

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES	214-1150201583540F-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Actualización		
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica	4-000-001021
NOMBRE EX DEUDOR (S)			
Elizondo	Gómez	Melania Yorleny	Céd. Identidad 1-1501-0777
NOMBRE PROPIETARIO (S)			
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4-000-001021	50%
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4-000-001021	50%
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	01 - SAN JOSE		
Cantón:	15 - MONTES DE OCA		
Distrito:	02 - SABANILLA		
Localidad:	Cedros		
DIRECCIÓN EXACTA			
De la esquina Sur del cementerio de Sabanilla, 235 metros al Sur, 100 metros al Este y 185 metros al Noreste. Code plus: WXV9+4HG Sabanilla, San José			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	SJ-1935156-2016	141,00 m2	
Identificador Predial	1150201583540F	141,00 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Demasía NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO			€32 360 628,00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			€40 431 516,00
VALOR TOTAL DEL BIEN			€72 792 144,00
VALOR EN LETRAS:	SETENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CIENTO CUARENTA Y CUATRO COLONES 00/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	6 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	General
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:	Vivienda de dos niveles
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	€40 431 516,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	La propiedad ya es un bien adquirido por el banco. Dadas las condiciones actuales del bien no es posible realizar un analisis de mercado, por lo que su enfoque es el de costo.		
Nombre del Perito	<u>Cristian Mora Picado</u>		
Tipo de Profesional	Ing en construcción	Carnet	ICO-18434
Código Perito SIACC	606	Emp.	
Nombre de la empresa			Firma del Perito
			Identificación N° 1-1073-0881
			Cód. Empresa 00000342
Nombre y firma representate legal de la empresa			
Fecha inspección:	16 junio 2025	Fecha informe:	17 junio 2025
Números telefónicos para contacto	8390-0852		
Correo electrónico / Dirección WEB	cmorap@cfia.or.cr		

AVALÚO DEL TERRENO						214-1150201583540F-2025-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ϕ /m ²		187 507,41		183 486,24		170 807,45		0,00		0,00	
Superficie	81,21	270,00	1,4870	218	1,3850	322	1,5760		1,0000		1,0000
Frente	7,3	7,5	0,9930	15	0,8350	12	0,8830		1,0000		1,0000
Negociacion	2,50%	5,0%	0,9500	2,5%	0,9750	2,5%	0,9750		1,0000		1,0000
Ubicación	5	3	0,9500	5	1,0000	5	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		1,0000		1,0000		1,0000
Factor de Homologación		1,3326		1,1276		1,3568		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		249 876,75		206 892,32		231 754,59					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE									
	1,0000	Área afectada		0,00 m ²							
	1,0000	Área afectada		0,00 m ²							
	1,0000	Área afectada		0,00 m ²							
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€229 508 /m ²	Valor ajustado	€229 508 / m ²	Valor unitario Mejoras al Terreno							
Factor secciones	1,0000	Área	141,00 m ²	€0 / m ²							
VALOR UNITARIO FINAL						€229 508,00 /m²					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€32 360 628,00					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	Finca filial 16					Vivienda					
SUR	Finca filial 14					Vivienda					
ESTE	Area común					Zona comun					
OESTE	Area común					Calle de acceso					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05									PRECISIÓN		
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud		
3	496 594				1 099 427				1 275		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	Se vende terreno en el condominio Génesis, área 270 m ² con un frente de 7,5 metros, plano y con un valor de \$100.000	Oferta	6012-8585			17/6/2025					
		Coordenadas	Este		Norte						
2	Se vende terreno en el condominio Lomas de Montes de Oca, área 218 m ² con 15 metros de frente, medianero, plano, valor €40.000.000	Oferta	8310-3701			17/6/2025					
		Coordenadas	Este		Norte						
3	Se vende terreno en condominio El Sauce, área 322 m ² , frente de 12 metros, con un valor de venta de €55.000.000	Oferta	8380-6415			17/6/2025					
		Coordenadas	Este		Norte						

