

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
<b>OFICINA</b>	214 - DIRECCIÓN DE BIENES	214-20103030962400-2026-U	
<b>PROPÓSITO DEL AVALÚO</b>	AVALUO BIEN ADJUDICADO		
<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021		
<b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021		<b>Proporción de Derechos</b> 100%
<b>NOMBRE EX DEUDOR</b>			
MEZA	COLLADO	LUZ MARINA	Céd. Identidad 9-0081-0362
<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>			
Provincia:	02 - ALAJUELA		
Cantón:	01 - ALAJUELA		
Distrito:	03 - CARRIZAL		
Localidad:	PAVAS		
<b>DIRECCIÓN EXACTA</b>			
100 METROS AL OESTE DEL PUENTE SOBRE EL RÍO CABEZAS, CALLE LA PRIMAVERA EN PAVAS DE CARRIZAL			
<b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>			
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	<b>A-124937-1993</b>	253.70 m2	
Identificador Predial	<b>20103030962400</b>	253.70 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0.00%	0.00 m2	Demasía NO
<b>AVALÚO</b>			
VALOR DEL TERRENO			¢24,703,022.70
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢28,214,130.00
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>			<b>¢52,917,152.70</b>
VALOR EN LETRAS:	CINCUENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS DIECISIETE MIL CIENTO CINCUENTA Y DOS COLONES 70/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	Local Zonal
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:	VIVIENDA Y CUARTERÍA
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢28,214,130.00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA <span style="float: right;">SÍ</span>			
OBSERVACIONES GENERALES	SE ACEPTA EL VALOR DEL BIEN AL SER UNA PROPIEDAD DEL BANCO. A LA FECHA SE UTILIZAN 2 REFERENCIAS DE TERRENO, PUES EN LA ZONA NO EXISTE UN MERCADO ACTIVO EN LAS CERCANIAS Y LAS REFERENCIAS ENCONTRADAS QUE SE PUEDAN HOMOLOGAR SON POCAS. SE RECOMIENDA ATENDER LAS DEFICIENCIAS ELÉCTRICAS, CONSTRUCTIVAS, DAÑOS EXTREMOS POR HUMEDAD Y FILTRACIONES Y ADECUAR LOS ACCESOS A TODOS LOS ESPACIOS DE MANERA APTA, ASÍ COMO ACTUALIZAR LEGALMENTE Y A NIVEL DE CATASTRO EL ACCESO POR LA APARENTE SERVIDUMBRE UBICADA AL NORTE, PUES ES POR DONDE SE ACCEDE A LA CASA Y CUARTERÍA (EN SUS PARTES TERMINADAS Y OTRAS EN OBRA GRIS). SE RECOMIENDA ATENDER LAS DEFICIENCIAS EN CATASTRO CON UN NUEVO PLANO, NORMALIZAR EL ACCESO AL NORTE DE USO ACTUAL Y ÚNICO ACCESO A LAS CONSTRUCCIONES Y ATENDER LAS DEFICIENCIAS ELÉCTRICAS ENTRE OTRAS.		
Nombre del Perito	LUIS FERNANDO ARCE SABORIO		
Tipo de Profesional	ARQUITECTO	Carnet	A17544
Código Perito SIACC	609	Emp.	
Nombre de la empresa	GRUPO INGENIO AIC S.A.		Firma del Perito
			Identificación N° 1-1105-0415
			Cód. Empresa 00000226
Nombre y firma representate legal de la empresa			
Fecha inspección:	12 enero 2026	Fecha informe:	14 enero 2026
Números telefónicos para contacto			22412363
Correo electrónico / Dirección WEB	<a href="mailto:INFO@GRUPOINGENIOCR.COM">INFO@GRUPOINGENIOCR.COM</a>		

