

AVALÚO DE FINCA URBANA VÍA MERCADO				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-10302050534600-2026-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ACTUALIZACIÓN DE VALOR			
NOMBRE SOLICITANTE / EX DEUDOR					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021			
BONILLA MIRANDA		JOSÉ ADÁN		DIMEX 155814630635	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021		Proporción de Derechos 100%	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:		01 - SAN JOSE			
Cantón:		03 - DESAMPARADOS			
Distrito:		02 - SAN MIGUEL			
Localidad:		SAN MIGUEL			
DIRECCIÓN EXACTA					
URBANIZACIÓN CASA DE CAMPO. CASA N°B32					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca		Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°		SJ-0625082-2000		122,17 m2	
Identificador Predial		10302050534600		122,17 m2	
Diferencia de medidas		Porcentaje: 0,00%		0,00 m2 Demasía NO	
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢25 202 204,96			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢22 807 499,04			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢48 009 704,00			
VALOR EN LETRAS: CUARENTA Y OCHO MILLONES NUEVE MIL SETECIENTOS CUATRO COLONES 00/100					
Tiempo estimado para la venta del bien: 12 meses Ámbito máximo de mercado potencial Local					
Uso predominante del bien: Residencial Horizontal Especifique: Vivienda					
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ¢22 807 499,04					
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES AL MOMENTO DE LA VISITA SE OBSERVARON FISURAS EN PISOS Y PAREDES, ALEROS DESPRENDIDOS EN LA FACHADA, PINTURA DESPRENDIDA EN PAREDES. ADEMÁS DE MUESTRAS DE HUMEDAD EN LAS TAPIAS FRONTALES, PAREDES DE LA COCHERA, ALEROS EN LA PARTE FRONTAL Y POSTERIOR, MUEBLE DE COCINA, PAREDES Y CIELOS DE LOS DORMITORIOS, CANOAS Y BAJANTES DEL ÁREA DE PILAS. ADICIONALMENTE EXISTEN CABLES ELÉCTRICOS EXPUESTOS, CAJAS OCTOGONALES SIN TAPA Y LA CAJA DE BREAKERS NO CUENTA CON DISYUNTORES SUFICIENTES PARA EL CONSUMO DE LA VIVIENDA. POR LO ANTERIOR SE REQUIERE BRINDAR EL MANTENIMIENTO RESPECTIVO.					
Nombre del Perito Andrés Herrera Varela					
Tipo de Profesional		Ing. Civil		Carnet IC-24441	
Código Perito SIACC		794		Emp. -	
Nombre de la empresa		GEOVALOR INTERNACIONAL S.A.		Firma del Perito	
				Identificación N° 4-0187-0873	
				Cód. Empresa 00000413	
Nombre y firma representate legal de la empresa Oscar Córdoba Vargas					
Fecha inspección:		22 enero 2026		Fecha informe: 23 enero 2026	
Números telefónicos para contacto		2527-5119			
Correo electrónico / Dirección WEB		info@geovalorcr.com			

HOMOLOGACIÓN

214-10302050534600-2026-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

TC:

¢497,49/\$

Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢/m²		461 538,46		464 341,09		438 596,49		0,00		0,00	
Terreno	122,17	130	1,0755	129	1,0735	135,4	1,0858	1,0000		1,0000	
Edad	26	20	0,9495	20	0,9495	20	0,9495	1,0000		1,0000	
Superficie construída	109	130	0,9317	129	0,9344	171	0,8484	1,0000		1,0000	
Estado de conservación			0,9286		0,9286		0,9286	1,0000		1,0000	
CUS			1,0725		1,0725		1,2452	1,0000		1,0000	
Negociación			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	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		0,9476		0,9485		1,0114		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		437 336,13		440 446,27		443 586,59					

VALOR DEL BIEN

Valor conclusivo

¢440 456 /m2

Área

109,00 m2

VALOR TOTAL

¢48 009 704,00

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO

LINDEROS ACTUALES

NORTE	CALLE PÚBLICA	CALLE PÚBLICA
SUR	LOTE 6B Y 5B, AMBOS EN PARTE	VIVIVENDA
ESTE	LOTE 32B	LOTE
OESTE	JOSE EMILIO ÁNGULO HERRERA	VIVIENDA

