

AVALÚO MÚLTIPLE FINCAS EN CONDOMINIO		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES	Nº Informe detallado en hoja de FILIALES	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	avaluo de apartamento en condominio con parqueo y bodega		
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	.	Céd. Jurídica	4000-001021
NOMBRE PROPIETARIO (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	.	Céd. Jurídica	4000-001021
		Proporción de Derechos	100%
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	01 - SAN JOSE		
Cantón:	02 - ESCAZU		
Distrito:	03 - SAN RAFAEL		
Localidad:	ESCAZU		
DIRECCIÓN EXACTA			
DEL CRUCE DE LA ANTIGUA PACO 300 M AL ESTE			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de	la Finca Filial	Id. Predial Finca Matriz:	1020300016660M
Según	el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Madre:	10203000506700
TIPO DE CONDOMINIO	Vertical	Otras Áreas m2	
USO	<u>Habitacional con Construcción</u>	Finca Madre:	21 215,28
		Finca Matriz:	21 215,28
		Áreas Privativas:	12 199,31
		Áreas Comunes:	9 500,31
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO			¢50 933 409,15
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢66 429 617,23
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢117 363 026,38
VALOR EN LETRAS:	CIENTO DIECISIETE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y TRES MIL VEINTISEIS COLONES		
	38/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	<u>General</u>
Uso predominante del bien:	Residencial Vertical	Especifique:	apartamento ,Bodega y parqueo
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢66 429 617,23		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	poe su ubicacion en el centro de escazu		
Nombre del Perito	<u>MARTIN HERRERA UMAÑA</u>		
Tipo de Profesional	<u>ARQUITECTO</u>	Carnet	<u>A-6639</u>
Código Perito SIACC	<u>236</u>	Emp.	<u>PERSONAL</u>
Nombre de la empresa			Identificación N° <u>1-0658-0328</u>
Nombre y firma representate legal de la empresa			Cód. Empresa <u>0'33</u>
Fecha inspección:	<u>14 mayo 2025</u>	Fecha informe:	<u>14 mayo 2025</u>
Números telefónicos para contacto	88245894		
Correo electrónico / Dirección WEB	<u>martinherrerau@hotmail.com</u>		

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		378 742,00		349 000,00		300 000,00		0,00		0,00	
area	150,65	140,61	0,9710	146,06	0,9860	154	1,0080	1,0000		1,0000	
nivel	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
frente	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
fondo	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
nivel	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
servicios 1	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	1,0000		1,0000	
servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	1,0000		1,0000	
ubicación	3	3	1,0000	3	1,0000	3	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		0,9710		0,9860		1,0080		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		367 758,48		344 114,00		302 400,00					
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	€338 091 /m2	Valor Unitario Ajustado		Valor Unitario Mejoras al Terreno							
Factor secciones	1,0000	€338 091 / m2		€0 / m2							
VALOR UNITARIO FINAL		€338 091,00 /m2									
COORDENADAS PROYECTADAS				PRECISIÓN							
FILIAL	ESTE		NORTE		Altitud						
1	483 836		1 097 942		995						
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS TERRENOS COMPARABLES											
N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta						
1	apartamento en mismo condominio con bodega y parqueo , con Jeffrey Ruphuy	Coordenadas	89912471		14/5/2025						
			Este	Norte							
2	apartamento en mismo condominio en CONDOS COSTA RICA	Coordenadas	40003210		14/5/2025						
			Este	Norte							
3	apartamento en mismo condominio	Coordenadas	85901515		14-525						
			Este	Norte							

