

AVALÚO DE FINCA URBANA
INFORME DE AVALÚO
OFICINA 214 - DIRECCIÓN DE BIENES
PROPÓSITO DEL AVALÚO Avalúo de Vivienda

214-11803025439400-2025-U

NOMBRE SOLICITANTE (S)

TIMES SQUARE TRAVEL AGENCY SOCIEDAD ANONIMA

Céd. Jurídica 3-101-358495

NOMBRE PROPIETARIO (S)

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

Proporción de Derechos

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	SJ-0013944-1976	Según el Registro
Plano de catastro N°	11803025439400	1.512,45 m ²
Identificador Predial		1.512,45 m ²
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m ²
		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

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
 Código Perito SIACC 543 Emp. -

 Firma del Perito
 Identificación N° 4-0187-0760
 Cód. Empresa 00000356

Nombre de la empresa

Nombre y firma representante legal de la empresa

Fecha inspección: 24 julio 2025 Fecha informe: 24 julio 2025

Números telefónicos para contacto 8343-3944

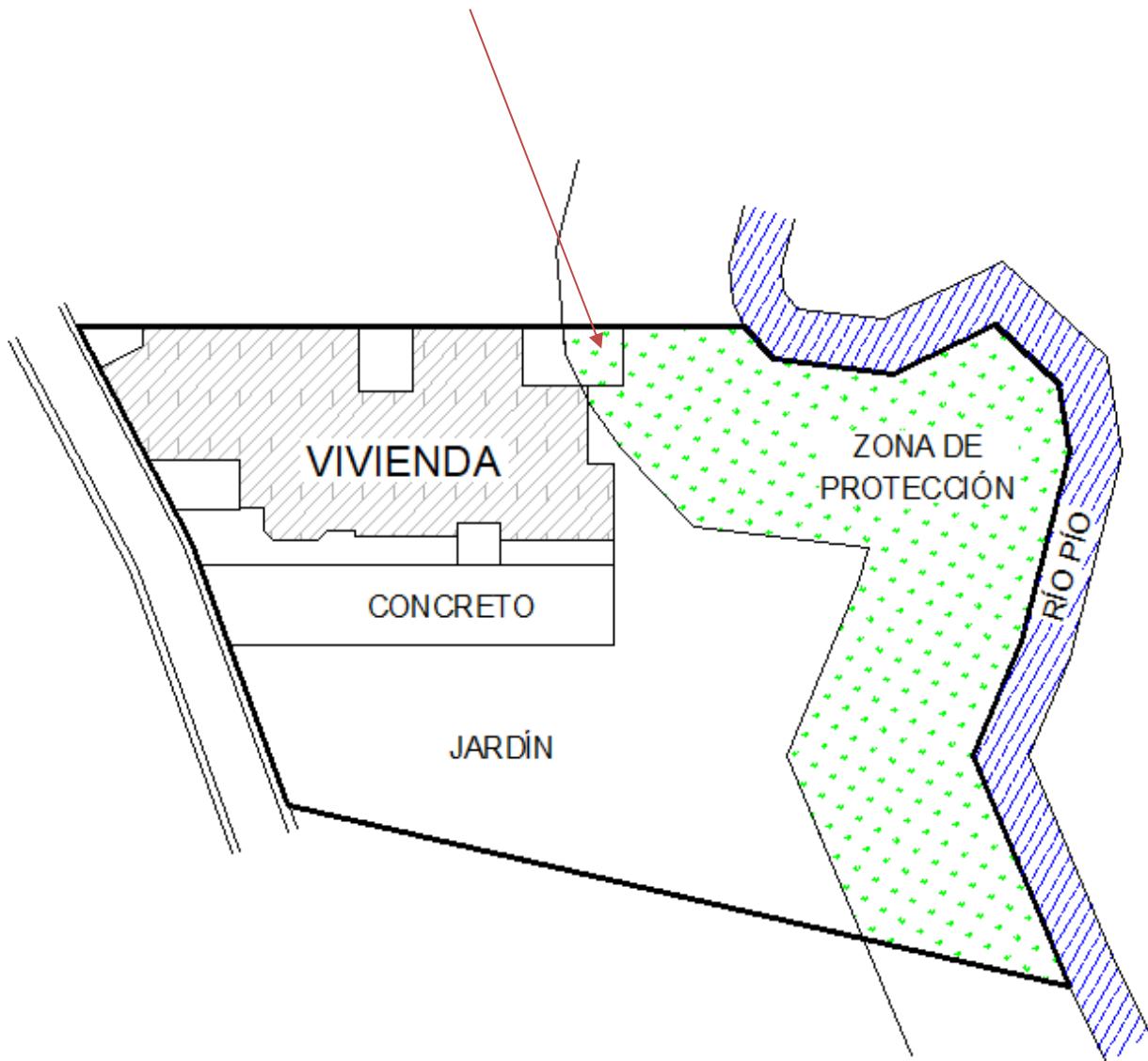
 Correo electrónico / Dirección WEB vicaza3@gmail.com

