



**HOMOLOGACIÓN** N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales

TABLA DE HOMOLOGACIÓN SOLUCIÓN COMPLETA		TC:	<b>¢466,89/\$</b>			
Características	SUJETO	COMPARABLES				
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor
VALOR ¢/m²		1 013 642,76	960 076,10	915 289,31	0,00	0,00
Área m²	85	76 0,9654	87 1,0095	101 1,0604	1,0000	1,0000
FRENTE	1,00	1,00 1,0000	1,00 1,0000	1,00 1,0000	1,0000	1,0000
REGULARIDAD	85	76 1,0000	87 1,0000	101 1,0000	1,0000	1,0000
USO	Residencial	Residencial 1,0000	Residencial 1,0000	Residencial 1,0000	1,0000	1,0000
SOBRENIVEL	0	0 1,0000	0 1,0000	0 1,0000	1,0000	1,0000
BAJONIVEL	0	0 1,0000	0 1,0000	0 1,0000	1,0000	1,0000
PENDIENTE	0%	0% 1,0000	0% 1,0000	0% 1,0000	1,0000	1,0000
TIPO DE VIA	4	4 1,0000	4 1,0000	4 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	5	5 1,0000	5 1,0000	5 1,0000	1,0000	1,0000
NEGOCIACIÓN		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Factor de Homologación		0,9654	1,0095	1,0604	1,0000	1,0000
Valores Homologados		978 601,59	969 169,02	970 592,54		

VALOR DEL BIEN	
Valor conclusivo	¢972 788 /m2
Área	84,40 m2
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>¢82 103 307,20</b>

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		
LINDEROS ACTUALES		
<b>NORTE</b>	AREA COMUN	PASILLO
<b>SUR</b>	AREA COMUN	VACIO
<b>ESTE</b>	FINCA FILIAL G-09	APARTAMENTO
<b>OESTE</b>	AREA COMUN	VACIO

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			PRECISIÓN
VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	500 714	1 096 107	1 364

**Plus Code:** W274+5HQ La Unión, Provincia de Cartago

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES					
N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos	Fecha Consulta	
1	Apartamento de 90 m2, con 2 dormitorios, 1 baño y 1 espacio de parqueo.	Oferta	6012-8585		27/3/2026
		Coordenadas	Este	500 657	Norte
2	Apartamento de 87 m2, con 2 dormitorios, 2 baños y 1 espacio de parqueo.	Oferta	8812-1717		27/3/2026
		Coordenadas	Este	500 647	Norte
3	Apartamento de 115 m2, con 2 dormitorios, 2 baños y 1 espacio de parqueo.	Oferta	8574-9033		27/3/2026
		Coordenadas	Este	500 537	Norte
4		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 evaluador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

**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 €/m <sup>2</sup>		433 642,76	364 982,76	300 947,52	0,00	0,00
Área m <sup>2</sup>	85	76 0,9654	87 1,0095	101 1,0604	1,0000	1,0000
FRENTE	1,00	1,00 1,0000	1,00 1,0000	1,00 1,0000	1,0000	1,0000
REGULARIDAD	85	76 1,0000	87 1,0000	101 1,0000	1,0000	1,0000
USO	Residencial	Residencial 1,0000	Residencial 1,0000	Residencial 1,0000	1,0000	1,0000
SOBRENIVEL	0	0 1,0000	0 1,0000	0 1,0000	1,0000	1,0000
BAJONIVEL	0	0 1,0000	0 1,0000	0 1,0000	1,0000	1,0000
PENDIENTE	0%	0% 1,0000	0% 1,0000	0% 1,0000	1,0000	1,0000
TIPO DE VIA	4	4 1,0000	4 1,0000	4 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	5	5 1,0000	5 1,0000	5 1,0000	1,0000	1,0000
NEGOCIACIÓN		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Factor de Homologación		0,9654	1,0095	1,0604	1,0000	1,0000
Valores Homologados		418 651,93	368 439,52	319 131,25		

**FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO**

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE		
	1,0000	Área afectada	0,00 m <sup>2</sup>	
	1,0000	Área afectada	0,00 m <sup>2</sup>	
	1,0000	Área afectada	0,00 m <sup>2</sup>	