**AVALÚO DEL TERRENO**

214-20103030962400-2026-U

**TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO**

TC: **¢492.30/\$**

Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢/m <sup>2</sup>		151,136.10		150,000.00		0.00		0.00		0.00	
Área m <sup>2</sup>	254	228	0.9650	200	0.9242		1.0000		1.0000		1.0000
Vista	1	1	1.0000	1	1.0000		1.0000		1.0000		1.0000
Exceso Fondo	1	1	1.0000	1	1.0000		1.0000		1.0000		1.0000
Frente	1	1	1.0000	1	1.0000		1.0000		1.0000		1.0000
Forma irregular	R	R	1.0000	R	1.0000		1.0000		1.0000		1.0000
Pendiente	10%	0%	0.8797	5%	0.9379		1.0000		1.0000		1.0000
Ubicación	5	5	1.0000	5	1.0000		1.0000		1.0000		1.0000
Servicios 1	1	4	0.9139	2	0.9704		1.0000		1.0000		1.0000
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000		1.0000		1.0000		1.0000
Tipo de Vía	4	4	1.0000	4	1.0000		1.0000		1.0000		1.0000
Altura a calle	0.8	1	0.8000	1	0.8000		1.0000		1.0000		1.0000
		4	1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000
Factor de Homologación		0.6207		0.6729		1.0000		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		93,803.44		100,937.96							

**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	¢97,371 /m2	Valor ajustado	¢97,371 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno	
Factor secciones	1.0000	Área	253.70 m2		¢0 / m2
<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>		<b>¢97,371.00 /m2</b>			
<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO</b>		<b>¢24,703,022.70</b>			

**LINDEROS ACTUALES**

<b>NORTE</b>	CAFETALERA PAVAS SOCIEDAD ANONIMA	SERVIDUMBRE DE ACCESO
<b>SUR</b>	GERARDO ANTONIO HERRERA CAMPOS	CASA
<b>ESTE</b>	CALLE PUBLICA	CALLE
<b>OESTE</b>	ISAIAS CASTRO CONEJO	CASA

**COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05**

PRECISIÓN 3.00 m

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
2	479,764	1,112,248	1,285

**Plus Code:** 3R58+F4X Alajuela, Provincia de Alajuela

**DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES**

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos	Fecha Consulta
1	LOTE EN VENTA EN PAVAS, CONTIGUO A LA IGLESIA. 900 MTS NORTE DE LA	Oferta	8427 3565	14/1/2026
		Coordenadas	Este Norte	
2	LOTE EN VENTA EN CARRIZAL, 2KM AL NORTE, RESIDENCIAL	Oferta	marketplace	14/1/2026
		Coordenadas	Este Norte	
3				
		Coordenadas	Este Norte	
4				
		Coordenadas	Este Norte	
5				
		Coordenadas	Este Norte	

DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-20103030962400-2026-U	
<b>VIAS DE COMUNICACION</b>			<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
Tipo de ruta	<u>Camino vecinal</u>	Caño	<u>SÍ</u>	Sistema Sanitario	<u>Tanque séptico</u>
Material	<u>Asfalto</u>	Cuneta	<u>NO</u>	Alcantarillado pluvial	<u>SÍ</u>
Ancho de vía	<u>8.00 m</u>	Cordón	<u>NO</u>	<b>ACCESO A LA FINCA</b>	
Acera	<u>NO</u>				<u>Calle pública</u>
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>				<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	<u>SÍ ICE</u>	Internet por Cable	<u>SÍ ICE</u>	Clase social <u>Media Baja</u>	
Alumbrado	<u>SÍ ICE</u>	Jardines y Parques	<u>SÍ a 1000 m</u>	Clase social zonas cercanas <u>Media Baja</u>	
Electricidad	<u>SÍ ICE</u>	Transporte Público	<u>SÍ a 500 m</u>	Densidad poblacional <u>Media</u>	
Agua Potable	<u>SÍ ASADA</u>	Edificios Comerciales	<u>SÍ a 1000 m</u>	Actividad del lugar	
Señal celular	<u>SÍ ICE</u>	Recolección de basura	<u>SÍ a 0 m</u>	<b>RESIDENCIAL</b>	
TV por Cable	<u>SÍ</u>	Edificios públicos / comunales	<u>SÍ a 1000 m</u>		
Medidores instalados	<u>Electricidad y Agua</u>				
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>					
Frente principal:	<u>11.62 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>4.00 m</u>		
Fondo:	<u>25.31 m</u>	Pendiente %	<u>10</u>		
Relación:	<u>2.1781411</u>	Tipo de vía:	<u>4</u>		
Servicios	S1 <u>1</u>	Ubicación:	<u>Medianero</u>		
	S2 <u>16</u>				
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:					<u>NO</u>
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):					<u>                    </u>
Cuerpo de agua cerca	<u>Río</u>	Distancia a construcción	<u>50.00 m</u>	Posibilidad de daños	<u>Ninguno</u>
Topografía	<u>Ondulada</u>	Pendiente	<u>Ascendente</u>	Riesgo deslizamiento	<u>Bajo</u>
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>77.00%</u>					
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>					
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>				
<b>12/1/2026</b>	<b>SERVIDUMBRE TRASLADADA</b>				
	<b>CITAS: 303-03451-01-0901-001</b>				
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble: <u>NO</u>					
<b>OBSERVACIONES</b>					
NO EXISTEN GRAVAMENES QUE AFECTEN AL BIEN EN SU VALOR O EXPLOTACIÓN. SE MENCIONA AL IGUAL QUE EN EL INFORME ANTERIOR APORTADO QUE AL NORTE EXISTE UN ACCESO A VARIAS VIVIENDAS INCLUIDA ESTA, EL CUAL NO ESTÁ INDICADO EN REGISTRO O CATASTRO, POR LO QUE SE RECOMIENDA ACTUALIZAR CATASTRO Y CORREGIR EL DATO DE SITANCIA A ESQUINA, AL SER ERRONEO.					

**AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES**

214-20103030962400-2026-U

**CONSTRUCCIONES**

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	141.00	290,000	40,890,000	70	30	<b>D</b>	0.6939	0.6780	19,237,335.00	32.9	136,435
COCHERA	23.00	165,000	3,795,000	50	30	<b>D</b>	0.5200	0.6780	1,337,956.00	17.6	58,172
APARTAMENTOS	69.00	265,000	18,285,000	40	20	<b>M</b>	0.6250	0.4740	5,416,914.00	11.8	78,506
CONSTRUCCIONES	47.00	75,000	3,525,000	40	5	<b>D</b>	0.9297	0.6780	2,221,925.00	25.2	47,275
<b>TOTAL</b>	<b>280.00</b>		66,495,000						<b>28,214,130.00</b>		

**OBRAS COMPLEMENTARIAS**

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>-</b>		-						-		

**MEJORAS AL TERRENO**

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>-</b>		-						-		

**VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES**

CONSTRUCCIONES	¢28,214,130.00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	¢0.00
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>¢28,214,130.00</b>

