AVALÚO MÚLTIPLE FINCAS EN CONDOMINIO — INFORME DE AVALÚO

OFICINA 214 - DIRECIÓN DE BIENES — N° Informe detallado en hoja de FILIALES

PROPÓSITO DEL AVALÚO COMPRA DE PROPIEDADES

NOMBRE SOLICITANTE (S)

GONZALEZ	MULLER	ROBERTO EDMUNDO	Documento Único	122200310300

NOMBRE PROPIETARIO (S)				**Proporción de Derechos**
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021	100%

UBICACIÓN DEL BIEN

Provincia: 04 - HEREDIA
Cantón: 07 - BELEN
Distrito: 01 - SAN ANTONIO
Localidad: CONDOMINIO ECO RESIDENCIAL SAN VICENTE

DIRECCIÓN EXACTA

DE LA CRUZ ROJA DE SAN ANTONIO 85mts SUR Y 260mts OESTE CONDOMINIO RESIDENCIAL ECO RESIDENCIAL SAN VICENTE, EDIFICIO 2 FINCAS FILIALES 2-1 (FF12) Y 2-2 (FF13) XRF5+GCQ San Antonio, Heredia

REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA

Inscripción de la Finca Filial
Según Registro; Plano y Escritura Const.
TIPO DE CONDOMINIO Vertical
USO Habitacional con Construcción

Id. Predial Finca Matriz: 4070100030510M
Id. Predial Finca Madre: 40701005091600

Otras Áreas m2	
Finca Madre:	22 378,77
Finca Matriz:	27 425,33
Áreas Privativas:	10 258,81
Áreas Comunes:	17 166,52

AVALÚO

VALOR DEL TERRENO	¢48 886 306,59
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢92 847 463,57
VALOR TOTAL DEL BIEN	**₡141 733 770,16**

VALOR EN LETRAS: CIENTO CUARENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y TRES MIL SETECIENTOS SETENTA COLONES 16/100

Tiempo estimado para la venta del bien: 12 meses — Ámbito máximo de mercado potencial: Local
Uso predominante del bien: Residencial Vertical — Especifique: DOS FILIALES CONECTADAS ENTRE SI
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ¢92 847 463,57

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: SÍ

OBSERVACIONES GENERALES

EL PRESENTE INFROME SE REALIZA A SOLICITUD DE LA INSTITUCION VALORANDO LAS FINCAS FILIALES 4-88085F-000 Y 4-88086F-000, LAS MISMAS ACTUAMENTE SE ENCUENTRA CONECTADAS ENTRE SI SE DEMOLIO EN PARTE LA PARED DIVIDORIA ENTRE AMBOS. NO SE RECOMIENDAN SEGREGACIONES PARCIALES DE NINGUNA DE LAS DOS FINCAS FILIALES EN MENCION.

NO SE ASUME RESPONSABILIDAD ESTRUCTURAL NI JURIDICA POR LA MODIFICACION A NIVEL ESTRUCTURAL POR LA DEMOLICION PARCIAL DE LA PARED DE CONCRETO. NI EVENTUALES CONSECUENCIAS FUTURAS A NIVEL DE REGLAMENTO DE CONDOMINIO POR MODIFICACION PARCIAL DE AREA COMUN DE PAREDES.

Nombre del Perito: MELQUISEDEC MATA VALVERDE

Firmado digitalmente por MELQUISEDEC MATA VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2026.01.27 00:46:45 -06'00'

Firma del Perito

Tipo de Profesional: ARQUITECTO — Carnet: A-11741
Código Perito SIACC: 469 — Emp.: 169 — Identificación N°: 1-0963-0287
Nombre de la empresa: TITULO PERSONAL — Cód. Empresa: 00000162
Fecha inspección: 22 enero 2026 — Fecha informe: 23 enero 2026
Números telefónicos para contacto: (506) 8326-4588
Correo electrónico / Dirección WEB: mmata@avalcr.com / www.avalcr.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.

