

**AVALÚO DE FINCA URBANA**

**INFORME DE AVALÚO**

<b>OFICINA</b>	214 - DIRECCIÓN DE BIENES	214-21002047236000-2026-U
<b>PROPÓSITO DEL AVALÚO</b>	ADMINISTRACION DE BIENES ( BIEN TEMPORAL 9725-1)	

		<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>			
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA	Céd. Jurídica	4-000-001021	
		<b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>			<b>Proporción de Derechos</b>
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA	Céd. Jurídica	4-000-001021	100%
		<b>NOMBRE EX DEUDOR (ES)</b>			
ALFARO	RODRIGUEZ	EDUARDO RODRIGO	Céd. Identidad	1-0996-0811	

**UBICACIÓN DEL BIEN**

Provincia: 02 - ALAJUELA  
 Cantón: 10 - SAN CARLOS  
 Distrito: 02 - FLORENCIA  
 Localidad: PENJAMO

**DIRECCIÓN EXACTA**

Del Bar Lago 500 metros Noroste, entrada por servidumbre de paso. PLUS CODE: 9G49+946 FLORENCIA, PROVINCIA DE ALAJUELA

**REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA**

Inscripción de la Finca		Según el Registro y el Plano
Plano de catastro N°	A-1426918-2010	556,00 m2
Identificador Predial	21002047236000	556,00 m2
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2 Demasía NO

**AVALÚO**

VALOR DEL TERRENO	¢25 094 504,00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢18 805 195,00
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>	<b>¢43 899 699,00</b>
VALOR EN LETRAS:	CUARENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE COLONES 00/100
Tiempo estimado para la venta del bien:	36 meses      Ámbito máximo de mercado potencial      Local
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal      Especifique:      VIVIENDA DE UN NIVEL
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢18 805 195,00

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ

**OBSERVACIONES GENERALES**

Se recomienda el bien como Garantía. Debe indicarse que es necesario contratar por parte del comprador un Ing Topógrafo para delimitar los linderos dado que no se encontraron pines o cercas que reflejaran lo anotado en plano de catastro. Es necesario resanar y pintar paredes internas y externas, sustituir puertas y marcos de madera, mueble de cocina, algunas piezas de losa sanitaria, cielo raso de tablilla plástica en mal estado, canoas, resanar aceras y área de taller. Favor remitirse en página #11 a Notas generales.

Nombre del Perito	VANNIA SOLIS ZAMORA	
Tipo de Profesional	Ing. Civil	Carnet IC-8925
Código Perito SIACC	624	Emp. _____
Nombre de la empresa	_____	Firma del Perito
		Identificación N° 2-0383-0169
		Cód. Empresa 00000294

Nombre y firma representate legal de la empresa	_____
Fecha inspección:	14 enero 2026
Fecha informe:	15 enero 2026
Números telefónicos para contacto	8810-3410
Correo electrónico / Dirección WEB	<a href="mailto:solisvannia@gmail.com">solisvannia@gmail.com</a>

