

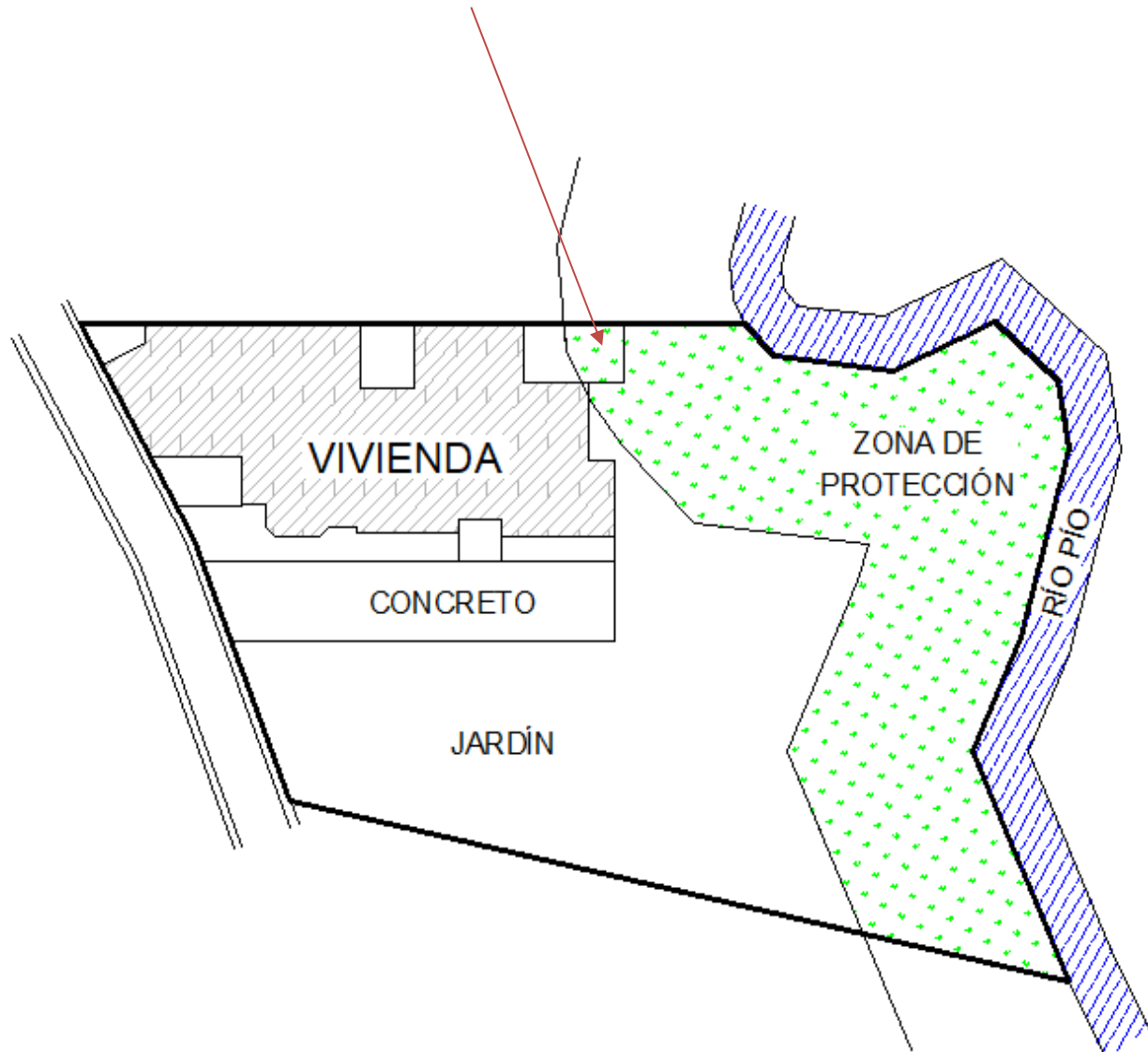
AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-11803025439400-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Avalúo de Vivienda			
NOMBRE SOLICITANTE (S)				Céd. Jurídica 3-101-358495	
TIMES SQUARE TRAVEL AGENCY SOCIEDAD ANONIMA					
NOMBRE PROPIETARIO (S)				Proporción de Derechos	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica 4-000-001021	100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	01 - SAN JOSE				
Cantón:	18 - CURRIDABAT				
Distrito:	03 - SANCHEZ				
Localidad:	PINARES				
DIRECCIÓN EXACTA					
La propiedad se ubica 120m al noroeste de la esquina suroeste del centro comercial Plaza Cronos. WX7J+6VF Curridabat, San José.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro			
Plano de catastro N°	SJ-0013944-1976	1.512,45 m2			
Identificador Predial	11803025439400	1.512,45 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢160.165.430,10	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢157.026.808,84	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢317.192.238,94	
VALOR EN LETRAS:				TRESCIENTOS DIECISIETE MILLONES CIENTO NOVENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO COLONES 94/100	
Tiempo estimado para la venta del bien:		18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial Local		
Uso predominante del bien:		Residencial Horizontal	Especifique: Vivienda de tres niveles		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢157.026.808,84			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES	PROPIEDAD APTA PARA SER ACEPTADA COMO GARANTÍA DE CRÉDITO. SE DEBE DE ENTUBAR CON PVC UL LAS SECCIONES DE LA INSTALACIÓN ELÉCTRICA QUE SE ENCUENTRAN SIN ENTUBAR O CUBIERTAS CON CANALETA. ASIMISMO, LA VIVIENDA MUESTRA ALGUNOS DAÑOS A NIVEL DE CIELOS RASOS, MUEBLES DE COCINA Y MUEBLES DE ALACENA. LA FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA POR LO QUE SE DEBE DE ADQUIRIR EL RESPECTIVO CERTIFICADO INMOBILIARIO CON EL OBJETIVO DE DETERMINAR QUE LA FINCA NO TIENE INCOSISTENCIAS A NIVEL CATASTRAL.				
Nombre del Perito		Víctor M. Carranza Zamora			
Tipo de Profesional		Ing. Civil / Máster	Carnet	IC-20311	Firma del Perito
Código Perito SIACC		543	Emp.	-	Identificación N°
Nombre de la empresa		Cód. Empresa 00000356			
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		24 julio 2025	Fecha informe:		24 julio 2025
Números telefónicos para contacto		8343-3944			
Correo electrónico / Dirección WEB		vicaza3@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO						214-11803025439400-2025-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR €/m2			181.946,45		177.320,65		164.125,00		176.851,00		0,00	
Área	1512,45		693,89	0,7730	618	0,7440	2128	1,1190	1225	0,9330	1,0000	
Frente	29,98		15	1,1890	15	1,1890	22	1,0800	28	1,0170	1,0000	
Regularidad	1		1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000	
Nivel	0		0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000	
