AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO
OFICINA	214 - DIRECIÓN DE BIENES	**SIPCO**	22013	214-21005054284500-2026-U
PROPÓSITO DEL AVALÚO	OTRO			

NOMBRE SOLICITANTE (S)

DIEGO ANDRES ZAMORA FALLAS — Céd. Identidad 2-0798-0349

NOMBRE PROPIETARIO (S) — **Proporción de Derechos**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA — Céd. Jurídica 4-000-001021 — 100%

UBICACIÓN DEL BIEN

Provincia: 02 - ALAJUELA
Cantón: 10 - SAN CARLOS
Distrito: 05 - VENECIA
Localidad: SAN MARTIN

DIRECCIÓN EXACTA

DE LA ESQUINA NORESTE DE LA ESCUELA SAN MARTIN 600 METROS SUR, COSTADO OESTE DE LA VIA DE ACCESO.

REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA

Inscripción de	la Finca		Según	el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	**A-1895601-2016**		958.00 m2		
Identificador Predial	**21005054284500**		958.00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasía	NO

AVALÚO

VALOR DEL TERRENO	¢27 880 674.00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢10 585 199.00
VALOR TOTAL DEL BIEN	**₡38 465 873.00**

VALOR EN LETRAS: TREINTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES 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: Vivienda
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ¢10 585 199.00

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: SÍ

OBSERVACIONES GENERALES: La vivienda fue desmantelada en un 29%. El vandalismo ha desaparecido la instalación eléctrica, muebles, losa sanitaria, accesorios electromecánicos y gran parte del cielo raso y ventanas. A nivel de zócalo externo en el área de las pilas se observaron grietas en la pared de bloques.

Nombre del Perito: MARCOS A. MONTERO PORRAS

MARCOS ANTONIO MONTERO PORRAS (FIRMA)
Firmado digitalmente por MARCOS ANTONIO MONTERO PORRAS (FIRMA)
Fecha: 2026.11.16 11:21:45 -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: 27 septiembre 2026 — Fecha informe: 27 septiembre 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										214-21005054284500-2026-U	
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO										TC:	¢462.00/$
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢/m²		31 250.00		35 416.67		27 000.00					
Área m²	958.00	912	0.9839	600	0.8569	1000	1.0143		1.0000		1.0000
Frente (m)	35.69	25	1.0976	15	1.2420	30	1.0444		1.0000		1.0000
Forma (Amr) (m²	0.81	1	1.0508	1	0.9772	1	0.9317		1.0000		1.0000
Nivel (m)	0.00	0	1.0000	0	1.0000	2	1.0618		1.0000		1.0000
Pendiente (%)	8.00	0	0.9025	0	0.9025	10	1.0260		1.0000		1.0000
Tipo de via	4.00	4	1.0000	4	1.0000	5	1.0687		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	5	1.0000	5	1.0000	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		1.0241		0.9386		1.1491		1.0000		1.0000	
Valores Homologados ¢		32 004.50		33 242.51		31 024.73					

FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE		
Seccion 1	0.8000	Área afectada	446.00 m2	Area de proteccion forestal
	1.0000	Área afectada	0.00 m2	
	1.0000	Área afectada	0.00 m2	

VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo	₡32 091 /m2	Valor ajustado	¢29 103 / m2	Valor Unitario de Mejoras a Terreno
Factor secciones	0.9069	Área	958.00 m2	¢0 / m2
VALOR UNITARIO FINAL			**¢29 103.00 /m2**	
VALOR TOTAL DEL TERRENO			**¢27 880 674.00**	

LINDEROS ACTUALES

NORTE	DAGOBERTO ZAMORA ZAMORA, FRANCISCA SOZA AGUIRRE	CONSTRUCCION EXISTENTE
SUR	QUEBRADA, LUIS MORA	QUEBRADA
ESTE	CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE 35M 69 CM LINEALES	VIA DE ACCESO
OESTE	DAGOBERTO ZAMORA ZAMORA	QUEBRADA