AVALÚO DEL TERRENO						214-21002047236000-2026-U								
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO						TC: <b>¢495,00/\$</b>								
Características	SUJETO	COMPARABLES												
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor			
VALOR ¢/m²		58 750,00		76 590,00		50 000,00		39 062,50		0,00				
AREA	556	400,00	0,8970	525	0,9812	500	0,9656	1344	1,3381					1,0000
NIVEL	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000					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	RECT	RECT	1,0000	RECT	1,0000	RECT	1,0000	RECT	1,0000					1,0000
PENDIENTE	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000					1,0000
UBICACIÓN	8	5	0,9264	5	0,9264	8	1,0000	5	0,9264					1,0000
SERVICIOS 1	1	1	1,0000	4	0,9139	1	1,0000	2	0,9704					1,0000
SERVICIOS 2	16	16	1,0000	16	1,0000	15	1,0305	16	1,0000					1,0000
TIPO VIA	5	5	1,0000	4	0,9357	4	0,9357	4	0,9357					1,0000
NEGOCIACION	1	SI	0,9000	SI	0,8500	SI	0,9500	SI	0,9500					1,0000
TIPO VENTA	1	Razonable	1,0000	Razonable	1,0000	Razonable	1,0000	SI	1,0000					1,0000
Factor de Homologación		0,7479		0,6607		0,8845		1,0693		1,0000				
Valores Homologados		43 938,11		50 603,71		44 225,78		41 769,39						
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	¢45 134 /m2	Valor ajustado	¢45 134 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno	¢0 / m2								
Factor secciones	1,0000	Área	556,00 m2											
<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>						<b>¢45 134,00 /m2</b>								
<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO</b>						<b>¢25 094 504,00</b>								
LINDEROS ACTUALES														
<b>NORTE</b>	OMAR MADRIGAL JIMENEZ / SERV DE PASO DE 7 MTS EN MEDIO DE ASOCIACION CRISTIANA SANCARLEÑA JUVENTUD DOS MIL					LOTE EN VERDE / EN LASTRE / CONSTRUCCION								
<b>SUR</b>	CARLOS MANUEL ABARCA BARRANTES Y OMAR MADRIGAL JIMENEZ					CASA DE HABITACION								
<b>ESTE</b>	SERV DE PASO DE 7 MTS FTE DE 31 MTS LINEALES EN MEDIO DE ASOCIACION CRISTIANA SANCARLEÑA JUVENTUD DOS MIL					EN LASTRE / CONSTRUCCION								
<b>OESTE</b>	OMAR MADRIGAL JIMENEZ / SERV DE PASO DE 4 MTS DE ANCHO CON UN FRENTE DE 10 MTS LINEALES CON ACCESO A CALLE PUBLICA					LOTE EN VERDE / EN LASTRE								
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												PRECISIÓN 3,00 m		
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud					
1	447 191				1 145 148				195					
Plus Code: 9G49+946 FLORENCIA, PROVINCIA DE ALAJUELA														
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES														
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta								
1	Vende Eduardo Artavia en ¢ 23 500 000 , lote medianero , rectangular, plano. Del Colegio Diurno de Florencia 170 mts al sur	Oferta	8697-1647			15/1/2026								
		Coordenadas	Este	<b>448 365</b>	Norte	<b>1 146 035</b>								
2	Vende Sergio Zapata en ¢ 40 000 000, lote medianero , rectangular, plano. Contiguo a la Llantera en Florencia Centro.	Oferta	8388-1424			15/1/2026								
		Coordenadas	Este	<b>448 334</b>	Norte	<b>1 145 604</b>								
3	Vende Ricardo Artavia en ¢ 25 000 000, lote en servidumbre, plano. De la Escuela de Florencia 125 oeste y 70 norte.	Oferta	8605-9192			15/1/2026								
		Coordenadas	Este	<b>448 066</b>	Norte	<b>1 146 042</b>								
4	Vende Icarus Real Estate en 52 500 000., lote medianero, plano. De la Asada de péñjamo 100 oeste y 490 norte	Oferta	6154-2792			15/1/2026								
		Coordenadas	Este	<b>447 562</b>	Norte	<b>1 144 848</b>								
5		Coordenadas	Este		Norte									

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

214-21002047236000-2026-U

**VÍAS DE COMUNICACIÓN**

 Tipo de ruta Calle local  
 Material Lastre fino  
 Ancho de vía 4,00 m  
 Acera NO
**ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS**

 Caño NO Sistema Sanitario Tanque séptico  
 Cuneta NO Alcantarillado pluvial NO  
 Cordón NO
**ACCESO A LA FINCA**

 Servidumbre inscrita en favor de la finca: Servidumbre  
SÍ
**DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS**