Pendiente	0		0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000	
Tipo de vía	4		4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	4	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	
Ubicación	5		5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	1,0000	
Negociación			0,9800		0,9800		0,8000		0,9800		1,0000	
Factor de Homologación			0,9007		0,8669		0,9668		0,9299		1,0000	
Valores Homologados			163.881,91		153.723,47		158.678,68		164.450,88			
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO												
DESCRIPCIÓN		FACTOR		DETALLE								
Sección principal		1,0000		Área afectada		970,95 m2		Corresponde a la porción plana frontal de la propiedad, donde se ubica la vivienda				
Zona de protección		0,0000		Área afectada		541,50 m2		Se trata de la zona de protección del Río Pío, la cual tiene un ancho de 10m, de acuerdo con el artículo nº 33 de la Ley Forestal. Esta porción queda exenta de avalúo (no se valora).				
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo		€160.184 /m2		Valor ajustado		€102.838 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones		0,6420		Área		1.512,45 m2		€3.060 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€105.898,00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€160.165.430,10						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE		URBANIZADORA LA LAGUNA SA					RÍO PÍO					
SUR		CALLE PUBLICA CON 29,98 MTS					CALLE PUBLICA ASFALTADA					
ESTE		ALDO TERESA FERRERO					LOTE CON CASA DE HABITACIÓN					
OESTE		EMPRESA VIERA SA					LOTE CON CONSTRUCCIONES					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
VÉRTICE		ESTE					NORTE					Altitud
1		498.059					1.096.124					1.253
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción					Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Lote de 693,89m² dentro de la misma urbanización en la que se ubica la finca en estudio. Precio de venta: U.S. \$ 250.000,00 (€126.250.000). Inmobiliaria Gravitas.					Oferta		8545-1319			24/07/2025	
						Coordenadas		Este	497.165	Norte	1.096.473	
2	Lote de 618,00m² dentro de la misma urbanización en la que se ubica la finca en estudio. Precio de venta: U.S. \$ 217.000,00 (€109.585.000). Jessica Vargas Diaz.					Oferta		7205-5593			24/07/2025	
						Coordenadas		Este	497.553	Norte	1.096.683	
3	Lote de 2.128m² dentro de la misma urbanización en la que se ubica la finca en estudio. Precio de venta: U.S. \$ 691.600,00 (€349.258.000). Álvaro Gutiérrez.					Oferta		8872-4943			24/07/2025	
						Coordenadas		Este	497.922	Norte	1.096.142	
4	Lote de 1.225m² dentro de la misma urbanización en la que se ubica la finca en estudio. Precio de venta: U.S. \$ 429.000,00 (€216.645.000). Sonia Delgado.					Oferta		8881-3240			24/07/2025	
						Coordenadas		Este	497.870	Norte	1.096.240	
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 valudor manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.												

