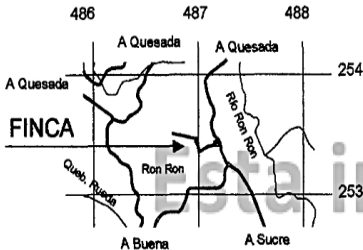
Habitacion / resanar empastar y pintar

INSCRIPCION: 2-1373041-2009
Fecha: 18/09/2009 14:04:51
Registrador: LUIS SANCHEZ VARGAS
2E1776273772BAE85C6A89CE5CEA90C9

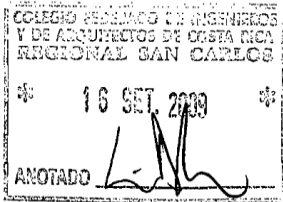
Catastro Nacional
1-2467870
17/09/2009 08:52:35



UBICACION

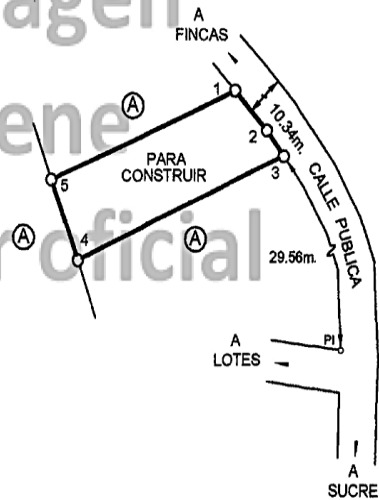
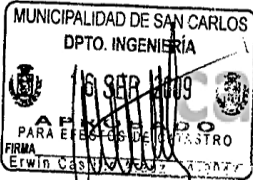


HOJA QUESADA
ESCALA 1:50000



DERROTERO

LINEA	AZIMUT		DISTANCIA	
	°	'	m	cm
1-2	136	50	8	84
2-3	143	08	5	33
3-4	246	05	43	02
4-5	339	37	14	42
5-1	67	23	38	03



NOTAS:

LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA
ERROR ANGULAR ESTIMADO 00°01'
ERROR LINEAL ESTIMADO 0.01m
DOY FE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES
SE INSCRIBE ESTE PLANO PARA EFECTOS DE
SEGREGACION.
MODIFICA EL PLANO CATASTRADO N° A-1370113-2009
ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE
UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO, EL PLANO
SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA
FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO.
FRENTE A CALLE PUBLICA DEL VERTICE 1 AL 3 14.17m.

COLINDANTE (A): PROYECTOS LA CORTEZA SOCIEDAD ANONIMA

AREA: 568m²	AREA SEGUN REGISTRO: 25953m²	ES PARTE DE LA FINCA INSCRITA AL FOLIO REAL NUMERO 2457061-000
 DAVID FERNANDO GONZALEZ ACUÑA TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 10140	SITUADO EN: RON RON DISTRITO: 01 QUESADA CANTON: 10 SAN CARLOS PROVINCIA: 02 ALAJUELA	
PROTOCOLO TOMO 16151 FOLIO 114	ESCALA 1:1000	
		FECHA: SETIEMBRE 2009

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 457787—000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 457787 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA DE HABITACION DE DOS PLANTAS
SITUADA EN EL DISTRITO 1-QUESADA CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE
ALAJUELA
LINDEROS:
NORTE : LOTE UNO
SUR : LOTE A DE PROYECTOS LA CORTEZA SOCIEDAD ANONIMA
ESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 14,16 METROS LINEALES
OESTE : LOTE C DE PROYECTOS LA CORTEZA SOCIEDAD ANONIMA

MIDE: QUINIENTOS SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS
PLANO:A-1373041-2009
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00457061	000	FOLIO REAL
2-00457787	000	FOLIO REAL
2-00457787	000	FOLIO REAL
2-00457787	001	FOLIO REAL
2-00457787	002	FOLIO REAL

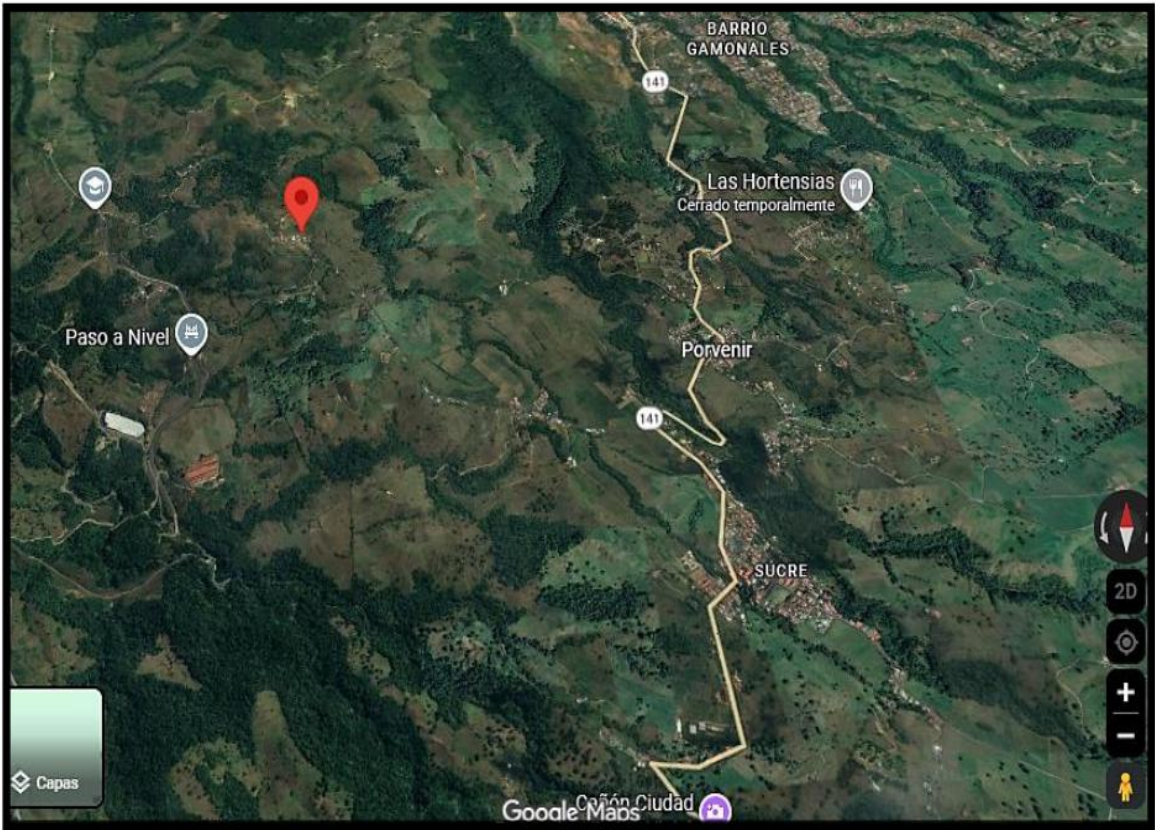
VALOR FISCAL: 60,462,300.20 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: SESENTA MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS MIL
TRESIENTOS COLONES CON VEINTE CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2026-00192375-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 06-MAR-2026

