

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES	SIPCO	20985	214-20706040997500-2026-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Administracion de bienes			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Identidad	4-000-001021		
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Identidad	4-000-001021		100%
Exdeudor : Fit Fun Sociedad Anonima		Céd. Jurídica	3-101-677731		
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	07 - PALMARES				
Distrito:	06 - ESQUIPULAS				
Localidad:	Barrio la Cocaleca				
250 metros al Noreste de la Capilla de la Inmaculada Concepción, La Cocaleca, casa al lado izquierdo . Plus Code: 2HWJ+HQH Zaragoza, Provincia de Alajuela					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	A-0985890-2005		583,86 m2		
Identificador Predial	20706040997500		583,86 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢32 365 111,38			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢63 363 432,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢95 728 543,38			
VALOR EN LETRAS:		NOVENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y TRES COLONES 38/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local	
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:		Casa de habitación	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢63 363 432,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES		VER PAGINA #5 y #6			
		EDGARDO ALFONSO ESPINOZA QUESADA (FIRMA)			
Nombre del Perito		Edgardo Espinoza Quesada			
Tipo de Profesional		Arquitecto	Carnet	A-4618	
Código Perito SIACC		638	Emp.	214	
Nombre de la empresa		No aplica			
Fecha inspección:		28 agosto 2026	Fecha informe:	5 octubre 2026	
Números telefónicos para contacto		2494-2410 / 8868-1534			
Correo electrónico		espinozaedgardo@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO						214-20706040997500-2026-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											TC:	¢457,00/\$
Características	SUJETO	COMPARABLES										
		1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor		
VALOR ¢/m²		73 000,00		85 000,00		100 000,00		80 000,00		0,00		
Área m²	583,86	650,00	1,0300	300,00	0,8800	250,00	0,8600	643,00	0,9800	1,0000		
Frente	20,00	20,00	1,0000	14,00	1,0500	10,00	1,0700	22,00	0,9800	1,0000		
Forma	Regular	Regular	0,9700	Regular	1,0000	Regular	0,9700	Irregular	1,0200	1,0000		
Pendiente	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		
Ubicación	4	4	1,0000	4	1,0000	5	0,9500	5	0,9500	1,0000		
S 1	2	2	1,0000	2	1,0000	2	1,0000	2	1,0000	1,0000		
S 2	12	12	0,9500	12	0,9500	12	0,9200	12	1,0000	1,0000		
Tipo de vía	3	3,00	1,0000	3,00	1,0000	3,00	1,0000	3,00	1,0000	1,0000		
Ubicación Urbana		1,0000		1,0000		0,9000		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		0,9491		0,8778		0,7021		0,9306		1,0000		
Valores Homologados ¢		69 287,59		74 613,00		70 211,44		74 450,21				
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO												
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE									
Traslape	0,0000		Área afectada		63,03 m2		Colindante Norte 2-0162373-001					
Traslape	0,0000		Área afectada		65,33 m2		Colindante Norte 2-0389123-000					
Ampliación	0,0000		Área afectada		6,88 m2		Ampliación de calle calle					
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo	¢72 141 /m2			Valor ajustado			¢55 433 / m2			Valor Unitario de Mejoras a Terreno		
Factor secciones	0,7684			Área			583,86 m2			¢0 / m2		
VALOR UNITARIO FINAL						¢55 433,00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						¢32 365 111,38						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	Alfredo Bollaños Sanchez					Lote						
SUR	Calle Publica con 20m frente					Calle publica						
ESTE	Alfredo Bollaños Sanchez					Lote						
OESTE	Asdrubal Bolaños Chacon					Lote						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
VÉRTICE	ESTE					NORTE						Altitud
1	454 182					1 110 902						981
Plus Code:			2HWJ+HQQH Zaragoza, Provincia de Alajuela									
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Cocaleca, 700m Sur de la finca sujeta				Oferta		8773-6583			28/8/2026		
					Coordenadas		Este	453 393	Norte	1 111 367		
2	Cocaleca, 600m Norte de la finca sujeta				Oferta		8500-1656			28/8/2026		
					Coordenadas		Este	453 354	Norte	1 111 444		
3	Cocaleca, residencial Los Higueroes a 700m Oeste de la finca sujeta				Oferta		83767977			28/8/2026		
					Coordenadas		Este	453 448	Norte	1 110 920		
4	Lote ubicado de la escuela de la Cocaleca, 500 mts Oeste				Oferta		8705-1852			28/8/2026		
					Coordenadas		Este	453 508	Norte	1 110 591		
5												
					Coordenadas		Este		Norte			