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05 — **PRECISIÓN**

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
4	470 630	1 143 637	492

Plus Code: 8PRJ+XM4 Los Mesen, Provincia de Alajuela

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Del CTP de San Martin, Venecia, 170 m sur	Oferta	8880-9103			26/9/2026
		Coordenadas	Este	470 978	Norte	1 144 220
2	Del CTP de San Martin, Venecia, 800 m sur	Oferta	8348-0227			26/9/2026
		Coordenadas	Este	470 666	Norte	1 143 686
3	Del CTP de San Martin, Venecia, 25 m este	Oferta	6184-5433			29/9/2026
		Coordenadas	Este	471 121	Norte	1 144 468
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

214-21005054284500-2026-U

VÍAS DE COMUNICACIÓN

Tipo de ruta	Calle local
Material	Asfalto
Ancho de vía	11.00 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	Internet por Cable	SÍ	
Alumbrado	SÍ	Jardínes y Parques	SÍ	a 600 m
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ	a 800 m
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ	a 800 m
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ	-
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ	a 650 m

Medidores instalados: Electricidad y Agua

DATOS SOCIOECONÓMICOS

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

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS

Frente principal:		35.69 m	Nivel sobre calle:	0.00 m
Fondo:		27.91 m	Pendiente %	8
Relación:		0.782012	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, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:					No aplica
Cuerpo de agua cerca	Otro (especificar)		Distancia a construcción	30.00 m	Posibilidad de daños: Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	Descendente		Riesgo deslizamiento: Ninguno

GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA

La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 62.00%

AFECTACIONES DEL BIEN

FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES
14/7/2026	SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2011-326371-01-0002-001

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

OBSERVACIONES

El cuerpo de agua existente junto al lidero sur es una quebrada. Dentro de la finca no se observo ninguna servidumbre de paso.

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

214-21005054284500-2026-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
Vivienda ppal.	50.00	227 200	11 360 000	60	28	**R**	0.6578	0.8190	6 120 050.00	32.3	122 401
Ampliacion	28.00	205 900	5 765 200	50	16	**R**	0.7888	0.8190	3 724 476.00	32.3	133 017
Pilas	19.00	30 000	570 000	30	16	**R**	0.5911	0.8190	275 937.00	14.5	14 523
Garage	32.00	30 000	960 000	30	16	**R**	0.5911	0.8190	464 736.00	14.5	14 523
			-						-		
TOTAL	**129.00**		18 655 200						**10 585 199.00**		

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	¢10 585 199.00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	¢0.00
VALOR TOTAL	**¢10 585 199.00**

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

214-21005054284500-2026-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: VIVIENDA — 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: 129.00 m2 — Porcentaje de cobertura: 13% — Año de construcción: 1998

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC 02-VC 03 — **NÚMERO DE NIVELES:** 1

Estructura	PREFABRICADO
Paredes	PREFABRICADAS Y MADERA
Entrepiso	NO APLICA
Estruc. Techo	ESTRUCTURA EN MADERA
Cubierta	LAMINA DE HG ONDULADA
Cielos	TABLILLA DE MADERA
Pisos	CERAMICA
Fachada	REGULAR
Aposentos	GARAJE, CORREDOR, SALA-COCINA, UN BAÑO, TRES DORMITORIOS, PILAS
Parqueos	1 — Ubicación: En edificación cubierto
Otros	MUEBLES DE CONCRETO SIN MUEBLE DE MADERA, PUERTAS EXTERNAS EN MADERA Y LAS INTERNAS EN TABLILLA DE MADERA, MARCO DE VENTANAS EN ALUMINIO
Red de agua caliente	NO HAY
Tanque captación de agua	NO HAY

Sistema eléctrico:

Cableado entubado: No — Interruptor:
Tablero eléctrico (caja de breaker): No — Cuchilla
Estado General: Malo — *Inspección vía muestra*

Sistema de evacuación pluvial:

Canoas y bajantes: Sí Total — Estado:
Otro sistema (indique): — Regular

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 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

La vivienda fue desmantelada en un 29%. El vandalismo ha desaparecido la instalación eléctrica, muebles, losa sanitaria, accesorios electromecánicos y gran parte del cielo raso y ventanas. A nivel de zócalo externo en el área de las pilas se observaron grietas en la pared de bloques.