Teléfono	<u>SÍ</u> Varios	Internet por Cable	<u>SÍ</u>
Alumbrado	<u>SÍ</u> Coopelesca	Jardines y Parques	<u>NO</u> a 0 m
Electricidad	<u>SÍ</u> Coopelesca	Transporte Público	<u>SÍ</u> a 500 m
Agua Potable	<u>SÍ</u>	Edificios Comerciales	<u>NO</u> a 0 m
Señal celular	<u>SÍ</u> varios	Recolección de basura	<u>SÍ</u> a 43 m
TV por Cable	<u>SÍ</u> Edificios públicos / comunales		<u>SÍ</u> a 2500 m
Medidores instalados	<u>Ninguno</u>		

**DATOS SOCIOECONÓMICOS**

 Clase social Media  
 Clase social zonas cercanas Media  
 Densidad poblacional Baja  
 Actividad del lugar  
 Fincas agrícolas segregadas en lotes residenciales. Zona Residencial y Turística.

**CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS**

Frente principal:	<u>10,00 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>0,00 m</u>
Fondo:	<u>31,00 m</u>	Pendiente %	<u>Plana o casi Plana</u>
Relación:	<u>3,1</u>	Tipo de vía:	<u>5</u>
Servicios	S1 <u>1</u> S2 <u>16</u>	Ubicación:	<u>Servidumbre</u>

**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): Óptimo  
 Cuerpo de agua cerca Río Distancia a construcción 560,00 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: 58,80%
**AFECTACIONES DEL BIEN**
**FECHA ESTUDIO**
**GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES**
**15/1/2026**

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA : NO HAY / GRAVAMENES O AFECTACIONES : SI HAY . NO AFECTAN EL VALOR DEL BIEN. GRAVAMENES : SERVIDUMBRE DE PASO : CITAS: 2010-217255-01-0025-001

 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 correspondientes.

**Observación # 2:** El terreno se ubica en la Provincia de Alajuela, Cantón 10 San Carlos, distrito 02 Florencia específicamente en calle Jiménez en Pénjamo. Dicho terreno es plano, dispone de los servicios de agua potable, luz eléctrica, la servidumbre de acceso no dispone de estructura pluvial básica en lastre fino, desfogue de aguas negras por medio de tanque séptico. Lote a nivel con respecto a superficie de servidumbre ( ver fotografías página # 6). A unos 560 metros aproximadamente de la casa hacia el noroeste se ubica un cuerpo de agua Río Peje ( Ver Anexos Mapa Hídrico de Zona pág # 9 ), el terreno colinda al noreste con una servidumbre de paso; en general la zona de calle Jiménez no presenta riesgos por inundación según vecinos. La zona de Pénjamo puede clasificarse desde el punto de vista actual de mercado como turística y rural ofreciendo ofertas de terreno para desarrollar negocios familiares de hospedaje turístico tipo Airbnb.

**Observación # 3:** Las referencias utilizadas son terrenos ubicados frente a calle pública, con pendiente planas con mejor uso Residencial, negociables. La referencia #1 es un terreno ubicado en el nor-este del bien en Florencia por el Colegio Diurno. La referencia # 2 se ubica en Florencia contiguo a la LLantera al noreste del bien. La referencia #3 se ubica por la escuela de Florencia en servidumbre al noreste del bien. La referencia # 4 se ubica por la Asada de Penjamo al sureste del bien. Así las cosas, se ha homologado con estas referencias, cuyo valor de coeficiente de variación es de 8,44%, por lo tanto es pertinente para el caso referido pues nos indica que es homogéneo.

