

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES	214-10703046856200-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	ESTIMAR VALOR		
<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. Identidad 4 000 001021
ANTIGUO CLIENTE	STEVEN ARTURO GALAGARZA MATA		Céd. Identidad 1-1379-0733
<b>Proporción de Derechos</b>			
<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>			
Provincia:	01 - SAN JOSE		
Cantón:	07 - MORA		
Distrito:	03 - TABARCIA		
Localidad:	MORADO		
<b>DIRECCIÓN EXACTA</b>			
DE LA ESQUINA SURESTE DE LAS INSTALACIONES DE LA ESCUELA MORADO, 50,00 M AL ESTE. M/DERECHA (FRENTE A CALLE LOS CUCARACHOS) PLUS CODE VQ44+W93 Tabarcia, San José Province			
<b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>			
Inscripción de la Finca			Según el Registro y el Plano
Plano de catastro N°	SJ-3095-2024		3 328,00 m2
Identificador Predial	10703046856200		3 328,00 m2
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2 Demasía NO
<b>AVALÚO</b>			
VALOR DEL TERRENO			€51 630 592,00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			€2 754 955,00
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>			<b>€54 385 547,00</b>
VALOR EN LETRAS:	CINCUENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE COLONES 00/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	Local
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:	Viviendas
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	€2 754 955,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			SI
OBSERVACIONES GENERALES	La referencia del Lote Sujeto, está de acuerdo al Plano Catastrado SJ-003095-2004. En la fecha de la inspección se determina que el Lote Sujeto está en un Barrio consolidado. Dentro del Lote está construida una vivienda que en la fecha de la inspección se observa que esta desmantelada, con daños en cielo, puertas, muebles de cocina y sistema eléctrico entre otros. Los llavines de las puertas están dañados, en general da un aspecto de abandono. El Lote Sujeto, es medianero ubicado frente a la calle Los Cucarachos y la parte posterior del Lote esta frente a la Ruta Nacional N° 209. Esta zona es de clase económica de media a media baja y tiene densidad media de población. El Bien Inmueble se localiza a 2000 m al Norte del centro del poblado de Tabarcia.		
Nombre del Perito	Augusto César Bolaños Martínez		
Tipo de Profesional	Ing. Civil	Carnet	IC-4888
Código Perito SIACC	418	Emp.	Identificación N°
Nombre de la empresa	Augusto César Bolaños Martínez		Cód. Empresa 00001788
Nombre y firma representate legal de la empresa			
Fecha inspección:	16 diciembre 2025	Fecha informe:	17 diciembre 2025
Números telefónicos para contacto	8331-5169 ; 2446-8244		
Correo electrónico / Dirección WEB	auboma17@gmail.com www.valorisa.net		

