

AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES	214-1100100429720F-2025-C	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Avalúo de propiedad		
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
Banco Nacional de Costa Rica			Céd. Jurídica 4-000-001021
NOMBRE PROPIETARIO (S)			
Banco Nacional de Costa Rica			Céd. Jurídica 4-000-001021
Proporción de Derechos			
			100%
NOMBRE EX DEUDOR			
ERMA			Céd. Jurídica 3-101-342677
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	01 - SAN JOSE		
Cantón:	10 - ALAJUELITA		
Distrito:	01 - ALAJUELITA		
Localidad:	Condominio La Antolina		
DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO			
Condominio La Antolina. Casa 12-G. Plus code: WW23+QJW Alajuelita, San José			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de	la Finca Filial	Id. Predial Finca Matriz:	1100100019940M
Según	el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Madre:	11001012061200
FINCA FILIAL N°	12G	Factor de Copropiedad:	0,00427000000000
Plano de catastro N°	SJ-0967849-2004	91,80 m2	Finca Madre: 35 635,09
Identificador Predial	1100100429720F	91,80 m2	Finca Matriz: 35 635,09
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Áreas Privativas: 21 509,13
Escritura constitutiva	0,00 m2	Demasía: NO	Áreas Comunes: 14 125,96
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal		Habitacional con Construcción
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO			¢20 050 405,20
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢30 282 716,00
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢50 333 121,20
VALOR EN LETRAS:	CINCUENTA MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MIL CIENTO VEINTIUNO COLONES		
	20/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	<u>General</u>
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:	Vivienda unifamiliar
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢30 282 716,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	Al ser un bien adjudicado del BN, se debe aceptar el bien como garantía, sin embargo es necesario hacerle varios arreglos para poder habitarla.		
Nombre del Perito	<u>Migue Mansilla Sepúlveda</u>		
Tipo de Profesional	<u>Ing. Civil</u>	Carnet <u>IC-2915</u>	Firma del Perito
Código Perito SIACC	<u>138</u>	Emp.	Identificación N° <u>8-0053-0841</u>
Nombre de la empresa	<u>Miguel Mansilla Sepúlveda</u>		Cód. Empresa <u>00000310</u>
Nombre y firma representate legal de la empresa	<u>Miguel Mansilla Sepúlveda</u>		
Fecha inspección:	<u>14 mayo 2025</u>	Modif fecha inform:	<u>10 junio 2025</u>
Números telefónicos para contacto	<u>8391-9735</u>		
Correo electrónico / Dirección WEB	<u>i.c.avacon@gmail.com</u>		

AVALÚO DEL TERRENO						214-1100100429720F-2025-C					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		202 413,33		195 909,36		196 418,80		0,00		0,00	
Area	91,8	94,40	1,0093	140	1,1494	140	1,1494	1,0000		1,0000	
Nivel	0	-	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000	
Frente	6	6,00	1,0000	6	1,0000	6	1,0000	1,0000		1,0000	
Fondo	15,3	15,73	1,0000	23,33	1,0000	23,33	1,0000	1,0000		1,0000	
Regularidad	1	1,00	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
Pendiente	0	-	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000	
Ubicación	5	5,00	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	1,0000		1,0000	
Ser 1	4	4,00	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	1,0000		1,0000	
Ser 2	16	16,00	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	1,0000		1,0000	
Tipo Via	3	3,00	1,0000	3	1,0000	3	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		1,0093		1,1494		1,1494		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		204 287,49		225 184,94		225 770,51					
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	€218 414 /m2		Valor ajustado	€218 414 / m2				Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,0000		Área	91,80 m2				€0 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL						€218 414,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€20 050 405,20					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	FINCA FILIAL G ONCE					construcción contigua					
SUR	FINCA FILIAL G TRECE					construcción contigua					
ESTE	JAVIER ACOSTA CHAVARRIA					construcción contigua					
OESTE	CALLE					superficie de asfalto					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05										PRECISIÓN	
VÉRTICE	ESTE					NORTE				Altitud	
1	489 482					1 094 905				1 114	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción			Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta				
1	Propiedad ubicada en Condominio La Antolina, valor total €65mill, area terreno 94,4m², area construcción 131m²			Oferta en venta	6187-6401		14/5/2025				
2	Propiedad ubicada en Condominio La Antolina, valor total €65millones, area terreno 140m², area construcción 174m²			Oferta en venta	8434-6566		14/5/2025				
3	Propiedad ubicada en Condominio La Antolina, valor total €66,9 millones, área terreno 140m², área construcción 174 m²			Oferta en venta	8838-1881		14/5/2025				
<p>Para la tipificación de la construcción, se utilizó la metodología del manual de valores por tipología constructiva 2023, según criterio profesional la clasificación que mas se ajusta a la realidad es la VC03. Y se aplicó el método de depreciación Ross-Heidecke.</p>											