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Terciaria	Caño	SÍ
Material	Asfalto	Sistema Sanitario	Planta de tratamiento
Ancho de vía	14,00 m	Cuneta	NO
Acera	SÍ	Alcantarillado pluvial	SÍ
		Cordón	SÍ
		ACCESO A LA FINCA	
		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	SÍ
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	SÍ
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ
Agua Potable	SÍ AYA	Edificios Comerciales	SÍ
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	SÍ
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ A 400
Medidores instalados	Teléfono Agua y Electricidad		
		Clase social	
		Media Alta	
		Clase social zonas cercanas	
		Alta	
		Densidad poblacional	
		Alta	
		Actividad del lugar	
		habitacional , comercial he institucional	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frente principal:	11,65 m	Nivel sobre calle:	0,00 m
Fondo:	11,92 m	Pendiente %	0
Relación:	1,02317597	Tipo de vía:	3
Servicios	S1 4	plus conde	WVH3+854 San Rafael , San Jose
	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):			Óptimo
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0,00 m
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica
		Possibilidad de daños	Ninguno
		Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 92,80%			
AFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
4/6/2025	servidumbre de vista y luz natural		
OBSERVACIONES			
apartamento en condominio condado del campo en San Rafael de Escazu , en primer nivel en edificio 2 , posee un area para parque y otra para bodega que se valora en sumatoria con el apartamento , el edificio es en mampostería con paredes internas en muro seco , con pisos en paladiana y ceramica en area de cocina , cielos en mampostería con gypsum con un area habitable de 123,49 m2 con 2 sala, comedor ,cocina 4 dormitorios ,3,5 baños y pilas ,apartamento 106 B en primer piso , parqueo de 25,48 m2 y bodegade 1,68			

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	123,49	600 000	74 094 000	70	15	B	0,8699	0,9748	62 830 106,63	59,4	508 787	
parqueo	25,48	160 000	4 076 800	70	15	B	0,8699	0,9748	3 457 049,96	59,4	135 677	
bodega	1,68	100 000	168 000	70	15	B	0,8699	0,9748	142 460,64	59,4	84 798	
			-						-		0	
			78 676 800						66 429 617,23		243 087	
OBRAS COMPLEMENTARIAS 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	
Filial 1			-				#1DIV/0!	#N/A	-	#1DIV/0!	#1DIV/0!	
Filial 2			-				#1DIV/0!	#N/A	-	#1DIV/0!	#1DIV/0!	
Filial 3			-				#1DIV/0!	#N/A	-	#1DIV/0!	#1DIV/0!	
Filial 4			-				#1DIV/0!	#N/A	-	#1DIV/0!	#1DIV/0!	
Filial n			-				#1DIV/0!	#N/A	-	#1DIV/0!	#1DIV/0!	
OBRAS COMUNES _ 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	
			-				#1DIV/0!	#N/A	-	#1DIV/0!	#1DIV/0!	
			-				#1DIV/0!	#N/A	-	#1DIV/0!	#1DIV/0!	
			-				#1DIV/0!	#N/A	-	#1DIV/0!	#1DIV/0!	
			-				#1DIV/0!	#N/A	-	#1DIV/0!	#1DIV/0!	
TOTAL			-						-			
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 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			

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.

