

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES	214-11501015579300-2026-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	ACTUALIZACIÓN DE VALOR		
NOMBRE SOLICITANTE / EX DEUDOR			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
GÁLVEZ CORPORACIÓN EDILICIA SOCIEDAD ANÓNIMA		Céd. Jurídica 3-101-263581	
NOMBRE PROPIETARIO (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
		Proporción de Derechos	
		100%	
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	01 - SAN JOSE		
Cantón:	15 - MONTES DE OCA		
Distrito:	01 - SAN PEDRO		
Localidad:	LOS YOSÉS		
DIRECCIÓN EXACTA			
120m OESTE, 50m SUR, 100m OESTE Y 70m SUR DE LA IGLESIA NUESTRA SEÑORA DE FATIMA			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	SJ-23442-2022	777.00 m2	
Identificador Predial	11501015579300	777.00 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0.00%	0.00 m2	Demasia NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO		¢191 239 125.00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢78 068 203.10	
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢269 307 328.10	
VALOR EN LETRAS: DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS SIETE MIL TRESCIENTOS VEINTIOCHO COLONES 10/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:		36 meses	Ámbito máximo de mercado potencial General
Uso predominante del bien:		Residencial Horizontal	Especifique: Vivienda
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢78 068 203.10	
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES		EL INMUEBLE ES APTO COMO GARANTÍA.	
Nombre del Perito <u>Andrés Herrera Varela</u>			
Tipo de Profesional <u>Ing. Civil</u>		Carnet <u>IC-24441</u>	Firma del Perito
Código Perito SIACC <u>794</u>		Emp. <u>-</u>	Identificación N° <u>4-0187-0873</u>
Nombre de la empresa <u>GEOVALOR INTERNACIONAL S.A.</u>		Cód. Empresa <u>00000413</u>	
Nombre y firma representante legal de la empresa <u>Oscar Córdoba Vargas</u>			
Fecha inspección: <u>14 abril 2026</u>		Fecha informe: <u>16 abril 2026</u>	
Números telefónicos para contacto <u>2527-5119</u>			
Correo electrónico / Dirección WEB <u>info@geovalorcr.com</u>			

AVALÚO DEL TERRENO						214-11501015579300-2026-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO						TC:		¢460.32/\$			
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢/m²		277 497.87		299 049.27		260 300.00		294 071.55			
Área	777	846	1.0285	725	0.9774	672	0.9532	587	0.9116		1.0000
Tipo de vía	3	3	1.0000	3	1.0000	3	1.0000	3	1.0000		1.0000
Servicios 1	4	4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000		1.0000
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000		1.0000
Negociación			0.9000		0.9000		0.9000		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		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		1.0000		1.0000
			1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000
Factor de Homologación		0.9257		0.8797		0.8579		0.8204		1.0000	
Valores Homologados		256 865.91		263 061.68		223 306.16		241 268.06			
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	¢246 125 /m2	Valor ajustado	¢246 125 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1.0000	Área	777.00 m2			¢0 / m2					
VALOR UNITARIO FINAL						¢246 125.00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						¢191 239 125.00					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	RAFAEL E. CAÑAS RUIZ, RAFAEL E. LAPEIRA GONZÁLEZ Y EN PARTE GRUPO COFU SRL					VIVIENDA					
SUR	INVERSIONES BRUNELLESCHI DEL ESTE S.A.					VIVIENDA					
ESTE	GRUPO COFU SRL, ANA E. GONZÁLEZ NIETO					VIVIENDA					
OESTE	CALLE PÚBLICA CON 17.98 METROS					CALLE PÚBLICA					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	493 392					1 097 757					1 177
Plus Code: WWHQ+4WR San Pedro, San José											
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción		Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta			
1	Venta de lote en Los Yoses, Montes de Oca. Área: 846,00m². Precio: \$510.000,00.		Oferta		7177-4602			27/3/2026			
			Coordenadas		Este		Norte				
2	Venta de lote en Barrio Dent, Montes de Oca. Área: 725,00m². Precio: \$471.000,00.		Oferta		8393-3115			12/4/2026			
			Coordenadas		Este		Norte				
3	Venta de lote en Lourdes, Montes de Oca. Área: 672,00m². Precio: \$380.000,00.		Oferta		4104-7055			7/4/2026			
			Coordenadas		Este		Norte				
4	Venta de lote en San Pedro, Montes de Oca. Área: 587,00m². Precio: \$375.000,00.		Oferta		8372-4770			21/12/2025			
			Coordenadas		Este		Norte				
5											
			Coordenadas		Este		Norte				