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-1100100429720F-2025-C	
VIAS DE COMUNICACIÓN			
Tipo de ruta	<u>Camino vecinal</u>	ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Material	<u>Asfalto</u>	Caño	<u>SÍ</u>
Ancho de vía	<u>9,00 m</u>	Sistema Sanitario	<u>Tanque séptico</u>
Acera	<u>SÍ</u>	Cuneta	<u>SÍ</u>
		Alcantarillado pluvial	<u>SÍ</u>
		Cordón	<u>SÍ</u>
ACCESO A LA FINCA			
		<u>Calle privada</u>	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	<u>SÍ</u>	Internet por Cable	<u>SÍ</u>
Alumbrado	<u>SÍ</u>	Jardines y Parques	<u>SÍ a 50 m</u>
Electricidad	<u>SÍ</u>	Transporte Público	<u>SÍ a 300 m</u>
Agua Potable	<u>SÍ</u>	Edificios Comerciales	<u>SÍ a 300 m</u>
Señal celular	<u>SÍ</u>	Recolección de basura	<u>SÍ a 10 m</u>
TV por Cable	<u>SÍ</u>	Edificios públicos / comunales	<u>SÍ a 800 m</u>
Medidores instalados	<u>Ninguno</u>		
		Clase social <u>Media</u>	
		Clase social zonas cercanas <u>Media</u>	
		Densidad poblacional <u>Alta</u>	
		Actividad del lugar	
		<u>Residencial y Comercial</u>	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frente principal:	<u>6,00 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>0,00 m</u>
Fondo:	<u>15,30 m</u>	Pendiente %	<u>0</u>
Relación:	<u>2,55</u>	Tipo de vía:	<u>3</u>
Servicios	<u>S1 4</u>	Ubicación:	<u>Medianero</u>
	<u>S2 16</u>		
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:			<u>NO</u>
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):			
Cuerpo de agua cerca	<u>Río</u>	Distancia	<u>130,00 m</u>
Topografía	<u>Plana</u>	Pendiente	<u>No Aplica</u>
Posibilidad de daños			<u>Bajo</u>
Riesgo deslizamiento			<u>Ninguno</u>
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>92,80%</u>			
AFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
<u>2/5/2025</u>	Servidumbre de acueducto y de paso de aya, se presume no afecta la propiedad.		
OBSERVACIONES			
Se encuentra a aproximadamente 130m, pero según los mapas de la CNE no está en zona de riesgo potencial de inundación.			