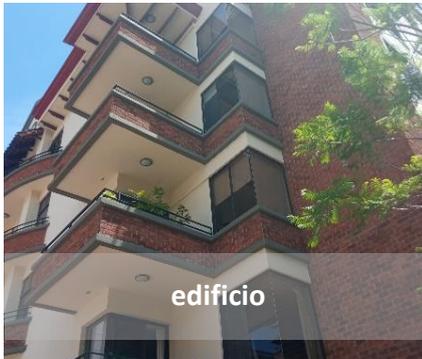
DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		Nº Informe detallado en hoja Construcción y Filiales																											
CONSTRUCCIONES																													
Tipo de construcción existente: apartamento		Uso predominante: Residencial																											
Estado de la edificación: Existente	Avance: 100%	Presupuesto: ¢																											
Nombre del Profesional Responsable de la obra:																													
Nombre del Desarrollador:																													
Número de Contrato CFIA:		Número permiso construcción:																											
Documentos de construcción adicionales:																													
Propiedad utilizada por:	Nombre																												
Vigencia del contrato de arrendamiento:																													
Área construcción principal: 150,65 m2	Porcentaje de cobertura: 100%	Año de construcción: 2010																											
DETALLE DE ELEMENTOS																													
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: <u>AP04</u>		NÚMERO DE NIVELES: <u>1</u>																											
Estructura concreto	Sistema eléctrico:																												
Paredes mamposteria paredes externas y muro seco paredes internas, parqu	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Entubado Conduit</td> <td style="text-align: center;">SI</td> <td style="text-align: center;">TOTAL</td> </tr> <tr> <td>Porcentaje</td> <td style="text-align: center;"><u>100%</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Caja breaker</td> <td style="text-align: center;"><u>SI</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Interruptor</td> <td style="text-align: center;"><u>Diyuntores</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Estado General</td> <td style="text-align: center;"><u>Óptimo</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gas LP _____</td> <td colspan="2">Ubicación _____</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">Estado Físico y Mantenimiento:</td> </tr> <tr> <td>Paredes <u>Bueno</u></td> <td>Cielos <u>Bueno</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Pisos <u>Bueno</u></td> <td>Cubierta _____</td> <td></td> </tr> </table>		Entubado Conduit	SI	TOTAL	Porcentaje	<u>100%</u>		Caja breaker	<u>SI</u>		Interruptor	<u>Diyuntores</u>		Estado General	<u>Óptimo</u>		Gas LP _____	Ubicación _____		Estado Físico y Mantenimiento:			Paredes <u>Bueno</u>	Cielos <u>Bueno</u>		Pisos <u>Bueno</u>	Cubierta _____	
Entubado Conduit			SI	TOTAL																									
Porcentaje			<u>100%</u>																										
Caja breaker			<u>SI</u>																										
Interruptor			<u>Diyuntores</u>																										
Estado General			<u>Óptimo</u>																										
Gas LP _____			Ubicación _____																										
Estado Físico y Mantenimiento:																													
Paredes <u>Bueno</u>			Cielos <u>Bueno</u>																										
Pisos <u>Bueno</u>			Cubierta _____																										
Entrepiso concreto																													
Techos concreto																													
Cubierta concreto																													
Cielos gypsum																													
Pisos porcelanato y ceramica																													
Fachada mamposteria																													
Aposentos 2 sala, 1 cocina ,1 comedor , 4 dormitorios , 3.5 baños pilas																													
Baños 3,5																													
Otros																													
Red de agua caliente																													
Tanque captación de agua																													
Figuras																													
Repellos <u>Ninguno</u>	Paredes <u>Ninguno</u>	Apreciación visual de desplome																											
Pisos _____	Pisos <u>Ninguno</u>	Cielos <u>Ninguno</u>																											
OBRAS COMPLEMENTARIAS																													
Estado de la edificación:		Avance:																											
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN																													
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para <u>SÍ</u> construcción:																										
1			Equivalente al: <u>0,0%</u> del monto del crédito destinado a construcción																										
2																													
3																													
4																													
5																													
6																													
7																													
OBSERVACIONES																													
apartamento de 123,49 m2 , en buen estado de conservación pero le hace falta limpieza y algunos detalles a mejorar tales como cableado de tv , parqueo con buena ubicación y bodega con llavín en mal estado .																													

AVALÚO INDIVIDUAL DE LAS FINCAS FILIALES

N° Informe de Avalúo	Finca Filial	Identificador Predial		Plano Catastrado		Escritura C. Área m2	Coeficiente Copropiedad	TERENO		CONSTRUCCIÓN	TOTAL
		Número	Área m2	Número	Área m2			Área	Valor	Valor	
214-1020300336710F-2025-C	137	1020300336710F	123,49	SJ-811850-2002	123,49	123,49	1,0006	123,49	41 750 857,59	62 830 106,63	104 580 964,22
214-1020300335710F-2025-C	36	1020300335710F	25,48	SJ-813266-2002	25,48	25,48	0,2080	25,48	8 614 558,68	3 457 049,96	12 071 608,64
214-1020300335470F-2025-C	12	1020300335470F	1,68	SJ-813227-2002	1,68	1,68	0,2080	1,68	567 992,88	142 460,64	710 453,52
			0,00		0,00	0,00	0,0000	-	-	-	-
			0,00		0,00	0,00	0,0000	-	-	-	-
								TOTAL	50 933 409,15	66 429 617,23	117 363 026,38