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	492 614	1 092 555	1 185

Plus Code: VWJM+833 San Miguel, San José

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Venta de casa en Higuito, Desamparados. Lote: 130,00m² Construcción: 130,00m². Precio: ¢60.000.000,00.	Oferta	6324-7164			23/8/2025
		Coordenadas	Este		Norte	
2	Venta de casa en San Rafael Arriba, Desamparados. Lote: 129,00m² Construcción: 129,00m². Precio: ¢59.900.000,00.	Oferta	6128-8111			22/1/2026
		Coordenadas	Este		Norte	
3	Venta de casa en San Rafael Abajo, Desamparados. Lote: 135,40m² Construcción: 170,00m². Precio: ¢75.000.000,00.	Oferta	6277-7750			20/4/2025
		Coordenadas	Este		Norte	
4		Coordenadas	Este		Norte	
5		Coordenadas	Este		Norte	

AVALÚO INDIVIDUAL					214-10302050534600-2026-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO										
Características	SUJETO	COMPARABLES								
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5
VALOR €/m²		149 214,66		204 741,38		224 489,80		227 544,91		
Área	122,17	191	1,1589	232	1,2357	147	1,0630	167	1,1087	1,0000
Tipo de vía	3	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000	3	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
Negociación			0,9000		0,9000		0,9000		0,9000	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		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		1,0430		1,1121		0,9567		0,9978		1,0000
Valores Homologados		155 632,38		227 699,03		214 769,39		227 051,14		
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	€206 288 /m2	Factor secciones	1,0000							
	Área		122,17 m2							
VALOR UNITARIO FINAL			€206 288,00 /m2							
VALOR TOTAL DEL TERRENO			€25 202 204,96							
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS TERRENOS COMPARABLES										
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta				
1	Venta de lote en Desamparados, Desamparados. Área: 191,00m². Precio: €28.500.000,00.	Oferta	7250-7511			12/6/2025				
		Coordenadas	Este		Norte					
2	Venta de lote en Urbanización en Desamparados, Desamparados. Área: 232,00m². Precio: €47.500.000,00.	Oferta	8538-9249			28/4/2025				
		Coordenadas	Este		Norte					
3	Venta de lote en Calle Fallas, Desamparados. Área: 147,00m². Precio: €33.000.000,00.	Oferta	8319-1070			17/2/2025				
		Coordenadas	Este		Norte					
4	Venta de lote en Aserri, Aserri. Área: 167,00m². Precio: €38.000.000,00.	Oferta	7250-7511			7/8/2025				
		Coordenadas	Este		Norte					
5										
		Coordenadas	Este		Norte					
VALOR DE MERCADO DE LAS CONSTRUCCIONES										
Forma de explotación	Área m²	Valor Unitario	Valor Total			VUT años	Edad años	Estado		
Vivienda	109,00	209 243,11046	22 807 499,04			60	26	I		
OTRAS OBRAS INCLUIDAS										
Forma de explotación	Área m²	VUT años	Edad años	Estado		Estado de Conservación de las Construcciones	O MB B I R D M MM DM	ÓPTIMO MUY BUENO BUENO INTERMEDIO REGULAR DEFICIENTE MALO MUY MALO DEMOLICIÓN		
Principal	74,00	60	26	I						
Cochera	16,00	60	26	I						
Pilas	19,00	60	26	I						