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-1150201583540F-2025-U			
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS				
Tipo de ruta	Terciaria		Caño	SÍ	Sistema Sanitario	Planta de tratamiento	
Material	Asfalto		Cuneta	SÍ	Alcantarillado pluvial	SÍ	
Ancho de vía	7,16 m		Cordón	SÍ			
Acera	SÍ		ACCESO A LA FINCA			Calle privada	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS				
Teléfono	SÍ Todos		Internet por Cable	SÍ Todos	Clase social		Media
Alumbrado	SÍ CNFL		Jardines y Parques	SÍ a 300 m	Clase social zonas cercanas		Media
Electricidad	SÍ CNFL		Transporte Público	SÍ a 270 m	Densidad poblacional		Media
Agua Potable	SÍ AyA		Edificios Comerciales	SÍ a 950 m	Actividad del lugar		
Señal celular	SÍ Todos		Recolección de basura	SÍ a 0 m			
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ a 850 m			Residencial
Medidores instalados	Electricidad y Agua						
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS							
Frente principal:	7,30 m		Nivel sobre calle:	0,00 m			
Fondo:	11,01 m		Pendiente %	0			
Relación:	1,50821918		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, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):							
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0,00 m		Posibilidad de daños	Ninguno	
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica		Riesgo deslizamiento	Ninguno	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA							
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 90,00%							
AFECTACIONES DEL BIEN							
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES						
17/6/2025	Servidumbre de paso, citas: 411-04908-01-0002-001						
OBSERVACIONES							
La servidumbre anota en el estudio de registro no afecta físicamente al bien.							

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-1150201583540F-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	43,00	380 000	16 340 000	60	9	I	0,9138	0,9191	13 723 536,00	50,4	319 152	
Cochera	30,00	300 000	9 000 000	60	9	I	0,9138	0,9191	7 558 860,00	50,4	251 962	
Segundo nivel	60,00	380 000	22 800 000	60	9	I	0,9138	0,9191	19 149 120,00	50,4	319 152	
			-						-			
			-						-			
TOTAL	133,00		48 140 000						40 431 516,00			
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	
			-						-			
			-						-			
TOTAL	-		-						-			
MEJORAS AL TERRENO												
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2	
			-						-			
			-						-			
TOTAL	-		-						-			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES												
CONSTRUCCIONES			¢40 431 516,00									
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0,00									
VALOR TOTAL			¢40 431 516,00									
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN												
DEFINICIONES												
Área	Dimensión de la construcción		Estado		Estado físico del bien (Actual)							
	Medida en metros, m2, o unidades		Factor Depre.		Factor de Depreciación							
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo		Factor Estado		Factor de Estado							
VRN	Valor de Reposición Nuevo		VNR		Valor Neto de Reposición							
VUT	Vida Útil Total estimada del bien		VUR		Vida Útil Remanente							
Edad	Edad del bien (años de construido)											
Método de depreciación utilizado:			Ross-Heidecke									
										ESTADO	O	ÓPTIMO
											MB	MUY BUENO
											B	BUENO
											I	INTERMEDIO
											R	REGULAR
											D	DEFICIENTE
										M	MALO	
										MM	MUY MALO	
										DM	DEMOLICIÓN	

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-1150201583540F-2025-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: Vivienda existente Uso predominante: Residencial
 Estado de la edificación: Existente Avance: 100% Presupuesto: €
 Nombre del Profesional Responsable de la obra:
 Nombre del Desarrollador:
 Número de Contrato CFIA: Número permiso construcción:
 Documentos de construcción adicionales:
 Propiedad utilizada por: Nombre
 Vigencia del contrato de arrendamiento:
 Área construcción principal: 133,00 m2 Porcentaje de cobertura: 90% Año de construcción: 2016