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 FOTOGRAFICO 214-21005054284500-2026-U


VIA DE ACCESO


VIA DE ACCESO


FRENTE


COSTADO DEL FRENTE


COSTADO DEL FRENTE


FACHADA Y GARAJE


FACHADA


GARAJE VISTA INTERNA


GARAJE VISTA INTERNA


COCINA


VISTA INTERNA


COCINA


HABITACIONES


DORMITORIO


VISTA INTERNA

FOTOGRAFIAS DE COMPARABLES


1



2

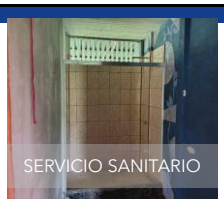

3

4

5

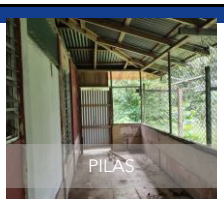
Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio 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 FOTOGRAFICO 214-21005054284500-2026-U


SERVICIO SANITARIO


VISTA INTERNA


PILAS


PILAS


PILAS


POSTERIOR DE LA VIVIENDA


PATIO


PATIO


CAJA DE BREAKER


QUEBRADA


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

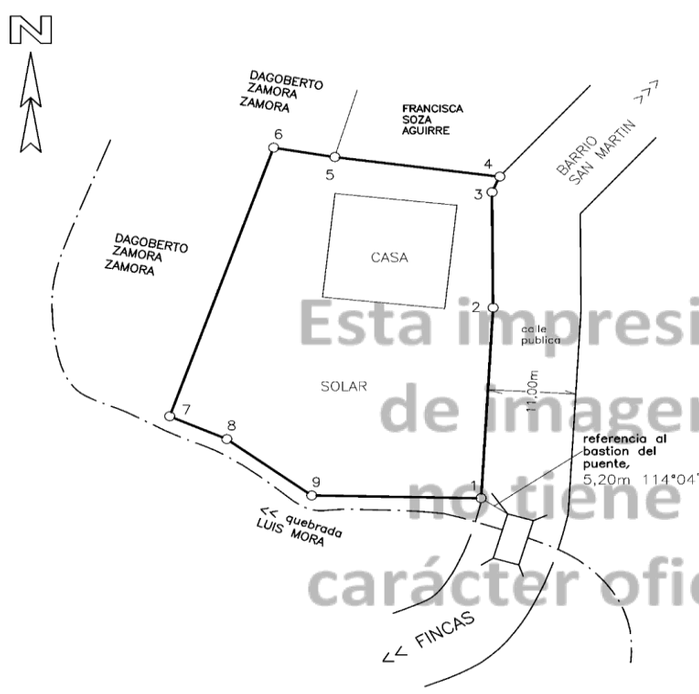
214-21005054284500-2026-U

INSCRIPCIÓN: 2-1895601-2016
Fecha : 19/05/2016 10:01:28
Registrador: ALCIDES ALBERTO MENDEZ VINDAS
9989D1A7CC075A3A3A10771A65D525D9

Catastro Nacional
2016-12934-C
18/05/2016 08:12:01
Reingreso por Apelación

Contrato 652480
Fecha 16/05/2016
Sellado CFIA

ENTERO B.C.R.
209193484 212300229



LINEA	A C I M U T	DIST.(m)
1 – 2	003° 12.4'	21.05
2 – 3	359° 32.5'	12.77
3 – 4	023° 46.2'	1.87
4 – 5	277° 31.3'	16.40
5 – 6	279° 44.3'	6.11
6 – 7	199° 04.3'	31.37
7 – 8	114° 00.8'	6.17
8 – 9	126° 40.9'	10.43
9 – 1	091° 00.7'	16.70

EL FRENTE A CALLE PUBLICA ES 35,69m

afectado por ley forestal 7575 articulo 33

Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

Este plano servirá únicamente para inscribir el inmueble. Una vez inscrito el fraccionamiento y la reunion respectiva el plano surtirá los efectos jurídicos correspondientes desde la fecha de su inscripción en el Catastro.