**MÉTODO DE DEPRECIACIÓN**
**DEFINICIONES**

Área	Dimensión de la construcción	Estado	Estado físico del bien (Actual)	ESTADO	O MB B I R D M MM DM	ÓPTIMO MUY BUENO BUENO INTERMEDIO REGULAR DEFICIENTE MALO MUY MALO DEMOLICIÓN
	Medida en metros, m <sup>2</sup> , 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		214-20103030962400-2026-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente: CASA Y CUARTERIA	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: En desuso	Nombre:		
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal: 288.00 m2	Porcentaje de cobertura: 90%	Año de construcción: 1996	
DETALLE DE ELEMENTOS			
<b>TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:</b>	VC02	<b>NÚMERO DE NIVELES:</b> 2	
Estructura MAMPOSTERÍA CONCRETO, LIVIANO	<b>Sistema eléctrico:</b>		
Paredes MAMPOSTERÍA CONCRETO, LIVIANO	Cableado entubado: <u>Sí Parcial</u>	Interruptor: <u>                    </u>	
Entrepiso LIVIANO, METAL	Tablero eléctrico (caja de breaker): <u>Sí</u>	Cuchilla <u>                    </u>	
Estruc. Techo METÁLICA-MADERA-TAPICHELES FIBROCEMENTO/GYPSUM	Estado General: <u>Deficiente</u> *Inspección vía muestra*		
Cubierta HG	<b>Sistema de evacuación pluvial:</b>		
Cielos MADERA, TABLILLA, GYPSUM	Canoas y bajantes: <u>Sí Parcial</u>	Estado: <u>                    </u>	
Pisos CERÁMICOS, CONCRETO	Otro sistema (indique): <u>                    </u>		
Fachada FACHADA SENCILLA, PAREDES PINTADAS EN MAL ESTADO	<b>Tanques de Gas:</b>		
Aposentos PRESENTA UNA VIVIENDA EN UN NIVEL, COCHERA AL LADO Y UNA CUARTERÍA EN SEGUNDO NIVEL SOBRE COCHERA, CON 2 APARTAMENTOS Y UNA CONSTRUCCIÓN EN PROCESO, PERO ABANDONADA	Gas LP: <u>                    </u>	Ubicación: <u>                    </u>	
Parqueos 1 Ubicación: En edificación cubierto	<i>En caso de encontrarse dentro, adjuntar fotografías de la ubicación y estado</i>		
Otros ZONAS VARIAS EN MUY MAL ESTADO	<b>Estado Físico y de Mantenimiento General:</b>		
Red de agua caliente N-A	Paredes <u>Deficiente</u>	Cielos <u>Regular</u>	
Tanque captación de agua N-A	Pisos <u>Regular</u>	Cubierta <u>Regular</u>	
Fisuras			
Repellos <u>Leve</u>	Pisos <u>Leve</u>	<b>Apreciación visual de desplome</b>	
		Paredes <u>Ninguno</u> Pisos <u>Ninguno</u> Cielos <u>Leve</u>	
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación:		Avance:	
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
Etapas	% avance acum.	% de giro	Detalle de avance esperado
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
			Se recomienda un primer giro: <b>0.0%</b>
			Equivalente al: <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>
OBSERVACIONES			
A LA FECHA SE OBSERVA UNA VIVIENDA EN UN NIVEL CON COCHERA LATERAL Y DOS APARTAMENTOS EN UNA APARENTE CUARTERÍA, CON UN ACCESO MUY MAL CONSTRUIDO EN DIMENSIONES Y FORMA, ASÍ COMO UNA ZONA EN PROCESO CONSTRUCTIVO, PERO ABANDONADA. EXISTEN MUCHOS PROBLEMAS ELÉCTRICOS, DAÑOS EN PAREDES, CIELOS, ALEROS, PISOS Y OTROS, Y AUNQUE SE OBSERVAN CAJAS DE BREAKERS, ALGUNAS ESTÁN SIN BREAKERS, POR LO QUE SE RECOMIENDA LA REVISIÓN Y DISEÑO PROFESIONAL DE TODO EL SISTEMA ELÉCTRICO, ASÍ COMO ATENDER LAS NECESIDADES DE ACCESO Y SEGURIDAD PARA LOS APARTAMENTOS, ASÍ COMO ATENDER TEMAS DE HUMEDAD, FILTRACIONES, FALTA DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN. A LA FECHA, EL ÁREA DE LAS OBRAS CONSTRUIDAS NO COINCIDE CON CATASTRO, Y EL ACCESO FRONTAL CON 1,2 METROS DE ANCHO APROXIMADOS, SE ENCUENTRA POR FUERA DEL TERRENO, POR LO QUE LA CASA Y RESTO DE OBRAS NO TIENEN ACCESO LEGALMENTE CONSTITUIDO. DEBIDO A LO ANTERIOR, SE RECOMIENDA EMITIR UN NUEVO PLANO CATASTRO DE LA FINCA Y LEGALIZAR EL USO DEL ACCESO Y OTRAS ÁREAS. LA EDAD INDICADA ES APROXIMADA, PUES NO SE TIENEN LOS DATOS DEL INFORME ANTERIOR. NO SE VALORAN LAS ÁREAS QUE SE ENCUENTRAN CONSTRUIDAS POR FUERA DE CATASTRO QUE EN APARIENCIA SON MUCHAS.			