HOMOLOGACIÓN										N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO Y CONSTRUCCIONES										
Características	SUJETO	COMPARABLES								
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5 Factor
VALOR ¢/m2		1 072 222,22		1 105 533,33		967 341,67				
Area	156,28	90,00	0,8335	90	0,8335	90	0,8335			
Piso	0,95	1,00	0,9500	1	0,9500	1	0,9500			
Estado	1,00	1,00	1,0000	1	1,0000	1	1,0000			
Acabados	1,00	1,00	1,0000	1	1,0000	1	1,0000			
Edad	1,00	1,00	1,0000	1	1,0000	1	1,0000			
Factor Neg.	1,00	5%	0,9500	5%	0,9500	5%	0,9500			
Factor de ajuste	1,00	15%	1,1500	15%	1,1500	15%	1,1500			
Factor de Homologación		0,8651		0,8651		0,8651				
Valores Homologados		927 559,46		956 376,28		836 829,25				

VALOR DEL BIEN

Valor conclusivo	₡906 922 /m2
Área	156,28 m2
VALOR TOTAL	**¢141 733 770,16**

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO

LINDEROS ACTUALES TOMANDO AMBAS FINCAS FILIALES

NOROESTE	AREA COMUN CIRCULACION EDIFICIO	CONSTRUCCION
NORESTE	AREA VERDE	SIN CONSTRUCCION
SUROESTE	AREA VERDE	SIN CONSTRUCCION
SURESTE	AREA VERDE	SIN CONSTRUCCION

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			PRECISIÓN
VÉRTICE	**ESTE**	**NORTE**	**Altitud**
FF1-2 (FF12) 27	497 029	1 102 845	895
FF2-2 (FF13) 36	497 013	1 102 839	895

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	SR(A) GEOVANNY MONGE, TIPO BIEN CASA EN CONDOMINIO, FORMA RECTANGULAR, MEDIANERO, SERVICIOS BASICOS, CODIGO 6144	Oferta	8814-5191			23 01 2026
		Coordenadas	Este	498 916	Norte	1 094 273
2	SR(A) MARIA VASQUEZ CASTILLO, TIPO BIEN APARTAMENTO CONDOMINIO, FORMA RECTANGULAR, MEDIANERO, SERVICIOS BASICOS, CODIGO 6146	Oferta	88450997			23 01 2026
		Coordenadas	Este	499 062	Norte	1 094 236
3	SR(A) Javier Manzanilla, TIPO BIEN APARTAMENTO EN CONDOMINIO, FORMA RECTANGULAR, MEDIANERO, SERVICIOS BASICOS, CODIGO 6147	Oferta	70795456			23 01 2026
		Coordenadas	Este	498 394	Norte	1 094 456

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 INDIVIDUAL														N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO														
Características	SUJETO	COMPARABLES												
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor			
VALOR ¢/m2		171 237,50		198 996,00		161 684,25		0,00		0,00				
Área	342,40	552,00	1,1707	433	1,0806	720	1,2780		1,0000		1,0000			
Nivel	0,00	-	1,0000	0	1,0000	0	1,0000		1,0000		1,0000			
Frente	0,00	-	1,0000	0	1,0000	0	1,0000		1,0000		1,0000			
Fondo Promedio	0,00	-	1,0000	0	1,0000	0	1,0000		1,0000		1,0000			
Forma	0,90	1,00	0,9000	1	0,9000	1	0,9000		1,0000		1,0000			
Pendiente	0,00	0%	1,0000	0	1,0000	0	1,0000		1,0000		1,0000			
Ubicación	5,00	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000		1,0000		1,0000			
Servicios 1	4,00	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000		1,0000		1,0000			
Servicios 2	16,00	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000		1,0000		1,0000			
Tipo de Vía	4,00	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000		1,0000		1,0000			
Factor Neg.	1,00	10%	0,900	10%	0,900	10%	1,000		1,0000		1,0000			
Factor de ajuste	1,00	0,00%	1,000	0,00%	1,000	0,00%	1,000		1,0000		1,0000			
Factor de Homologación		0,8060		0,7440		0,8799		1,0000		1,0000				
Valores Homologados		138 022,09		148 045,49		142 264,74								