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC03 NÚMERO DE NIVELES: 2

Estructura	Mampostería	Sistema eléctrico:	
Paredes	Mampostería	Entubado Conduit	<u>SI</u> <u>TOTAL</u>
Entrepiso	Concreto	Porcentaje	<u>100%</u>
Techos	Estructura metálica	Caja breaker	<u>NO</u>
Cubierta	Zinc	Interruptor	<u>Fusible</u>
Cielos	Gypsum	Estado General	<u>Bueno</u>
Pisos	Porcelanato	Gas LP	<u>Ubicación</u>
Fachada	Elaborada con volúmenes	Estado Físico y Mantenimiento:	
Aposentos	Cochera, sala, comedor, cocina, pilas, medio baño; y en el segundo nivel tres dormitorios y dos baños.	Paredes	<u>Regular</u> Cielos <u>Regular</u>
Baños	Tres baños con una pieza cada uno	Pisos	<u>Regular</u> Cubierta <u>Regular</u>
Otros	No hay		
Red de agua caliente	En toda la casa		
Tanque captación de agua	No hay		

Fisuras

Repellos Ninguno Paredes Ninguno Pisos Ninguno Cielos Ninguno
 Pisos Ninguno

Apreciación visual de desplome

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación: Avance:

DESCRIPCIÓN

PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:	SÍ
1				
2				
3				
4				
5				

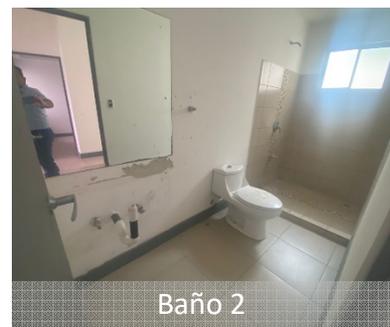
Equivalente al: 0,0%
del monto del crédito destinado a construcción

OBSERVACIONES

La vivienda muestra un estado de conservación intermedio, hay problemas de humedad en aleros y paredes externas, hay una puerta de baño dañada por la humedad, la pintura general de la vivienda se encuentra deteriorada. Fue posible verificar que a la vivienda le sustrejeron elementos como: puertas secundarias, piezas sanitarias (lavamanos), sobre del mueble de cocina, todas las lámparas, todos los breaker fueron sustraídos, toda la plaquería (tomas y apagadores).

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-1150201583540F-2025-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

208-1140101945660F-2025-C



Dormitorio 2



Dormitorio 3



Dormitorio principal



Baño principal



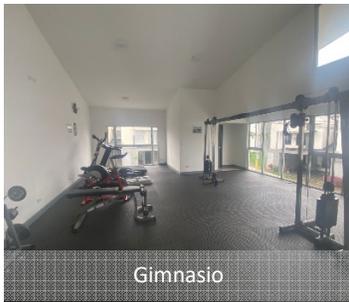
Piscina



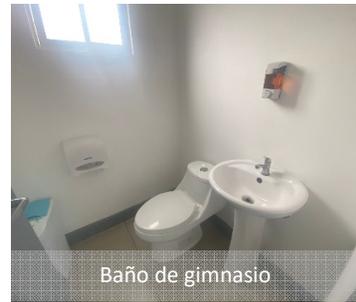
Zonas verdes



Salón multiusos



Gimnasio



Baño de gimnasio



Problema de humedad en aleros



Sin lámparas



Sin lavamanos



Deterioro de pintura externa



Sin duchas



Problemas de humedad interna

ANEXO FOTOGRÁFICO

208-1140101945660F-2025-C



Problema de humedad externa



Problemas de humedad externa



Pintura deteriorada



Sin lavamanos



Sin puertas



Enchapes dañados



Sin plaquería



Sin lavamanos



Sin lámparas



Sin sobre de cocina



Caja de breaker desarmada



Pintura interna dañada

PLANO DE CATASTRO

214-1150201583540F-2025-U

INSCRIPCIÓN: 1-1935156-2016

Fecha: 11/11/2016 09:33:06
 Registrador: EDER ACOSTA BARRIOS
 BBOIC: 1979304-668E-43E9C0E0DFB620D

Catastro Nacional
 2016-87551-C
 08/11/2016 08:06:48
 Reingreso



Contrato 693543
 Fecha 07/11/2016
 Sellado CF A

ENTERO NUMERO: 226101967

CODIGO APC : 232239

DESCRIPCION DE PUNTOS DE AMARRE
 - EL VERTICE 1 PLANTA BAJA COINCIDE VERTICALMENTE CON EL VERTICE 1 PLANTA ALTA EN 2.80m.