CROQUIS DEL TERRENO

214-11803025439400-2025-U

Terraza del subnivel ubicada dentro de la zona de protección



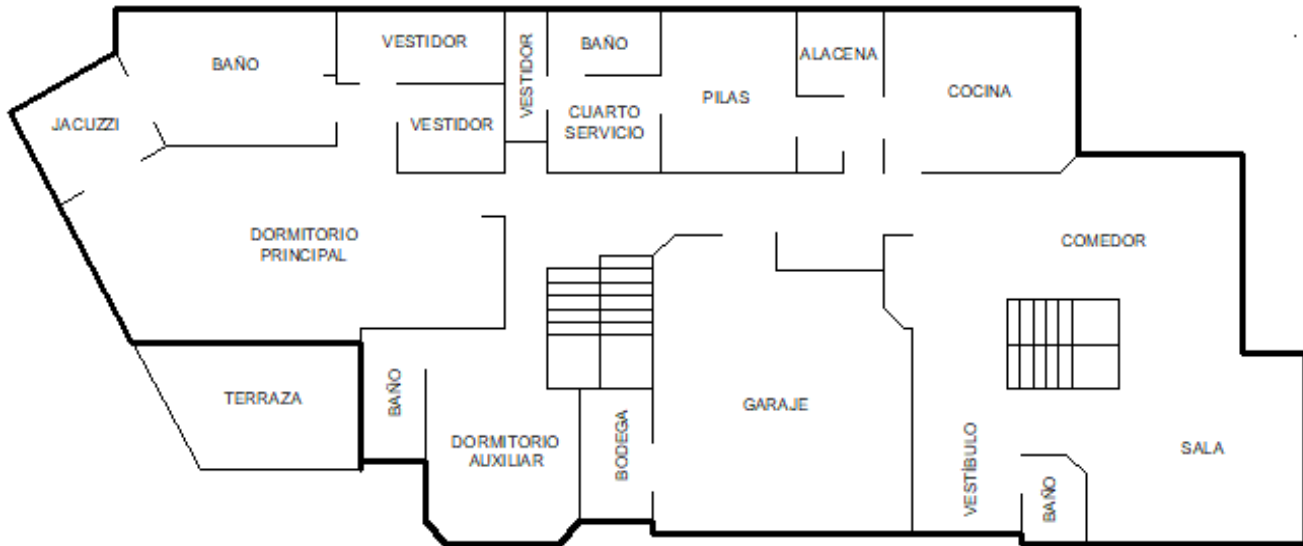
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-11803025439400-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN Tipo de ruta <u>Calle local</u> Material <u>Asfalto</u> Ancho de vía <u>9,00 m</u> Acera <u>SÍ</u>			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS Caño <u>SÍ</u> Sistema Sanitario <u>Tanque séptico</u> Cuneta <u>NO</u> Alcantarillado pluvial <u>SÍ</u> Cordón <u>SÍ</u> ACCESO A LA FINCA <u>Calle pública</u>		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS Teléfono <u>SÍ</u> Internet por Cable <u>SÍ</u> Alumbrado <u>SÍ</u> Jardines y Parques <u>SÍ</u> a 950 m Electricidad <u>SÍ</u> Transporte Público <u>SÍ</u> a 150 m Agua Potable <u>SÍ</u> Edificios Comerciales <u>SÍ</u> a 150 m Señal celular <u>SÍ</u> Recolección de basura <u>SÍ</u> a 0 m TV por Cable <u>SÍ</u> Edificios públicos / comunales <u>SÍ</u> a 2000 m Medidores instalados <u>Teléfono y Electricidad</u>				DATOS SOCIOECONÓMICOS Clase social <u>Media Alta</u> Clase social zonas cercanas <u>Media Alta</u> Densidad poblacional <u>Media</u> Actividad del lugar RESIDENCIAL - COMERCIAL	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS Frente principal: <u>29,98 m</u> Nivel sobre calle: <u>0,00 m</u> Fondo: <u>46,82 m</u> Pendiente % <u>0</u> Relación: <u>1,56170781</u> Tipo de vía: <u>4</u> Servicios S1 <u>4</u> S2 <u>16</u> Ubicación: <u>Medianero</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): Cuerpo de agua cerca <u>Río</u> Distancia <u>10,00 m</u> Posibilidad de daños <u>Ninguno</u> Topografía <u>Plana</u> Pendiente <u>No Aplica</u> Riesgo deslizamiento <u>Bajo</u>					
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>88,80%</u>					
AFECTACIONES DEL BIEN GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES 24/07/2025 SERVIDUMBRE TRASLADADA (CITAS: 314-09532-01-0901-001)					
OBSERVACIONES <p>La finca cuenta con gravámenes, los cuales no afectan de manera negativa su valor. El río corre a 10m de la vivienda en un cauce profundo, por lo que parece no existir ningún riesgo de inundación. La finca se ubica a 1,5 kms del cuadrante principal de Curridabat, habilitada por muy buenas vías de comunicación, donde destaca la Autopista Florencio del Castillo a 300m, que permiten un fácil traslado a todo tipo de servicio comunal, básico y especializado. Este sector de San José es de tipo urbano, con casas de habitación de buenas normas constructivas y agradable presentación. En la zona destacan varios centros comerciales que se han desarrollado frente a la carretera Curridabat – Tres Ríos, entre los que destacan Momentum Pinares y Walmart, así como el núcleo comercial que se encuentra en el sector conocido como La Galera, donde se ubican restaurantes, bancos, empresas y una estación de servicio. 