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-21002047236000-2026-U	
<b>CONSTRUCCIONES</b>											
Forma de explotación	Área m <sup>2</sup>	V. Unit. ¢ / m <sup>2</sup>	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m <sup>2</sup>
CASA	95,00	295 000	28 025 000	50	12	<b>D</b>	0,8512	0,6780	16 173 655,00	28,9	170 249
AREA TENDIDO	7,00	60 000	420 000	20	12	<b>D</b>	0,5200	0,6780	148 078,00	7,1	21 154
			-						-		
			-						-		
			-						-		
<b>TOTAL</b>	<b>102,00</b>		28 445 000						16 321 733,00		
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>											
Forma de explotación	Área m <sup>2</sup>	V. Unit. ¢ / m <sup>2</sup>	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m <sup>2</sup>
ACERAS	26,00	12 000	312 000	20	12	<b>D</b>	0,5200	0,6780	110 006,00	7,1	4 231
TALLER	24,00	150 000	3 600 000	40	12	<b>R</b>	0,8050	0,8190	2 373 456,00	26,4	98 894
			-						-		
<b>TOTAL</b>	<b>50,00</b>		3 912 000						<b>2 483 462,00</b>		
<b>MEJORAS AL TERRENO</b>											
Forma de explotación	Área m <sup>2</sup>	V. Unit. ¢ / m <sup>2</sup>	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m <sup>2</sup>
			-						-		
			-						-		
			-						-		
<b>TOTAL</b>			-						-		
<b>VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES</b>											
CONSTRUCCIONES									¢16 321 733,00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢2 483 462,00		
<b>VALOR TOTAL</b>									<b>¢18 805 195,00</b>		
<b>MÉTODO DE DEPRECIACIÓN</b>											
<b>DEFINICIONES</b>											
Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m <sup>2</sup> , o unidades		Estado	Estado físico del bien (Actual)							
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo		Factor Depre.	Factor de Depreciación							
VRN	Valor de Reposición Nuevo		Factor Estado	Factor de Estado							
VUT	Vida Útil Total estimada del bien		VNR	Valor Neto de Reposición							
Edad	Edad del bien (años de construido)		VUR	Vida Útil Remanente							
Método de depreciación utilizado:			Ross-Heidecke								
<b>ESTADO</b>	<b>O</b>	ÓPTIMO									
	<b>MB</b>	MUY BUENO									
	<b>B</b>	BUENO									
	<b>I</b>	INTERMEDIO									
	<b>R</b>	REGULAR									
	<b>D</b>	DEFICIENTE									
<b>M</b>	MALO										
<b>MM</b>	MUY MALO										
<b>DM</b>	DEMOLICIÓN										

**DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES**

214-21002047236000-2026-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: 102,00 m2      Porcentaje de cobertura: 19%      Año de construcción: 2014

**DETALLE DE ELEMENTOS**

<b>TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:</b>		VC02	<b>NÚMERO DE NIVELES:</b>	1
Estructura	MAMPOSTERIA INTEGRAL / COLUMNAS Y VIGAS CHORREADAS IN SITU	<b>Sistema eléctrico:</b>		
Paredes	EN BLOQUES DE CONCRETO REPELLADAS Y PINTADAS INTERNAS Y EXTERNAS	Cableado entubado: <u>Sí Total</u>	Interruptor: _____	
Entrepiso	NO HAY	Tablero eléctrico (caja de breaker): <u>Sí</u>	Disyuntor _____	
Estruc. Techo	PERFILES METALICOS / TIPO CERCHAS	Estado General: <u>Bueno</u>	*Inspección vía muestra*	
Cubierta	EN LÁMINAS DE ZINC ONDULADOS	<b>Sistema de evacuación pluvial:</b>		
Cielos	En tablilla plástica de PVC	Canoas y bajantes: <u>Sí Total</u>	Estado: _____	
Pisos	Cerámica	Otro sistema (indique): _____	Regular	
Fachada	Sencilla con ventanas corredizas	<b>Tanques de Gas:</b>		
Aposentos	Sala- comedor - cocina con mueble en concreto armado y enchape en paredes . Tres habitaciones , dos cuartos de baño completos, el principal con tina y enchape en paredes . Cuarto de pilas. Area de tendido.	Gas LP: _____	Ubicación: _____	
Parqueos	0	<i>En caso de encontrarse dentro, adjuntar fotografías de la ubicación y estado</i>		
Otros	Area de Taller	<b>Estado Físico y de Mantenimiento General:</b>		
Red de agua caliente	No hay	Paredes <u>Regular</u>	Cielos <u>Regular</u>	
Tanque captación de agua	No hay	Pisos <u>Regular</u>	Cubierta <u>Bueno</u>	