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-10302050534600-2026-U				
VÍAS DE COMUNICACIÓN				ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS				
Tipo de ruta	Terciaria			Caño	SÍ		Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Asfalto			Cuneta	SÍ		Alcantarillado pluvial	SÍ
Ancho de vía	7,00 m			Cordón	SÍ			
Acera	SÍ			ACCESO A LA FINCA				Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS				
Teléfono	SÍ	Varios	Internet por Cable	SÍ	Varios	Clase social		Media
Alumbrado	SÍ	CNFL	Jardines y Parques	SÍ	a 250 m	Clase social zonas cercanas		Media
Electricidad	SÍ	CNFL	Transporte Público	SÍ	a 250 m	Densidad poblacional		Media
Agua Potable	SÍ	AyA	Edificios Comerciales	SÍ	a 400 m	Actividad del lugar		
Señal celular	SÍ	Varios	Recolección de basura	SÍ	a 0 m	Residencial		
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales		SÍ	a 1200 m			
Medidores instalados	Electricidad y Agua							
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS								
Frente principal:	7,33 m			Nivel sobre calle:	0,00 m			
Fondo:	15,77 m			Pendiente %	0			
Relación:	2,1514325			Tipo de vía:	3			
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 a construcción	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: 91,60%								
AFECTACIONES DEL BIEN								
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES						
22/1/2026		NO PRESENTA						
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:						NO		
OBSERVACIONES								
La zona se caracteriza por presentar viviendas de clase media-baja y media. El inmueble se ubica en una zona que dispone de todos los servicios públicos y municipales. A pesar de no ser condominio el proyecto cuenta con caseta de seguridad y acceso controlado.								

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-10302050534600-2026-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: Vivienda Uso predominante: Residencial Horizontal
 Estado de la edificación: Existente Avance: 100% Presupuesto ¢ 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: NA
 Vigencia del contrato de arrendamiento: NA
 Área construcción principal: 109,00 m2 Porcentaje de cobertura: 89% Año de construcción: 2000

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:

VC03

NÚMERO DE NIVELES:

1

Estructura Vivienda de un nivel
 Paredes Mampostería
 Entrepiso NA
 Estruct. Techo Metálica
 Cubierta HG
 Cielos Gypsum
 Pisos Cerámica
 Fachada Muro de concreto con verjas metálicas
 Aposentos Cochera, sala, comedor, cocina, tres dormitorios, un baño y pilas.
 Parqueos 1 Ubicación: En edificación cubierto
 Otros NA
 Red de agua caliente NA
 Tanque captación de agua NA

Sistema eléctrico:

Cableado entubado: Sí Parcial Interruptor:
 Tablero eléctrico (caja de breaker): Sí Disyuntor
 Estado General: Regular *Inspección vía muestra*

Sistema de evacuación pluvial:

Canoas y bajantes: Sí Total Estado:
 Otro sistema (indique): NA Regular

Tanques de Gas:

Gas LP: Ubicación:
 En caso de encontrarse dentro, adjuntar fotografías de la ubicación y estado

Estado Físico y de Mantenimiento General:

Paredes Regular Cielos Bueno
 Pisos Bueno Cubierta Bueno

Fisuras

Repellos Leve Pisos Leve

Apreciación visual de desplome

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
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			

Se recomienda un primer giro:

Equivalente al: **0,0%**

Del monto destinado a construcción

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.

OBSERVACIONES

Las construcciones presentan un mantenimiento intermedio. Al momento de la visita se observaron fisuras en pisos y paredes, aleros desprendidos en la fachada, pintura desprendida en paredes. Además de muestras de humedad en las tapias frontales, paredes de la cochera, aleros en la parte frontal y posterior, mueble de cocina, paredes y cielos de los dormitorios, canoas y bajantes del área de pilas. Adicionalmente existen cables eléctricos expuestos, cajas octogonales sin tapa y la caja de breakers no cuenta con disyuntores suficientes para el consumo de la vivienda. Por lo anterior se requiere brindar el mantenimiento respectivo. Se utiliza el enfoque de mercado ya que existe un mercado activo del que se pueden establecer valores de referencia comparables.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-10302050534600-2026-U