**VALOR DEL TERRENO**

Valor conclusivo      €368 741 /m<sup>2</sup>      Factor secciones      1,0000  
**VALOR UNITARIO FINAL      €368 741,00 /m<sup>2</sup>**

**DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS TERRENOS COMPARABLES**

N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Apartamento de 90 m <sup>2</sup> , con 2 dormitorios, 1 baño y 1 espacio de parqueo.	Oferta	6012-8585			27/3/2026
		Coordenadas	Este	500 657	Norte	1 095 838
2	Apartamento de 87 m <sup>2</sup> , con 2 dormitorios, 2 baños y 1 espacio de parqueo.	Oferta	8812-1717			27/3/2026
		Coordenadas	Este	500 647	Norte	1 096 140
3	Apartamento de 115 m <sup>2</sup> , con 2 dormitorios, 2 baños y 1 espacio de parqueo.	Oferta	8574-9033			27/3/2026
		Coordenadas	Este	500 537	Norte	1 096 033
4		Coordenadas	Este		Norte	
5		Coordenadas	Este		Norte	

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales	
CONSTRUCCIONES ÁREA PRIVATIVA											
Forma de explotación	Área m <sup>2</sup>	V. Unit. ¢ / m <sup>2</sup>	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m <sup>2</sup>
Apartamento	84,55	550 000	46 502 479	80	12	<b>MB</b>	0,9138	0,9997	42 481 217,45	73,1	502 439
Parqueo	14,30	250 000	3 575 000	65	12	<b>MB</b>	0,8907	0,9997	3 183 294,40	57,9	222 608
<b>TOTAL</b>	<b>98,85</b>		50 077 479						<b>45 664 511,85</b>		
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN											
DEFINICIONES											
Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m <sup>2</sup> , 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							
				<b>ESTADO</b>	<b>O</b>	ÓPTIMO					
					<b>MB</b>	MUY BUENO					
					<b>B</b>	BUENO					
					<b>I</b>	INTERMEDIO					
					<b>R</b>	REGULAR					
					<b>D</b>	DEFICIENTE					
					<b>M</b>	MALO					
				<b>MM</b>	MUY MALO						
				<b>DM</b>	DEMOLICIÓN						

AVALÚO INDIVIDUAL DE LAS FINCAS FILIALES											
N° Informe de Avalúo	Finca Filial	Identificador Predial		Plano Catastrado		Escritura C. Área m <sup>2</sup>	Coeficiente Copropiedad	TERENO		CONSTRUCCIÓN	TOTAL
		Número	Área m <sup>2</sup>	Número	Área m <sup>2</sup>			Área	Valor	Valor	
214-3030501212650F-2026-C	FFG10	3030501212650	84,55	C-1713310-201	84,55	84,55	0,0044	84,55	31 177 051,55	42 481 217,45	73 658 269,00
214-3030501216080F-2026-C	FFP245	3030501216080	14,30	C-1713429-201	14,30	14,30	0,0007	14,30	5 272 996,30	3 183 294,40	8 456 290,70
								<b>TOTAL</b>	36 450 047,85	45 664 511,85	<b>82 103 307,20</b>

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				Jº Informe detallado en hoja Construcción y Filiale	
VIAS DE COMUNICACION		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Secundaria	Caño	SÍ	Sistema Sanitario	Planta de tratamiento
Material	Asfalto	Cuneta	SÍ	Alcantarillado pluvial	SÍ
Ancho de vía	15,80 m	Cordón	SÍ	<b>ACCESO A LA FINCA</b>	
Acera	SÍ				
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ JASEC	Internet por Cable	SÍ JASEC	Clase social <u>Media Alta</u>	
Alumbrado	SÍ JASEC	Jardines y Parques	SÍ a 20 m	Clase social zonas cercanas <u>Media Alta</u>	
Electricidad	SÍ JASEC	Transporte Público	SÍ a 400 m	Densidad poblacional <u>Media</u>	
Agua Potable	SÍ MUNICIPAL	Edificios Comerciales	SÍ a 400 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ KOLBI	Recolección de basura	SÍ a 0 m	Residencial	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 400 m		
Medidores instalados	Electricidad y Agua				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	<u>3,58 m</u>		Nivel sobre calle:	<u>0,00 m</u>	
Fondo:	<u>7,08 m</u>		Pendiente %	<u>0</u>	
Relación:	<u>1,9776536</u>		Tipo de vía:	<u>3</u>	
Servicios	S1	<u>4</u>	Ubicación:	<u>Medianero</u>	
	S2	<u>16</u>			
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:					<u>NO</u>
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:					<u>Bueno</u>
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia a construcción	<u>0,00 m</u>	Posibilidad de daños	<u>Ninguno</u>
Topografía	<u>Plana</u>	Pendiente	<u>No Aplica</u>	Riesgo deslizamiento	<u>Ninguno</u>
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>92,00%</u>					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
<b>27/3/2026</b>	SERVIDUMBRE TRASLADADA CITAS: 348-12313-01-0900-001 FINCA REFERENCIA 00060136 000 AFECTA A FINCA: 3-00121265 F-000 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY  LOS GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES NO AFECTAN EL BIEN.				
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble: <u>NO</u>					
OBSERVACIONES					
EL INMUEBLE SE UBICA ENCUENTRA EN UNA ZONA RESIDENCIAL.					

**DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES**

Nº Informe detallado en hoja Construcción y Filiales

**CONSTRUCCIONES**

Tipo de construcción existente: Apartamento      Uso predominante: Residencial Vertical  
 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:  
 Vigencia del contrato de arrendamiento: NA  
 Área construcción principal: 84,55 m2      Porcentaje de cobertura: 100%      Año de construcción: 2014

**DETALLE DE ELEMENTOS**

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		AP02	NÚMERO DE NIVELES:	1
Estructura	Columnas y vigas de concreto.		<b>Sistema eléctrico:</b>	
Paredes	Bloques de concreto.		Cableado entubado: <u>      </u> Sí Total	Interruptor: <u>      </u>
Entrepiso	Concreto.		Tablero eléctrico (caja de breaker): <u>      </u> Sí	Disyuntor <u>      </u>
Estruc. Techo	No aplica		Estado General: <u>      </u> Bueno	<i>*Inspección vía muestra*</i>
Cubierta	No aplica		<b>Sistema de evacuación pluvial:</b>	
Cielos	Láminas de yeso.		Canoas y bajantes: <u>      </u> Sí Total	Estado: <u>      </u>
Pisos	Cerámica.		Otro sistema (indique): <u>      </u>	Bueno
Fachada	Edificio de apartamentos con balcones.		<b>Tanques de Gas:</b>	
Aposentos	Sala, comedor, cocina, pilas, 2 cuartos, 2 baños y balcón.		Gas LP: <u>      </u> Ubicación: <u>      </u>	<i>En caso de encontrarse dentro, adjuntar fotografías de la ubicación y estado</i>
Parqueos	1	Ubicación: En edificación cubierto	<b>Estado Físico y de Mantenimiento General:</b>	
Otros			Paredes <u>      </u> Bueno	Cielos <u>      </u> Bueno
Red de agua caliente	Si		Pisos <u>      </u> Bueno	Cubierta <u>      </u> Bueno
Tanque captación de agua	No			
<b>Fisuras</b>		<b>Apreciación visual de desplome</b>		
Repellos	Ninguno	Pisos	Ninguno	Paredes Ninguno      Pisos Ninguno      Cielos 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: <b>0,0%</b>
1				<b>Equivalente al:</b> <b>Del monto destinado a construcción</b> <i>Los rubros de avance propuestos sirven como referencia para revisar el progreso del proyecto, pero el constructor puede sustituirlos por otras obras de valor equivalente, siempre respetando el orden lógico de construcción.</i>
2				
3				
4				
5				
6				
7				