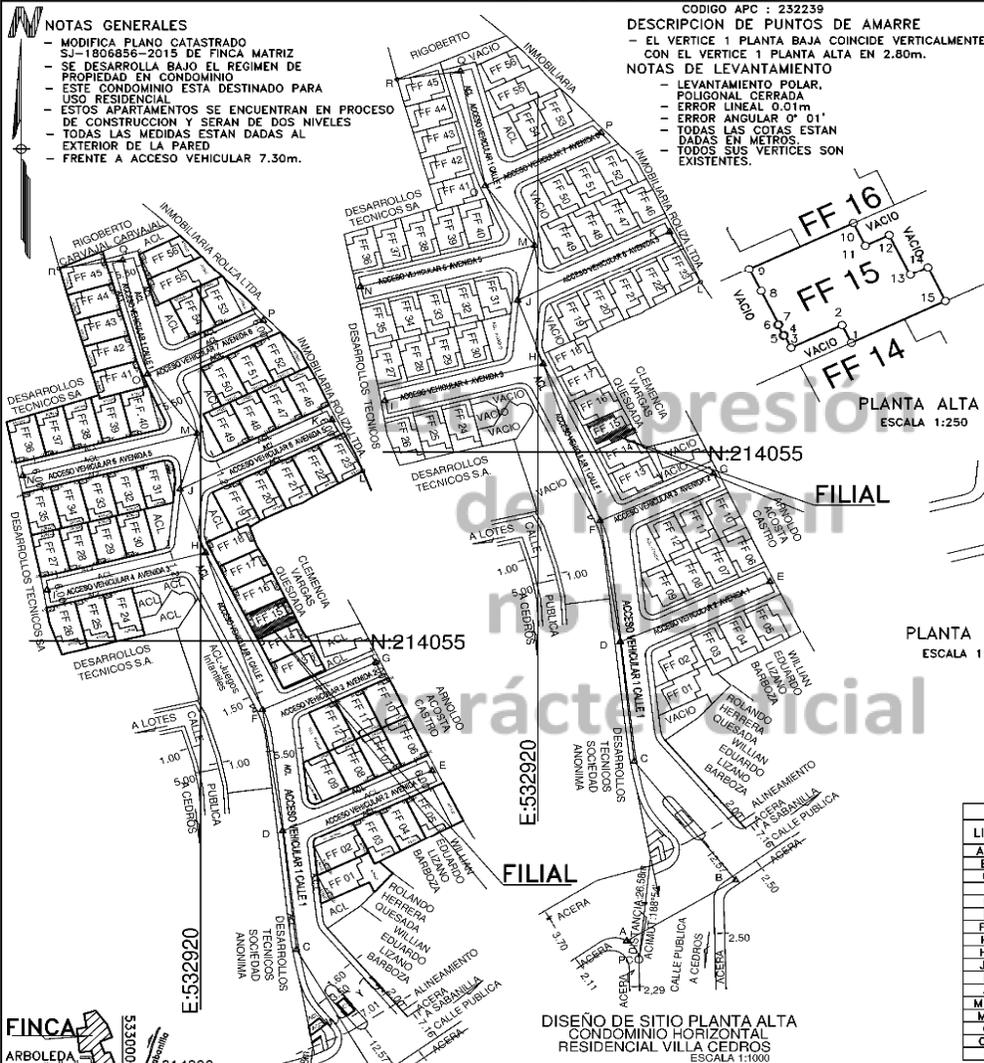
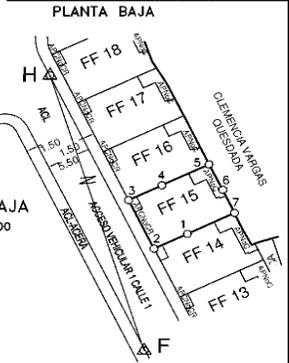
NOTAS DE LEVANTAMIENTO
 - LEVANTAMIENTO POLAR.
 - POLIGONAL CERRADA.
 - ERROR LINEAL 0.01m.
 - ERROR ANGULAR 0° 01'.
 - TODAS LAS COTAS ESTAN DADAS EN METROS.
 - TODOS SUS VERTICES SON EXISTENTES.