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 ₡142 777 /m2 Factor secciones 1,0000

VALOR UNITARIO FINAL **¢142 777 /m2**

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS TERRENOS COMPARABLES

N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	SR(A) LAURA GOMEZ, TIPO BIEN LOTE, FORMA RECTANGULAR, MEDIANERO, SERVICIOS BASICOS, CODIGO 6148	Oferta	8814-5191			23 01 2026
		Coordenadas	Este	498 916	Norte	1 094 273
2	SR(A) BIENES RAICES COSTA RICA, TIPO BIEN LOTE, FORMA RECTANGULAR, MEDIANERO, SERVICIOS BASICOS, CODIGO 6151	Oferta	info@1bienesraicescostarica.com			23 01 2026
		Coordenadas	Este	499 062	Norte	1 094 236
3	SR(A) EDUARDO, TIPO BIEN LOTE, FORMA RECTANGULAR, MEDIANERO, SERVICIOS BASICOS, CODIGO 6150	Oferta	7106-8610			23 01 2026
		Coordenadas	Este	498 394	Norte	1 094 456

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									N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales		
CONSTRUCCIONES ÁREA PRIVATIVA											
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
Apartamento 1-2 (FF12)	66,41	766 062,77	50 874 228	60	15	**I**	0,8438	0,9191	39 454 825,03	46,5	594 109,70
Apartamento 2-2 (FF13)	89,87	766 062,77	68 846 061	60	15	**I**	0,8438	0,9191	53 392 638,55	46,5	594 109,70
TOTAL	**156,28**		119 720 289						**92 847 463,58**		

METODO DE DEPRECIACION				ESTADO		
DEFINICIONES					**O**	ÓPTIMO
Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m2, o unidades	**Estado**	Estado físico del bien (Actual)		**MB**	MUY BUENO
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo	**Factor Depre.**	Factor de Depreciación		**B**	BUENO
VRN	Valor de Reposición Nuevo	**Factor Estado**	Factor de Estado		**I**	INTERMEDIO
VUT	Vida Útil Total estimada del bien	**VNR**	Valor Neto de Reposición		**R**	REGULAR
Edad	Edad del bien (años de construido)	**VUR**	Vida Útil Remanente		**D**	DEFICIENTE
Método de depreciación utilizado:	*Ross-Heidecke*				**M**	MALO
					MM	MUY MALO
					DM	DEMOLICIÓN

AVALÚO INDIVIDUAL DE LAS FINCAS FILIALES											
N° Informe de Avalúo	**Finca Filial**	**Identificador Predial**		**Plano Catastrado**		**Escritura C.**	**Coeficiente**	**TERENO**		**CONSTRUCCIÓN**	**TOTAL**
		Número	**Área m2**	**Número**	**Área m2**	**Área m2**	**Copropiedad**	**Área**	**Valor**	**Valor**	
214 - 4070100880850F - 2026 - C	2-1 (FF12)	4070100880850F	66,41	H - 1467781 / 2010	66,00	66,41	0,65%	145,46	20 768 692,34	39 454 825,03	60 223 517,37
214 - 4070100880860F - 2026 - C	2-2 (FF13)	4070100880860F	89,87	H - 1467435 / 2010	90,00	89,87	0,88%	196,93	28 117 614,24	53 392 638,55	81 510 252,79
			156,28					**342,40**			
								TOTAL	48 886 306,59	92 847 463,58	**141 733 770,16**

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 LA FINCA Y DE SU ENTORNO

N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales

VÍAS DE COMUNICACIÓN

Tipo de ruta	Camino no clasificado
Material	Adoquín
Ancho de vía	6,20 m
Acera	SÍ

ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS

Caño	NO	Sistema Sanitario	Planta de tratamiento
Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	SÍ
Cordón	SÍ		

ACCESO A LA FINCA

Calle pública

DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS

Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	VARIOS
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardínes y Parques	SÍ	a 650 m
Electricidad	SÍ	ESPH	Transporte Público	SÍ	a 100 m
Agua Potable	SÍ	ESPH	Edificios Comerciales	SÍ	a 2100 m
Señal celular	SÍ	VARIOS	Recolección de basura	SÍ	a 1500 m
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	a 1000 m
Medidores instalados	Electricidad y Agua				