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-20706040997500-2026-U			
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS					
Tipo de ruta	Camino vecinal	Caño	SÍ	Sistema Sanitario	Tanque séptico		
Material	Asfalto	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	SÍ		
Ancho de vía	7,00 m	Cordón	NO				
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA		Calle pública			
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS			
Teléfono	SÍ	Varios	Internet por Cable	SÍ	Clase social	Media	
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ	a 200 m	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	a 75 m	Densidad poblacional	Media
Agua Potable	SÍ	AYA	Edificios Comerciales	SÍ	a 250 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	ICE	Recolección de basura	SÍ	a 0 m		
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	a 1000 m		
Medidores instalados	Teléfono Agua y Electricidad					Residencial	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS							
Frete principal:	20,00 m	Nivel sobre calle:	2,00 m				
Fondo:	30,00 m	Pendiente %	0				
Relación:	1,5	Tipo de vía:	4				
Servicios	S1	2	Ubicación:	Medianero			
	S2	12					
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		Otro (especificar)	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: 85,80%							
AFECTACIONES DEL BIEN							
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
15/6/2026		No hay					
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble: NO							

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-20706040997500-2026-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
Casa 1er Nivel	172,00	335 000	57 620 000	60	14	D	0,8561	0,6780	33 444 712,00	34,8	194 446
Casa 2do Nivel	112,00	375 000	42 000 000	60	14	R	0,8561	0,8190	29 448 160,00	42,1	262 930
Terraza sin techar	10,00	70 000	700 000	50	14	R	0,8208	0,8190	470 560,00	33,6	47 056
			-						-		
			-						-		
TOTAL	294,00		100 320 000					63 363 432,00			
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			¢63 363 432,00								
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0,00								
VALOR TOTAL			¢63 363 432,00								
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN										ESTADO	
DEFINICIONES											
Área	Dimensión de la construcción		Estado	Estado físico del bien (Actual)							
	Medida en metros, m², o unidades		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											

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES			214-20706040997500-2026-U		
CONSTRUCCIONES					
Tipo de construcción existente:		Casa de habitación		Uso predominante: Residencial Horizontal	
Estado de la edificación:		Existente		Avance: 0% Presupuesto: ¢ No aplica	
Nombre del Profesional Responsable de la obra:		No aplica			
Nombre del Desarrollador:		No aplica			
Número de Contrato CFIA:		No aplica		No.de licencia (permiso) municipal de construcción: No aplica	
Documentos de construcción adicionales:		No aplica			
Propiedad utilizada por:		En desuso		Nombre: Desocupada	
Vigencia del contrato de arrendamiento:		No aplica			
Área construcción principal:		294,00 m2		Porcentaje de cobertura: 29,00% Año de construcción: 2006	
DETALLE DE ELEMENTOS					
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:			VC-03		NÚMERO DE NIVELES: 2
Estructura	Vigas y columnas de concreto armado		Sistema eléctrico: Cableado entubado: <u> </u> Sí Total Interruptor: <u> </u> Tablero eléctrico (caja de breaker): <u> </u> Sí Disyuntor <u> </u> Estado General: <u> </u> Bueno <i>*Inspección vía muestra*</i>		
Paredes	Bloques de concreto reforzado, repello y pintura				
Entrepiso	Losa de concreto		Sistema de evacuación pluvial: Canoas y bajantes: <u> </u> Sí Total Estado: <u> </u> Otro sistema (indique): <u> </u> No hay Bueno		
Estruc. Techo	Hierro galvanizado				
Cubierta	Lamina hg 26		Tanques de Gas: Gas LP: <u> </u> No hay Ubicación: <u> </u> No aplica <i>En caso de encontrarse dentro, adjuntar fotografías de la ubicación y estado</i>		
Cielos	Gypsum, cenefas area social, mal estado				
Pisos	Ceramica		Estado Físico y de Mantenimiento General: Paredes <u> </u> Bueno Cielos <u> </u> Bueno Pisos <u> </u> Bueno Cubierta <u> </u> Bueno		
Fachada	Concreto, enchapes, vidrio				
Aposentos	Sala, comedor, cocina , 4 dormitorios, 2 baños completos, medio baño, cuarto de pilas, cuarto de pilas, corredor perimetral, 2 balcones uno techado y otro sin techar.				
Parqueos	2 Ubicación:				
Otros	Porton electrico				
Red de agua caliente	Si tiene				
Tanque captación de agua	Si tiene				
Figuras Repellos <u> </u> Leve Pisos <u> </u> Leve			Apreciación visual de desplome Paredes <u> </u> Ninguno Pisos <u> </u> Leve Cielos <u> </u> Leve		
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	Equivalente al: 0,0%	
1				Del monto destinado a construcción <i>Los rubros de avance propuestos sirven como referencia para revisar el progreso del proyecto, pero el constructor puede sustituirlos por otras obras de valor equivalente, siempre respetando el orden lógico de construcción.</i>	
2					
3					
4					
5					
6					
7					
OBSERVACIONES : Desde el punto de vista estructura las columnas, vigas y paredes de mampostería se observan en buen estado. En planta baja en piso de corredor principalmente al frente y lateral izquierdo se observan recentaduras algunas de al menos 1 cm y en algunos puntos al frente desprendimiento entre piso y pared, y en la entrada se nota erosión debajo del contrapiso, posiblemente por algún tipo de asentamiento en esa parte de la casa. lo que puede estar causando la aparición de reventaduras y fisuras internamente; tanto en planta baja como alta el piso se observa bien(ver fotos),esta el la parte mas deteriorada observada el resto son algunos detalles del cielo raso, pintura.La segunda planta esta en mejores condiciones que la planta baja, en general son detalles propies de falta de mantenimiento.					