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 sísmo 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				214-11501015579300-2026-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	SÍ	Tanque séptico
Ancho de vía	8.00 m		Cordón	SÍ	Alcantarillado pluvial
Acera	SÍ		ACCESO A LA FINCA		
			Calle pública		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	Varios	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	CNFL	Jardines y Parques	SÍ	Media Alta
Electricidad	SÍ	CNFL	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	AyA	Edificios Comerciales	SÍ	Media
Señal celular	SÍ	Varios	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	Edificios públicos / comunales	SÍ	Actividad del lugar
Medidores instalados	Electricidad y Agua				Residencial media y media alta, además de edificios comerciales
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	17.98 m		Nivel sobre calle:	0.00 m	
Fondo:	42.96 m		Pendiente %	0	
Relación:	2.3890434		Tipo de vía:	3	
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):					
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia a construcción	20.00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 92.00%					
AFECCIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
15/4/2026	PLAZO DE CONVALIDACIÓN (RECTIFICACIÓN DE MEDIDA). CITAS: 2022-315435-01-0004-001				
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:					NO
OBSERVACIONES					
La zona se caracteriza por presentar viviendas de clase media y media-alta; además de edificios comerciales. El inmueble se ubica en una zona que dispone de todos los servicios públicos y municipales. El plazo de convalidación indicado en el estudio registral se encuentra finalizado. El inmueble se ubica en zona catastrada.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-11501015579300-2026-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
Primer nivel	280.00	350 000	98 000 000	60	34	B	0.5561	0.9748	53 124 400.00	32.5	189 730
Cochera	36.58	280 000	10 242 400	60	34	B	0.5561	0.9748	5 552 258.72	32.5	151 784
Tendido	19.58	140 000	2 741 200	60	34	B	0.5561	0.9748	1 485 965.36	32.5	75 892
Patio de luz	7.08	70 000	495 600	60	34	B	0.5561	0.9748	268 657.68	32.5	37 946
Terraza	38.48	280 000	10 774 400	60	34	B	0.5561	0.9748	5 840 648.32	32.5	151 784
Rampa/Parqueo/ Acceso/BBQ	188.94	35 000	6 612 900	60	34	B	0.5561	0.9748	3 584 758.62	32.5	18 973
Segundo nivel	43.28	350 000	15 148 000	60	34	B	0.5561	0.9748	8 211 514.40	32.5	189 730
TOTAL	613.94		144 014 500						78 068 203.10		
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			¢78 068 203.10								
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0.00								
VALOR TOTAL			¢78 068 203.10								
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN											
DEFINICIONES											
Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m², o unidades			Estado	Estado físico del bien (Actual)						
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Depre.	Factor de Depreciación						
VRN	Valor de Reposición Nuevo			Factor Estado	Factor de Estado						
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VNR	Valor Neto de Reposición						
Edad	Edad del bien (años de construido)			VUR	Vida Útil Remanente						
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke							

ESTADO	O	ÓPTIMO
	MB	MUY BUENO
	B	BUENO
	I	INTERMEDIO
	R	REGULAR
	D	DEFICIENTE
M	DM	MALO
	MM	MUY MALO
	DM	DEMOLICIÓN

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-11501015579300-2026-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: Vivienda Uso predominante: Residencial Horizontal
Estado de la edificación: Existente Avance: 100% Presupuestado: ¢ NA
Nombre del Profesional Responsable de la obra: NA
Nombre del Desarrollador: NA
Número de Contrato CFIA: NA No.de licencia (permiso) municipal de construcción: NA
Documentos de construcción adicionales: NA
Propiedad utilizada por: En desuso Nombre: NA
Vigencia del contrato de arrendamiento: NA
Área construcción principal: 613.94 m² Porcentaje de cobertura: 73% Año de construcción: 1992

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:

VC03

NÚMERO DE NIVELES:

2

Estructura	Vivienda de dos niveles	Sistema eléctrico:	
Paredes	Mampostería	Cableado entubado: <u>Sí Total</u>	Interruptor: <u>Disyuntor</u>
Entrepiso	Concreto	Tablero eléctrico (caja de breaker): <u>Sí</u>	
Estruc. Techo	Madera	Estado General: <u>Bueno</u>	<i>*Inspección vía muestra*</i>
Cubierta	Zinc	Sistema de evacuación pluvial:	
Cielos	Gypsum / Artesonado / Madera	Canoas y bajantes: <u>Sí Total</u>	Estado: <u>Bueno</u>
Pisos	Concreto / Laminado / Cerámica / Baldosa	Otro sistema (indique): <u> </u>	
Fachada	Verjas / Mampostería	Tanques de Gas:	
Aposentos	En el primer nivel: cochera, vestíbulo, sala TV, patio de luz, 2 dormitorios, baño, dormitorio principal, con baño y vestidor, sala 1, comedor 1, un baño, terraza, sala 2, cocina, comedor 2r, un dormitorio con baño y vestidor, pilas, tendido, medio baño. En el segundo piso: un dormitorio.	Gas LP: <u> </u>	Ubicación: <u> </u>
Parqueos	2	Estado Físico y de Mantenimiento General:	
Otros	NA	Paredes <u>Bueno</u>	Cielos <u>Bueno</u>
Red de agua caliente	Sí	Pisos <u>Bueno</u>	Cubierta <u>Bueno</u>
Tanque captación de agua	Sí		

Fisuras

Repellos NingunoPisos Ninguno

Apreciación visual de desplome

Paredes NingunoPisos NingunoCielos Ninguno

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación: Avance:

DESCRIPCIÓN

PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

Etapas	% avance acum.	% de giro	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro:
1				Equivalente al: 0.0%
2				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>
3				
4				
5				
6				
7				

OBSERVACIONES

Las construcciones presentan un buen mantenimiento. Al momento de la visita se observaron muestras de humedad en algunos sectores de los cielos. Por lo anterior se recomienda brindar el mantenimiento respectivo.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-11501015579300-2026-U