NOTAS GENERALES

- MODIFICA PLANO CATASTRADO S-1-180686-2015 DE FINCA MATRIZ
- SE DESARROLLA BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
- ESTE CONDOMINIO ESTA DESTINADO PARA USO RESIDENCIAL
- ESTOS APARTAMENTOS SE ENCUENTRAN EN PROCESO DE CONSTRUCCION Y SERAN DE DOS NIVELES
- TODAS LAS MEDIDAS ESTAN DADAS AL EXTERIOR DE LA PARED
- FRENTE A ACCESO VEHICULAR 7.30m.

DERROTERO		
LINEA	A C I M U T	DIST. (m)
1-2	334°11'35.8"	1.33
2-3	244°11'35.9"	3.52
3-4	334°11'35.8"	0.94
4-5	244°11'35.2"	0.08
5-6	334°11'35.9"	0.80
6-7	64°11'35.2"	0.08
7-8	334°11'35.9"	2.53
8-9	334°11'35.8"	1.70
9-10	64°11'35.9"	7.19
10-11	154°11'35.8"	1.70
11-12	64°11'35.8"	1.65
12-13	154°11'35.8"	3.03
13-14	64°11'35.9"	1.21
14-15	155°09'42.9"	2.57
15-1	244°11'35.8"	6.49
AREA DEL POLIGONO (m2)		60.17

PLANTA ALTA		
LINEA	A C I M U T	DIST. (m)
1-2	244°11'35.9"	4.61
2-3	334°11'35.9"	7.30
3-4	64°11'35.9"	4.60
4-5	64°11'35.9"	6.50
5-6	153°27'16.9"	3.85
6-7	155°09'42.9"	3.45
7-1	244°11'35.8"	6.49
AREA DEL POLIGONO (m2)		81.21



CUADRO DE AMARRES		
LINEA	AZIMUT	DISTANCIA (m)
A-B	60°05'27"	25.91
B-C	329°58'18"	42.48
C-D	353°57'29"	32.57
D-E	60°19'04"	40.61
D-F	351°14'06"	33.16
F-G	63°33'06"	30.98
F-H	341°37'06"	44.83
H-I	255°42'24"	40.65
H-J	339°51'23"	18.36
J-K	63°53'28"	42.17
K-L	150°54'07"	15.88
J-M	15°46'13"	15.63
M-N	255°17'13"	44.85
M-O	322°39'28"	20.34
O-P	63°21'28"	32.22
Q-R	348°43'20"	31.87
Q-R	261°57'20"	15.94

DISEÑO DE SITIO PLANTA ALTA
 CONDOMINIO HORIZONTAL
 RESIDENCIAL VILLA CEDROS
 ESCALA 1:1000

NOTA DE COLINDANTE
 - TODAS LAS FILIALES SON PROPIEDAD DE STCR COSTA RICA TRUST AND SCROW COMPANY LIMITED S.A.
 - EL ACCESO VEHICULAR, AMPLIACION VIAL, FARQUE PARQUEO VISITAS, JUEGOS INFANTILES, ZONA VERDE, AREA RECREATIVA, ACERAS, FRANJA VERDE, CICLOVIA, SERVIDUMBRE PLUVIAL - SANITARIA, NUCLEO BASURA, ZONA PROTECCION PLANTA DE TRATAMIENTO, TALLER DE MANTENIMIENTO, PLANTA TRATAMIENTO AGUAS RESIDUALES, ZONA PROTECCION DE LINEA FERREA, CASITA DE VIGILANCIA, Y TANQUE DE RETARDO PLUVIAL SON DE USO COMUN Y SON PROPIEDAD DE LOS CONDOMINIOS DEL CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL VILLA CEDROS