**Fisuras**

Repellos Leve      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	Se recomienda un primer giro:
1				Equivalente al: <b>0,0%</b>
2				<b>Del monto destinado a construcción</b> <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>
3				
4				
5				
6				
7				

**OBSERVACIONES**

En el terreno se ubican : la casa y un taller en estructura prefabricada con electricidad entubada, estructura de techo en perfiles metálicos y cubierta de techo en láminas de Hg. Se clasifica la casa como Tipología constructiva VCO2 . Se observa una casa en total abandono invadida por comején ( ver fotografías pag #7), se deben resanar y pintar las paredes por dentro y por fuera dada la humedad, cambiar todas las puertas y marcos, mueble de cocina, losa sanitaria, cambiar cielo raso, resanar las aceras perimetrales. El área de taller limpiar el piso y resanar y pintar las paredes.

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-21002047236000-2026-U



Entorno / Servidumbre de acceso



Frente



Perito in situ



Area de jardín con maleza / frente de casa



Area de Taller con maleza / bodega en madera no valorada



Estructura de techo en Hg / electricidad entubada / Paredes Prefabricadas



Resanar y Pintar pared externa / cambiar canoa y precinta



Falta cielo en tramos de aleros

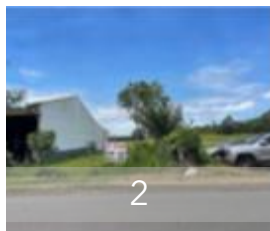


Cambiar todas las puertas / Resanar Paredes y pintar

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



1



2



3



4



5

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21002047236000-2026-U



Cocina debe sustituirse el mueble



Comejen sobre la caja breker



Camino de comejen por toda la casa



Cuarto principal



Cuarto pilas / Humedad paredes



Area tendido



Sistema eléctrico



Humedad / resanar pintar / comejen en puerta

**PLANO DE CATASTRO : A - 1426918-2010**

214-21002047236000-2026-U

INSCRIPCIÓN: 2-1426918-2010  
 Fecha: 15/06/2010 13:13:21  
 Registrador: BERNAL JIMENEZ ESPINOZA  
 81473024052447546639C8100E35B3

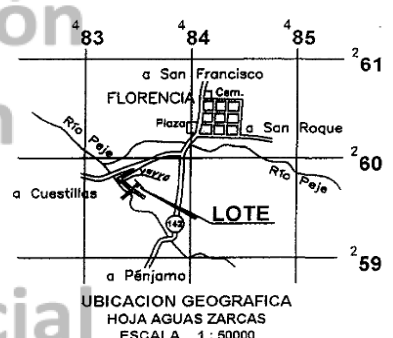
**Catastro Nacional**  
**142528797**  
 14/06/2010 10:19:23  
 Reingreso



- NOTAS:**
- LINDEROS ACTUALES Y EXISTENTES
  - LEVANTAMIENTO POLAR
  - POLIGONAL ABIERTA RADIALES A LOS VERTICES
  - ERROR ESTIMADO:  
 LINEAL = 0.03m. ANGULAR = NO SE DETERMINA
  - MODIFICA AL PLANO CATASTRADO N° A-707803-01 Y AL N° A-710615-01
  - DE LA FINCA N° 369648 SE SEGRAGAN 238 m<sup>2</sup> Y DE LA FINCA N° 369647 SE SEGRAGAN 318 m<sup>2</sup>
  - LA SERVIDUMBRE INDICADA ES A FAVOR DE LAS SEGRAGACIONES Y EN CONTRA DE LA FINCA MADRE.
  - DISTANCIA FRENTE A SERVIDUMBRE 10.00 m
  - DETALLE DE COLINDANTE A : COOPEGRECIA R.L.