AVALÚO DEL TERRENO						214-10703046856200-2025-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m <sup>2</sup>		24 390,00		11 900,00		12 121,00		0,00		0,00	
Area	3328	1 640,00	0,8500	4871,47	0,9200	3300	1,0000		1,0000		1,0000
Nivel	2	0	0,9500	0	0,9500	0	0,9500		1,0000		1,0000
Frente	43,29	20	1,2000	19,89	1,1800	20	1,2000		1,0000		1,0000
Regularidad	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000		1,0000		1,0000
Pendiente	30%	10%	1,0400	10%	1,0400	10%	1,0400		1,0000		1,0000
Servicio 1	2	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000		1,0000		1,0000
Servicio 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000		1,0000		1,0000
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000		1,0000		1,0000
Factor tipo via	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000		1,0000		1,0000
Factor Negociac	0,85	0,9	0,9000	0,9	0,9000	0,9	0,9000		1,0000		1,0000
Factor de Homologación		0,9070		0,9653		1,0670		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		22 121,34		11 487,25		12 933,59					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE									
		Área afectada		0,00 m <sup>2</sup>							
		Área afectada		0,00 m <sup>2</sup>							
		Área afectada		0,00 m <sup>2</sup>							
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€15 514 /m <sup>2</sup>	Valor ajustado	€15 514 / m <sup>2</sup>	Valor unitario Mejoras al Terreno	€0 / m <sup>2</sup>						
Factor secciones	1,0000	Área	3 328,00 m <sup>2</sup>								
<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>				<b>€15 514,00 /m<sup>2</sup></b>							
<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO</b>				<b>€51 630 592,00</b>							
LINDEROS ACTUALES											
<b>NORTE</b>	CALLE PUBLICA CON FRENTE DE 43,29 M					CALLE CONCRETO					
<b>SUR</b>	CALLE PUBLICA CON FRENTE DE 54,27 M					CALLE ASFALTADA					
<b>ESTE</b>	MARYOLETH MARTINA MATA JIMENEZ					VIVIENDAS					
<b>OESTE</b>	JOHN CASTRO BADILLA Y EDGAR MATA MATA					VIVIENDAS					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	473 233					1 089 970					982
2	473 260					1 089 955					984
3	473 230					1 089 881					955
4	473 188					1 089 908					956
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	Morado. Propiedad medianera, con pequeño rancho, frente calle principal asfaltada. Tiene los servicios básicos. Doña Carol	Oferta	8747-4757			17/12/2025					
		Coordenadas	Este	473 188	Norte	1 090 272					
2	Morado. Lote medianero sin vivienda. Tiene los servicios básicos. Frente a calle pública asfaltada . Inf. Sr. Merayo	Oferta	8823-1450			17/12/2025					
		Coordenadas	Este	473 119	Norte	1 089 975					
3	Tabarcia. Propiedad medianero sin vivienda con vivienda. Tiene algunos servicios básicos. Frente a calle pública asfaltada. Sr. Kanditt	Oferta	8879-9661			17/10/2025					
		Coordenadas	Este	475 915	Norte	1 088 751					
4		Coordenadas	Este		Norte						
5		Coordenadas	Este		Norte						

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-10703046856200-2025-U	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>	
Tipo de ruta	Calle local	Caño	NO Sistema Sanitario Tanque séptico
Material	Concreto	Cuneta	SÍ Alcantarillado pluvial NO
Ancho de vía	16,70 m	Cordón	NO
Acera	NO	<b>ACCESO A LA FINCA</b> Calle pública	
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>		<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 375 m
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 220 m
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 480 m
Señal celular	SÍ VARIOS	Recolección de basura	SÍ a 0 m
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 115 m
Medidores instalados	Ninguno	Clase social Media Baja Clase social zonas cercanas Media Baja Densidad poblacional Media Actividad del lugar Barrio Morado. Se ha consolidado como zona habitacional	
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>			
Frete principal:	43,29 m	Nivel sobre calle:	2,00 m
Fondo:	67,06 m	Pendiente %	30
Relación:	1,54908755	Tipo de vía:	4
Servicios	S1 2	Ubicación:	Medianero
S2	16		
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:			NO
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):			
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0,00 m
Topografía	Ondulada	Pendiente	Descendente
		Posibilidad de daños	Ninguno
		Riesgo deslizamiento	Ninguno
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 75,80%			
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>			
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>		
10/12/2025	ANOTACIONES SOBRE LA FINCA NO HAY. // GRAVÁMENES Y/O AFECTACIONES SI HAY. /// RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS : 313-14131-01-0901-001 /// SERVIDUMBRE TRASLADADA CITAS: 342-05655-01-0900-001		
<b>OBSERVACIONES</b>			
EN LA FECHA DE LA INSPECCION SE VERIFICA EN FORMA RAZONABLE LA REFERENCIA DE UBICACION DEL INMUEBLE, CON BASE A LO INDICADO EN EL PLANO CATASTRADO SJ - 003095-2024 DENTRO DEL LOTE SUJETO EXISTE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR DE UN NIVEL CON MUCHO DAÑOS (DESMANTELADA ) Y POR FALTA DE MANTENIMIENTO. ACTUALMENTE APARENTEMENTE ES REFUGIO DE PERSONAS CON PROBLEMAS SOCIALES. EL LOTE EN GRAN PARTE DE SU AREA ESTA CON MUCHA MALEZA. LA PROPIEDAD SE UBICA EN UN BARRIO CONSOLIDADO CON NIVEL DE CLASE SOCIOECONOMICA DE MEDIA BAJA ( EN SU MAYOR PARTE). CUENTA CON ALGUNOS SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO. EL NIVEL DEL TERRENO ESTA SOBRE EL NIVEL DE RASANTE DE LA CALLE PUBLICA. PARA PODER AJUSTAR LAS CARACTERISTICAS DEL LOTE SUJETO RESPECTO AL LOTE TIPO, SE HAN UTILIZADOS LOS FACTORES DE AJUSTE PARA CADA UNA DE LAS VARIABLES INDEPENDIENTES AQUI INDICADAS. SE HAN CONSIDERADO ESTOS FACTORES DE AJUSTES PORQUE ES LO QUE TIENEN MAS EN COMUN LOS LOTES CON CARACTERISTICAS SIMILARES UBICADOS EN LAS CERCANIAS DEL LOTE VALORADO Y EL LOTE TIPICO DE LA ZONA. LAS REFERENCIAS, UTILIZADAS QUE CORRESPONDEN A LOTE+VIVIENDA, SE REALIZA ANALISIS RESIDUAL DE LA VIVIENDA PARA LUEGO OBTENER EL VALOR DEL TERRENO.			