Fachada



Fachada



Calle de acceso



Calle de acceso



Medidores



Medidores



Rampa



Zona verde



Foto presencial



Rampa



Acceso



Acceso

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES


1



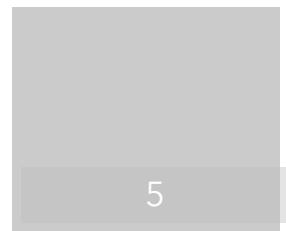
2



3



4



5

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-11501015579300-2026-U



Vestíbulo



Sala TV



Patio de luz



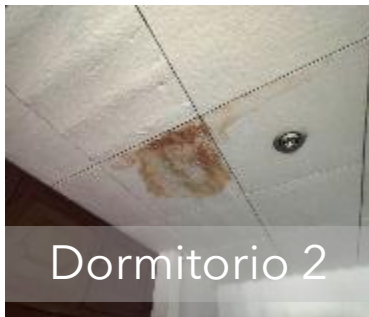
Dormitorio 1



Baño 1



Dormitorio 2



Dormitorio 2



Dormitorio principal



Baño principal



Baño principal



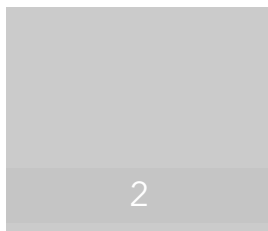
Vestidor



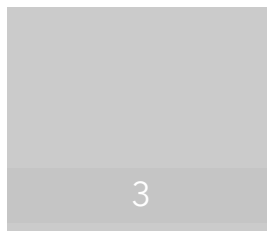
Vestidor

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

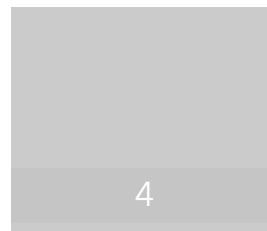

1



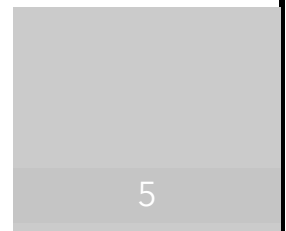
2



3



4



5

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-11501015579300-2026-U



Sala



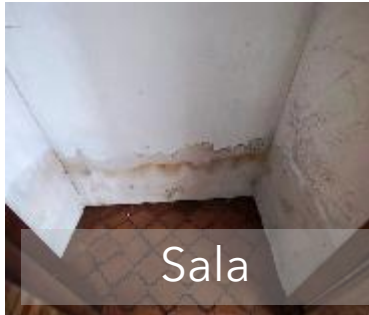
Sala



Sala



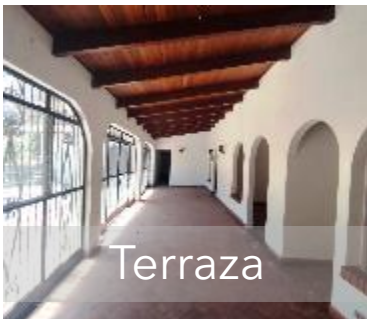
Sala



Sala



Baño 2



Terraza



Cocina



Caja de breakers


Caja de
breakers

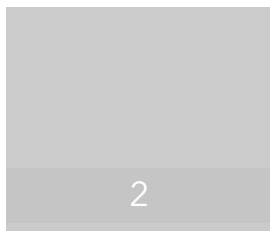

Dormitorio 3



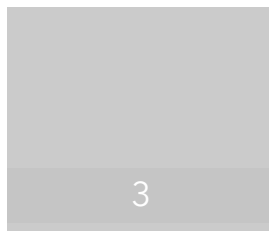
Baño 3

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

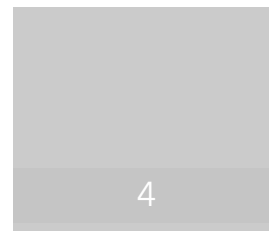

1



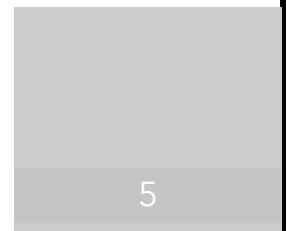
2



3



4



5

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-11501015579300-2026-U



Vestidor



Pilas



Tendido



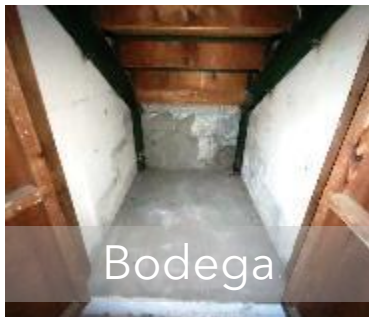
Tendido



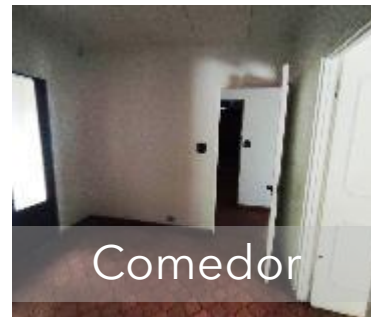
Tendido



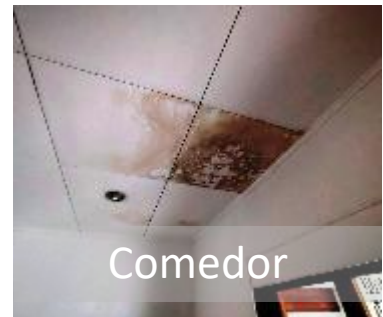
Cochera



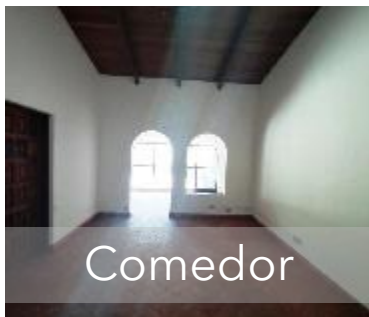
Bodega



Comedor



Comedor



Comedor



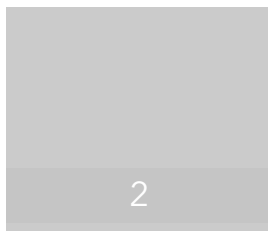
Medio baño



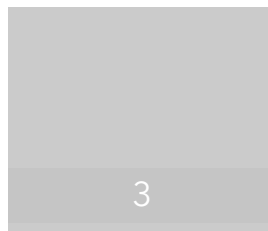
Medio baño

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