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-1100100429720F-2025-C	
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
Planta baja	60,00	425 000	25 500 000	70	20	D	0,8163	0,6780	14 113 020,00	38,7	235 217
Planta alta	58,00	425 000	24 650 000	70	20	D	0,8163	0,6780	13 642 586,00	38,7	235 217
Cochera	18,00	210 000	3 780 000	70	20	R	0,8163	0,8190	2 527 110,00	46,8	140 395
			-						-		
TOTAL	136,00		53 930 000						30 282 716,00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS ÁREA PRIVATIVA											
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	-		-						-		
OBRAS COMUNES 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			-						-		
PROPORCIONALIDAD DE ACUERDO CON FACTOR DE COPROPIEDAD											
										-	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES											
CONSTRUCCIONES									¢30 282 716,00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0,00		
VALOR TOTAL									¢30 282 716,00		
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							

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 sismo 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.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-1100100429720F-2025-C	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente:	Vivienda unifamiliar	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:	En desuso	Nombre	
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal:	136,00 m2	Porcentaje de cobertura: 85% Año de construcción: 2005	
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: <u>VC03</u> NÚMERO DE NIVELES: <u>2</u>			
Estructura	Mampostería y divisiones livianas	Sistema eléctrico:	
Paredes	Externas bloques de concreto con algunas divisiones livianas	Entubado Conduit <u>SI</u> TOTAL De lo observado	
Entrepiso	Se presume losa de concreto	Porcentaje <u>90%</u>	
Techos	Estructura metálica	Caja breaker <u>SI</u>	
Cubierta	Teja en el frente y HG rectangular esmaltado atrás	Interruptor <u>Diyuntores</u>	
Cielos	Gypsum	Estado General <u>Regular</u>	
Pisos	Cerámica	Gas LP <u> </u> Ubicación <u> </u>	
Fachada	Paredes repelladas y pintadas	Estado Físico y Mantenimiento:	
Aposentos	Pta baja: cochera, sala - comedor, cocina, pilas, oficina y 1 servicio sanitario. Pta alta: vestíbulo, tres dormitorios y un baño.	Paredes <u>Bueno</u> Cielos <u>Malo</u>	
Baños	Enchapado hasta aproximadamente 2m. Ducha con puertas de vidrio y mueble de melamina.	Pisos <u>Regular</u> Cubierta <u>Regular</u>	
Otros	Ventanería en aluminio con rejas en las ventanas posteriores		
Red de agua caliente	No tiene		
Tanque captación de agua	No hay		
Fisuras			
Repellos	<u>Leve</u>	Apreciación visual de desplome	
Paredes	<u>Ninguno</u>	Pisos <u>Ninguno</u> Cielos <u>Ninguno</u>	
Pisos	<u>Ninguno</u>		
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación:		Avance:	
DESCRIPCIÓN			
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para <u>SÍ</u> construcción:
1			Equivalentente al: <u>0,0%</u>
2			del monto del crédito destinado a construcción
3			
4			
OBSERVACIONES			
La casa denota humedad en su totalidad, faltan puertas en el primer nivel, no hay fregadero en la cocina, algunas piezas de cerámica de piso se muestran falseadas, humedad en cielos del segundo nivel, en algunas secciones no hay cielo por la humedad. No hay closets. Se observan algunos cables eléctricos expuestos, por lo que se señala que tiene un 90% del entubado. Por lo que la casa necesita reparaciones importantes para dejarla en condiciones de habitabilidad.			
Nota: se hace la observación, que aunque en la valoración de la construcción, se indicó estado deficiente, en realidad es un estado entre regular y deficiente, con esto lo que se quiere dejar bien claro es que las mejoras a realizar son subsanables, se trata de muchas reparaciones sencillas, y en ningún caso se trata de una edificación que sea inhabitable.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-1100100429720F-2025-C



Boulevard acceso al condominio



Vista frontal de la propiedad



Foto presencia



Acceso principal



Cocina y pilas



Caja breaker



Salida al patio



Baño de pta baja

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



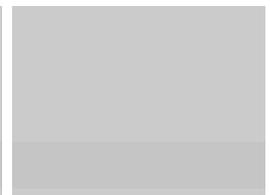
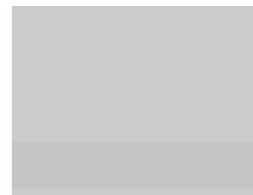
Referencia 1