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-20103030962400-2026-U



Entorno y vía



Frente



FRENTE CASA Y COCHERA



APARTAMENTOS



CASA



CASA



PROBLEMAS HUMEDAD CASA



DAÑOS COMEJEN

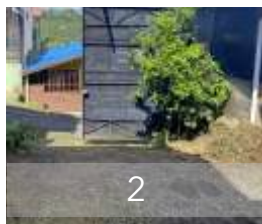


Perito en sitio

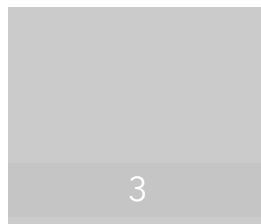
**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



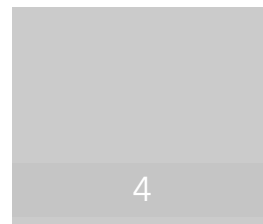
1



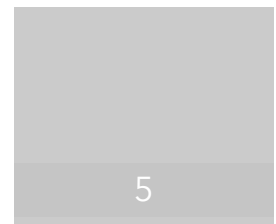
2



3



4



5

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-20103030962400-2026-U



CONSTRUCCION



APARTAMENTO  
CON HUMEDAD



APARTAMENTO



DAÑOS EN BAÑO



VANDALISMO EN  
CAJA



PROBLEMA  
ELÉCTRICO



APARTAMENTO



DAÑO ALEROS

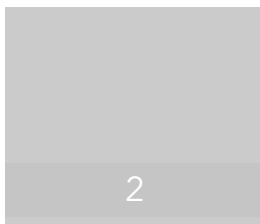


COCHERA

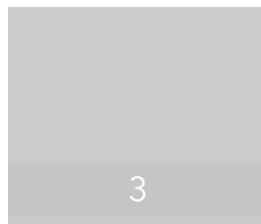
**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



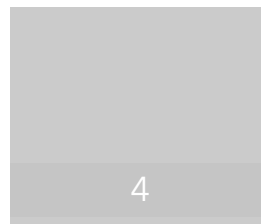
1



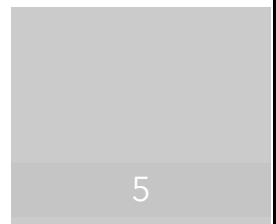
2



3



4



5

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-20103030962400-2026-U



TERRAZA CASA



CASA



BAÑO CASA



ACCESO A APARTAMENTOS



ACCESO APARTAMENTOS



COCINA APARTAMENTO



TUBERIAS ENTRE PROPIEDADES

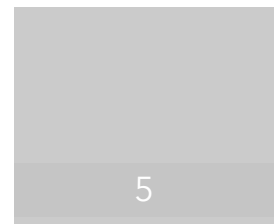
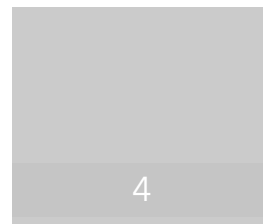
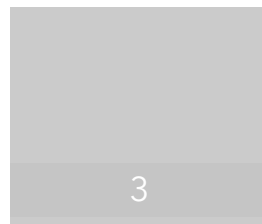
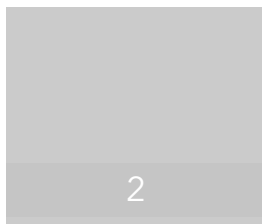
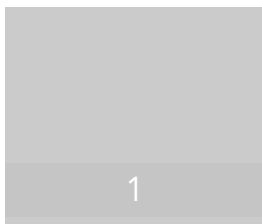


CABLES EN COCHERA



VISTA DE ZONA EN CONSTRUCCION ABANDONADA

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



PLANO DE CATASTRO

214-20103030962400-2026-U

**REGISTRO NACIONAL  
CATASTRO NACIONAL**

El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:

A-129937-93

30 JUN 1993 Firma Autorizada

LINEA	ACIMUT	DIST.
1 - 2	11° 16'	11.62
2 - 3	302° 24'	22.58
3 - 4	204° 22'	10.50
4 - 1	123° 24'	25.31

**NOTA:**  
 1º LINDEROS EXISTENTES  
 2º LEVANTAMIENTO POLAR CON POLIGONAL ABIERTA  
 3º ERROR ANGULAR ESTIMADO 00°00'  
 LINEAL ESTIMADO 001M ES PARTE

PROPIEDAD DE	CEDULA No. 3-101-052072-32 JURIDICA	SITUADO EN PAVAS	FOLIO REAL
<b>COMPANIA CAFETALERA PAVAS SA VENDEA LUZ MARINA MEZA COLLADO</b>	CEDULA No. 9-081-362	DISTRITO 3º CARRIZAL	MATRICULA No. 2145028-000
Manuel Antonio Bolaños Vargas Topografo Asociado T.A 4111	AREA 253.70 m <sup>2</sup> Area según Registro: 8736.20 m <sup>2</sup>	CANTON 1º ALAJUELA	PROVINCIA 2º ALAJUELA
PROTOCOLO TOMO 7074	FOLIO 111-112	ESCALA 1:500	ARCHIVO No. FECHA MAYO 1993

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**

214-20103030962400-2026-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 309624--000

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

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 309624 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA  
SITUADA EN EL DISTRITO 3-CARRIZAL CANTON 1-ALAJUELA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA  
**FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA**

LINDEROS:

NORTE : CAFETALERA PAVAS SOCIEDAD ANONIMA

SUR : GERARDO ANTONIO HERRERA CAMPOS

ESTE : CALLE PUBLICA

OESTE : ISAIAS CASTRO CONEJO

MIDE: DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES METROS CON SETENTA DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:A-0124937-1993

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY

IDENTIFICADOR PREDIAL:201030309624\_\_

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00145028	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 68,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: SESENTA Y OCHO MILLONES COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2025-00048734-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 30-ENE-2025

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 303-03451-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 2145028 000