DATOS SOCIOECONÓMICOS

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

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS

Frente principal:	N.A		Nivel sobre calle:	0,00 m
Fondo:	N.A		Pendiente %	0%
Relación:	N.A.		Tipo de vía:	Privada
Servicios	S1	4		
	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	
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia		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: 79,00%

AFECTACIONES DEL BIEN

FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES
20 01 2026	HIPOTECA LEGAL LEY 9024 CITAS: 2017-556715-01-0142-001

OBSERVACIONES

VALORACION DE DOS APARTAMENTOS EN PRIMER NIVEL DE DOS FINCAS FILIALES CONECTADAS ENTRE SI. NO SE RECOMIENDA LIBERACIONES PARCIALES DE GARANTIAS DE LAS FILIALES.

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

N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: APARTAMENTOS — Uso predominante: Residencial

Estado de la edificación: Existente — Avance: 100% — Presupuesto: ¢

Nombre del Profesional Responsable de la obra:

Nombre del Desarrollador:

Número de Contrato CFIA: — Número permiso construcción:

Documentos de construcción adicionales:

NO APLICA

Propiedad utilizada por: En desuso — Nombre

Vigencia del contrato de arrendamiento:

Área construcción principal: 66,41 m2 — Porcentaje de cobertura: 100% — Año de construcción: 2015

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: APTO 03 **NÚMERO DE NIVELES:** 1

Estructura	BLOQUES DE CONCRETO REPELLADOS Y PINTADOS
Paredes	BLOQUES DE CONCRETO REPELLADOS Y PINTADOS Y GYPSUM
Entrepiso	CONCRETO
Techos	LOSA DE CONCRETO
Cubierta	LOSA DE CONCRETO
Cielos	GYPSUM
Pisos	PORCELANATO
Fachada	VIDRIOS FIJOS Y CORREDIZOS EN PVC
Aposentos	**SALA, COMEDOR,COCINA, UN DORMITORIO, UN BAÑO,AREA DE PILAS,BALCON**
Baños	INODORO, LAVAMANOS, DUCHA VIDRIO
Otros	NO
Red de agua caliente	SI
Tanque captación de agua	NO

Entubado Conduit	SI TOTAL
Porcentaje	100%
Caja breaker	SI
Interruptor	Diyuntores
Estado General	Bueno
Gas LP	NO
Ubicación	NO

Estado Físico y Mantenimiento:

Paredes	Óptimo	Cielos	Óptimo
Pisos	Óptimo	Cubierta	Óptimo

Fisuras

Repellos	Ninguno	Paredes	Ninguno	Pisos	Ninguno	Cielos	Ninguno
Pisos							

Apreciación visual de desplome

NO HAY

OBSERVACIONES

NO HAY

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

N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: APARTAMENTOS — Uso predominante: Residencial
Estado de la edificación: Existente — Avance: 100% — Presupuesto: ¢
Nombre del Profesional Responsable de la obra:
Nombre del Desarrollador:
Número de Contrato CFIA: — Número permiso construcción:
Documentos de construcción adicionales:
NO APLICA
Propiedad utilizada por: En desuso — Nombre
Vigencia del contrato de arrendamiento:
Área construcción principal: 89,87 m2 — Porcentaje de cobertura: 100% — Año de construcción: 2010

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: APTO 03 **NÚMERO DE NIVELES:** 1

Estructura	BLOQUES DE CONCRETO REPELLADOS Y PINTADOS
Paredes	BLOQUES DE CONCRETO REPELLADOS Y PINTADOS Y GYPSUM
Entrepiso	CONCRETO
Techos	LOSA DE CONCRETO
Cubierta	LOSA DE CONCRETO
Cielos	GYPSUM
Pisos	PORCELANATO
Fachada	VIDRIOS FIJOS Y CORREDIZOS EN PVC
Aposentos	**SALON,DOS DORMITORIOS,DOS BAÑOS,CUARTO DE ROPA,BALCON**
Baños	INODORO, LAVAMANOS, DUCHA VIDRIO
Otros	NO
Red de agua caliente	SI
Tanque captación de agua	NO