Referencia 2



Referencia 3

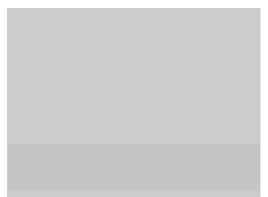
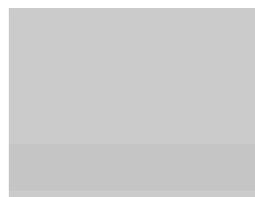


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-1100100429720F-2025-C



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-1100100429720F-2025-C

INSCRIPCIÓN: 1-967849-2004

Fecha: 14/12/2004 15:43:40
 Registrador: JOSE CISNEROS CISNEROS
 AC466E DA825A570BE4774A0E0673C6D1

Catastro Nacional
 1-1976361
 03/12/2004 13:42:00

LINEA	ACMUT	D.ST.(m)
1 - 2	167' 15"	6.00
2 - 3	77' 15"	15.32
3 - 4	346' 51"	6.00
4 - 1	257' 15"	15.28

- Colindantes:**
- 1-Maria Muñoz Valverde
 - 2-Rafael Castro Castro
 - 3-Sira Delgado Martínez
 - 4-Luz Marín Marín
 - 5-Jovita Acosta Chavarría
 - 6-José Guillén Herrera
 - 7-Maria Mora López
 - 8-Rodrigo Calvo Quesada
 - 9-Marcos Solano Solano
 - 10-Fernando Basilia Fernández
 - 11-Azafrañ del Norte S.A.

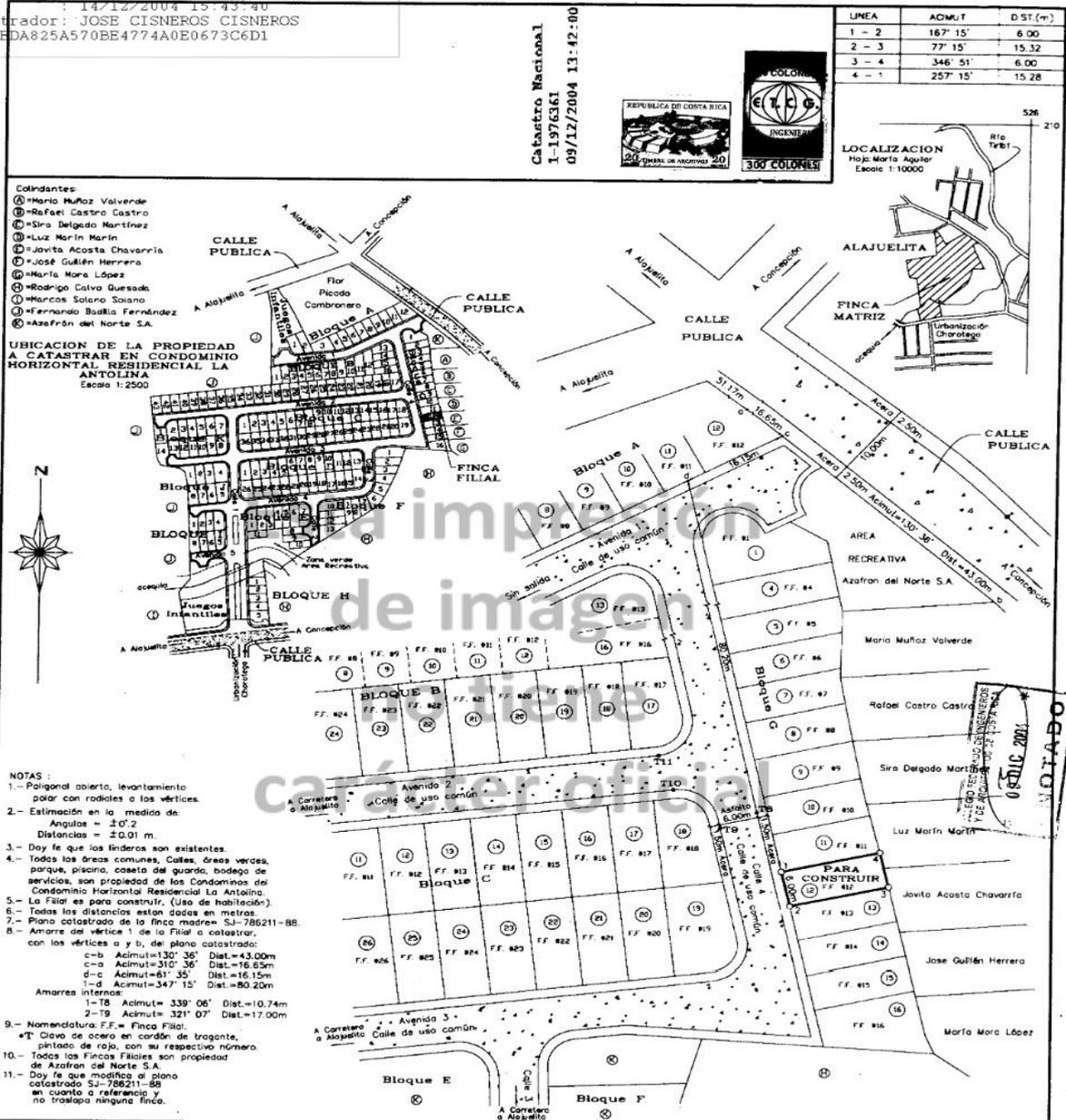
UBICACION DE LA PROPIEDAD A CATASTRAR EN CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL LA ANTOLINA
 Escala 1:2500