Acceso a urbanización



Calle de acceso a urbanización



Fachada



Calle de acceso



Calle de acceso



Medidores



Medidores



Numeración



Tapia frontal



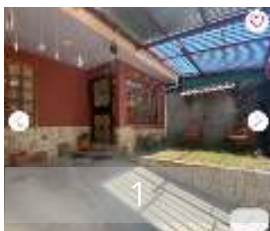
Aleros desprendidos



Cochera



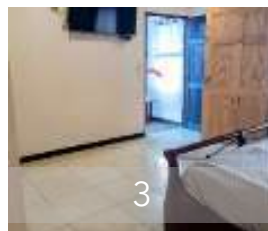
Pintura desprendida

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES


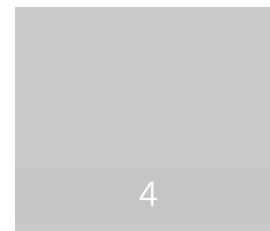
1



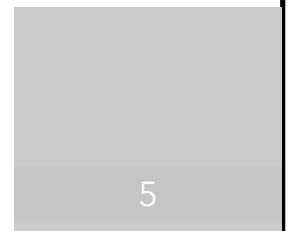
2



3



4



5

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-10302050534600-2026-U



Fisuras en pisos



Fisuras en pisos



Pintura desprendida



Pintura desprendida



Patio frontal



Humedad en aleros y bajantes



Sala / comedor



Pintura desprendida



Cocina



Humedad en muebles



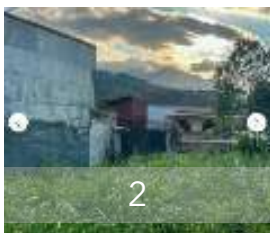
Humedad en muebles



Cocina

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES


1



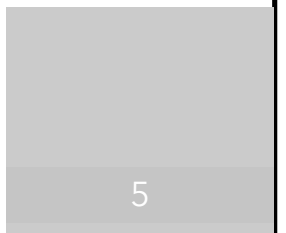
2



3



4



5

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-10302050534600-2026-U



Dormitorio 1


Fisura en
paredes


Baño



Baño



Dormitorio 2


Humedad en
paredes

Humedad en
paredes


Humedad en cielos



Dormitorio 3

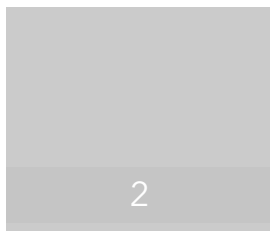

Pintura
desprendida

Pintura
desprendida

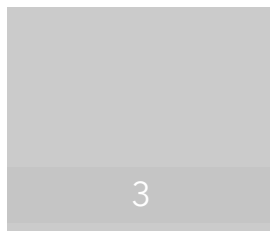
Humedad en
muebles

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

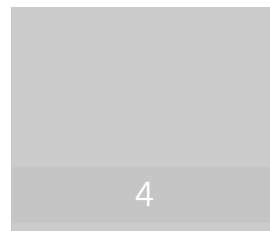

1



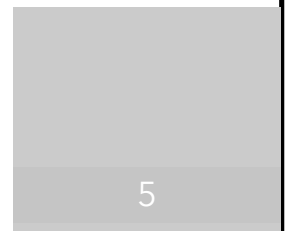
2



3



4



5

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-10302050534600-2026-U



Pilas



Humedad en paredes y bajantes



Pilas



Pintura desprendida



Humedad en aleros



Sistema eléctrico



Sistema eléctrico



Sistema eléctrico



Sistema eléctrico



Sistema eléctrico



Sistema eléctrico



Foto presencial

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1

2

3

4

5

PLANO DE CATASTRO

214-10302050534600-2026-U

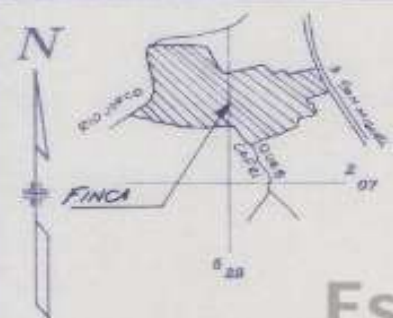
327-8-3-2-19

CATASTRO NACIONAL
82 06
ROLLO - IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 2000

REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL
El presente plano ha cumplido con los requisitos por lo que se ha inscrito bajo el número:
55-625082-2000
28 ABR 2000
Fecha _____ Firma _____

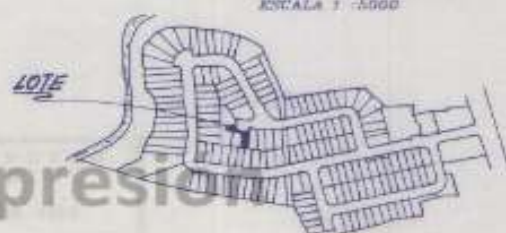


UBICACION GEOGRAFICA ESCALA 1:10000
HOJA CUCUBRES



LINEA	A Z I M U T	DIST.(m)
1 - 2	092° 21'	7.33
2 - 3	187° 14'	16.07
3 - 4	277° 14'	8.23
4 - 1	010° 41'	15.47

LOCALIZACION DEL LOTE
RESIDENCIAL CASA DE CAMPO
ESCALA 1:5000



Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

FINCA



COLINDANTES
LOTES 68,69,70
INVERSIONES GRACIANA SA

MODIFICA AL PLANO CATASTRADO SJ-494/22-1998
LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA, ERRORES ESTIMADOS: ANGULAR: 00'01" LINEAL: 00.01m/LINDEROS EXISTENTES

LOTE



PROPIEDAD DE INVERSIONES GRACIANA SA CEDULA JURIDICA # 3-018-060240
VENDE A JOSE EMILIO ANGULO HERRERA
CEDULA # 1-481-246

AREA: 122.17 m²

SITUADO EN: RESIDENCIAL CASA DE CAMPO
DISTRITO: 02° SAN MIGUEL
CANTON: 03° DESAMPARADOS
PROVINCIA: 1° SAN JOSE

PROTOCOLO

TOMO	FOLIO
10873	26

ES PARTE
FOLIO REAL:
1478573-000

AREA SEGUN REGISTRO:
244.21 m²

ESCALA:
1:500

ARCHIVO:

FECHA:
ABRIL 2000

JOSE MANUEL ALVARADO BETANA
AGROMENSOR ASOCIADO AA-002

INFORME REGISTRAL

214-10302050534600-2026-U

22/1/26, 19:18

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales del Registro Nacional

Inicio Ayuda Preguntas Frecuentes Entidades Receptoras Certificaciones Descargas Ayudas Menús

Detalle de Certificaciones o Productos

Bienes Monumentados

Búsqueda Gráfica Masiva

Centro de Compras

Consultas Gratuitas

Certificación Imágenes

Historial de Compras

Historial de Usos

Impuesto Personas Jurídicas

Índices Personas Físicas

Índices de Personas Jurídicas

Transitorio III Ley 8428

Mi Cuenta

Mi Imágenes

Reserva de Matrícula

Solicitud de Pisos

Consulta Salidas del País

Certificado Catastral

Tarjeta de Salidas del País

Título de Propiedad

Avisos importantes

- Estimado usuario, recuerde que no deben rechazarse su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sírvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, teléfono: 2202-0888.

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 505346-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 505346 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SUSCRIPCIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR, LOTE 2
SITUADA EN EL DISTRITO 2-SAN MIGUEL CANTON 3-DESAMPARADOS DE LA PROVINCIA DE
SAN JOSÉ

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA
SUR : LOTE 6 B Y 5 B, AMBOS EN PARTE
ESTE : LOTE 32 B
OESTE : JOSE EMILIO ANGULO HERRERA

MEDIDA: CIENTO VEINTIDOS METROS CON DIECISIETE DECIMETROS CUADRADOS

PLANOS: 53-0625082-2000

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994: NO HAY

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00478573 000		FOLIO REAL
1-00505346 001		FOLIO REAL
1-00505346 002		FOLIO REAL
1-00505346 000		FOLIO REAL
1-00505346 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 55,188,873.00 CON ONFS

