

AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-4010400817750F-2025-C	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		AVALÚO DE VIVIENDA			
NOMBRE CLIENTE (S)					
ZÚÑIGA	RAMÍREZ	JOSÉ HERIBERTO		Céd. Identidad 4-0114-0162	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Proporción de Derechos Céd. Jurídica 4-000-001021 100%	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	04 - HEREDIA				
Cantón:	01 - HEREDIA				
Distrito:	04 - ULLOA				
Localidad:	RINCÓN DE FLORES. CONDOMINIO TIERRAS DE CAFÉ				
DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO					
Casa n° 3. Este condominio se ubica 300 m al sur y 50m al oeste de la esquina sureste del Hospital San Vicente de Paul de Heredia.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca Filial	Id. Predial Finca Matriz:		4010400029240M	
Según	el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Madre:		40104003117700	
FINCA FILIAL N°	3	Factor de Copropiedad:	0,001600000000000	Otras Áreas m2	
Plano de catastro N°	H-1404864-2010	327,00 m2	Finca Madre:		393.524,00
Identificador Predial	4010400817750F	327,00 m2	Finca Matriz:		393.524,30
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Áreas Privativas:	
Escritura constitutiva	no se aportó	Demasía:	NO	Áreas Comunes:	
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal		De Lotes Habitacionales		
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢62.207.172,00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢71.196.777,60	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢133.403.949,60	
VALOR EN LETRAS: CIENTO TREINTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS TRES MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE COLONES 60/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:	12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		General	
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:		Vivienda de dos niveles	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢71.196.777,60			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES PROPIEDAD APTA PARA SER ACEPTADA COMO GARANTÍA DE CRÉDITO.					
Nombre del Perito <u>Víctor M. Carranza Zamora</u>					
Tipo de Profesional <u>Ing. Civil / Máster</u>		Carnet <u>IC-20311</u>		Firma del Perito	
Código Perito SIACC <u>543</u>		Emp. <u>-</u>		Identificación N° <u>4-0187-0760</u>	
Nombre de la empresa				Cód. Empresa <u>00000356</u>	
Nombre y firma representate legal de la empresa					
Fecha inspección: <u>14 mayo 2025</u>		Fecha informe: <u>14 mayo 2025</u>			
Números telefónicos para contacto <u>8343-3944</u>					
Correo electrónico / Dirección WEB <u>vicaza3@gmail.com</u>					

AVALÚO DEL TERRENO						214-4010400817750F-2025-C						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características	SUJETO	COMPARABLES										
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor	
VALOR €/m ²		183.028,00		183.333,00		183.436,00		187.500,00		0,00		
Área	327	601,00	1,2220	600	1,2220	646	1,2520	516	1,1620	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		
Pendiente	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	1,0000		
Tipo de vía	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	1,0000		
Negociación		0,8500		0,8500		0,8500		0,8500		1,0000		
Factor de Homologación		1,0387		1,0387		1,0642		0,9877		1,0000		
Valores Homologados		190.111,18		190.427,99		195.212,59		185.193,75				
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO												
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE										
	1,0000	Área afectada		0,00 m ²								
	1,0000	Área afectada		0,00 m ²								
	1,0000	Área afectada		0,00 m ²								
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo	€190.236 /m ²	Valor ajustado	€190.236 / m ²	Valor unitario Mejoras al Terreno								
Factor secciones	1,0000	Área	327,00 m ²	€0 / m ²								
VALOR UNITARIO FINAL						€190.236,00 /m²						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€62.207.172,00						
LINDEROS ACTUALES												
NORESTE	FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO DOS					VIVIENDA						
NOROESTE	ACCESO VEHICULAR UNO CON UN FRENTE DE DIEZ METROS DIECINUEVE CENTIMETROS					CALLE PRIVADA DEL CONDOMINIO, ASFALTADA						
SURESTE	PARQUE DE AREA COMUN LIBRE					PARQUE (ZONA VERDE)						
SUROESTE	FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO CUATRO					VIVIENDA						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											PRECISIÓN	5,00 m
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud			
4	486.656				1.104.070				1.080			
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción	Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	Lote en el Condominio Tierras de Café. Roka Firme Real Estate			8822-4837			14/05/2025					
		Coordenadas	Este	486.391	Norte		1.103.623					
2	Lote en el Condominio Tierras de Café. Gabriela González			8819-7383			14/05/2025					
		Coordenadas	Este	486.391	Norte		1.103.623					
3	Lote en el Condominio Tierras de Café. Roka Firme Real Estate			8822-4837			14/05/2025					
		Coordenadas	Este	486.391	Norte		1.103.623					
4	Lote en el Condominio Tierras de Café. Alejandra Yglesias			8314-4457			14/05/2025					
		Coordenadas	Este	486.391	Norte		1.103.623					