ANEXO FOTOGRAFICO

Nº Informe detallado en hoja Construcción y Filiales



edificio



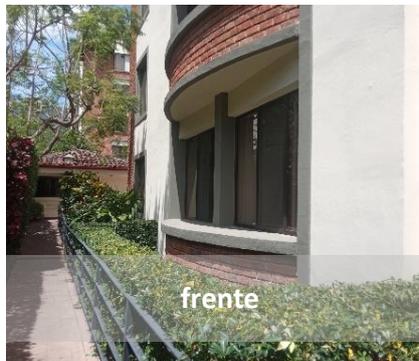
valuador



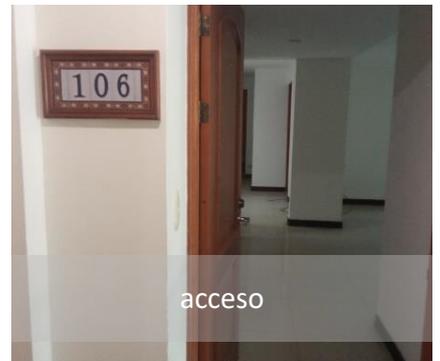
rampa de acceso a parqueos y bodega



frente de propiedad



frente



acceso



sala

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



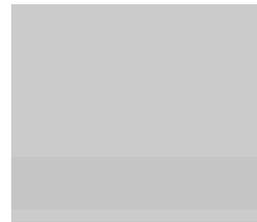
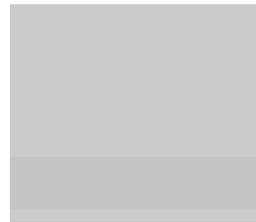
comparable 1APC