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-10703046856200-2025-U				
CONSTRUCCIONES														
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2			
Vivienda	57,00	240 000	13 680 000	45	25	MM	0,5679	0,2780	2 159 730,00	7,1	37 890			
Corredor-cochera	29,00	150 000	4 350 000	40	25	MM	0,4922	0,2780	595 225,00	5,5	20 525			
<b>TOTAL</b>	<b>86,00</b>		18 030 000						<b>2 754 955,00</b>					
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			
			-						-					
			-						-					
			-						-					
<b>TOTAL</b>	-		-						-					
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			
			-						-					
			-						-					
			-						-					
<b>TOTAL</b>			-						-					
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES														
CONSTRUCCIONES									¢2 754 955,00					
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0,00					
<b>VALOR TOTAL</b>									<b>¢2 754 955,00</b>					
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN														
DEFINICIONES														
Área	Dimensión de la construcción		Estado		Estado físico del bien (Actual)					ESTADO	O	ÓPTIMO		
	Medida en metros, m2, o unidades		Factor Depre.	Factor Estado	Factor de Depreciación						MB	MUY BUENO		
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo		Factor Estado		Factor de Estado						B	BUENO		
VRN	Valor de Reposición Nuevo		VNR		Valor Neto de Reposición						I	INTERMEDIO		
VUT	Vida Útil Total estimada del bien		VUR		Vida Útil Remanente						R	REGULAR		
Edad	Edad del bien (años de construido)										D	DEFICIENTE		
Método de depreciación utilizado:		Ross-Heidecke										M	MALO	
												MM	MUY MALO	
												DM	DEMOLICIÓN	

**DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES**

214-10703046856200-2025-U

**CONSTRUCCIONES**

Tipo de construcción existente: Vivienda      Uso predominante: Residencial  
 Estado de la edificación: Existente      Avance:  Presupuesto: ¢  
 Nombre del Profesional Responsable de la obra:  
 Nombre del Desarrollador:  
 Número de Contrato CFIA:      Número permiso construcción:  
 Documentos de construcción adicionales:  
 Propiedad utilizada por:      Nombre  
 Vigencia del contrato de arrendamiento:  
 Área construcción principal: 86,00 m2      Porcentaje de cobertura: 3%      Año de construcción: 2000