Entubado Conduit	SI TOTAL
Porcentaje	100%
Caja breaker	SI
Interruptor	Diyuntores
Estado General	Bueno
Gas LP	NO
Ubicación	NO

Estado Físico y Mantenimiento:

Paredes	Óptimo	Cielos	Óptimo
Pisos	Óptimo	Cubierta	Óptimo

Fisuras

Repellos	Ninguno	Paredes	Ninguno	Pisos	Ninguno	Cielos	Ninguno
Pisos							

Apreciación visual de desplome

NO HAY

OBSERVACIONES

NO HAY

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

ANEXO FOTOGRÁFICO

N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales


DEL EVALUADOR EN SITIO


DE FRENTE


POR LA DERECHA


POR LA IZQUIERDA



DE NUMERO DE TORRE


HACIA LA ENTRADA


DE SALA


DE COCINA


DE UNA HABITACION


DE OTRA HABITACION


DE BAÑO


DE CAJA DE BREAKER

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES


COMPARABLE 1


COMPARABLE 2


COMPARABLE 3

COMPARABLE 4

COMPARABLE 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 FOTOGRÁFICO N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales


DEL VALUADOR EN EL SITIO


HACIA LA ENTRADA


DE SALON

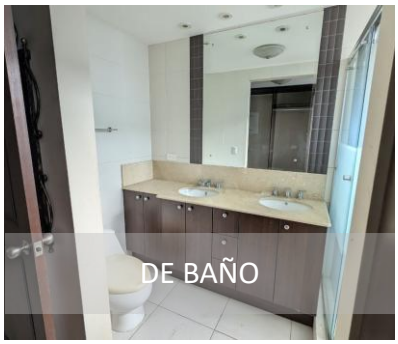

DE UNA HABITACION


DE UNA HABITACION


DE OTRA HABITACION


DE OTRA HABITACION


DE CLOSET


DE BAÑO


DE BAÑO


DE BALCON


DE BALCON

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

ANEXO FOTOGRÁFICO N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales





















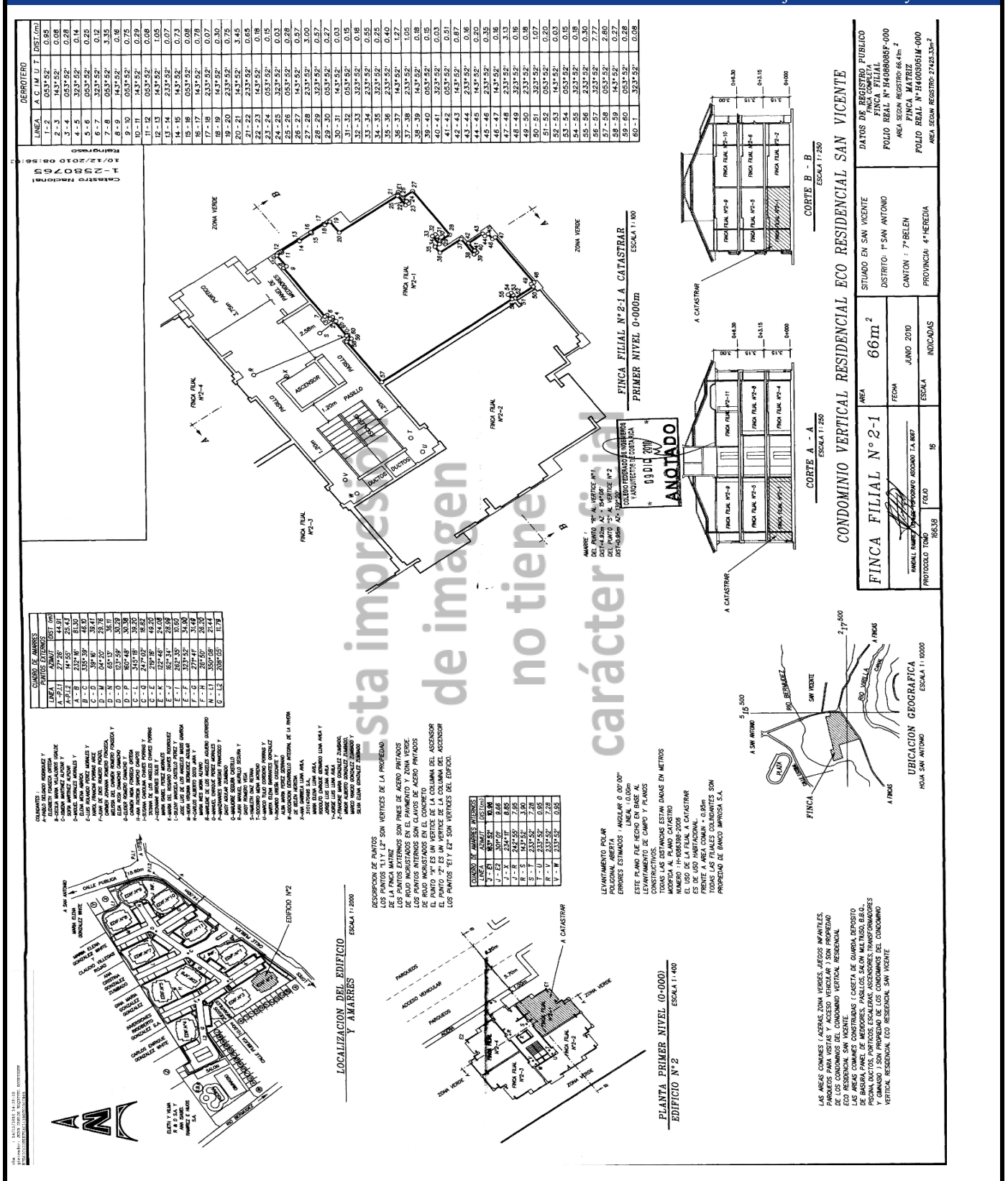




Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio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