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001023
ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS DIECISIETE MIL QUINIENTOS
SESENTA Y DOS COLONES CON CUATRO CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2022-00410203-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 16 JUN-2022

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

Emitted el 22-01-2026 a las 19:18 horas

Imprimir Registrar Comprar

Sección de Servicios al Ciudadano - Registro Nacional - San José, Costa Rica - Apartado Postal 502-002 de Curridabat
matric@rncr.gob.cr

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES

Calificación de la Liquidez		ALTA	
1	Informe de avalúo N°:	214-10302050534600-2026-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	BONILLA MIRANDA JOSÉ ADÁN	Número de Exdudor 155814630635
3	Nombre del Perito que valoró:	Andrés Herrera Varela	Empresa: GEOVALOR INTERNACIONAL S.A.
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: NO
5	Monto del avalúo	48 009 704,00	Avalúo anterior: 44 151 058,00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	AL MOMENTO DE LA VISITA SE OBSERVARON FISURAS EN PISOS Y PAREDES, ALEROS DESPRENDIDOS EN LA FACHADA, PINTURA DESPRENDIDA EN PAREDES. ADEMÁS DE MUESTRAS DE HUMEDAD EN LAS TAPIAS FRONTALES, PAREDES DE LA COCHERA, ALEROS EN LA PARTE FRONTAL Y POSTERIOR, MUEBLE DE COCINA, PAREDES Y CIELOS DE LOS DORMITORIOS, CANOAS Y BAJANTES DEL ÁREA DE PILAS. ADICIONALMENTE EXISTEN CABLES ELÉCTRICOS EXPUESTOS, CAJAS OCTOGONALES SIN TAPA Y LA CAJA DE BREAKERS NO CUENTA CON DISYUNTORES SUFICIENTES PARA EL CONSUMO DE LA VIVIENDA. POR LO ANTERIOR SE REQUIERE BRINDAR EL MANTENIMIENTO RESPECTIVO.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	ANDRES HERRERA VARELA	Emp. N° 794
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	27/1/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)

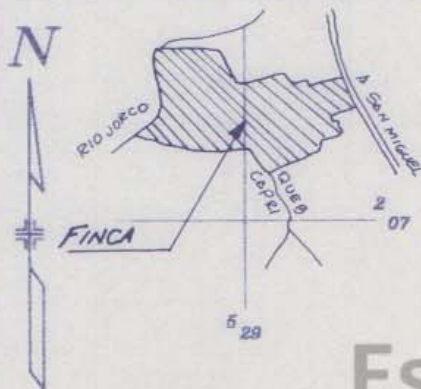
CATASTRO NACIONAL
82 06
 ROLLO - IMAGEN
 SECCION MICROFILM AÑO 2000

REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL
 El presente plano ha cumplido con los requisitos por la ley que ha sido registrado bajo el número:
65-625082-2000
28 ABR 2000
 Fecha _____ Firma _____



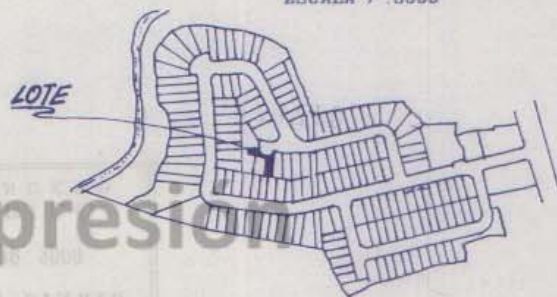
UBICACION GEOGRAFICA

ESCALA 1:10000
 HOJA CUCUBRES



LINEA	A Z I M U T	DIST.(m)
1 - 2	092° 21'	7.33
2 - 3	187° 14'	16.07
3 - 4	277° 14'	8.23
4 - 1	010° 41'	15.47

LOCALIZACION DEL LOTE
 RESIDENCIAL CASA DE CAMPO
 ESCALA 1:5000



COLINDANTES

LOTES 5B, 6B, 7B
 INVERSIONES GRACIANA SA

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
 Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
 OFICINA DE CATASTRO-SOFT