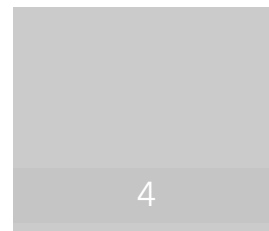

1



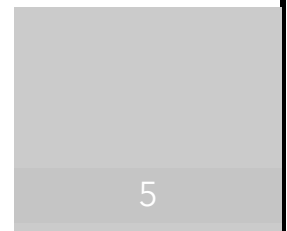
2



3



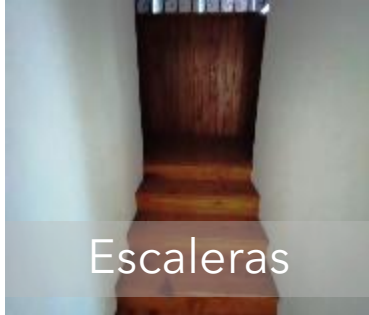
4



5

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-11501015579300-2026-U



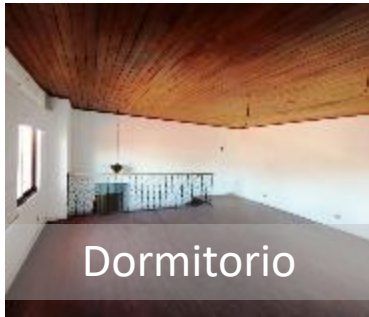
Escaleras



Escaleras



Dormitorio



Dormitorio



Dormitorio



BBQ



Patio



Patio



Patio



Patio


Sistema
eléctrico

Sistema
eléctrico

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1

2

3

4

5

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-11501015579300-2026-U



Sistema eléctrico



Sistema eléctrico



Sistema eléctrico



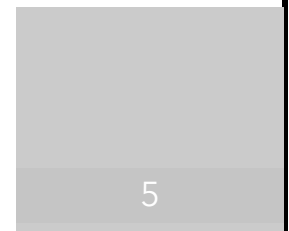
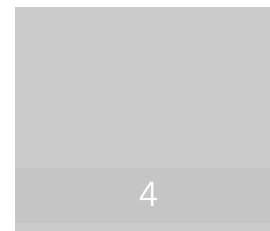
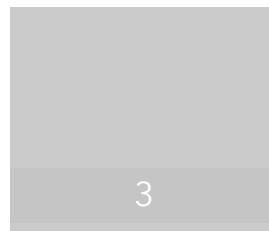
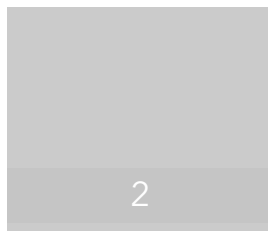
Sistema eléctrico



Sistema eléctrico



Sistema eléctrico

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES


PLANO DE CATASTRO

214-11501015579300-2026-U

[illegible]

INFORME REGISTRAL

214-11501015579300-2026-U

14/4/26, 14:38

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales del Registro Nacional

[Inicio](#) | [Ayuda](#) | [Preguntas Frecuentes](#) | [Entidades Receptoras](#) | [Contactenos](#) | [Desconectar](#) | [Andrés Herrera](#)

Detalle de Certificaciones o Productos

Bienes Municipales

Búsqueda Gráfica Marcas

Certif. de Compras

Consultas Gratuitas

Certificación Imágenes

Historial de Compras

Historial de Usos

Impuesto Personas Jurídicas

Índice Personas Físicas

Índice de Personas Jurídicas

Transferencia III Ley 8428

M Cuenta

M Inventario

Reserva de Matrícula

Solicitud de Placas

Consulta Salidas del País

Certificado Censal

Tarjeta de Salidas del País

Título de Propiedad

Avisos Importantes

- Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sírvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono: 2202-0888.