OBSERVACIONES IMPORTANTES

214-20706040997500-2026-U

El primer documento emitido por la Municipalidad de Palmares (Departamento de Control y Desarrollo Urbano) indica que para el lote en estudio frente a él, existe una previsión vial de 14,00 mts y un Alineamiento vial que debe generar un retiro de 3,5 mts comprendidos entre los vértices 1 hasta el 2 del plano catastrado A- 985890-2,005, dice además que el muro o tapia frontal puede construirse en la línea de propiedad; de hecho actualmente sobre esta línea existe un muro construido con columnas y muro bajo de concreto y verjas de metal; el mismo para efecto del avalúo realizado es mi criterio que no se debe valorar hasta no tener claro la situación legal del lote de acuerdo a los traslapes existentes.

El otro documento emitido por la Municipalidad de Palmares (Departamento de Red de Gestión Vial Cantonal) MP-URGVC-190-2026 , indica que en atención a consulta realizada realizada por el ING. Leandro Arguedas del Banco Nacional, en relación con el derecho de vía existente frente a finca n° 2-409975-000, en calle La Coyotera; se procedió a tomar como referencia para efectuar la medición una finca ubicada frente al lote en estudio , la misma es la única entre varias ubicadas frente al lote que cuenta con elementos físicos claramente delimitados e identificables. Se efectuaron según indica el documento varias mediciones para determinar un valor promedio del ancho del derecho de vía existente en el lugar de interés; así se determinó que el ancho promedio corresponde a 6,45 mts, según expediente administrativo del camino se registra un derecho de vía de 7,00. Se aportan en este documento Municipal varias fotografías de los diferentes puntos medidos para corroborar el ancho actual del derecho de vía. Revisé con cinta mas o menos los mismos puntos observados en las fotos y el ancho promedió obtenido es concordante con lo indicado en el documento de municipal. Es importante acotar que en los 425 mts de largo que tiene la calle a la que enfrenta el lote , el derecho de vía se observa muy heterogéneo entre los diferentes terrenos existentes , unos están mucho mas salidos que otros incluso con varios metros de diferencia sobre todo con paredes construidas.

En este mismo documento analizado se presenta un estudio detallado del traslape referente a la INCONSISTENCIA SEIS que pesa sobre la finca FR-409975-000 según identificador predial, y que fue denunciado en el avalúo anterior .