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.</p>					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-11803025439400-2025-U		
CONSTRUCCIONES											
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
Primer nivel	272,00	453.750	123.420.000	80	26	I	0,7847	0,9191	89.012.816,00	57,7	327.253
Segundo nivel	88,00	453.750	39.930.000	80	26	B	0,7847	0,9748	30.543.480,00	61,2	347.085
Subnivel	75,00	453.750	34.031.250	80	26	B	0,7847	0,9748	26.031.375,00	61,2	347.085
Terraza	13,00	226.875	2.949.375	60	26	I	0,6894	0,9191	1.868.802,00	38,0	143.754
Pilas	12,00	317.625	3.811.500	60	26	I	0,6894	0,9191	2.415.072,00	38,0	201.256
TOTAL	460,00		204.142.125						149.871.545,00		
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
Áreas de concreto	120,70	30.250	3.651.175	60	26	B	0,6894	0,9748	2.453.710,30	40,3	20.329
Verja frontal	29,98	247.500	7.420.050	60	26	I	0,6894	0,9191	4.701.553,54	38,0	156.823
TOTAL	150,68		11.071.225						7.155.263,84		
MEJORAS AL TERRENO											
Forma de explotación	Longitud m	V. Unit. ¢ / m	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m
Muro 2m altura	20,00	302.500	6.050.000	80	26	B	0,7847	0,9748	4.627.800,00	61,2	231.390
TOTAL			6.050.000						4.627.800,00		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES											
CONSTRUCCIONES			¢149.871.545,00								
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢7.155.263,84								
VALOR TOTAL			¢157.026.808,84								
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN								ESTADO	O MB B I R D M MM DM	ÓPTIMO	
DEFINICIONES										MUY BUENO	
Área	Dimensión de la construcción			Estado	Estado físico del bien (Actual)					BUENO	
	Medida en metros, m2, o unidades			Factor Depre.	Factor de Depreciación					INTERMEDIO	
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado	Factor de Estado					REGULAR	
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VNR	Valor Neto de Reposición					DEFICIENTE	
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VUR	Vida Útil Remanente					MALO	
Edad	Edad del bien (años de construido)									MUY MALO	
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke						DEMOLICIÓN	