LINEA	ACIMUT		DIST.(m)	
	°	'	m	cm
1-2	321	13	4	00
2-3	51	13	12	70
3-4	141	17	31	00
4-5	231	02	18	66
5-6	321	13	27	06
6-1	51	13	6	00

COORDENADAS NACIONALES		
	LATITUD	LONGITUD
6	259724	483481
A	259925	483513
B	259824	483317
C	259692	483452



MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS  
 DPTO. INGENIERIA  
 08 JUN 2010  
 PARA EFECTOS DE CATASTRO  
 FIRMA  
 Erwin Ocasio Araya A-9847

<b>NOTA:</b> 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 INSCRIPCIÓN CATASTRO.	AREA <b>556 m<sup>2</sup></b>	SITUADO EN FLORENCIA DISTRITO 02 FLORENCIA CANTÓN 10 SAN CARLOS PROVINCIA 02 ALAJUELA	ES PARTE DE FOLIO REAL: <b>2369648-000</b> <b>2369647-000</b>
	ESCALA 1 : 1000	FECHA ABRIL 2010	ARCHIVO N° 3 1R - 10 / 76
RAFAEL E. BOLAÑOS HERRERA TOPOGRAFO ASOCIADO TA-7088		FOLIO 100	PROTOCOLO TOMO 16255

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 472360---000

**PROVINCIA:** ALAJUELA **FINCA:** 472360 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO PARA CONSTRUIR

**SITUADA EN EL DISTRITO 2-FLORENCIA CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA**

**LINDEROS:**

NORTE : OMAR MADRIGAL JIMENEZ, SERVIDUMBRE DE PASO DE 7 METROS DE ANCHO EN MEDIO DE ASOCIACION CRISTIANA SANCARLE#A JUVENTUD DOS MIL

SUR : CARLOS MANUEL ABARCA BARRANTES Y OMAR MADRIGAL JIMENEZ

ESTE : SERVIDUMBRE DE PASO DE 7 METROS DE ANCHO CON UN FRENTE DE 31 METROS LINEALES EN MEDIO DE ASOCIACION CRISTIANA SANCARLE#A JUVENTUD DOS MIL

OESTE : OMAR MADRIGAL JIMENEZ Y SERVIDUMBRE DE PASO DE 4 METROS DE ANCHO CON UN FRENTE DE 10 METROS LINEALES CON ACCESO A CALLE PUBLICA

**MIDE:** QUINIENTOS CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS

**PLANO:**A-1426918-2010

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

**FINCA DERECHO INSCRITA EN**

2-00472356 000 FOLIO REAL

**VALOR FISCAL:** 39,292,608.00 COLONES

**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS OCHO COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00512617-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 17-JUL-2024