ES PARTE DE FOLIO REAL
2261335-000 AREA INSCRITA 7539,58m 2
MODIFICA EL PLANO A-474499-1982

ES PARTE DE FOLIO REAL
2321754-000 AREA INSCRITA 800,52m 2
MODIFICA EL PLANO A-605558-1985

SITUADO EN SAN MARTIN
DISTRITO 5 VENECIA
CANTON 10 SAN CARLOS
PROVINCIA 2 ALAJUELA

AREA 958m^2

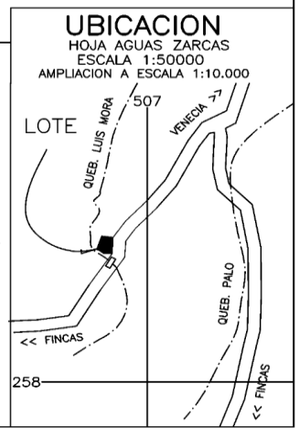
DOY FE QUE LOS LINDEROS EXISTEN—LEVANTAMIENTO POLAR CON POLIGONAL ABIERTA Y RADIALES A LOS VERTICES—ERRORES ESTIMADOS ANGULAR 0 GRADOS DOS MINUTOS – LINEAL 0,05 m.

Roberto Chacón Arce

ROBERTO CHACON ARCE
PERITO TOPOGRAFO
PT 2406

PROTOCOLO
TOMO 19636
FOLIO 98
ESCALA 1:500
FECHA ENERO 2016
ARCHIVO 206-02

UBICACION
HOJA AGUAS ZARCAS
ESCALA 1:50000
AMPLIACION A ESCALA 1:10.000



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 214-21005054284500-2026-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 542845---000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 542845 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: TERRENO DE SOLAR CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 5-VENECIA CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:
NORTE : DAGOBERTO ZAMORA ZAMORA, FRANCISCA SOZA AGUIRRE
SUR : QUEBRADA, LUIS MORA
ESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE 35M 69 CM LINEALES
OESTE : DAGOBERTO ZAMORA ZAMORA

MIDE: NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS
PLANO:A-1895601-2016
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL:210050542845__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00321754	000	FOLIO REAL
2-00542844	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 36,432,817.83 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS DIECISIETE COLONES CON OCHENTA Y TRES CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2026-00589822-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 03-JUL-2026

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

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2011-326371-01-0002-001
INICIA EL: 20-JUN-2011

FINCA REFERENCIA 200261335 000
AFECTA A FINCA: 2-00542845 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 14-07-2026 a las 10:20 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 214-21005054284500-2026-U

stema de Información Catastral Cerrar sesión



Datos | Colindantes | Afectaciones | Pla

Provincia	2 - ALAJUELA
Cantón	210 - SAN CARLOS
Distrito	21005 - VENECIA
ID predio	21005054284500
Número finca	2-0542845-0-0
Área Plano Catastrado	958 m²
Área Según Registro	958.0 m²
Cautelar	Tomo-Asiento
	No tiene Trámites Administra
Plano	218956012016
ABRE	0
Relación	1 - Relacion uno a uno

Inconsistencias

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

Modificaciones

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

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°:	214-21005054284500-2026-U	Tipo:	Urbano
2	Nombre del Solicitante	DIEGO ANDRES ZAMORA FALLAS	Número de cédula	2-0798-0349
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	₡38 465 873.00	Monto solicitado:	₡36 472 817.83
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	La vivienda fue desmantelada en un 29%. El vandalismo ha desaparecido la instalación eléctrica, muebles, losa sanitaria, accesorios electromecánicos y gran parte del cielo raso y ventanas. A nivel de zócalo externo en el área de las pilas se observaron grietas en la pared de bloques.			ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz		MARCOS A. MONTERO PORRAS	Empleado N°
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	16/11/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	