Se observa en el documento de la Municipalidad de Palmares fechado 04 de mayo 2,026 un detalle importante de ser considerado; se trata del los punto n° 6 y 7, en el punto n° 6 se indica Previsión Vial de 14 mts y Alineamiento Vial, textualmente indica . *Retirarse 3,5 mts desde el lindero comprendido entre los vértices 1 hasta el 2 según plano catastrado A-985890-2,005, El mismo puede construirse en la línea de propiedad.* De hecho como lo indiqué al inicio de esta nota existe un cerramiento a todo lo ancho entre los puntos 1 y 2 del plano. De lo anterior descrito lo que me genera duda principalmente el el punto n° 6, Previsión vial, que asumo es sinónimo de futura ampliación vial, solamente se señala como punto 6 pero no se especifica ni se marca oficialmente en plano catastrado como es normal en estos casos , además no se tiene claro el punto donde se ubica la parte dentro del lote actualmente del punto correspondiente de Previsión Vial del lote que nos ocupa, que normalmente se toma como centro de calle la mitad de una lado y la otra mitad del lado opuesto que en este caso sería 7 mts . O si en coincidente con los 3,5 mts de Alineamiento Vial indicados. Se debe tener claro ésta situación señalada porque normalmente en los casos donde se señala oficialmente una futura ampliación vial se deduce del valor del lote la franja de terreno afectada.Estos 14 mts de previsión vial no se observan marcados con ningún tipo de mojón e,ni fotografías especificas señalando el punto dentro de la propieda ;en el trabajo de campo realizado por la municipalidad de Palmares, tampoco aparecen marcados en el plano catastrado vigente. Sería importante solicitar a la Municipalidad de Palmares por parte del Banco ampliar información y mayor aclaración sobre éste punto.

Para la elaboración de este informe, consideré el oficio DPSC-IV-2026-4419, de fecha 15 de julio de 2026, dirigido al señor Noé Sequeira Montero, de la Jefatura de Administración y Venta de Bienes de la Subgerencia General de Operaciones, y firmado por el señor Leandro Arguedas Arguedas, de Ingeniería y Valuación de la misma Subgerencia. Este oficio hace referencia al informe técnico topográfico presentado por Asdrubal Alfredo Bolaños Chacón, propietario de la finca 2-162373-001, colindante con el bien 9778-1.

Asimismo, consideré el oficio MP-URGVC-199-2026, emitido por la Municipalidad de Palmares, que establece un ancho oficial de derecho de vía de 7,00 m, según el expediente administrativo del camino. No obstante, este documento no precisa si la finca con folio real 2-0409975000 o sus linderos físicos invaden total o parcialmente dicho derecho de vía.

Para contar con un criterio más claro, analicé principalmente las imágenes 8 y 9. También tomé en cuenta una actualización del oficio elaborado por uno de los topógrafos del banco sobre este bien.

El valor final del terreno y el área por valorar se determinaron en coordinación con el Ing. Rodolfo Segura C, del Departamento de Ingeniería y Valuación.

Se aplicó un demérito, detallado en el cuadro «Factores Aplicados a Secciones del Terreno», debido a las siguientes afectaciones:

Traslape con la finca colindante al norte, 2-0162373-001: 63,03 m².

Traslape con la finca colindante al oeste, 2-0389123-000: 65,33 m².

Ampliación de calle: 6,88 m².

Las áreas correspondientes a estas afectaciones se detallan en el cuadro citado.

A pesar de las afectaciones señaladas en el terreno, la casa de habitación existente no se ve afectada, por lo que se valora en su totalidad.