N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales

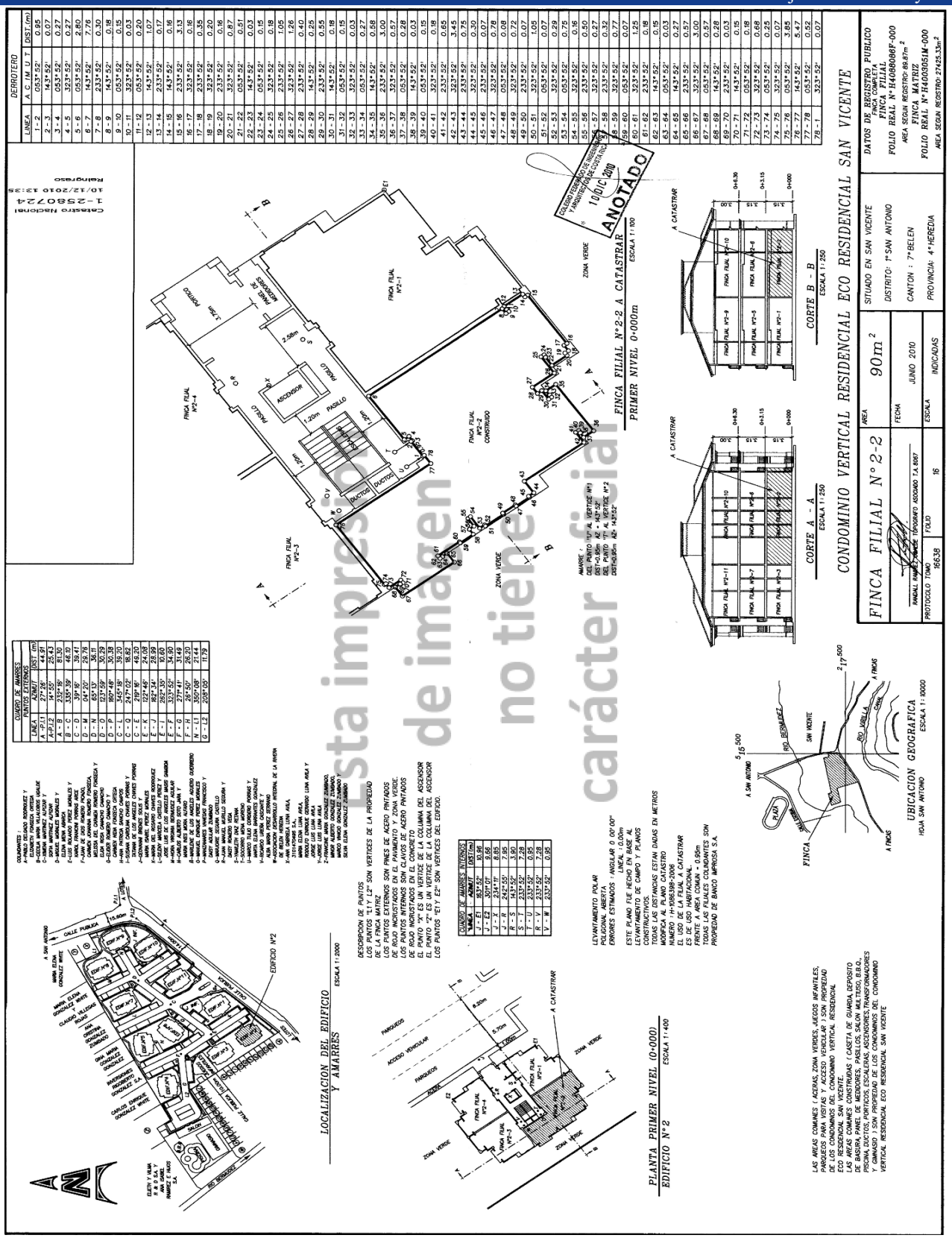


Esta impresión es de imagen no tiene carácter oficial

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

N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales



Esta imagen no tiene carácter oficial

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.

ESTUDIO DE REGISTRO N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 88085--F-000

PROVINCIA: HEREDIA FINCA: 88085 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: FINCA FILIAL DOCE DENOMINADA FF DOS UNO UBICADA EN EL PRIMER NIVEL DEL EDIFICIO O TORRE DOS DESTINADA A USO RESIDENCIAL EN PROCESO DE CONSTRUCCION SITUADA EN EL DISTRITO 1-SAN ANTONIO CANTON 7-BELEN DE LA PROVINCIA DE HEREDIA
LINDEROS:

NORTE : AREA VERDE

SUR : CIRCULACION EDIFICIO DOS Y FINCA FILIAL DOS-DOS

ESTE : FINCA FILIAL DOS-TRES

OESTE : AREA VERDE

MIDE: SESENTA Y SEIS METROS CON CUARENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 0.65
VALOR MEDIDA: 0.0065
PLANO:H-1467781-2010

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
400003051M	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 98,492,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO CINCO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO DOLARES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00912727-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 06-ENE-2025

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