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-4010400817750F-2025-C	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Calle local	Caño	SÍ
Material	Asfalto	Cuneta	NO
Ancho de vía	9,00 m	Cordón	SÍ
Acera	SÍ	ACCESO A LA FINCA	
		Calle privada	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 0 m
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 200 m
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 400 m
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ a 0 m
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 400 m
Medidores instalados	Electricidad y Agua	Clase social	
		Media Alta	
		Clase social zonas cercanas	
		Media	
		Densidad poblacional	
		Media	
		Actividad del lugar	
		RESIDENCIAL	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frente principal:	10,19 m	Nivel sobre calle:	0,00 m
Fondo:	32,21 m	Pendiente %	3
Relación:	3,1609421	Tipo de vía:	4
Servicios	S1 4	Ubicación: Medianero	
	S2 16		
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	No	Distancia	0,00 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: 94,00%			
AFECCIONES DEL BIEN			
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
FECHA ESTUDIO	NO HAY		
14/05/2025			
OBSERVACIONES			
<p>Para determinar el valor del terreno se utilizó el enfoque de mercado, mediante la aplicación de la técnica de Homologación, propuesta por el O.N.T. del Ministerio de Hacienda. El valor unitario obtenido comprende la copropiedad sobre áreas y obras comunes que le corresponde, de acuerdo al factor de 0,0016 que indica el Registro Público. La finca madre donde se desarrolló el condominio mide 39,35 ha y es de topografía plana e inclinada hacia el sur. El condominio está conformado 546 fincas filiales destinadas a uso residencial y/o comercial, con alturas máximas de dos pisos, con excepción de tres fincas filiales donde se pueden construir edificios de hasta 7 niveles. Cuenta con las siguientes áreas comunes: sistema eléctrico y telefónico subterráneo, calles pavimentadas, portones metálicos de ingreso, casetas de vigilancia, depósito de basura, tapias perimetrales, planta de tratamiento, canchas de tenis, cancha multiuso, pista para patinaje, casa club y áreas verdes.</p>			