**DETALLE DE ELEMENTOS**

**TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:** VC02      **NÚMERO DE NIVELES:** 1

Estructura	Sistema integral	<b>Sistema eléctrico:</b>	
Paredes	Bloques de concreto. Dañadas	Entubado Conduit	<u>NO</u> <u>TOTAL</u>
Entrepiso	No hay	Porcentaje	<u>0%</u>
Techos	Madera Dañada	Caja breaker	<u>NO</u>
Cubierta	Lámina ondulada de HG Posiblemente dañadas	Interruptor	<input type="checkbox"/>
Cielos	Fibrocemento. Ciertas áreas colapsadas	Estado General	<u>Malo</u>
Pisos	Cerámica Con daños	Gas LP	<u>Ubicación</u>
Fachada	Normal de vivienda clase VC02	<b>Estado Físico y Mantenimiento:</b>	
Aposentos	Una sala-cocina, tres dormitorios y cuarto de baño. Todo en mal estado	Paredes	<u>Deficiente</u> Cielos <u>Malo</u>
Baños	Un cuarto de baño desmantelado internamente	Pisos	<u>Deficiente</u> Cubierta <u>Deficiente</u>
Otros			
Red de agua caliente	No hay		
Tanque captación de agua	No hay		

**Fisuras**

**Apreciación visual de desplome**

Repellos Importante      Paredes Importante      Pisos Importante      Cielos Importante  
 Pisos Importante

**OBRAS COMPLEMENTARIAS**

Estado de la edificación:      Avance:  
**DESCRIPCIÓN**

**PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN**

Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:
1			Equivalente al: <u>0,0%</u> del monto del crédito destinado a construcción
2			
3			
4			
5			
6			
7			

**OBSERVACIONES**

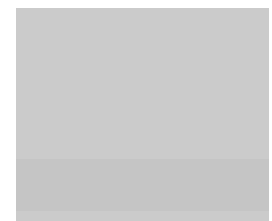
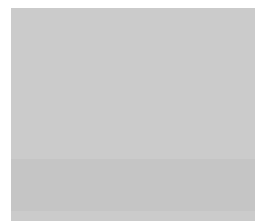
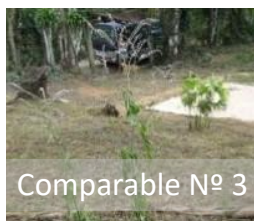
LA VIVIENDA, TANTO EXTERNAMENTE COMO INTERNA ESTA DETERIORADA Y SE SIGUE DETERIORANDOSE, SE OBSERVA QUE PARTE DEL CIELO COLAPSO POR PROBLEMAS DE LA CUBIERTA Y ESO HACE PASAR EL AGUA DE LLUVIA, AL CIELO. LAS PUERTAS DE MADERA SE PUDRIERON Y LAS CONTRAPUERTA DE TUBO CUADRADO DE 1"x 1", ESTAN DAÑADAS Y LOS LLAVINES TAMBIEN ESTAN DAÑADOS. SISTEMA ELECTRICO NO EXISTE FUE SUSTRAIIDO. UN AREA DE PILA EXTERNA SE ENCUENTRA CASI A NIVEL DE ESCOMBRO. LA VIVIENDA SE OBSERVA QUE LA HAN DESMANTELADO Y QUE NO CARECIO DE MANTENIMIENTO.

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-10703046856200-2025-U



**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

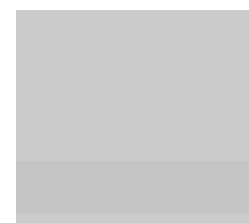
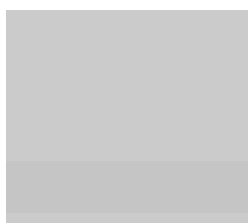
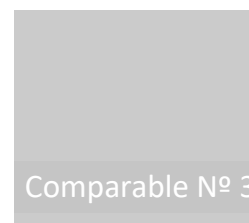
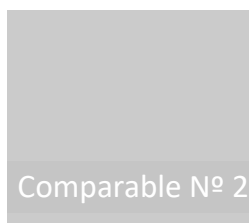
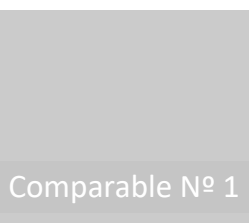