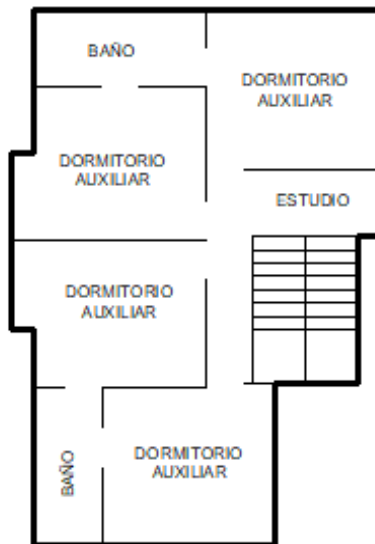
DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				214-11803025439400-2025-U																					
CONSTRUCCIONES																									
Tipo de construcción existente:		Vivienda de tres niveles		Uso predominante: Residencial																					
Estado de la edificación:		Existente																							
Propiedad utilizada por:		En desuso																							
Área construcción principal:		460,00 m2		Porcentaje de cobertura:		28%																			
				Año de construcción:		1999																			
DETALLE DE ELEMENTOS																									
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		VC04		NÚMERO DE NIVELES:		3																			
		VC05																							
Estructura	Mampostería integral y confinada			Sistema eléctrico:																					
Paredes	Bloques de concreto, repellados y pintados, con vigas, columnas, entrepisos, escaleras y cimientos de concreto reforzado. Alturas variables en algunas secciones.			<table border="1"> <tr> <td>Entubado Conduit</td> <td>SI</td> <td>PARCIAL</td> </tr> <tr> <td>Porcentaje</td> <td colspan="2">80%</td> </tr> <tr> <td>Caja breaker</td> <td>SI</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Interruptor</td> <td colspan="2">Fusible</td> </tr> <tr> <td>Estado General</td> <td colspan="2">Regular</td> </tr> <tr> <td>Gas LP</td> <td colspan="2">Ubicación</td> </tr> </table>				Entubado Conduit	SI	PARCIAL	Porcentaje	80%		Caja breaker	SI		Interruptor	Fusible		Estado General	Regular		Gas LP	Ubicación	
Entubado Conduit	SI	PARCIAL																							
Porcentaje	80%																								
Caja breaker	SI																								
Interruptor	Fusible																								
Estado General	Regular																								
Gas LP	Ubicación																								
Entrepiso	De concreto reforzado.																								
Techos	Cerchas y clavadores de perfiles de hierro.																								
Cubierta	Láminas de HG estructural, con canoas y bajantes de HG. Láminas translúcidas en el área de pilas.																								
Cielos	Láminas de Gypsum. Aleros de láminas de Fibrolit. Precintas de madera. Cornisas de madera. Sin cielos rasos en el área de pilas.																								
Pisos	De cerámica, con rodapiés de madera. De concreto en las terrazas y área de pilas. Pisos de madera en algunos dormitorios.																								
Fachada	Con ventanas y celosías sobre marcos de aluminio, con cedazos.																								
Aposentos	<p><u>Nivel principal:</u> vestíbulo, medio cuarto de baño, sala, cochera con capacidad para dos vehículos, varios clósets de blancos, cocina, alacena, área de pilas, cuarto de servicio con cuarto de baño privado y vestidor; área de escaleras, dormitorio auxiliar con cuarto de baño privado, y dormitorio principal con sala, dos vestidores, cuarto de baño privado y terraza. <u>Segundo nivel:</u> área de escaleras, estudio, cuatro dormitorios y dos cuartos de baño compartidos. <u>Subnivel:</u> área de escaleras, cuarto de baño, sala y dormitorio.</p>																								
Baños	De tipo buenos, con paredes enchapadas, duchas con puertas y lavatorios con muebles de concreto. Cuarto de baño del dormitorio principal con jacuzzi y bidet.																								
Otros	Pila de concreto. Puertas de madera. Cochera con portón metálico de movimiento vertical, accionado mecánicamente por un motor eléctrico. Clósets de madera. Cocina con mueble de melamina y sobre de granito. El mueble aéreo fue vandalizado.																								
Red de agua caliente	Sí tiene.																								
Tanque captación de agua	Sí tiene, con bomba hidroneumática.																								
Fisuras		Apreciación visual de desplome																							
Repellos	Leve	Paredes	Ninguno	Pisos	Ninguno	Cielos	Ninguno																		
Pisos	Ninguno																								
OBRAS COMPLEMENTARIAS																									
DESCRIPCIÓN		<p>La verja frontal corresponde a un zócalo de bloques de concreto, repellados y pintados, con vigas de concreto, columnas de bloques de concreto, verja de perfiles de hierro reforzada con láminas metálicas, y está techada con láminas de zinc teja. Asimismo, cuenta con un portón para el acceso vehicular. Tiene una altura de 3m.</p>																							
OBSERVACIONES																									
<p>La vivienda cuenta con una terraza en el subnivel, la cual queda exenta de avalúo (no se valora) debido a que se encuentra parcialmente dentro de la zona de protección del Río Pío. La vivienda cuenta con algunas secciones de la instalación eléctrica sin entubar, o bien, cubiertas con canaletas. Asimismo, la vivienda muestra algunos daños, principalmente a nivel de cielos rasos del primer nivel y los muebles de cocina y alacena.</p>																									