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-4010400817750F-2025-C		
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 (dos niveles)	170,00	426.250	72.462.500	70	12	I	0,8996	0,9191	59.913.610,00	57,9	352.433	
Cochera	33,00	255.750	8.439.750	60	12	B	0,8800	0,9748	7.239.804,00	51,5	219.388	
Terraza	14,00	82.500	1.155.000	50	12	B	0,8512	0,9748	958.356,00	41,5	68.454	
Balcón	25,00	68.750	1.718.750	70	12	B	0,8996	0,9748	1.507.225,00	61,4	60.289	
TOTAL	242,00		83.776.000						69.618.995,00			
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	
Parqueo frontal	43,70	30.250	1.321.925	40	12	B	0,8050	0,9748	1.037.350,60	31,4	23.738	
Área de tendido	8,00	96.250	770.000	30	12	B	0,7200	0,9748	540.432,00	21,1	67.554	
			-						-			
TOTAL	51,70		2.091.925						1.577.782,60			
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	
			-						-			
			-						-			
			-						-			
TOTAL			-						-			
PROPORCIONALIDAD DE ACUERDO CON FACTOR DE COPROPIEDAD											-	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES												
CONSTRUCCIONES									¢69.618.995,00			
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢1.577.782,60			
VALOR TOTAL									¢71.196.777,60			
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN												
DEFINICIONES												
Área	Dimensión de la construcción			Estado	Estado físico del bien (Actual)							
	Medida en metros, m2, 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								
										ESTADO	O	ÓPTIMO
											MB	MUY BUENO
											B	BUENO
											I	INTERMEDIO
											R	REGULAR
											D	DEFICIENTE
										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 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 LAS CONSTRUCCIONES		214-4010400817750F-2025-C																			
CONSTRUCCIONES																					
Tipo de construcción existente:	Vivienda de dos niveles	Uso predominante:	Residencial																		
Estado de la edificación:	Existente																				
Propiedad utilizada por:	En desuso																				
Área construcción principal:	293,70 m ²	Porcentaje de cobertura:	58%																		
		Año de construcción:	2013																		
DETALLE DE ELEMENTOS																					
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:	<u>VC04</u>	NÚMERO DE NIVELES:	<u>2</u>																		
Estructura	Mampostería confinada. Escalera de estructura metálica con huellas de concreto.	Sistema eléctrico:																			
Paredes	Bloques de concreto, repellados y pintados. Algunas divisiones livianas.	<table border="1"> <tr> <td>Entubado Conduit</td> <td><u>SI</u></td> <td><u>TOTAL</u></td> </tr> <tr> <td>Porcentaje</td> <td></td> <td><u>100%</u></td> </tr> <tr> <td>Caja breaker</td> <td><u>SI</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Interruptor</td> <td></td> <td><u>Diyuntores</u></td> </tr> <tr> <td>Estado General</td> <td></td> <td><u>Bueno</u></td> </tr> <tr> <td>Gas LP</td> <td></td> <td><u>Ubicación</u></td> </tr> </table>		Entubado Conduit	<u>SI</u>	<u>TOTAL</u>	Porcentaje		<u>100%</u>	Caja breaker	<u>SI</u>		Interruptor		<u>Diyuntores</u>	Estado General		<u>Bueno</u>	Gas LP		<u>Ubicación</u>
Entubado Conduit	<u>SI</u>			<u>TOTAL</u>																	
Porcentaje				<u>100%</u>																	
Caja breaker	<u>SI</u>																				
Interruptor				<u>Diyuntores</u>																	
Estado General		<u>Bueno</u>																			
Gas LP		<u>Ubicación</u>																			
Entrepiso	De concreto reforzado.																				
Techos	Perfiles de hierro.																				
Cubierta	Teja asfáltica y láminas de HG. Canoas de HG y bajantes de PVC.																				
Cielos	Láminas de Gypsum.																				
Pisos	De porcelanato. De cerámica en el balcón. De concreto en el parqueo frontal. De zacate - block en el área de tendido. Rodapiés de madera.	Estado Físico y Mantenimiento:																			
Fachada	Con ventanas y ventanales de vidrios sobre marcos de aluminio. <u>Primer nivel:</u> vestíbulo, medio baño, sala - comedor, oficina, cocina, lavandería, un dormitorio auxiliar, un dormitorio auxiliar con cuarto de baño, y una terraza. <u>Segundo nivel:</u> área de escaleras, estudio, dos dormitorios auxiliares, cuarto de baño, dormitorio principal con cuarto de baño y vestidor, y balcón.																				
Aposentos	Con piezas sanitarias de buena calidad. Enchapes en las paredes de las duchas. Duchas con puertas y mamparas de vidrios. Muebles de melamina para los lavatorios.																				
Baños		<table border="1"> <tr> <td>Paredes</td> <td><u>Bueno</u></td> <td>Cielos</td> <td><u>Bueno</u></td> </tr> <tr> <td>Pisos</td> <td><u>Bueno</u></td> <td>Cubierta</td> <td><u>Bueno</u></td> </tr> </table>		Paredes	<u>Bueno</u>	Cielos	<u>Bueno</u>	Pisos	<u>Bueno</u>	Cubierta	<u>Bueno</u>										
Paredes	<u>Bueno</u>	Cielos	<u>Bueno</u>																		
Pisos	<u>Bueno</u>	Cubierta	<u>Bueno</u>																		
Otros	Cocina con muebles de melamina y sobre de granito. Puerta principal metálica, puertas internas de cartón comprimido y de vidrios sobre marcos de aluminio.																				
Red de agua caliente	sí tiene																				
Tanque captación de agua	No tiene																				
Fisuras		Apreciación visual de desplome																			
Repellos	<u>Ninguno</u>	Paredes	<u>Leve</u>																		
Pisos	<u>Ninguno</u>	Pisos	<u>Ninguno</u>																		
		Cielos	<u>Ninguno</u>																		
OBSERVACIONES																					
De acuerdo a la inspección realizada, se pudo determinar que hacen falta la mayoría de los lavatorios y sus cacheras, todos los clósets, la pared norte de la planta baja debe de ser reparada por problemas de humedad, algunos rodapiés deben de ser colocados, y se debe de pintar la vivienda en su totalidad.																					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-4010400817750F-2025-C