Emitido el 03-09-2025 a las 13:23 horas

Imprimir Regresar Comprar

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.

ESTUDIO DE REGISTRO N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 88086--F-000

PROVINCIA: HEREDIA FINCA: 88086 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: FINCA FILIAL TRECE DENOMINADA FF DOS DOS UBICADA EN EL PRIMER NIVEL DEL EDIFICIO O TORRE DOS DESTINADA A USO RESIDENCIAL EN PROCESO DE CONSTRUCCION SITUADA EN EL DISTRITO 1-SAN ANTONIO CANTON 7-BELEN DE LA PROVINCIA DE HEREDIA
LINDEROS:

NORTE : CIRCULACION EDIFICIO DOS Y FINCA FILIAL DOS-UNO

SUR : AREA VERDE

ESTE : CIRCULACION EDIFICIO DOS Y FINCA FILIAL DOS-CUATRO

OESTE : AREA VERDE

MIDE: OCHENTA Y NUEVE METROS CON OCHENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 0.88
VALOR MEDIDA: 0.0088
PLANO:H-1467435-2010

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
400003051M	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 98,492,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO TREINTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS DIECISEIS DOLARES CON DOCE CENTAVOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00912727-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 06-ENE-2025

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

HIPOTECA LEGAL LEY 9024
CITAS: 2017-556715-01-0142-001
VER EXPEDIENTE 2017-951 RIM RESOLUCION A LAS 05:30 DEL 25 DE AGOSTO 2017
AFECTA A FINCA: 4-00088086 F-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.