13 ABR 2000

ANOTADO

MODIFICA AL PLANO CATASTRADO SJ-494722-1998

LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA, ERRORES ESTIMADOS: ANGULAR: 00°01' LINEAL: 00.01m/LINDEROS EXISTENTES

PROPIEDAD DE: INVERSIONES GRACIANA SA CEDULA JURIDICA # 3-012-060280

VENDE A: JOSE EMILIO ANGULO HERRERA

CEDULA # 1-481-246

AREA: 122.17 m²

SITUADO EN: RESIDENCIAL CASA DE CAMPO
 DISTRITO: 02° SAN MIGUEL
 CANTON: 03° DESAMPARADOS
 PROVINCIA: 1° SAN JOSE

PROTOCOLO

TOMO: 10873 FOLIO: 26

ES PARTE
 FOLIO REAL:
 1478573-000

ESCALA:
 1: 500

ARCHIVO:

AREA SEGUN REGISTRO:
 244.21 m²

FECHA:
 ABRIL 2000

JOSE MANUEL ALVARADO RETANA
 AGRIMENSOR ASOCIADO AA-002

Detalle de Certificaciones o Productos ★

- Bienes Monitoreados
- Búsqueda Gráfica Marcas
- Carrito de Compras
- Consultas Gratuitas ★
- Certificación Imágenes ★
- Historial de Compras
- Historial de Usos
- Impuesto Personas Jurídicas
- Índice Personas Físicas
- Índice de Personas Jurídicas
- Transitorio III Ley 9428
- Mi Cuenta
- Mi Inventario
- Reserva de Matrícula
- Solicitud de Placas
- Consulta Salidas del País
- Certificado Catastral
- Tarjeta de Salidas del País
- Título de Propiedad

Avisos importantes

- Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sirvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 505346---000**

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 505346 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR, LOTE 2
SITUADA EN EL DISTRITO 2-SAN MIGUEL CANTON 3-DESAMPARADOS DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:
NORTE : CALLE PUBLICA
SUR : LOTE 6 B Y 5 B, AMBOS EN PARTE
ESTE : LOTE 32 B
OESTE : JOSE EMILIO ANGULO HERRERA

MIDE: CIENTO VEINTIDOS METROS CON DIECISIETE DECIMETROS CUADRADOS
PLANO: SJ-0625082-2000
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994: NO HAY

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00478573 000		FOLIO REAL
1-00505346 001		FOLIO REAL
1-00505346 002		FOLIO REAL
1-00505346 000		FOLIO REAL
1-00505346 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 55,188,823.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS DIECISIETE MIL QUINIENTOS SESENTA Y DOS COLONES CON CUATRO CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2022-00410203-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 16-JUN-2022

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

Emitido el 22-01-2026 a las 19:18 horas

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

Detalle de Certificaciones o Productos

Bienes Monitoreados

Búsqueda Gráfica Marcas

Carrito de Compras

Consultas Gratuitas

Certificación Imágenes

Historial de Compras

Historial de Usos

Impuesto Personas Jurídicas

Índice Personas Físicas

Índice de Personas Jurídicas

Transitorio III Ley 9428

Mi Cuenta

Mi Inventario

Reserva de Matrícula

Solicitud de Placas

Consulta Salidas del País

Certificado Catastral

Tarjeta de Salidas del País

Título de Propiedad

Avisos importantes

■ Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sirvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

Consulta de Plano

i

Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:

Número de Finca

Provincia:

1 - SAN JOSÉ

Finca

505346

Duplicado

Horizontal

Derecho:

0

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	625082
Año Inscripción:	2000	Área Plano:	122.17
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	207200.0
Coordenada Este:	529000.0	CRTM Norte:	1092248.0
CRTM Este:	492660.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	3 - DESAMPARADOS	2 - SAN MIGUEL

Titulares(es)

Identificacion	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
104810246	JOSE EMILIO	ANGULO	HERRERA
3012060280	INVERSIONES GRACIANA SA		

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	478573	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	505346	0		

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	494722	1998

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.

Imprimir