Calle privada que habilita a la propiedad



Perspectiva frontal de la propiedad



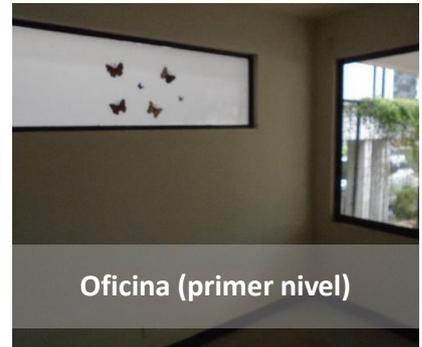
Área frontal de estacionamiento



Cochera



Sala - comedor (primer nivel)



Oficina (primer nivel)



Medio cuarto de baño (primer nivel)

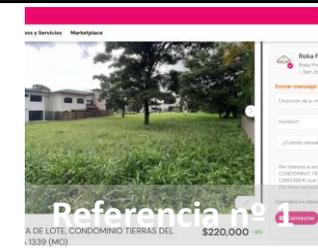


Cocina (primer nivel)



Terraza

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-4010400817750F-2025-C



Dormitorio auxiliar (primer nivel)



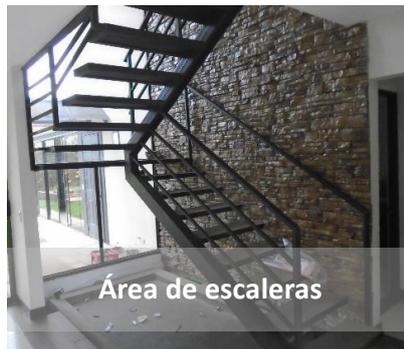
Cuarto de baño (primer nivel)



Dormitorio auxiliar (primer nivel)



Área de tendido



Área de escaleras



Estudio (segundo nivel)



Dormitorio principal (segundo nivel)



Vestidor del dormitorio principal (segundo nivel)



Cuarto de baño del dormitorio principal (segundo nivel)



Dormitorio auxiliar (segundo nivel)



Dormitorio auxiliar (segundo nivel)



Cuarto de baño (segundo nivel)