NOTA DE PAREDES
 - TODAS LAS PAREDES SON MAESTRAS

DESCRIPCION DE PUNTOS DE AMARRE
 - LOS PUNTOS PERMANENTES A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, M, N, O, P, Q, SON CLAVOS DE ACERO EN CONCRETO O ASFALTO.
 - LOS PUNTOS L Y R SON VERTICES DE LA FINCA MATRIZ

SIMBOLOGIA
 - FF = FINCA FILIAL
 - ZV = ZONA VERDE
 - ACL = AREA COMUN LIBRE
 - ACC = AREA COMUN CONSTRUIDA
 - APC = AREA PRIVADA CONSTRUIDA
 - APNC = AREA PRIVADA NO CONSTRUIDA

AMARRE DE FINCA FILIAL
 3-H 329°57' 19.52m.
 2-F 176°27' 19.12m

UBICACION GEOGRAFICA
 HOJA MORAVIA 3345-1-10
 ESCALA 1:10000

DISEÑO DE SITIO PLANTA BAJA
 CONDOMINIO HORIZONTAL
 RESIDENCIAL VILLA CEDROS
 ESCALA 1:1000

ESCALA: INDICADAS FECHA: NOVIEMBRE 2016	AREA: 141m ²	SITUADO EN: CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL VILLA CEDROS	FINCA MATRIZ: 1004245M-000
PROTOCOLO: 18399 TOMO: 13297.05m ² FOLIO: 142	AREA SEGUN REGISTRO PUBLICO: FINCA MATRIZ: 13297.05m ² FINCA FILIAL: 141.38m ²	DISTRITO: 02° SABANILLA CANTON: 15° MONTES DE OCA PROVINCIA: 01° SAN JOSE	FINCA FILIAL: 1158354F-000
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL VILLA CEDROS			

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.

ESTUDIO DE REGISTRO

214-1150201583540F-2025-U

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA DERECHOS
MATRICULA: 158354--F-000

NATURALEZA: FINCA FILIAL 15 DE DOS PLANTAS DESTINADA A USO RESIDENCIAL EN PROCESO DE CONSTRUCCION
SITUADA EN EL DISTRITO 2-SABANILLA CANTON 15-MONTES DE OCA DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
MIDE: CIENTO CUARENTA Y UN METROS CUADRADOS

ANTECEDENTES DE DOMINIO:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
100004245M	000	FOLIO REAL
100158354F	000	FOLIO REAL
100158354F	000	FOLIO REAL
100004245M	000	FOLIO REAL

DERECHOS:

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

DUEÑO DE UN MEDIO EN LA FINCA
GRAVAMENES: SI HAY ANOTACIONES: NO HAY

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

DUEÑO DE UN MEDIO EN LA FINCA
GRAVAMENES: SI HAY ANOTACIONES: NO HAY

ESTUDIO DE REGISTRO. 001

214-1150201583540F-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 158354- -F-001

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 158354 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 001

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL 15 DE DOS PLANTAS DESTINADA A USO RESIDENCIAL EN PROCESO DE CONSTRUCCION

SITUADA EN EL DISTRITO 2-SABANILLA CANTON 15-MONTES DE OCA DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ

LINDEROS:

NORTE : FINCA FILIAL 16

SUR : FINCA FILIAL 14

ESTE : AREA COMUN

OESTE : AREA COMUN

MIDE: CIENTO CUARENTA Y UN METROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 1.7857

VALOR MEDIDA: 0.0168

PLANO: SJ-1935156-2016

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN

100004245M 000	FOLIO REAL
100158354F 000	FOLIO REAL
100158354F 000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 96,714,135.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS VEINTICUATRO MIL SEISCIENTOS

SETENTA COLONES CON SETENTA Y TRES CENTIMOS

DUEÑO DE UN MEDIO EN LA FINCA

PRESENTACIÓN: 2023-00285776-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 02-MAY-2023