**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-10703046856200-2025-U



**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

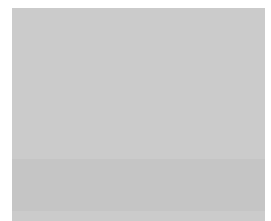
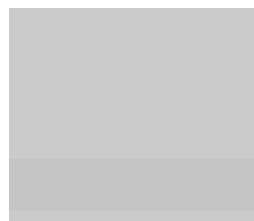
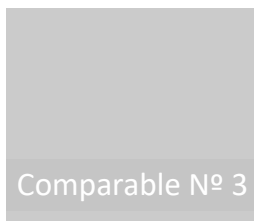
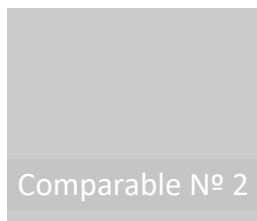
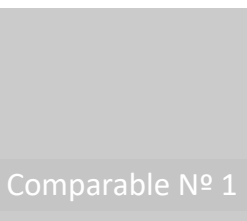


**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-10703046856200-2025-U



**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-10703046856200-2025-U



Vista de daños en cocina



Vista daño dormitorio



Vista de daño en cuarto de baño



Vista de daño en caja de breakers



Vista daño de cielo y cubierta

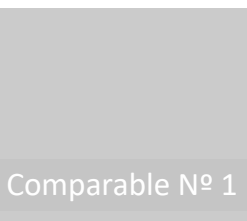


Vista daño de puerta

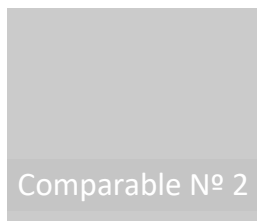


Daño de puerta

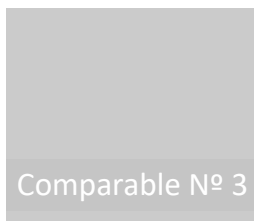
**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



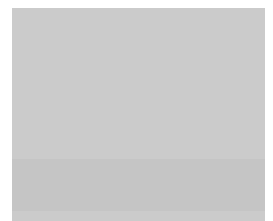
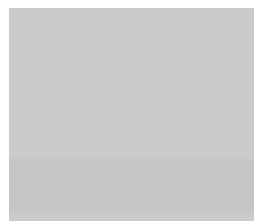
Comparable N° 1



Comparable N° 2



Comparable N° 3



**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-10703046856200-2025-U



Vista fachada lateral Este



Vista daño interno vivienda



Vista de daño por lluvia



Maleza en el entorno de la vivienda



Vista del resto de área del Lote

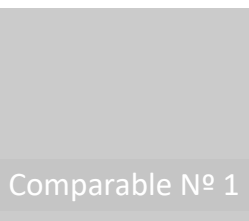


Vista del resto de área del Lote

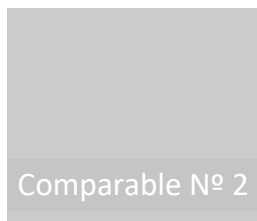


Maleza en el entorno de la vivienda

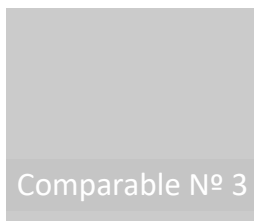
**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



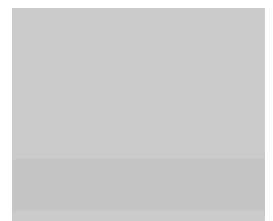
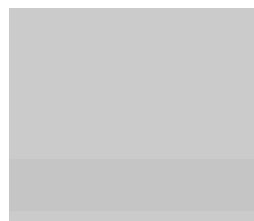
Comparable N° 1