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY**

**GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY**

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 2010-217255-01-0025-001

MONTO: MIL COLONES

AFECTA A FINCA: 2-00472360 -000

INICIA EL: 30 DE JULIO DE 2010

LONGITUD: 42.57 METROS

ANCHO: 4.00 METROS

RUMBO: ESTE A OESTE

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

**A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):**

2 472358-000

2 472356-000

2 472359-000

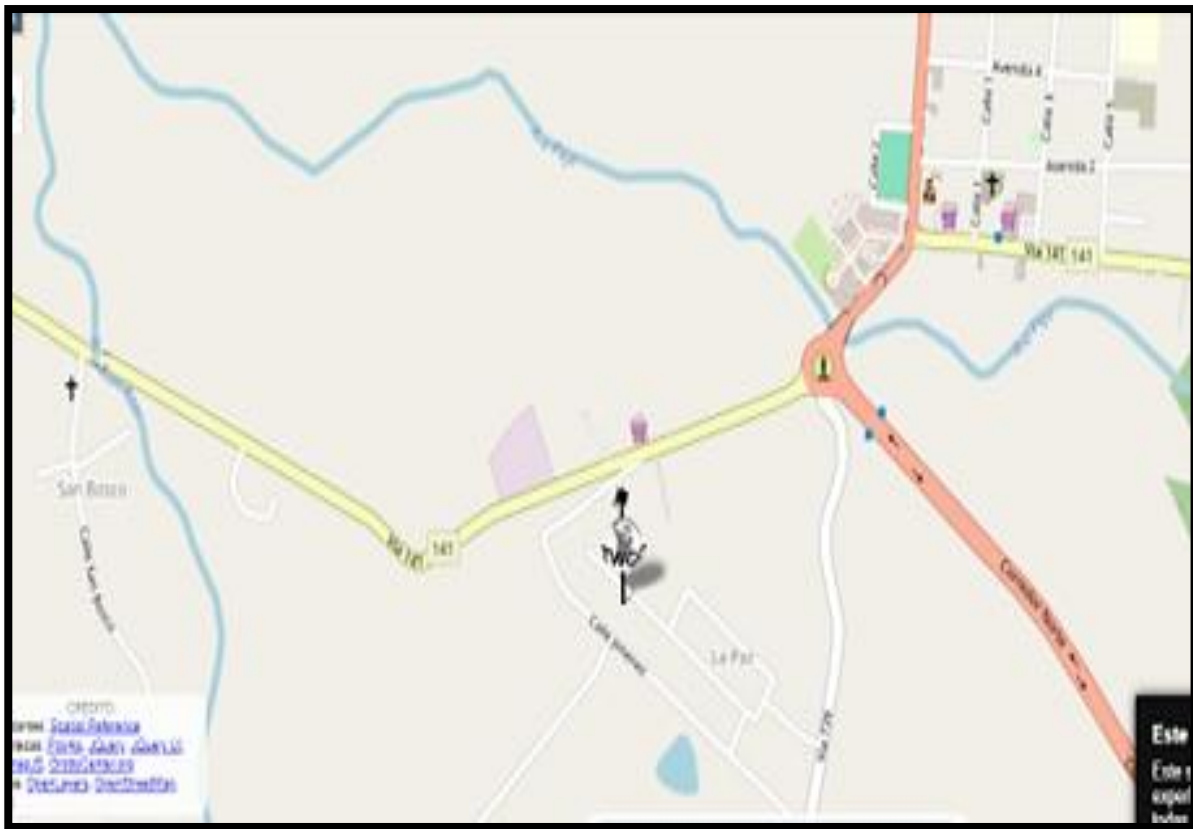
2 472360-000

2 472361-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

**ANEXO : MAPA HIDRICO ZONA PENJAMO**

214-21002047236000-2026-U



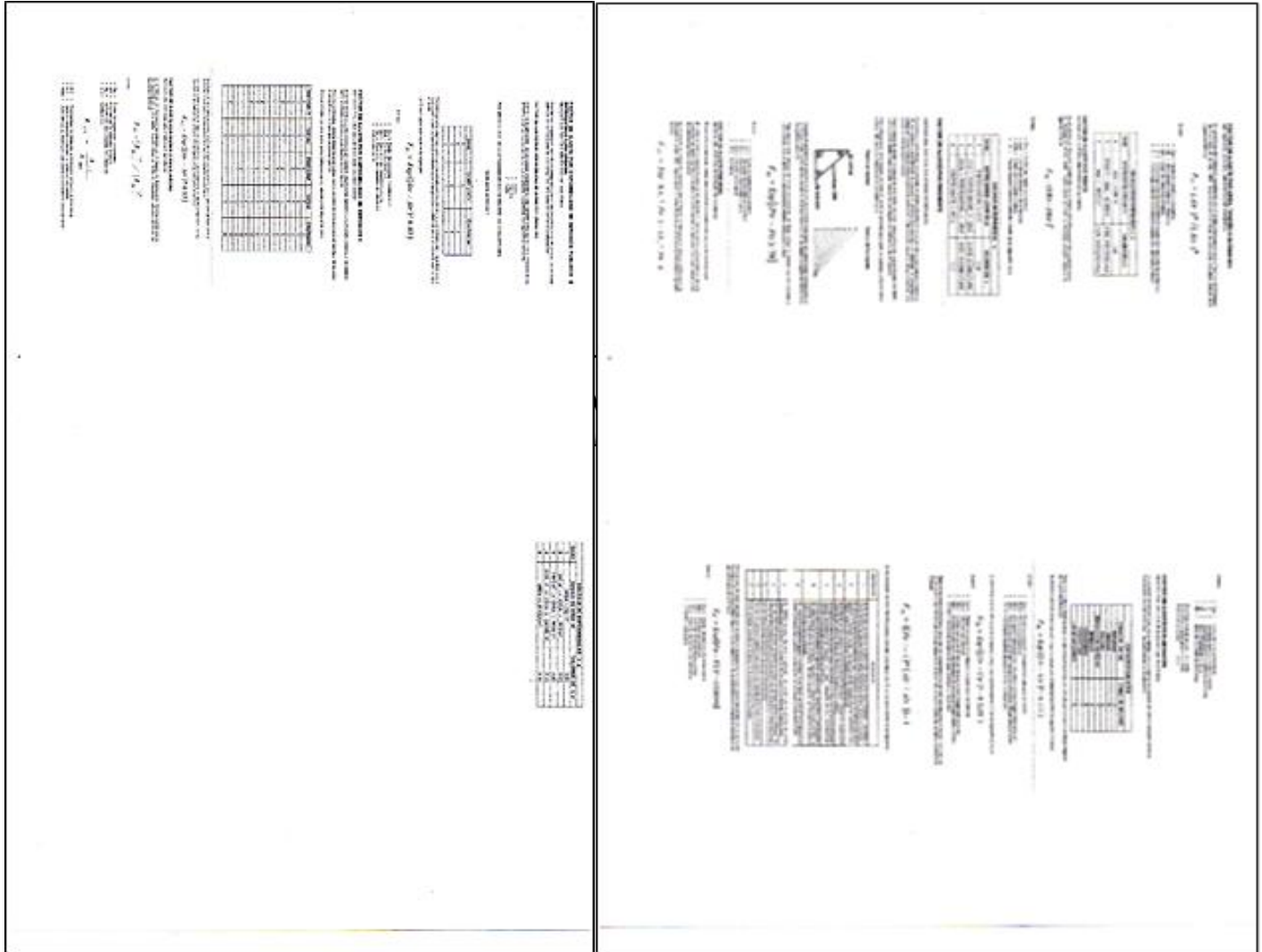
**NOTAS GENERALES**

214-21002047236000-2026-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.

ANEXO : FORMULAS PARA HOMOLOGACION

214-21002047236000-2026-U



The image shows two pages of technical documents oriented vertically. The left page contains several tables and text blocks, including a table with columns for 'CANTIDAD', 'UNIDAD', 'VALOR', and 'TOTAL'. The right page features a diagram of a right-angled triangle with labels for 'Cateto', 'Hipotenusa', and 'Ángulo', along with various mathematical formulas and tables. The text is small and difficult to read, but appears to be related to engineering or valuation formulas.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		<b>MEDIA</b>	
1	Informe de avalúo N°:	214-21002047236000-2026-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	VANNIA SOLIS ZAMORA	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Sí
5	Monto del avalúo	43 899 699,00	Monto solicitado: 39 292 608,00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Se recomienda el bien como Garantía. Debe indicarse que es necesario contratar por parte del comprador un Ing Topógrafo para delimitar los linderos dado que no se encontraron pines o cercas que reflejaran lo anotado en plano de catastro. Es necesario resanar y pintar paredes internas y externas, sustituir puertas y marcos de madera, mueble de cocina, algunas piezas de losa sanitaria, cielo raso de tablilla plástica en mal estado, canoas, resanar aceras y área de taller. Favor remitirse en página #11 a Notas generales.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	VANNIA SOLIS ZAMORA	Emp. N° 624
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	16/1/2026	