CROQUIS DE LAS CONSTRUCCIONES

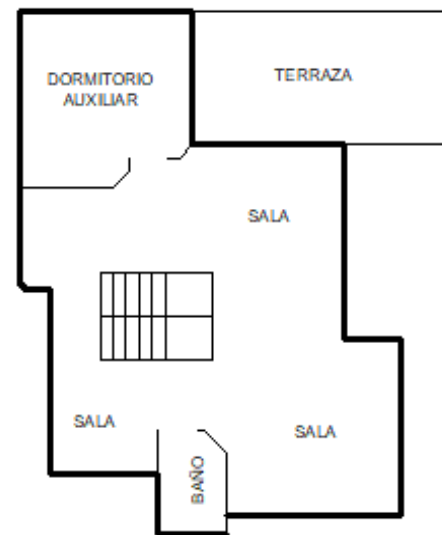
214-11803025439400-2025-U



CROQUIS DE LA DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA DEL NIVEL PRINCIPAL



CROQUIS DE LA DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA DEL SEGUNDO NIVEL



CROQUIS DE LA DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA DEL SUB NIVEL

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-11803025439400-2025-U



Calle pública que habilita a la propiedad



Perspectiva frontal de la propiedad



Verja frontal



Fachada frontal de la vivienda



Terraza (nivel principal)



Sala (nivel principal)



Medio cuarto de baño (nivel principal)



Alacena (nivel principal)



Cocina (nivel principal)

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



Referencia nº 1



Referencia nº 2



Referencia nº 3



Referencia nº 4



Perito en el sitio

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-11803025439400-2025-U



Área de pilas (nivel principal)



Cuarto de servicio (nivel principal)



Vestidor del cuarto de servicio (nivel principal)



Cuarto de baño del cuarto de servicio (nivel principal)



Garaje



Bodega del garaje



Dormitorio auxiliar (nivel principal)



Cuarto de baño del dormitorio auxiliar (nivel principal)



Dormitorio principal (nivel principal)



Sala del dormitorio principal (nivel principal)



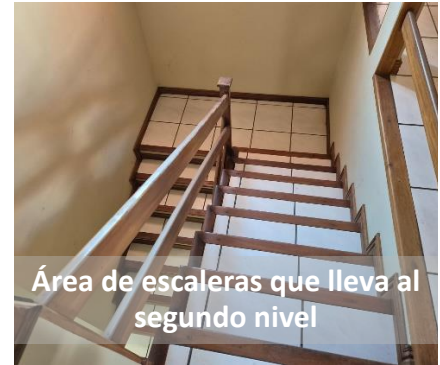
Vestidor (nivel principal)