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

ENTORNO DEL BIEN

214-21001045778700-2026-U



- 1) El avalúo se realizó de acuerdo con las condiciones aparentes del terreno y de las edificaciones existentes y no se realizó ninguna prueba física de ingeniería o de laboratorio a las estructuras y al terreno. Por consiguiente no se asume ninguna responsabilidad por daños o vicios ocultos en las obras existentes, por la firmeza estructural de las edificaciones, problemas geofísicos del terreno o capacidad soportante del suelo, o por el no cumplimiento de los requisitos de análisis, diseño y construcción establecidos en el Código Sísmico vigente.
- 2) La revisión de las instalaciones eléctricas de las edificaciones existentes se basan en las condiciones aparentes y visibles de las mismas en la inspección ocular realizada durante el avalúo y no en una revisión detallada de las instalaciones que permita determinar si cumple a cabalidad con las exigencias del Código Eléctrico vigente; lo cual actualmente es competencia de los ingenieros eléctricos o afines, según los reglamentos de ejercicio profesional del CFIA.
- 3) Se declara bajo Fe de Juramento que la suscrita no tiene ningún interés actual ni futuro sobre el inmueble valorado.
- 4) No se omite 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, en la visita de campo se verificaron el frente a calle.
- 5) El avalúo es reflejo de las condiciones encontradas el día en que se realizó la visita, por lo tanto la suscrita 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.
- 6) Con respecto a la determinación de los riesgos, proviene de estudiar visualmente el entorno y las características de otros inmuebles similares y no se trata de un estudio detallado, por lo tanto sus alcances se limitan a lo observado en la visita de campo.
- 7) La suscrita no se pronuncia sobre ninguna situación jurídica como por ejemplo: propiedad, derechos, gravámenes y otros, pues es materia que no le compete y por lo tanto SALVA CUALQUIER TIPO DE RESPONSABILIDAD.
- 8) Se asume como correcta la información de otros profesionales incluida en los planos de agrimensura.
- 9) La valuadora no asume ninguna responsabilidad por cualquier uso del avalúo distinto al establecido al crédito solicitado.
- 10) La valuadora no asume ninguna responsabilidad por vicios o defectos ocultos durante la inspección ocular de los inmuebles o del examen de la documentación aportada.
- 11) La propiedad se encuentra funcional y dispone de todos los servicios básicos.

214-21001045778700-2026-U

1. **NAME:** _____ **DATE:** _____
 2. **SECTION:** _____ **PERIOD:** _____
 3. **TOPIC:** _____

4. **OBJECTIVES:** (What do you want to achieve from this lesson?)
 a. _____
 b. _____
 c. _____

5. **CONTENT:** (What are the main concepts and facts to be covered?)
 a. _____
 b. _____
 c. _____

6. **TEACHING AIDS:** (What materials or resources will you use?)
 a. _____
 b. _____
 c. _____

7. **PROCEDURE:** (How will you teach the lesson?)
 a. _____
 b. _____
 c. _____

8. **ASSESSMENT:** (How will you check for understanding?)
 a. _____
 b. _____
 c. _____

9. **REFLECTION:** (What did you learn from this experience?)
 a. _____
 b. _____
 c. _____

10. **REMARKS:** (Any additional notes or observations?)
 a. _____
 b. _____
 c. _____

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		ALTA	
1	Informe de avalúo N°:	214-21001045778700-2026-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	ANGIE FRANCINI VALERIO MEDINA	Número de Exdudor 10438-1
3	Nombre del Perito que valoró:	VANNIA SOLIS ZAMORA	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: NO
5	Monto del avalúo	€63 998 996,00	Avalúo anterior: €70 327 416,00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Se acepta el bien como garantía. Se observa una vivienda de dos niveles. En el segundo nivel, la estructura es liviana, conformada por perfiles metálicos; en la parte externa, las paredes son de fibrolit y, en la parte interna, de láminas de gypsum. Se evidencian sectores con humedad y fisuras, por lo que se recomienda realizar los trabajos de resane, empaste y pintura correspondientes. Favor remitirse a las Notas Generales, indicadas en la página # 12.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	VANNIA SOLIS ZAMORA Empleado N° 624	
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	13/8/2026	