CROQUIS

214-20706040997500-2026-U



Croquis realizado por perito según informe de la Municipalidad de Palmares

CROQUIS

214-20706040997500-2026-U

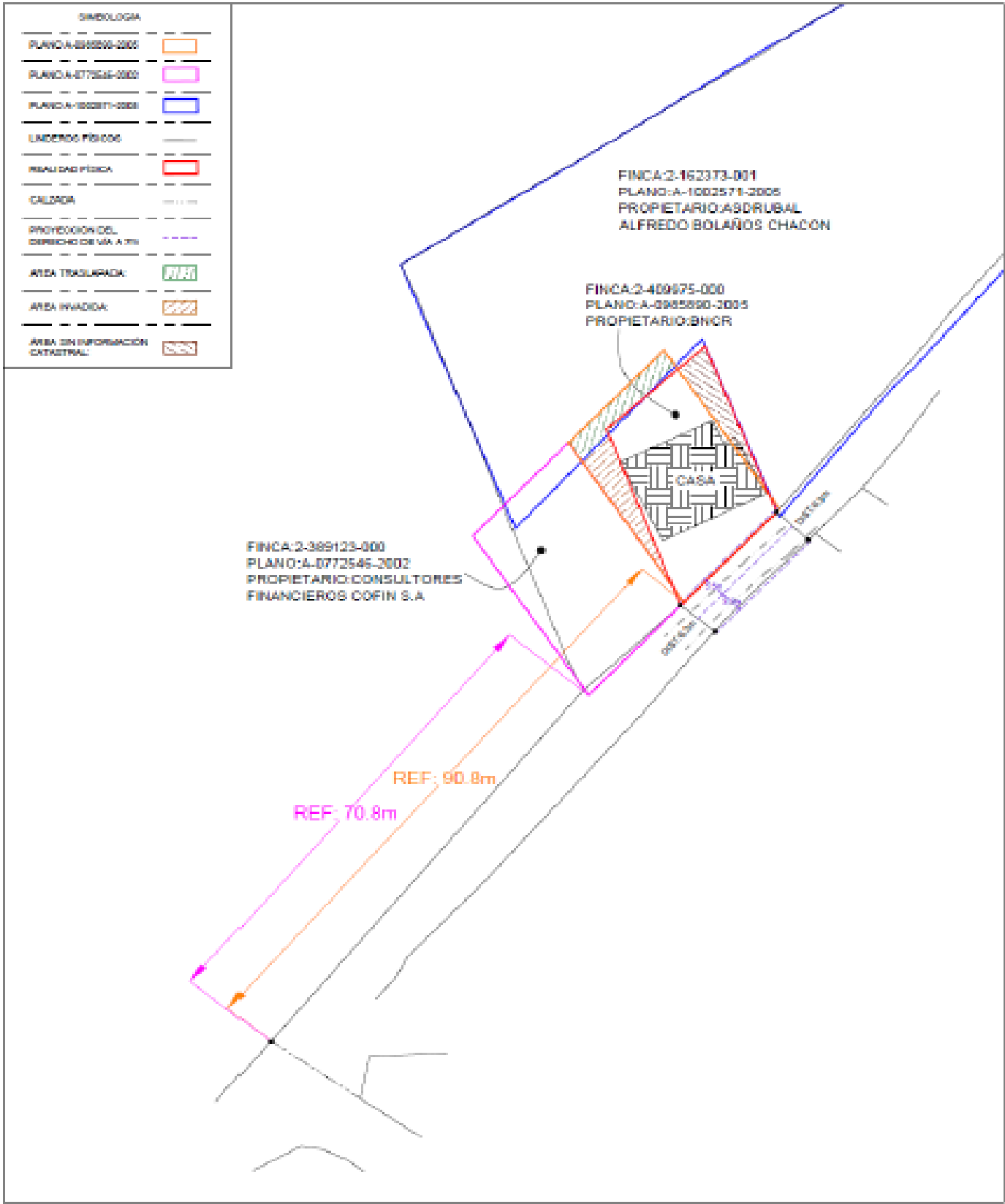


Imagen #8. Mosaico de planos de catastro y áreas afectadas.

Croquis según Oficio pagina #9:
Referencia al informe técnico topográfico presentado por Asdrubal Alfredo Bolaños Chacón, propietario de la finca 2-162373-001, colindante del Bien 9778-1.