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 411-04908-01-0002-001

INICIA EL: 22-ABR-1994

FINCA REFERENCIA 100670517 001

AFECTA A FINCA: 1-00158354 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 17-06-2025 a las 16:52 horas

Imprimir

Regresar

Comprar

ESTUDIO DE REGISTRO. 002

214-1150201583540F-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 158354- -F-002

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 158354 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** F **DERECHO:** 002

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL 15 DE DOS PLANTAS DESTINADA A USO RESIDENCIAL EN PROCESO DE CONSTRUCCION

SITUADA EN EL DISTRITO 2-SABANILLA CANTON 15-MONTES DE OCA DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ

LINDEROS:

NORTE : FINCA FILIAL 16

SUR : FINCA FILIAL 14

ESTE : AREA COMUN

OESTE : AREA COMUN

MIDE: CIENTO CUARENTA Y UN METROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 1.7857

VALOR MEDIDA: 0.0168

PLANO:SJ-1935156-2016

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
100004245M 000	FOLIO REAL	
100158354F 000	FOLIO REAL	
100158354F 000	FOLIO REAL	

VALOR FISCAL: 96,714,135.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS VEINTICUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA COLONES CON SETENTA Y TRES CENTIMOS

DUEÑO DE UN MEDIO EN LA FINCA

PRESENTACIÓN: 2023-00285776-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 02-MAY-2023

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

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 411-04908-01-0002-001

INICIA EL: 22-ABR-1994

FINCA REFERENCIA 100670517 001

AFECTA A FINCA: 1-00158354 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 17-06-2025 a las 16:54 horas

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

ESTUDIO DE CATASTRO

214-1150201583540F-2025-U

Consulta de Plano



Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:
 Provincia Inscripción:
 Número Inscripción:
 Año Inscripción:

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	1935156
Año Inscripción:	11 Nov 2016	Área Plano:	141.00
Bloque:	1	Lote:	15
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	214000.0
Coordenada Este:	533000.0	CRTM Norte:	1099371.0
CRTM Este:	496662.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	15 - MONTES DE OCA	2 - SABANILLA

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101328440	STCR COSTA RICA TRUST AND ESCROW COMPANY LIMITED SOCIEDAD ANONIMA		
3109726710	CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL VILLA CEDROS		

Fraccionamiento(s) Plano

Código fraccionamiento	Etapas	Bloque	Lote
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL VILLA CEDROS	1	1	15

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	4245	000		M	
1 - SAN JOSÉ	158354	000		F	

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	158354	0		F

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	1806856	2015

Anotaciones: Inexistente(s)

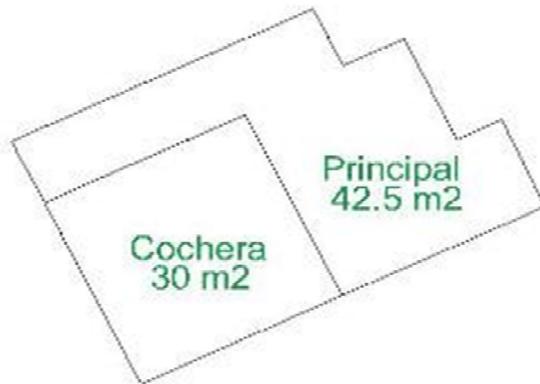
El Registro Inmobiliario advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.

Imprimir

CROQUIS

214-1150201583540F-2025-U

PRIMER NIVEL



SEGUNDO NIVEL



UBICACIÓN

214-1150201583540F-2025-U



CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez	Alta		
1	Informe de avalúo N°:	214-1150201583540F-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	, , Banco Nacional de Costa Rica	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Cristian Mora Picado	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Si
5	Monto del avalúo	72 792 144,00	Monto solicitado: 77 371 308,13
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	La propiedad ya es un bien adquirido por el banco. Dadas las condiciones actuales del bien no es posible realizar un analisis de mercado, por lo que su enfoque es el de costo.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Cristian Mora Picado	Emp. N° 606
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	9/7/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)