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 €/m ²		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									
Frente	29,98	15	1,1890	15	1,1890	22									
Regularidad	1	1	1,0000	1	1,0000	1									
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0									
Pendiente	0	0	1,0000	0	1,0000	0									
Tipo de vía	4	4	1,0000	4	1,0000	4									
Servicios 1	4	4	1,0000	4	1,0000	4									
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16									
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5									
Negociación		0,9800		0,9800		0,9800									
Factor de Homologación		0,9007		0,8669		0,9299									
Valores Homologados		163.881,91		153.723,47		164.450,88									
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO															
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE													
Sección principal	1,0000	Área afectada	970,95 m ²	Corresponde a la porción plana frontal de la propiedad, donde se ubica la vivienda											
Zona de protección	0,0000	Área afectada	541,50 m ²	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 /m ²	Valor ajustado	€102.838 / m ²	Valor unitario Mejoras al Terreno											
Factor secciones	0,6420	Área	1.512,45 m ²	€3.060 / m ²											
VALOR UNITARIO FINAL															
VALOR TOTAL DEL TERRENO															
LINDEROS ACTUALES															
NORTE	URBANIZADORA LA LAGUNA SA		RÍO PÍO												
SUR	CALLE PUBLICA CON 29,98 MTS		CALLE PÚBLICA ASFALTADA												
ESTE	ALDO TERESA FERRERO		LOTE CON CASA DE HABITACIÓN												
OESTE	EMPRESA VIERA SA		LOTE CON CONSTRUCCIONES												
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05															
PRECISIÓN 3,00 m															
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 693,89m ² 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									
2	Lote de 618,00m ² 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									
3	Lote de 2.128m ² 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									
4	Lote de 1.225m ² 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									

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.

CROQUIS DEL TERRENO

214-11803025439400-2025-U

Terraza del subnivel ubicada dentro de la zona de protección

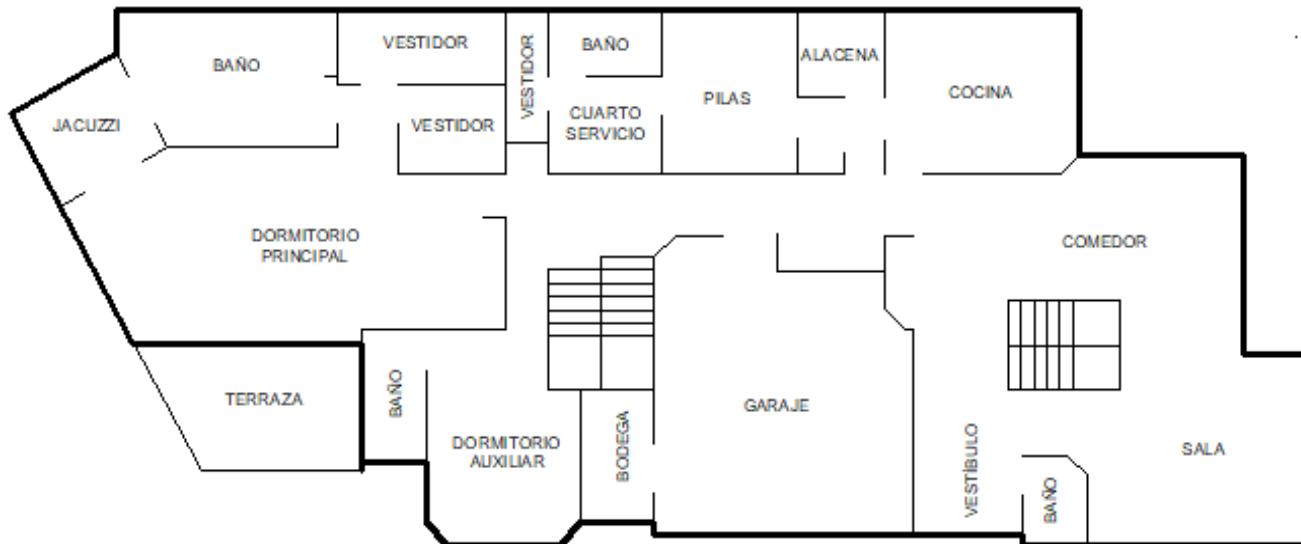
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-11803025439400-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Calle local	Caño	SÍ
Material	Asfalto	Cuneta	NO
Ancho de vía	9,00 m	Cordón	SÍ
Acera	SÍ	ACCESO A LA FINCA	
		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 950 m
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 150 m
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 150 m
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ a 0 m
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 2000 m
Medidores instalados	Teléfono y Electricidad		
		RESIDENCIAL - COMERCIAL	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frente principal:	29,98 m	Nivel sobre calle:	0,00 m
Fondo:	46,82 m	Pendiente %	0
Relación:	1,56170781	Tipo de vía:	4
Servicios	S1 4 S2 16	Ubicación:	Medianero
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:	NO		
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:			
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	10,00 m
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 88,80%			
AFFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
24/07/2025	SERVIDUMBRE TRASLADADA (CITAS: 314-09532-01-0901-001)		
OBSERVACIONES			
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.			