CROQUIS

214-20706040997500-2026-U

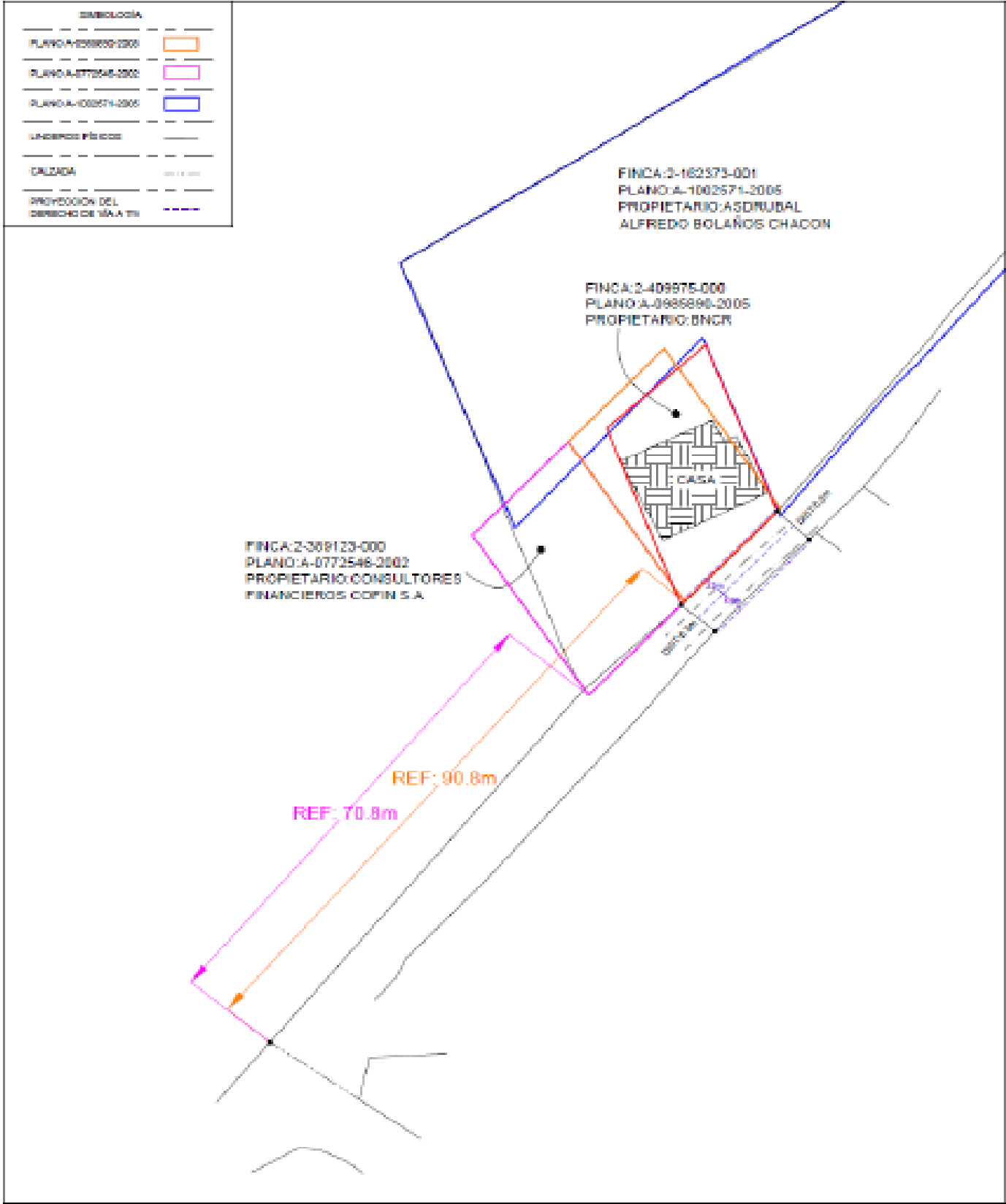


Imagen #9. Mosaico de planos de catastro y linderos físicos.

Croquis según Oficio pagina #10:
Referencia al informe técnico topográfico presentado por Asdrubal Alfredo Bolaños Chacón, propietario de la finca 2-162373-001, colindante del Bien 9778-1.

ANEXO FOTOGRÁFICO214-20706040997500-2026-U



Vistas entorno urbano inmediato



Vista externa muro bajo y porton de frente



Vistas externas de la vivienda



Vistas fachada vivienda frente a calle. Abajo vistas fachada posterior



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



1



2



3



4

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20706040997500-2026-U



Vista interna cochera



Vista externa corredor perimetral posterior



Vista deterioro cielos por humedad



Vistas deterioro físico del corredor, agrietamientos de piso y acera perimetral . Desprendimiento entre piso corredor y acera



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20706040997500-2026-U



Vistas planta baja: área sala, comedor y cocina



Vistas área comedor, nótese piso interno y paredes en buen estado

Vistas nucleo escaleras



Planta alta : Vistas pasillo y zona dormitorios (piso paredes y cielo en buen estado)

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20706040997500-2026-U



Vistas internas medio baño y baños completos

Vistas internas cuarto de pilas



Vistas balcones techado y a la derecha balcón sin techar



Vsta espacio socabado o erosionado del suelo bajo contrapiso de corredor en entrada de la casa, causando fisuras importantes.