Vestidor (nivel principal)

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-11803025439400-2025-U



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-11803025439400-2025-U



Sala (subnivel)



Sala (subnivel)



Dormitorio auxiliar (subnivel)



Área de concreto



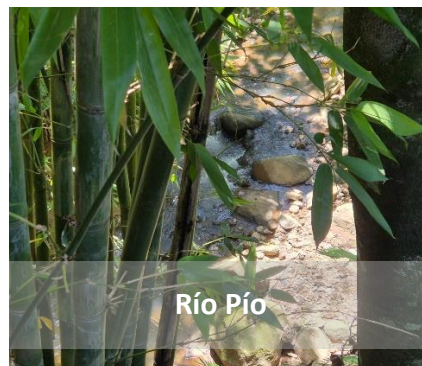
Terraza (subnivel)



Muro (subnivel)



Zona de protección



Río Pío



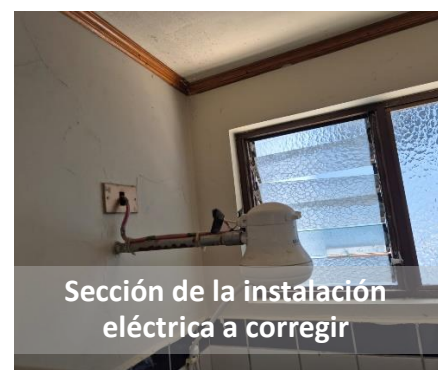
Secciones que presentan
daños



Sección instalación eléctrica a
corregir



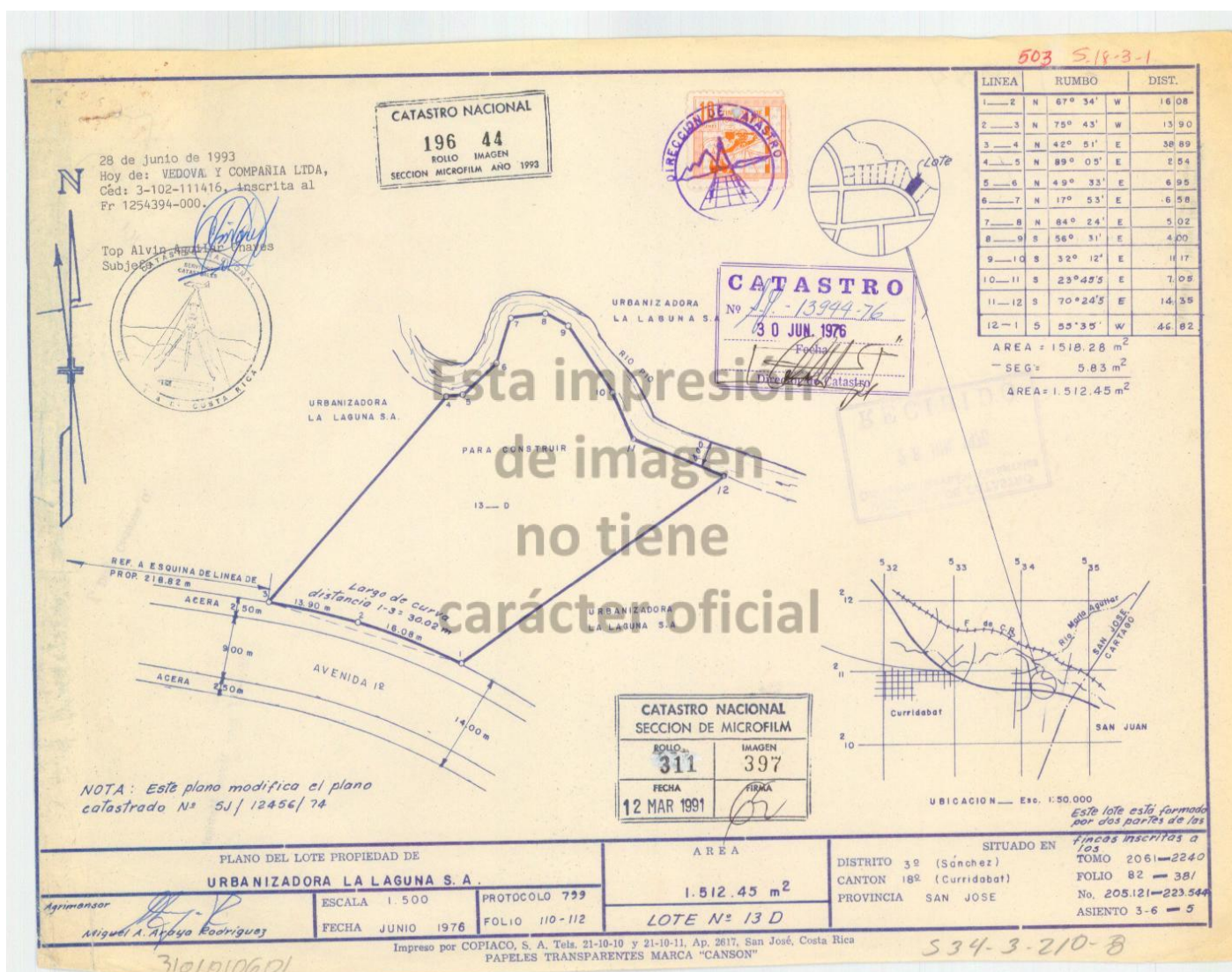
Sección de la instalación
eléctrica a corregir