**OBSERVACIONES**

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales



Entorno y vía



Ingreso



Sistema contra incendios



Pilas



Centro de carga



Puerta de acceso



Cocina

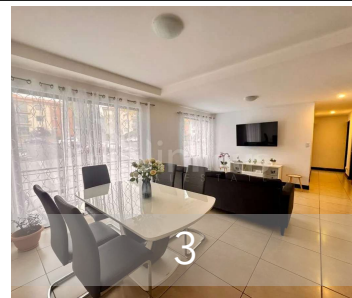


Perito en sitio



Cuarto

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



**ANEXO FOTOGRÁFICO**

N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales



PLANO DE CATASTRO

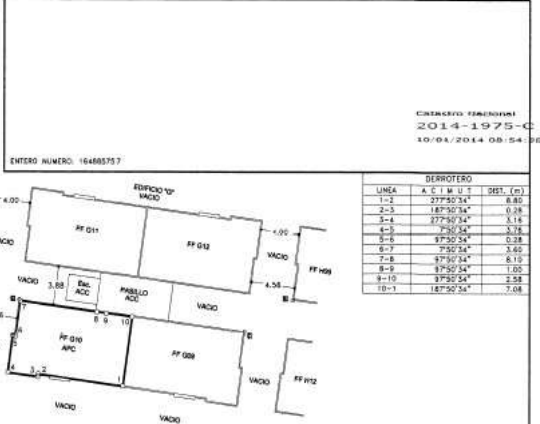
Nº Informe detallado en hoja Construcción y Filiales

8/12/25, 14:24

SIRI

INSCRIPCIÓN: 3-1713310-2014

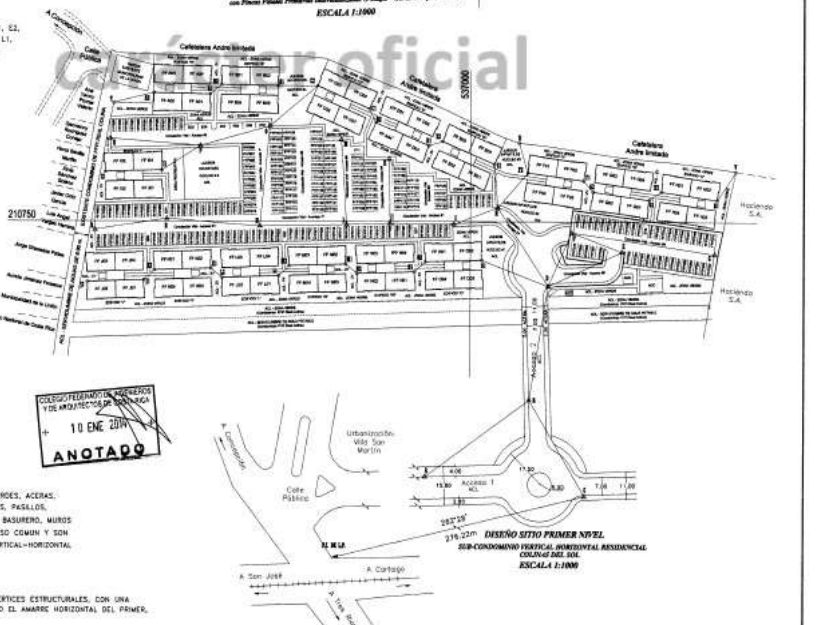
LÍNEA	ÁNGULO	DISTANCIA
A-B	54°12'21"	33.78
B-C	148°12'00"	45.35
B-D	9°41'39"	48.89
D-E	89°41'31"	53.88
C-F	230°22'00"	22.50
F-G	98°08'08"	60.70
D-F	24°04'15"	23.87
D-H	138°18'52"	38.35
H-I	249°44'26"	19.60
I-J	271°01'52"	26.26
J-L	267°57'21"	18.20
L-M	269°05'11"	36.81
M-N	274°30'20"	38.18
N-S	261°28'04"	26.30
J-K	559°20'53"	26.16
L-M	358°12'47"	34.76
M-O	5°47'29"	40.91
O-P	254°39'25"	50.06
P-Q	274°15'44"	37.99
D-O1	290°40'58"	26.91
D-O2	268°18'32"	25.72
O2-M1	227°52'54"	5.99
M1-M2	268°18'32"	23.72
M2-M1	308°40'50"	5.99
M1-M2	348°16'32"	23.72
M2-L1	227°52'54"	5.99
L1-M2	268°18'32"	23.72
L2-K1	308°40'50"	5.99
K1-M2	268°18'32"	23.72
K2-J1	227°52'54"	5.99
J1-M2	268°18'32"	23.72
P-I1	238°25'06"	19.16
I1-Q2	268°18'32"	23.72
H-F2	41°24'51"	18.97
F2-U	347°36'03"	12.73
F2-F1	97°30'34"	23.72
F1-Q2	158°18'32"	5.99
O2-O1	175°50'34"	23.72
O1-M2	57°24'52"	5.99
M2-M1	97°30'34"	23.72
M1-V	33°53'55"	14.06
H-E1	555°13'54"	17.72
E1-E2	263°18'54"	23.72
E2-O1	252°53'13"	5.99
O1-B2	293°18'54"	23.72
D2-C1	333°40'32"	5.99
C1-C2	293°18'54"	23.72
D-C2	50°48'57"	23.77
C2-B1	270°01'51"	18.62
B1-M2	271°18'32"	25.72
B2-K1	220°54'54"	5.99
K1-K2	271°18'32"	25.72
K2-T	298°12'23"	17.37