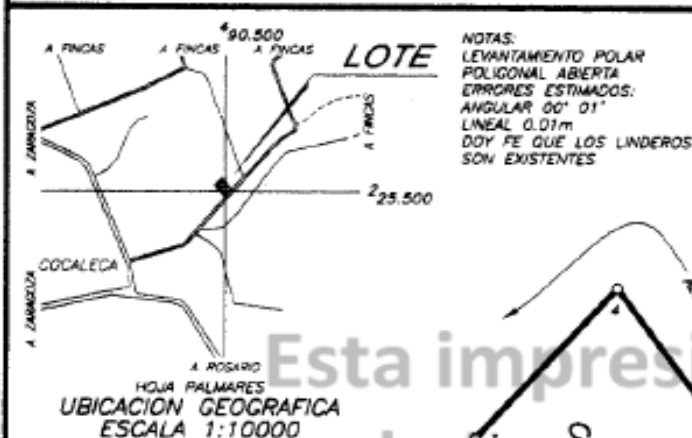
Selfie perito

PLANO DE CATASTRO

214-20706040997500-2026-U

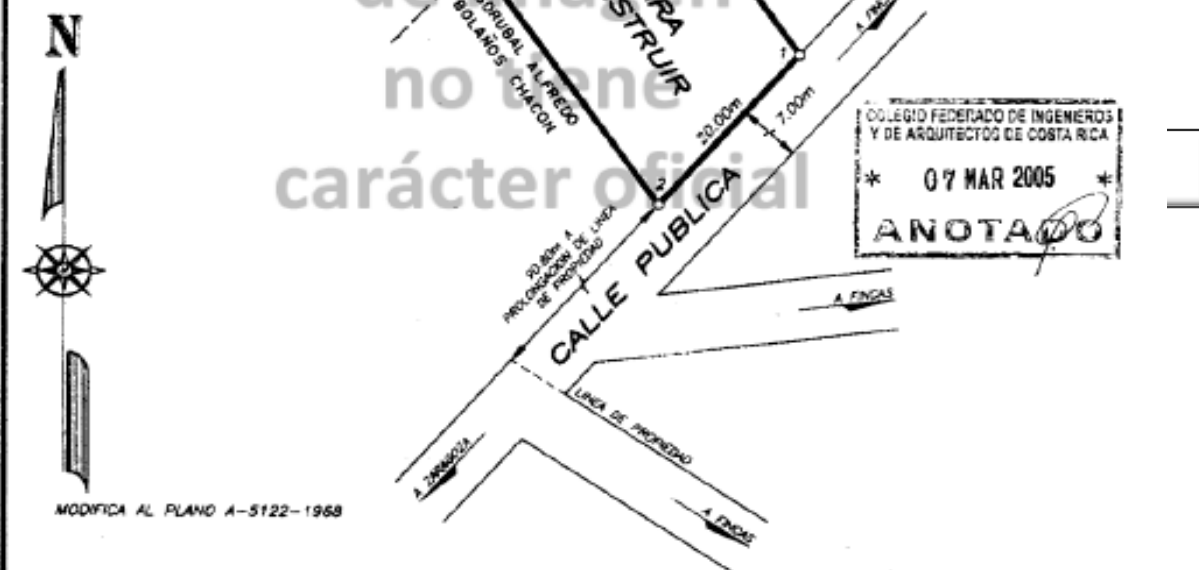
INSCRIPCIÓN: 2-985890-2005
Fecha : 05/04/2005 08:03:10
Registrador: PEDRO PEÑA LOPEZ
AF3CC3DA1BAB4002059EE6A2F63CA0B3

Catastro Nacional
1-1993168
08/03/2005 10:47:01



LINEA	A	Z	I	M	U	T	DISTANCIA
							m. cm.
1 - 2	221		32				20 00
2 - 3	324		51				30 00
3 - 4	41		32				20 00
4 - 1	144		51				30 00

Catastro Nacional
1-1993168
01/04/2005 12:50:38
Reingreso [Apelación]