Comparable N° 2



Comparable N° 3

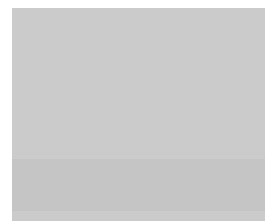
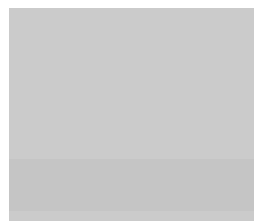
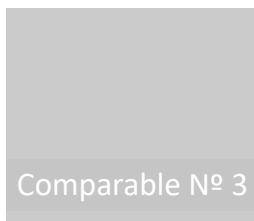
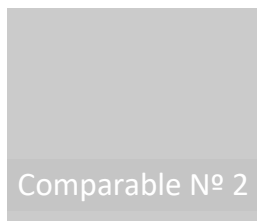
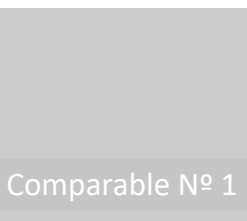


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-10703046856200-2025-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-10703046856200-2025-U

COMPROBANTE DE INSCRIPCIÓN CATASTRAL

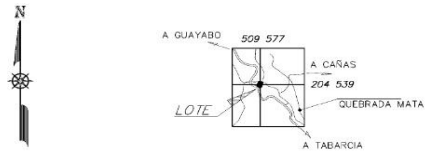
**REGISTRO INMOBILIARIO SUBDIRECCIÓN CATASTRAL**  
 INSCRIPCIÓN N.º: 1-3095-2024  
 Fecha: 23/01/2024 09:14:29  
 Registrador: ALEJANDRO GEBARCO VINDAS CARBALLLO  
 856420204C0-04237054240F1909F27E

Catastro Nacional  
 2023-41274-C  
 22/01/2024 08:25:34  
 Reingreso

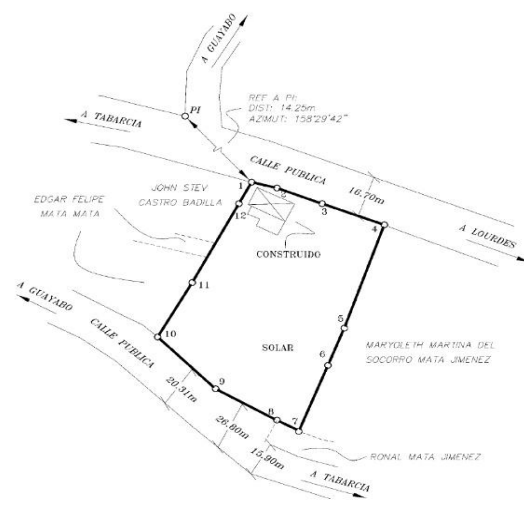
**cfia**  
 Contrato 1075413  
 Fecha 19/01/2024  
 Visado CFIA

Entero: 000490441262

LINEA	ACÍMUT	DEPARTERO	
		m	cm
1 - 2	104	02	8 56
2 - 3	110	56	14 86
3 - 4	110	31	20 37
4 - 5	199	27	36 98
5 - 6	201	45	13 48
6 - 7	201	56	24 01
7 - 8	299	21	7 69
8 - 9	299	21	21 60
9 - 10	314	29	24 98
10 - 11	30	03	21 18
11 - 12	28	21	30 26
12 - 1	28	12	8 21



UBICACION GEOGRAFICA  
 HOJA ABRA  
 ESCALA 1:50000



- NOTAS
- LEVANTAMIENTO POLAR
  - POSICION ABRETA
  - ERRORES ESTIMADOS:
  - ANGULAR 00' 01"
  - LINEAL 0.01m
  - DOT PE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES
  - MODIFICA A LOS PLANOS CATASTRADO: SJ-0277364-1997
  - DISTANCIA FRENTE A CALLE PUBLICA VERTICE 1 AL 4: 43.29m Y DEL VERTICE 9 AL 12: 47.69m
  - PARA RECTIFICAR MEDIDA
  - PE PUNTO DE INTERSECCION
  - ESTE PLANO SERA ÚNICAMENTE PARA REALIZAR EL MOVIMIENTO REGISTRAL. UNA VEZ INSCRITA LA RECTIFICACION DE AREA, EL PLANO SUPLETA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCIÓN EN LA SUBDIRECCION CATASTRAL.