LÍNEA	A	C	M	U	S	DESI. (m)
1-1	277°52'54"					8.80
2-1	187°30'34"					0.38
3-1	277°52'54"					3.18
4-1	227°52'54"					3.78
5-1	97°30'34"					0.28
6-1	227°52'54"					3.60
7-1	97°30'34"					6.10
8-1	97°30'34"					1.05
9-1	97°30'34"					2.28
10-1	187°30'34"					3.08

DESCRIPCIÓN DE PUNTOS DE AMARRE  
 - LOS PUNTOS PERMANENTES A, B, C, D, E, F, G, H, I, A, K, L, M, N, O, P, Q, R, Y, S SON CLAVOS DE ACERO EN CONCRETO Y ASFALTO.  
 - LOS PUNTOS T, U, V Y SON VERTICES DE LA FINCA MATRIZ.  
 - LOS PUNTOS A1, A2, B1, B2, C1, C2, D1, D2, E1, E2, F1, F2, G1, G2, H1, H2, I1, I2, J1, J2, K1, K2, L1, L2, M1, M2, N1, N2, O1, O2 SON VERTICES DE EDIFICIO, IDENTICOS EN LOS TRES NIVELES.

NOTAS DE LEVANTAMIENTO  
 - LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL CERRADA.  
 - ERROR LINEAL 0.011.  
 - ERROR ANGULAR 0' 01".  
 - TODAS LAS COTAS ESTAN DADAS EN METROS.  
 - TODOS SUS VERTICES SON EXISTENTES.  
 NOTAS GENERALES  
 - MODIFICA PLANO CATASTRADO N° C-1288584-2008 DE FINCA MATRIZ  
 - SE DESARROLLA BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO  
 - ESTE CONDOMINIO ESTA DESTINADO PARA USO RESIDENCIAL Y ESTADONAMIENTOS.  
 - FREENTE A PASADIZO DE ACCESO ES DE 1.00m.  
 - ESTA FILIAL ES PARA USO RESIDENCIAL.  
 - ESTE CONDOMINIO SE ENCUENTRA EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN Y CONTARA CON TRES NIVELES.  
 NOTA DE PAREDES  
 TODAS LAS PAREDES Y ELEMENTOS ESTRUCTURALES SON AREAS COMUNES CONSTRUIDAS.  
 NOTA DE SIMBOLOS  
 - E= ESCALERAS  
 - TV = ZONA VERDE  
 - E = PARQUEO PARA VISTAS  
 - AC = AREA COMUN CONSTRUIDA  
 - AL = AREA COMUN LIBRE  
 - APC = AREA PRIVATIVA CONSTRUIDA  
 - FF = FINCA FILIAL  
 - FFF = FINCA FILIAL PARQUEO  
 NOTA DE COLINDANTE  
 - TODAS LAS FINCAS FILIALES SON PROPIEDAD DEL BANCO INMOBILIARIA S.A. EN CALIDAD DE FIDEUCIARIO  
 - AREA CIRCULACION VIAL, PARQUEOS DE VISTAS, ZONAS VERDES, ACERAS, JARDINES, INFANTRILES, PAREDES Y ELEMENTOS ESTRUCTURALES, PASADIZOS, ESCALERAS, TALLER DE MANTENIMIENTO, AREA RECREATIVA, BALNEARIO, MUROS DE PARQUEO Y RETENCION, CASITA DE GUARDA SON DE USO COMUN Y SON PROPIEDAD DE LOS CONDOMINIOS DEL SUB CONDOMINIO VERTICAL-HORIZONTAL RESIDENCIAL COLINAS DEL SOL.  
 AMARRE VERTICAL ENTRE FINCAS FILIALES  
 - LAS FILIALES DE UN MISMO EDIFICIO COINCIDEN EN SUS VERTICES ESTRUCTURALES CON UNA DIFERENCIA VERTICAL DE 2.88m ENTRE ELLOS Y POR TANTO EL AMARRE HORIZONTAL DEL PRIMER, SEGUNDO Y TERCER NIVEL SON IDENTICOS.