PROPIEDAD DE: ALFREDO BOLAÑOS SANCHEZ CEDULA N° 2-230-578		SITUADO EN LA COCALECA DISTRITO 6° ESQUINPULAS CANTON 7 PALMARES PROVINCIA 2° ALAJUELA		ES PARTE FOLIO REAL N° 2162373-000
WILLIAM MESQUITA MONGE TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 4811		AREA 583.86m²		AREA SEGUN REGISTRO 6178.79 m ²
PROTOCOLO TOMO 13331	FOLIO 58	ESCALA 1:500	ARCHIVO 4811-11	FECHA FEBRERO 2005

INFORME REGISTRAL

214-20706040997500-2026-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 409975---000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 409975 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 6-ESQUIPULAS CANTON 7-PALMARES DE LA PROVINCIA DE
ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : ALFREDO BOLA#OS SANCHEZ
SUR : CALLE PUBLICA CON FRENTE DE 20 METROS
ESTE : ALFREDO BOLA#OS SANCHEZ
OESTE : ASDRUBAL BOLA#OS CHACON

MIDE: QUINIENTOS OCHENTA Y TRES METROS CON OCHENTA Y SEIS DECIMETROS
CUADRADOS
PLANO:A-0985890-2005
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:
FINCA DERECHO INSCRITA EN
2-00162373 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 80,435,025.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO DIECIOCHO MIL TRESCIENTOS TRES DOLARES CON
VEINTISIETE CENTAVOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2025-00134534-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 11-MAR-2025

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

Emitido el 17-04-2026 a las 09:24 horas

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)

INFORME REGISTRAL

214-20706040997500-2026-U

 SIRI

Sistema de Información Catastral

[Cerrar sesión](#)



Datos	Colindantes	Mectaciones	Plano												
Provincia	2 - ALAJUELA														
Cantón	207 - PALMARES														
Distrito	20706 - ESQUIPULAS														
ID predio	20706040997500														
Número finca	2-0409975-0-0														
Área Plano Catastrado	583.86 m²														
Área Según Registro	583.86 m²														
Cautelar	<table><thead><tr><th>Tomo-Asiento</th><th>Tipo</th></tr></thead><tbody><tr><td colspan="2">No tiene Trámites Administrativos asociados</td></tr></tbody></table>			Tomo-Asiento	Tipo	No tiene Trámites Administrativos asociados									
Tomo-Asiento	Tipo														
No tiene Trámites Administrativos asociados															
Plano	209858902005														
ABRE	0														
Relación	1 - Relacion uno a uno														
Inconsistencias	<table><tbody><tr><td>1 - N</td><td>2 - N</td><td>3 - N</td><td>4 - N</td></tr><tr><td>5 - N</td><td>6 - S</td><td>7 - N</td><td>8 - N</td></tr><tr><td>9 - N</td><td>10 - N</td><td>12 - N</td><td></td></tr></tbody></table>			1 - N	2 - N	3 - N	4 - N	5 - N	6 - S	7 - N	8 - N	9 - N	10 - N	12 - N	
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N												
5 - N	6 - S	7 - N	8 - N												
9 - N	10 - N	12 - N													
Modificaciones	<table><tbody><tr><td>1 - N</td><td>2 - N</td><td>3 - N</td><td>4 - N</td></tr><tr><td>5 - N</td><td>6 - N</td><td>7 - N</td><td>9 - N</td></tr></tbody></table>			1 - N	2 - N	3 - N	4 - N	5 - N	6 - N	7 - N	9 - N				
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N												
5 - N	6 - N	7 - N	9 - N												

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		ALTA	
1	Informe de avalúo N°:	214-20706040997500-2026-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	Banco Nacional de Costa Rica	Número de Exdudor 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Edgardo Espinoza Quesada	Empresa: No aplica
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: NO
5	Monto del avalúo	₡95 728 543,38	Avalúo anterior: ₡99 792 644,50
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	EDGARDO ALFONSO ESPINOZA QUESADA (FIRMA)	Firmado digitalmente por EDGARDO ALFONSO ESPINOZA QUESADA (FIRMA) Fecha: 2026.10.05 09:03:12 +06'00'	VER PAGINA #5 y #6 ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Edgardo Espinoza Quesada	Empleado N° 638
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	5/10/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)