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-4010400817750F-2025-C



Balcón



Ático



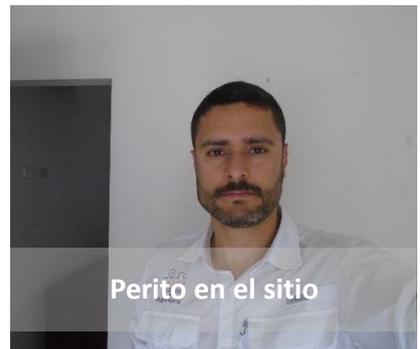
Instalación eléctrica entubada



Interruptor principal



Caja de breakers



Perito en el sitio



Áreas y obras comunes



Áreas y obras comunes



Áreas y obras comunes



Áreas y obras comunes



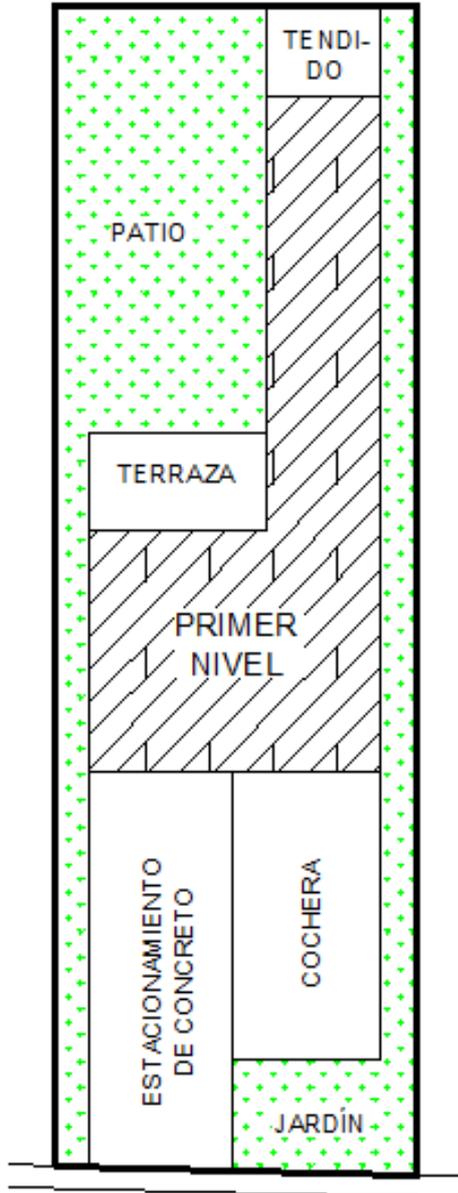
Áreas y obras comunes



Áreas y obras comunes

CROQUIS

214-4010400817750F-2025-C



Croquis del primer nivel



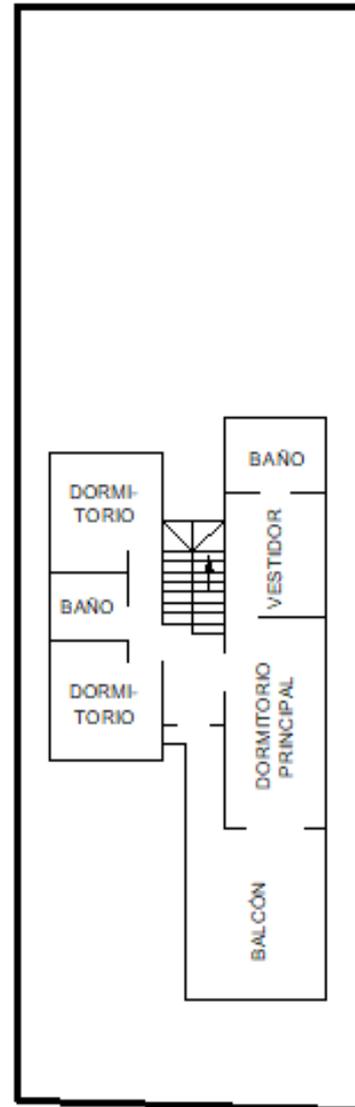
Croquis del segundo nivel

CROQUIS

214-4010400817750F-2025-C



Distribución arquitectónica del primer nivel



Distribución arquitectónica del segundo nivel

ESTUDIO DE REGISTRO

214-4010400817750F-2025-C

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	4 - HEREDIA	Número Inscripción:	1404864
Año Inscripción:	03 Mar 2010	Área Plano:	327.00
Bloque:		Lote:	3
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	218700.0
Coordenada Este:	522980.0	CRTM Norte:	1103749.0
CRTM Este:	486652.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
4 - HEREDIA 1	- HEREDIA 4	- ULLOA

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101144610	ADMINISTRADORA FIDUCIARIA ZMZ SOCIEDAD ANONIMA		

Fraccionamiento(s) Plano

Código fraccionamiento	Etapas	Bloque	Lote
TIERRAS DE CAFE	1		3

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
4 - HEREDIA	81775	000		F	
4 - HEREDIA	2924	000		M	

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial
4 - HEREDIA	81775	0		F

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
4 - HEREDIA	1376361	2009

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.

ESTUDIO DE REGISTRO

214-4010400817750F-2025-C

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 81775--F-000

PROVINCIA: HEREDIA FINCA: 81775 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO TRES APTA
PARA CONSTRUIR QUE SE DESTINARA A USO HABITACIONAL LA CUAL
PODRA TENER UNA ALTURA MAXIMA DE DOS PISOS
SITUADA EN EL DISTRITO 4-ULLOA CANTON 1-HEREDIA DE LA PROVINCIA DE HEREDIA
LINDEROS:

NORESTE : FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO DOS
NOROESTE : ACCESO VEHICULAR UNO CON UN FRENTE DE DIEZ METROS
DIECINUEVE CENTIMETROS
SURESTE : PARQUE DE AREA COMUN LIBRE
SUROESTE : FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO CUATRO

MIDE: TRESCIENTOS VEINTISIETE METROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 0.17
VALOR MEDIDA: 0.0016
PLANO:H-1404864-2010

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
400002924M 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 123,117,392.29 COLONES
PROPIETARIO:

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

ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO VEINTITRES MILLONES CIENTO DIECISIETE
MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS COLONES CON VEINTINUEVE CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00661230-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 17-SEP-2024

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

Emitido el 14-05-2025 a las 12:57 horas

ESTUDIO DE REGISTRO

214-4010400817750F-2025-C

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 2924--M-000

PROVINCIA: HEREDIA FINCA: 2924 DUPLICADO: HORIZONTAL: M DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

[FILIALES: SI HAY](#)
[FILIALES: SI HAY](#)

NATURALEZA: CONDOMINIO COMPUESTO POR 546 FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS
APTAS PARA CONSTRUIR DESTINADAS A USO RESIDENCIAL Y/O COMERCIAL CON UNA ALTURA
MAXIMA DE 7 PISOS LAS FILIALES 10.18 Y 28 LAS RESTANTES DE 2 PISOS
SITUADA EN EL DISTRITO 4-JULLOA CANTON 1-HEREDIA DE LA PROVINCIA DE HEREDIA

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA, CAFETALERA LA SIMONA SOCIEDAD ANONIMA

SUR : RIO PIRRO, RIO BERMUDEZ Y UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE COSTA RICA

ESTE : CALLE PUBLICA Y RIO PIRRO

OESTE : CAFETALERA LA SIMONA SOCIEDAD ANONIMA, UNIVERSIDAD AUTONOMA DE COSTA RICA Y
RIO BERMUDEZ

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO:

CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL Y COMERCIAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS
INDIVIDUALIZADAS TIERRAS DE CAFE

CEDULA JURIDICA 3-109-596256 FINCAS FILIALES: 494

ADMINISTRADOR: INVERSIONES FLOREM F.M.R. SOCIEDAD ANONIMA

CEDULA JURIDICA 3-101-409092

PODER GENERALISIMO SIN LIMITE DE SUMA

PERIODO DEL 01 DE ENERO DE 2022 AL 01 DE ENERO DE 2027

INSCRITO POR: 2016-00023536-01 EL 15 DE MARZO DE 2016

AREA TOTAL: TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL QUINIENTOS VEINTICUATRO METROS CON TREINTA
DECIMETROS CUADRADOSAREA COMUN: CIENTO NOVENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE METROS CON SESENTA Y
DOS DECIMETROS CUADRADOSAREA PRIVADA: CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO METROS CON SESENTA Y
OCHO DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:NO SE INDICA

IDENTIFICADOR PREDIAL:401040002924_M

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
4-00031177 000	FOLIO REAL	

VALOR FISCAL: NO VALUADO

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

MODIFICACION DE REGLAMENTO DE CONDOMINIO

CITAS: 2010-103547-01-0001-001

SE REFORMA TOTALMENTE EL REGLAMENTO INTERNO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACION

AFECTA A FINCA: 4-00002924 M-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 14-05-2025 a las 12:58 horas

ESTUDIO DE REGISTRO

214-4010400817750F-2025-C

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 31177---000

PROVINCIA: HEREDIA FINCA: 31177 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

[SEGREGACIONES: SI HAY](#)
[SEGREGACIONES: SI HAY](#)

NATURALEZA: NO ESPECIFICADA
SITUADA EN EL DISTRITO 4-ULLOA CANTON 1-HEREDIA DE LA PROVINCIA DE HEREDIA
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

MIDE: TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL QUINIENTOS VEINTICUATRO
METROS CUADRADOS
PLANO:H-1376361-2009
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL:401040031177__

*** FUE CERRADA ***
TRASLADADA AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, FINCA MATRIZ HEREDIA-2924- -M
VALOR FISCAL: NO CONSTA

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

Emitido el 14-05-2025 a las 12:58 horas

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez	Alta		
1	Informe de avalúo N°:	214-4010400817750F-2025-C	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	ZÚÑIGA RAMÍREZ JOSÉ HERIBERTO	Número de cédula: 4-0114-0162
3	Nombre del Perito que valoró:	Víctor M. Carranza Zamora	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Sí
5	Monto del avalúo	133.403.949,60	Monto solicitado: 103117392,29
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	PROPIEDAD APTA PARA SER ACEPTADA COMO GARANTÍA DE CRÉDITO.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Víctor Manuel Carranza Zamora	Emp. N° 543
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	14/05/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)