ESTUDIO DE REGISTRO N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales

INICIA EL: 25 DE AGOSTO DE 2017
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 20-01-2026 a las 15:01 horas

Imprimir Regresar Comprar

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.

CONSULTA PLANO CATASTRADO N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales

Consulta de Plano

Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por: Número de Plano
Provincia Inscripción: 4 - HEREDIA
Número Inscripción: 1467781
Año Inscripción: 2010

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	**4 - HEREDIA**	**Número Inscripción:**	**1467781**
Año Inscripción:	**14 Dec 2010**	**Área Plano:**	**66.00**
Bloque:	**2**	**Lote:**	**2-1**
Estado:	**INSCRITO**	**Coordenada Norte:**	**217550.0**
Coordenada Este:	**515500.0**	**CRTM Norte:**	**1102607.0**
CRTM Este:	**479174.0**	**Verificado Zona Catastrada:**	**No**

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
4 - HEREDIA	7 - BELEN	1 - SAN ANTONIO

Titulares(es)

Identificacion	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101079006	BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA		

Fraccionamiento(s) Plano

Código fraccionamiento	Etapa	Bloque	Lote
ECO RESIDENCIAL SAN VICENTE		2	2-1

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
4 - HEREDIA	88085	000		F	
4 - HEREDIA	3051	000		M	

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
4 - HEREDIA	88085	0		F

Plano(s) Hijo(s): Inexistente(s)

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
4 - HEREDIA	1086398	2006

Anotaciones: Inexistente(s)

El Registro Inmobiliario advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.

Imprimir

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.

CONSULTA PLANO CATASTRADO N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales

Consulta de Plano

Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por: Número de Plano
Provincia Inscripción: 4 - HEREDIA
Número Inscripción: 1467781
Año Inscripción: 2010

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	**4 - HEREDIA**	**Número Inscripción:**	**1467781**
Año Inscripción:	**14 Dec 2010**	**Área Plano:**	**66.00**
Bloque:	**2**	**Lote:**	**2-1**
Estado:	**INSCRITO**	**Coordenada Norte:**	**217550.0**
Coordenada Este:	**515500.0**	**CRTM Norte:**	**1102607.0**
CRTM Este:	**479174.0**	**Verificado Zona Catastrada:**	**No**

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
4 - HEREDIA	7 - BELEN	1 - SAN ANTONIO

Titulares(es)

Identificacion	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101079006	BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA		

Fraccionamiento(s) Plano

Código fraccionamiento	Etapa	Bloque	Lote
ECO RESIDENCIAL SAN VICENTE	2		2-1

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
4 - HEREDIA	88085	000		F	
4 - HEREDIA	3051	000		M	

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
4 - HEREDIA	88085	0		F

Plano(s) Hijo(s): Inexistente(s)

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
4 - HEREDIA	1086398	2006

Anotaciones: Inexistente(s)

El Registro Inmobiliario advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.

Imprimir

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		**Media Alta**			
1	Informe de avalúo N°:	N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales		Tipo:	Urbano
2	Nombre del Solicitante	ROBERTO EDMUNDO GONZALEZ MULLER		Número de cédula	122200310300
3	Nombre del Perito que valoró:	MELQUISEDEC MATA VALVERDE		Empresa:	TITULO PERSONAL
4	Avalúo para:	Originación		Aplica revisión de fondo:	No
5	Monto del avalúo	141 733 770,16		Monto solicitado:	126 912 511,77
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:				
7	**METODOLOGIA UTLIZADA VALOR DE MERCADO** **NO HAY**				**ACEPTAR**
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz		MELQUISEDEC MATA VALVERDE	Emp. N°	162
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	27 01 2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)		