comparable 2

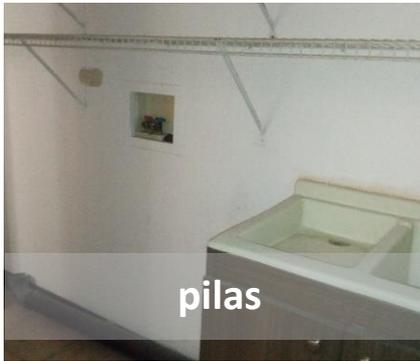


comparable 3

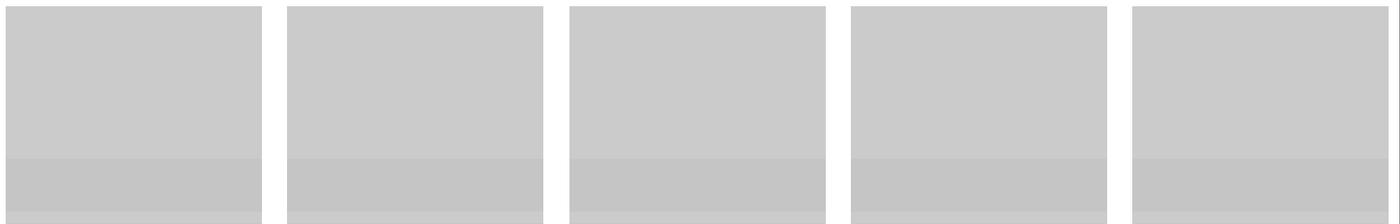


ANEXO FOTOGRAFICO

Nº Informe detallado en hoja Construcción y Filiales

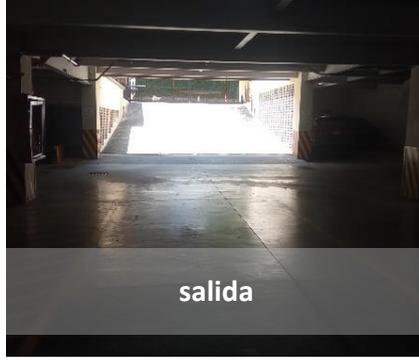


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

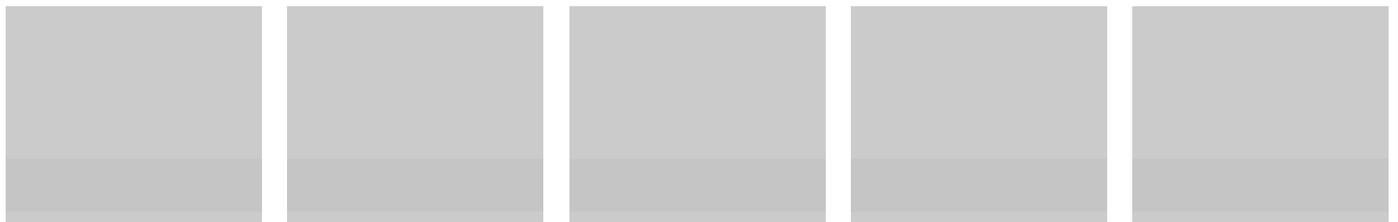


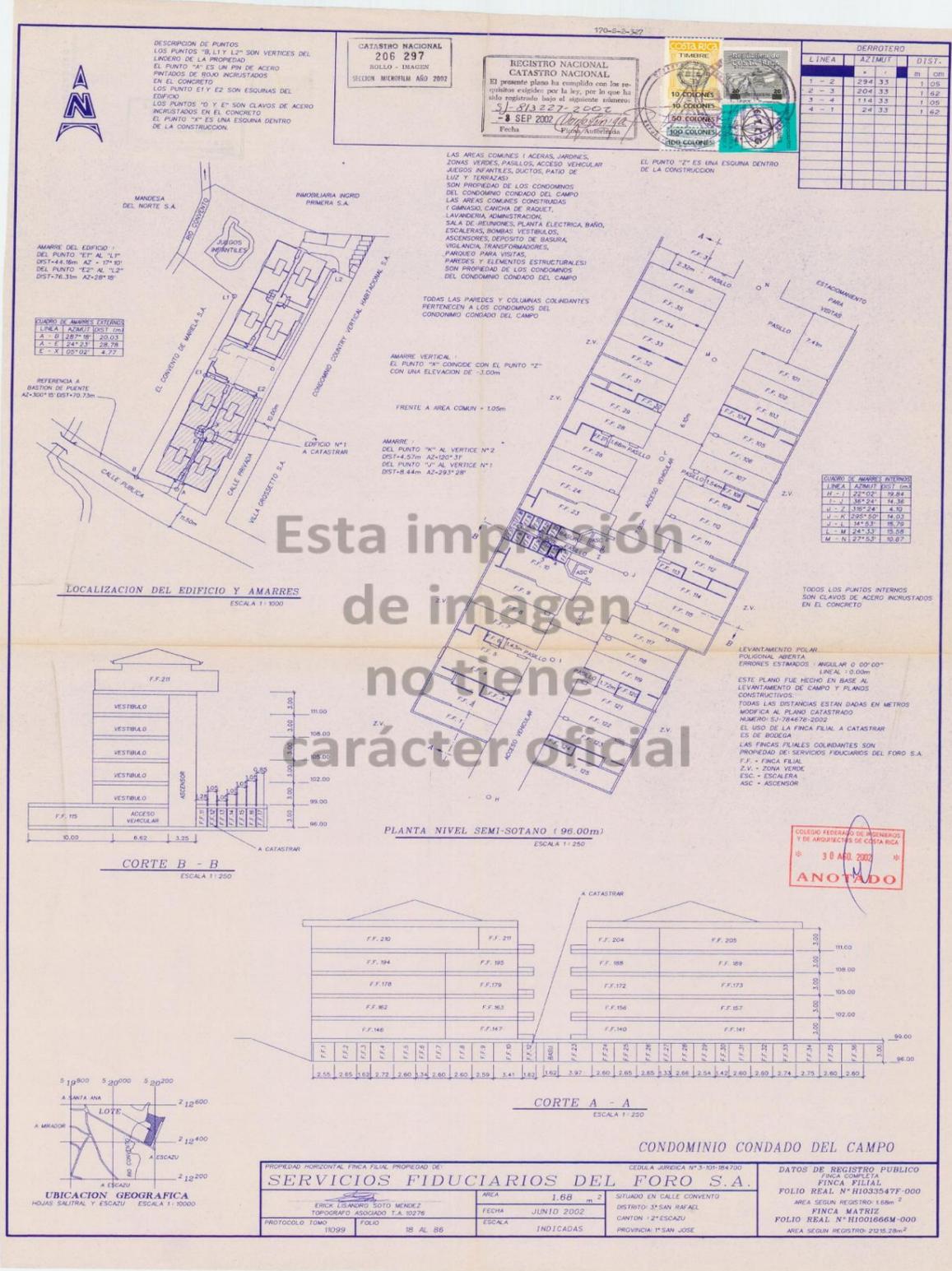
ANEXO FOTOGRAFICO

Nº Informe detallado en hoja Construcción y Filiales



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

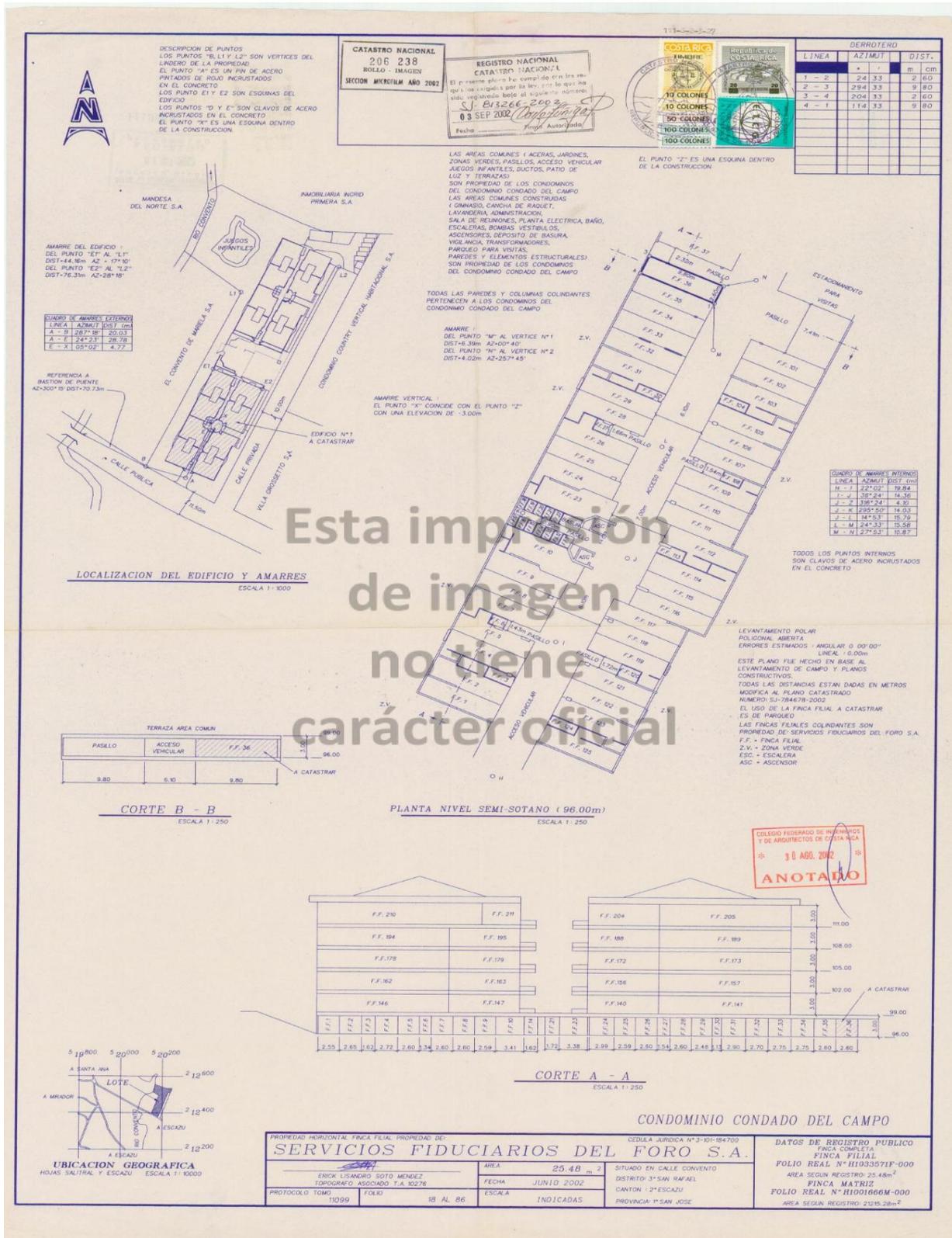




ales

PLANO DE CATASTRO

Nº Informe detallado en hoja Construcción y Filiales



ESTUDIO DE REGISTRO

N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales

4/6/25, 11:11

about:blank

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 33671-F-000**

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 33671 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: FINCA FILIAL CIENTO TREINTA Y SIETE DESTINADA A APARTAMENTO PARA USO
HABITACIONAL EN PROCESO DE CONSTRUCCION SITUADA EN EL PRIMER NIVEL DEL EDIFICIO
NUMERO DOS
SITUADA EN EL DISTRITO 3-SAN RAFAEL CANTON 2-ESCAZU DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:
NORTE : FINCA FILIAL CIENTO TREINTA Y SEIS Y AREA COMUN LIBRE DE VACIO
SUR : AREA COMUN LIBRE DE TERRAZA
ESTE : AREA COMUN LIBRE DE VACIO
OESTE : AREA COMUN CONSTRUIDA DE PASILLO