Sección de la instalación
eléctrica a corregir

PLANO DE CATASTRO

214-11803025439400-2025-U



ESTUDIO DE REGISTRO

214-11803025439400-2025-U

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	13944
Año Inscripción:	1976	Área Plano:	1,512.45
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	210800.0
Coordenada Este:	534300.0	CRTM Norte:	1095841.0
CRTM Este:	497962.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	18 - CURRIDABAT	3 - SANCHEZ

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3102111416	VEDOVA Y CIA LTDA		

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	254394	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	254394	0		

Plano(s) Hijo(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	374042	1996

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	12456	1974

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

214-11803025439400-2025-U

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 254394---000**

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 254394 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: PARA CONSTRUIR

SITUADA EN EL DISTRITO 3-SANCHEZ CANTON 18-CURRIDABAT DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : URBANIZADORA LA LAGUNA SA

SUR : CALLE PUBLICA CON 29,98 MTS

ESTE : ALDO TERESA FERRERO

OESTE : EMPRESA VIERA SA

**MIDE: MIL QUINIENTOS DOCE METROS CON CUARENTA Y CINCO DECIMETROS
CUADRADOS**

PLANO: SJ-0013944-1976

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL: NO HAY

IDENTIFICADOR PREDIAL: 118030254394

**LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO
MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 254394 Y ADEMÁS
PROVIENE DE 2560 173 002**

VALOR FISCAL: 433,146,982.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TRESCIENTOS QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS

**NOVENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS VEINTISEIS COLONES CON OCHENTA Y
SIETE CENTIMOS**

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2022-00654565-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 20-OCT-2022

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 314-09532-01-0901-001

REFERENCIAS: 2559 173 001

AFECTA A FINCA: 1-00254394 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 24-07-2025 a las 15:25 horas

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-11803025439400-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	TIMES SQUARE TRAVEL AGENCY SOC	Número de cédula 3-101-358495
3	Nombre del Perito que valoró:	Víctor M. Carranza Zamora	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Si
5	Monto del avalúo	317.192.238,94	Monto solicitado: 333.240.705,22
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	PROPIEDAD APTA PARA SER ACEPTADA COMO GARANTÍA DE CRÉDITO. SE DEBE DE ENTUBAR CON PVC UL LAS SECCIONES DE LA INSTALACIÓN ELÉCTRICA QUE SE ENCUESTRAN SIN ENTUBAR O CUBIERTAS CON CANALETA. ASIMISMO, LA VIVIENDA MUESTRA ALGUNOS DAÑOS A NIVEL DE CIELOS RASOS, MUEBLES DE COCINA Y MUEBLES DE ALACENA. LA FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA POR LO QUE SE DEBE DE ADQUIRIR EL RESPECTIVO CERTIFICADO INMOBILIARIO CON EL OBJETIVO DE DETERMINAR QUE LA FINCA NO TIENE INCOSISTENCIAS A NIVEL CATASTRAL.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Víctor Manuel Carranza Zamora	Emp. N° 543
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	30/07/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)