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																													
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																													
MB																													
B																													
I																													
R																													
D																													
M																													
MM																													
DM																													

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 m ²		Porcentaje de cobertura: 28%		Año de construcción: 1999		
DETALLE DE ELEMENTOS						
VC04						
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: -		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.					
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. <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.					
Aposentos						
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.					
Apreciación visual de desplome						
Fisuras						
Repellos	Leve	Paredes	Ninguno	Pisos	Ninguno	Cielos
Pisos	Ninguno					Ninguno
OBRAS COMPLEMENTARIAS						
DESCRIPCIÓN		<i>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.</i>				
OBSERVACIONES						
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 canaleta. Asimismo, la vivienda muestra algunos daños, principalmente a nivel de cielos rasos del primer nivel y los muebles de cocina y alacena.						

CROQUIS DE LAS CONSTRUCCIONES

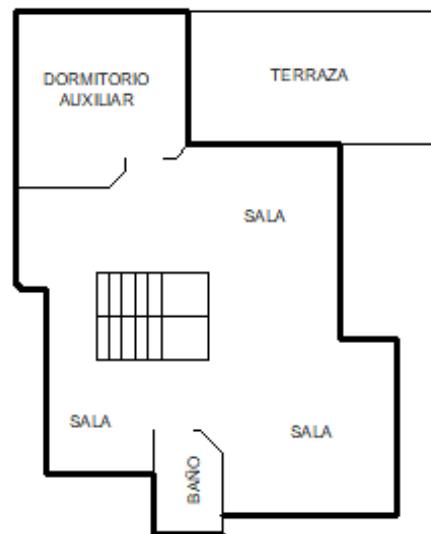
214-11803025439400-2025-U



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



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-11803025439400-2025-U

**Cuarto de baño del dormitorio principal (nivel principal)****Jacuzzi del dormitorio principal (nivel principal)****Área de escaleras que lleva al segundo nivel****Dormitorio principal (segundo nivel)****Cuarto de baño (segundo nivel)****Dormitorio auxiliar (segundo nivel)****Dormitorio auxiliar (segundo nivel)****Cuarto de baño (segundo nivel)****Dormitorio auxiliar (segundo nivel)****Área de escaleras que lleva al subnivel****Cuarto de baño (subnivel)****Sala (subnivel)**

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

503 S.18-3-1

28 de junio de 1993
Hoy de: VEDOVA Y COMPAÑIA LTDA,
Céd: 3-102-111416, inscrita al
Fr 1254394-000.

CATASTRO NACIONAL
196 44
ROLLO IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 1993



LINEA	RUMBO	DIST.
1 — 2	N 67° 34' W	16.08
2 — 3	N 75° 43' W	13.90
3 — 4	N 42° 51' E	38.89
4 — 5	N 89° 05' E	2.54
5 — 6	N 49° 33' E	6.95
6 — 7	N 17° 53' E	1.658
7 — 8	N 84° 24' E	5.02
8 — 9	S 56° 31' E	4.00
9 — 10	S 32° 12' E	11.17
10 — 11	S 23° 45' E	7.05
11 — 12	S 70° 24' E	14.35
12 — 1	S 55° 35' W	46.82

AREA = 1518.28 m²
— SEG's = 5.83 m²
AREA = 1.512.45 m²

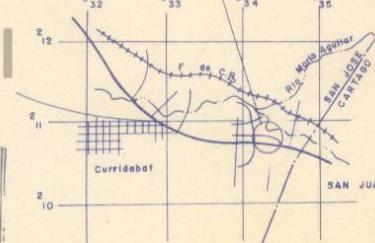
CATASTRO
Nº 13944-76
230 JUN. 1976
Firma: JST
DIRECCION DE CATASTRO



REF A ESQUINA DE LINEA DE
PROP 218.82 m
distancia 13.90 m
ACERA 2.50m
9.00 m
ACERA 2.50m
AVENIDA 18
Largo de curva 13.33 3002m
16.08 m
14.00 m

NOTA: Este plano modifica el plano
catastrado N° SJ / 12456/74

CATASTRO NACIONAL
SECCION DE MICROFILM
ROLLO 311 IMAGEN 397
FECHA 12 MAR 1991 FIRMA



UBICACION Esc. 1:50.000

Este lote está formado
por dos partes de los
fincos inscritos a
103
TOMO 2061-2240
FOLIO 82 — 381
No. 205.121-223.544
ASIENTO 3-6 — 5

PLANO DEL LOTE PROPIEDAD DE
URBANIZADORA LA LAGUNA S.A.

Agrimensor
Miguel A. Ayoya Rodriguez

3101010601

AREA
1.512.45 m²
LOTENº 13 D

SITUADO EN
DISTRITO 39 (Sánchez)
CANTON 182 (Curridabat)
PROVINCIA SAN JOSE

Impreso por COPIACO, S. A. Tels. 21-10-10 y 21-10-11, Ap. 2817, San José, Costa Rica
PAPELES TRANSPARENTES MARCA "CANSO"

534-3-210-B

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****AFFECTA 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:	Sí
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 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.			
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)	