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 155793-000PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 155793 **DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000**
SEGREGACIONES: NO HAY**NATURALEZA:** FINCA CON CONSTRUCCIONES
SITUADA EN EL DISTRITO 1-SAN PEDRO CANTON 15-MONTES DE OCA DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : RAFAEL EDUARDO CAÑAS RUÍZ, RAFAEL ENRIQUE LAPEIRA GONZALEZ Y EN PARTE GRUPO COFU SRL

SUR : INVERSIONES BRUNELLESCHI DEL ESTE S.A.

ESTE : GRUPO COFU SRL, ANA EUGENIA GONZALEZ NIETO

OESTE : CALLE PUBLICA CON 17.98 METROS

MODE: SETECIENTOS SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS**PLANO:** SJ-0023442-2022**FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994: NO HAY**

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NÚMERO 155793 Y ADEMÁS PROVIENE DE 1659 221 001

VALOR FISCAL: 349,777,238.00 COLONES**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO

DOLARES CON CINCUENTA Y SEIS CENTAVOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2021-00530455-01

CAUSA ADQUISITIVA: DACIÓN

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 16 SEP 2021

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY**GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY****PLAZO DE CONVALIDACION (RECTIFICACION DE MEDIDA)**

CITAS: 2022-315435-01-0004-001

AFECTA A FINCA: 1-00155793 -000

INICIA EL: 18 DE MAYO DE 2022

FINALIZA EL: 18 DE MAYO DE 2025

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emisión el 14-04-2026 a las 14:38 horas

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)Todos los derechos reservados - 2026 - Registro Nacional - San José, Guanacabes - Apartado Postal 523-2010 Guanacabes
mpdigital@rna.gov.cr

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 5024 x 768px o superior



CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES				
Calificación de la Liquidez		MEDIA ALTA		
1	Informe de avalúo N°:	214-11501015579300-2026-U	Tipo:	Urbano
2	Nombre del Exdeudor	GÁLVEZ CORPORACIÓN EDILICIA S.A.	Número de Exdudor	3-101-263581
3	Nombre del Perito que valoró:	Andrés Herrera Varela	Empresa:	GEOVALOR INTERNACIONAL S.A.
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo:	NO
5	Monto del avalúo	269 307 328.10	Avalúo anterior:	242 378 068.31
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	EL INMUEBLE ES APTO COMO GARANTÍA.			ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	ANDRES HERRERA VARELA	Emp. N°	794
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	16/4/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	

Entero: 000446079740

DERROTERO				
LINEA	ACIMUT		DISTANCIA	
	°	'	m.	cm.
1 - 2	348	08	17	98
2 - 3	74	30	42	95
3 - 4	168	02	18	25
4 - 1	254	51	42	96



UBICACION GEOGRAFICA
HOJA MARIA AGUILAR
ESCALA 1:10000

COLINDANTES

- (A) RAFAEL EDUARDO CAÑAS RUIZ
- (B) RAFAEL ENRIQUE LAPEIRA GONZALEZ
- (C) GRUPO COFU SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA
- (D) ANA EUGENIA GONZALEZ NIETO
- (E) JOTEPEICO DE LOS YOSSES SOCIEDAD ANONIMA
- (F) INVERSIONES BRUNELLESCHI DEL ESTE SOCIEDAD ANONIMA



NOTAS

- LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA
- ERRORES ESTIMADOS:
ANGULAR 00' 01"
LINEAL 0.01m
- DOY FE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES
- DISTANCIA FRENTE A CALLE PUBLICA ENTRE VERTICE 1 AL 2: 17.98m.
- MODIFICA AL PLANO CATASTRADO: SJ-104725-1961.
- ESTE PLANO SERVIRÁ ÚNICAMENTE PARA REALIZAR EL MOVIMIENTO REGISTRAL, UNA VEZ INSCRITA LA RECTIFICACION DE AREA, EL PLANO SURTIRÁ LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN LA SUBDIRECCIÓN CATASTRAL.
- PARA RECTIFICAR MEDIDA