JUAN GABRIEL MORAGA UMANA (FIRMA)  
 CARTEL MORAGA UMANA  
 RIGOROSO TONORRICO 11-25029

AREA: 3328 m<sup>2</sup>

SITUADO EN: MORAGO	DATOS REGISTRO PÚBLICO
DISTRITO: 03 TABARCIA	FOLIO REAL
CANTON: 07 MORA	1 468562 000
PROVINCIA: 01 SAN JOSE	Area segun registro: 3476.44 m <sup>2</sup>

PROTOCOLO TOMO: 19313 | FOLIO: 130 | ESCALA: 1:1000 | FECHA: ENERO 2024

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

214-10703046856200-2025-U

10/12/25, 12:20

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 468562---000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 468562 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE POTRERO  
SITUADA EN EL DISTRITO 3-TABARCIA CANTON 7-MORA DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ  
LINDEROS:

NORTE : CALLE PÚBLICA

SUR : CALLE PÚBLICA

ESTE : MARYOLETH MARTINA DEL SOCORRO MATA JIMÉNEZ

OESTE : JOHN STEV CASTRO BADILLA Y EDGAR FELIPE MATA MATA

MIDE: TRES MIL TRESCIENTOS VEINTIOCHO METROS CUADRADOS  
PLANO: SJ-0003095-2024  
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994: NO HAY

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

**FINCA DERECHO INSCRITA EN**  
1-00460050 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 84,029,020.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL  
CUATROCIENTOS DIEZ COLONES CON SETENTA Y NUEVE CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00295457-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 05-MAY-2023

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 313-14131-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 1099594 000

AFECTA A FINCA: 1-00468562 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

about:blank

1/2

## ESTUDIO DE REGISTRO

214-10703046856200-2025-U

10/12/25, 12:20

about:blank

SERVIDUMBRE TRASLADADA  
CITAS: 342-05655-01-0900-001  
FINCA REFERENCIA 244413 000  
AFECTA A FINCA: 1-00468562 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 10-12-2025 a las 12:20 horas

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

about:blank

2/2

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez	Media Alta		
1	Informe de avalúo N°:	214-10703046856200-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO DE COSTA RICA	Número de cédula 4 000 001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Augusto César Bolaños Martínez	Empresa: Augusto César Bolaños Martínez
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Sí
5	Monto del avalúo	54 385 547,00	Monto solicitado: 64 762 088,18
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	<p>La referencia del Lote Sujeto, está de acuerdo al Plano Catastrado SJ-003095-2004. En la fecha de la inspección se determina que el Lote Sujeto está en un Barrio consolidado. Dentro del Lote está construida una vivienda que en la fecha de la inspección se observa que esta desmantelada, con daños en cielo, puertas, muebles de cocina y sistema eléctrico entre otros. Los llavines de las puertas están dañados, en general da un aspecto de abandono. El Lote Sujeto, es medianero ubicado frente a la calle Los Cucarachos y la parte posterior del Lote esta frente a la Ruta Nacional N° 209. Esta zona es de clase económica de media a media baja y tiene densidad media de población. El Bien Inmueble se localiza a 2000 m al Norte del centro del poblado de Tabarcia.</p>		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Augusto Bolaños Martínez	Emp. N° 1788
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)		Fecha de aplicación 2 (Correcciones)

CERTIFICADO CATASTRAL

214-10703046856200-2025-U



CERTIFICADO CATASTRAL

214-10703046856200-2025-U