COLEGIO REGISTRADO DE INGENIEROS Y ARQUITECTOS  
 + 10 EN 2014  
 ANOTADO

ESCALA: INDIADAS	FECHA: ENERO 2014	AREA: 85m <sup>2</sup>	SITUADO EN: CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS REAL COLINA	FINCA MATRIZ: 3003599N-000
PROTOCOLO: 10MO. 18599	AREA SEGUN REGISTRO PUBLICO: 85.00		DISTRITO: 05° CONCEPCION	FINCA FILIAL:

<https://siri.mp.go.cr/SIRI/index.jsp>

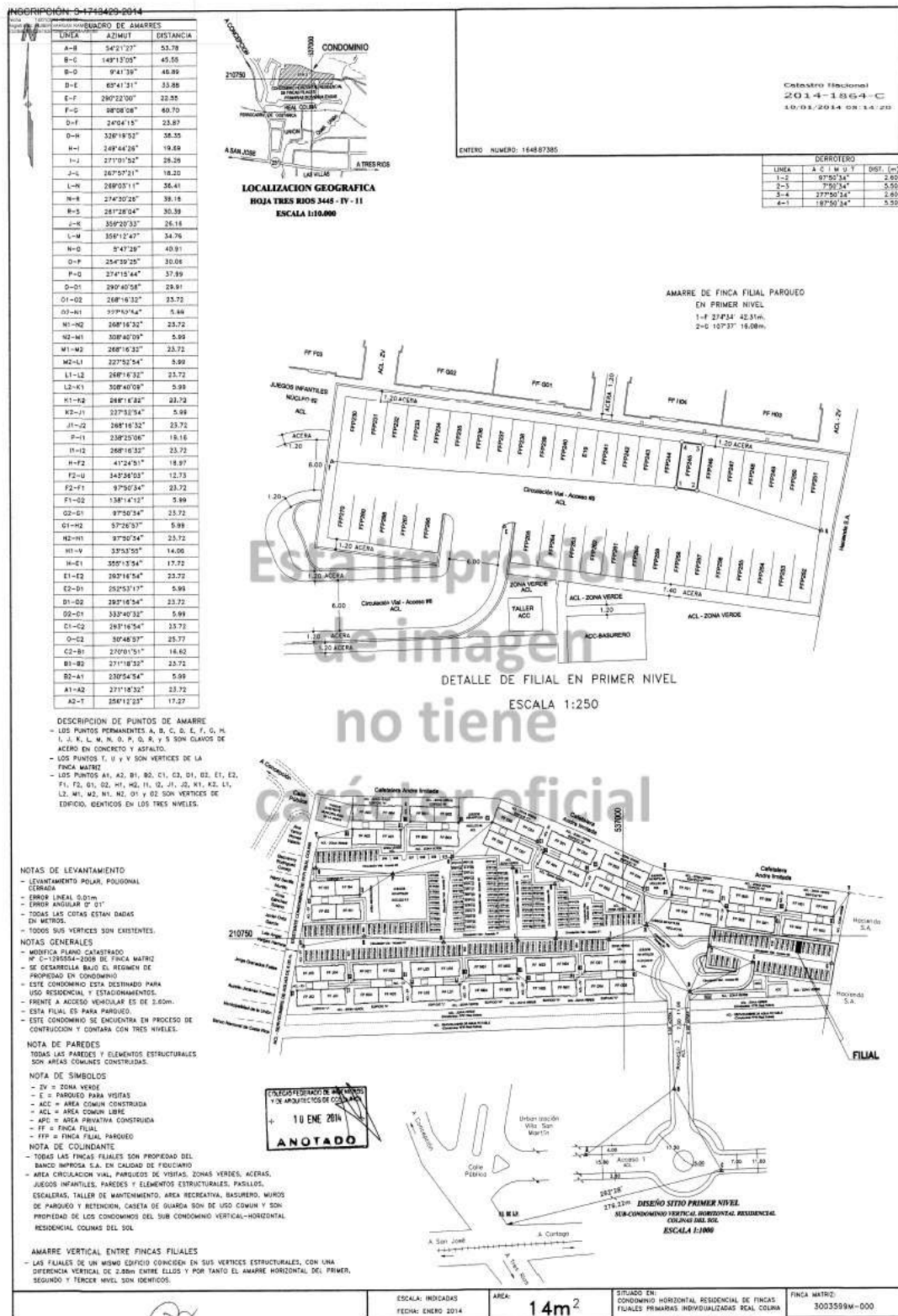
Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio 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.