GABRIEL MORAGA UMAÑA
INGENIERO TOPOGRAFO IT-25029

AREA:
777 m²

PROTOCOLO TOMO: 19313

FOLIO: 120

ESCALA: 1:500

FECHA: ABR 2022

SITUADO EN:
LOS YOSSES
DISTRITO: 01 SAN PEDRO
CANTON: 15 MONTES DE OCA
PROVINCIA: 01 SAN JOSE

DATOS REGISTRO PÚBLICO
FOLIO REAL:
1 0155793 000
Area segun registro:
765.79 m²

Detalle de Certificaciones o Productos ★[Bienes Monitoreados](#)[Búsqueda Gráfica Marcas](#)[Carrito de Compras](#)[Consultas Gratuitas](#) ★[Certificación Imágenes](#) ★[Historial de Compras](#)[Historial de Usos](#)[Impuesto Personas Jurídicas](#)[Índice Personas Físicas](#)[Índice de Personas Jurídicas](#)[Transitorio III Ley 9428](#)[Mi Cuenta](#)[Mi Inventario](#)[Reserva de Matrícula](#)[Solicitud de Placas](#)[Consulta Salidas del País](#)[Certificado Catastral](#)[Tarjeta de Salidas del País](#)[Título de Propiedad](#)**Avisos importantes**

- Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sirvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 155793---000**

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 155793 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA CON CONSTRUCCIONES
SITUADA EN EL DISTRITO 1-SAN PEDRO CANTON 15-MONTES DE OCA DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : RAFAEL EDUARDO CAÑAS RUIZ, RAFAEL ENRIQUE LAPEIRA GONZALEZ Y EN PARTE GRUPO COFU SRL

SUR : INVERSIONES BRUNELLESCHI DEL ESTE S.A.

ESTE : GRUPO COFU SRL, ANA EUGENIA GONZALEZ NIETO

OESTE : CALLE PUBLICA CON 17.98 METROS

MIDE: SETECIENTOS SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS

PLANO: SJ-0023442-2022

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

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 155793 Y ADEMÁS PROVIENE DE 1659 221 001

VALOR FISCAL: 349,777,238.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO DOLARES CON CINCUENTA Y SEIS CENTAVOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2021-00530455-01

CAUSA ADQUISITIVA: DACION

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 16-SEP-2021

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

PLAZO DE CONVALIDACION (RECTIFICACION DE MEDIDA)

CITAS: 2022-315435-01-0004-001

AFECTA A FINCA: 1-00155793 -000

INICIA EL: 18 DE MAYO DE 2022

FINALIZA EL: 18 DE MAYO DE 2025

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 14-04-2026 a las 14:38 horas

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

Detalle de Certificaciones o Productos ★

Bienes Monitoreados

Búsqueda Gráfica Marcas

Carrito de Compras

Consultas Gratuitas ★

Certificación Imágenes ★

Historial de Compras

Historial de Usos

Impuesto Personas Jurídicas

Índice Personas Físicas

Índice de Personas Jurídicas

Transitorio III Ley 9428

Mi Cuenta

Mi Inventario

Reserva de Matrícula

Solicitud de Placas

Consulta Salidas del País

Certificado Catastral

Tarjeta de Salidas del País

Título de Propiedad

Avisos importantes

- Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sirvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

Consulta de Plano

Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por: Provincia: Finca Duplicado Horizontal Derecho: **Consultar**

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	23442
Año Inscripción:	27 Apr 2022	Área Plano:	777.00
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	212403.0
Coordenada Este:	529754.0	CRTM Norte:	1097778.0
CRTM Este:	493416.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	15 - MONTES DE OCA	1 - SAN PEDRO

Titulares(es)

Identificacion	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101052441	GAVIA	S	A

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	155793	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	155793	0		

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	104725	1961

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



Provincia

1 - SAN JOSE

Cantón

115 - MONTES DE OCA

Distrito

11501 - SAN PEDRO

ID predio

11501015579300

Número finca

1-0155793-0-0

Área Plano Catastrado

777 m²

Área Según Registro

777.0 m²

Cautelar

Tomo-Asiento	Tipo
No tiene Trámites Administrativos asociados	

Plano

100234422022

ABRE

0

Relación

1 - Relacion uno a uno

Inconsistencias

1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N
9 - N	10 - N	12 - N	

Modificaciones

1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	9 - N