MIDE: CIENTO VEINTITRES METROS CON CUARENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 1.006
VALOR MEDIDA: 1.0122704
PLANO: SJ-0811850-2002

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
100001666M 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 99,944,778.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO
DOLARES CON VEINTITRES CENTAVOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2022-00255658-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 19-MAY-2022

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

SERVIDUMBRE DE VISTAY LUZ NATURAL
CITAS: 495-08470-01-0002-001
INICIA EL: 20-AGO-2001
FINCA REFERENCIA 1005067 000

about:blank

1/2

ESTUDIO DE REGISTRO

Nº Informe detallado en hoja Construcción y Filiales

4/6/25, 11:11

about:blank

APECTA A FINCA: 1-00033671 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 04-06-2025 a las 11:11 horas

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

about:blank

2/2

ESTUDIO DE REGISTRO

N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales

4/6/25, 11:12

about:blank

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 33571-F-000**

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 33571 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: FINCA FILIAL TREINTA Y SEIS DESTINADA A PARQUEO EN PROCESO DE
CONSTRUCCION SITUADA EN EL NIVEL 98.00-97.00 DEL EDIFICIO NUMERO UNO
SITUADA EN EL DISTRITO 3-SAN RAFAEL CANTON 2-ESCAZU DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:
NORTE : AREA COMUN CONSTRUIDA DE PASILLO
SUR : FINCA FILIAL TREINTA Y CINCO
ESTE : AREA COMUN CONSTRUIDA DE CIRCULACION VEHICULAR
OESTE : AREA COMUN LIBRE

MIDE: VEINTICINCO METROS CON CUARENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 0.208
VALOR MEDIDA: 0.2088643
PLANO:SJ-0813266-2002

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
100001666M 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 17,278,110.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTICINCO MIL QUINIENTOS SESENTA DOLARES CON NUEVE
CENTAVOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2022-00255658-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 19-MAY-2022

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

SERVIDUMBRE DE VISTAY LUZ NATURAL
CITAS: 495-08470-01-0002-001
INICIA EL: 20-AGO-2001
FINCA REFERENCIA 1005067 000

about:blank

1/2

ESTUDIO DE REGISTRO

N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales

4/6/25, 11:12

about:blank

APECTA A FINCA: 1-00033571 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 04-06-2025 a las 11:12 horas

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

about:blank

2/2

ESTUDIO DE REGISTRO

N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales

4/6/25, 11:13

about:blank

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 33547--F-000**

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 33547 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL DOCE DESTINADA A BODEGA EN PROCESO DE CONSTRUCCION
SITUADA EN EL NIVEL 98.00-97.00 DEL EDIFICIO NUMERO UNO
SITUADA EN EL DISTRITO 3-SAN RAFAEL CANTON 2-ESCAZU DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : AREA COMUN CONSTRUIDA DE PASILLO

SUR : FINCA FILIAL DIEZ

ESTE : FINCA FILIAL ONCE

OESTE : FINCA FILIAL TRECE

MIDE: UN METROS CON SESENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 0.014

VALOR MEDIDA: 0.0137713

PLANO:SJ-0813227-2002

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
100001666M	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 2,561,500.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO DOLARES CON SESENTA Y OCHO CENTAVOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2022-00255658-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 19-MAY-2022

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE DE VISTAY LUZ NATURAL

CITAS: 495-08470-01-0002-001

INICIA EL: 20-AGO-2001

FINCA REFERENCIA 1005067 000

about:blank

1/2

ESTUDIO DE REGISTRO

Nº Informe detallado en hoja Construcción y Filiales

4/6/25, 11:13

about:blank

AFECTA A FINCA: 1-00033547 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 04-06-2025 a las 11:13 horas

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

about:blank

2/2

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Alta	
1	Informe de avalúo N°:	N° Informe detallado en hoja Construcción	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA .	Número de cédula: 4000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	MARTIN HERRERA UMAÑA	Empresa: PERSONAL
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Sí
5	Monto del avalúo	117 649 643,11	Monto solicitado: 106 086 666,17
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	poe su ubicacion en el centro de escazu		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	MARTIN HERRERA UMAÑA	Emp. N° 236
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	10/6/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)