AFECTA A FINCA: 2-00309624 -000

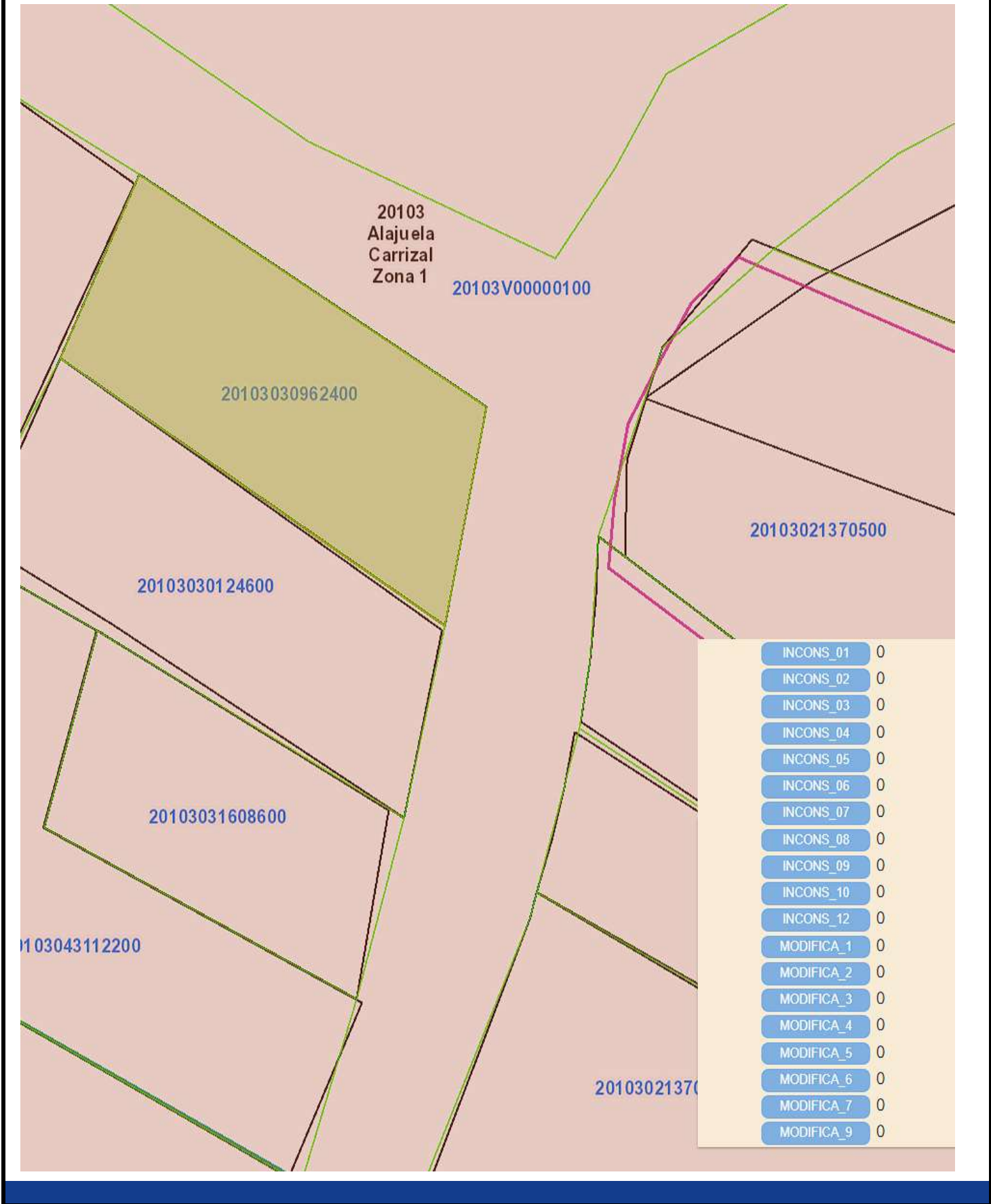
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 12-01-2026 a las 10:58 horas

**CERTIFICADO INMOBILIARIO**

214-20103030962400-2026-U



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 como 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			
<b>Calificación de la Liquidez</b>		<b>MEDIA</b>	
1	Informe de avalúo N°:	214-20103030962400-2026-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	MEZA COLLADO LUZ MARINA	Número de Exdudor: 9-0081-0362
3	Nombre del Perito que valoró:	LUIS FERNANDO ARCE SABORIO	Empresa: GRUPO INGENIO AIC S.A.
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: SI
5	Monto del avalúo	52,917,152.70	Avalúo anterior: 71,951,450.70
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	<p>SE ACEPTA EL VALOR DEL BIEN AL SER UNA PROPIEDAD DEL BANCO. ALGUNOS DATOS SE OBTIENEN DEL INFORME DE VALORACIÓN ANTERIOR. SE RECOMIENDA ATENDER LAS DEFICIENCIAS ELÉCTRICAS, CONSTRUCTIVAS, DAÑOS EXTREMOS POR HUMEDAD Y FILTRACIONES Y ADECUAR LOS ACCESOS A TODOS LOS ESPACIOS DE MANERA APTA, ASÍ COMO ACTUALIZAR LEGALMENTE Y A NIVEL DE CATASTRO EL ACCESO POR LA SERVIDUMBRE UBICADA AL ESTE, PUES ES POR DONDE SE ACCEDA A LA CASA Y CUARTERÍA (EN SUS PARTES TERMINADAS Y OTRAS EN OBRA GRIS). SE RECOMIENDA ATENDER LAS DEFICIENCIAS EN CATASTRO CON UN NUEVO PLANO, NORMALIZAR EL ACCESO AL NORTE DE USO ACTUAL Y ÚNICO ACCESO A LAS CONSTRUCCIONES Y ATENDER LAS DEFICIENCIAS ELÉCTRICAS ENTRE OTRAS.</p>		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	LUIS FERNANDO ARCE SABORIO	Emp. N° 609
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	15/1/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)