PLANO DE CATASTRO

Nº Informe detallado en hoja Construcción y Filiales

8/12/25, 14:32

SIRI



<https://siri.mp.go.cr/SIRI/index.jsp>

**INFORME REGISTRAL**

N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 121265--F-000

**PROVINCIA:** CARTAGO **FINCA:** 121265 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** F **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** FINCA FILIAL NUMERO OCHENTA Y DOS, IDENTIFICADA COMO G-10, UBICADA EN EL TERCER NIVEL DEL EDIFICIO G, DESTINADA A USO HABITACIONAL EN PROCESO DE CONSTRUCCION.

**SITUADA EN EL DISTRITO 5-CONCEPCION CANTON 3-LA UNION DE LA PROVINCIA DE CARTAGO**

**LINDEROS:**

NORTE : AREA COMUN

SUR : AREA COMUN

ESTE : FINCA FILIAL G-09

OESTE : AREA COMUN

**MIDE:** OCHENTA Y CUATRO METROS CON CINCUENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS

**VALOR PORCENTUAL:** 0.5545

**VALOR MEDIDA:** 0.0044

**PLANO:** C-1713310-2014

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

**FINCA DERECHO INSCRITA EN**

300003599M 000 FOLIO REAL

**VALOR FISCAL:** 69,980,650.00 COLONES

**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: SESENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS COLONES CON SETENTA Y NUEVE CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2025-00822894-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 24-OCT-2025

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY**

**GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY**

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 348-12313-01-0900-001

FINCA REFERENCIA 00060136 000

AFECTA A FINCA: 3-00121265 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 27-03-2026 a las 22:16 horas

**INFORME REGISTRAL**

N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 121608--F-000

**PROVINCIA:** CARTAGO **FINCA:** 121608 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: F **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** FINCA FILIAL NUMERO CUATROCIENTOS VEINTICINCO, IDENTIFICADA COMO P-245, UBICADA EN EL PRIMER NIVEL EN EL EXTERIOR DE LOS EDIFICIOS, DESTINADA A USO DE ESTACIONAMIENTO EN PROCESO DE CONSTRUCCION.

**SITUADA EN EL DISTRITO 5-CONCEPCION CANTON 3-LA UNION DE LA PROVINCIA DE CARTAGO**

**LINDEROS:**

NORTE : AREA COMUN

SUR : AREA COMUN

ESTE : FINCA FILIAL P-246

OESTE : FINCA FILIAL P-244

**MIDE:** CATORCE METROS CON TREINTA DECIMETROS CUADRADOS

**VALOR PORCENTUAL:** 0.0007

**VALOR MEDIDA:** 0.0007

**PLANO:**C-1713429-2014

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

**FINCA DERECHO INSCRITA EN**

300003599M 000 FOLIO REAL

**VALOR FISCAL:** 11,163,385.34 COLONES

**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: ONCE MILLONES CIENTO SESENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO COLONES CON TREINTA Y CUATRO CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2025-00822894-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 24-OCT-2025

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY**

**GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY**

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 348-12313-01-0900-001

FINCA REFERENCIA 00060136 000

AFECTA A FINCA: 3-00121608 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 27-03-2026 a las 22:36 horas

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		<b>MEDIA ALTA</b>	
1	Informe de avalúo N°:	N° Informe detallado en hoja Construcción	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	MORALES CALVO HORACIO ALBERTO	Número de Exdeudor: 3-0382-0282
3	Nombre del Perito que valoró:	ALLAN DAVID FALLAS GAMBOA	Empresa: CONSORCIO ALFA VALUACION
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: SI
5	Monto del avalúo	82 103 307,20	Avalúo anterior: 64236666,79
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	EL INMUEBLE SE RECOMIENDA APTO COMO POSIBLE GARANTÍA HIPOTECARIA.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	ALLAN DAVID FALLAS GAMBOA	Emp. N°
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	1/4/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)