- NOTAS:**
- 1.- Poligonal abierto, levantamiento por radiación a los vértices.
 - 2.- Estimación en la medida de:
 Angulos = 20'2
 Distancias = 2.01 m
 - 3.- Doy fe que los linderos son existentes.
 - 4.- Todos los áreas comunes, Calles, áreas verdes, parque, piscina, caseta del guardo, bodega de servicios, son propiedad de los Condominos del Condominio Horizontal Residencial La Antolina.
 - 5.- La Filial es para construir. (Uso de habitación).
 - 6.- Todas las distancias están dadas en metros.
 - 7.- Plano catastrado de la finca madre= SJ-786211-88.
 - 8.- Amorre del vértice 1 de la Filial a catastrar, con los vértices a y b, del plano catastrado:
 c-b Acimut=130° 36' Dist.=43.00m
 c-a Acimut=310° 36' Dist.=16.85m
 d-c Acimut=61° 35' Dist.=16.15m
 d-b Acimut=347° 15' Dist.=80.20m
 - Amorres interiores:
 1-18 Acimut= 339° 06' Dist.=10.74m
 2-19 Acimut= 321° 07' Dist.=17.00m
 - 9.- Nomenclatura: F.F.= Finca Filial.
 *T: Cava se acero en cordón de tragante, pintado de rojo, con su respectivo número.
 - 10.- Todos las Fincas Filiales son propiedad de Azafrañ del Norte S.A.
 - 11.- Doy fe que modifica al plano catastrado SJ-786211-88 en cuanto a referencia y no traspasa ninguna finca.

PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL LA ANTOLINA FINCA FILIAL PROPIEDAD DE AZAFRAÑ DEL NORTE S.A.		Cédula Jurídica número: 3-101-171501		SITUADO EN Condominio La Antolina DISTRITO 01 Alajuelita CANTON 10 Alajuelita PROVINCIA 01 San José	
PROTOCOLO TOMO 12429 FOLIO 066-074		AREA 91.80 m ² Finca Matriz Folio Real: H1001994M-000 Area= 356.35.09m ² Finca Filial Folio Real: H1042972F-000 Area= 91.80m ²		ESCALA 1:500 FECHA Octubre 2004	

JORGE JULIO ALICE
 INGENIERO TOPOGRAFO
 I.T. 1197



ESTUDIO DE PROYECTO DE CONSTRUCCION
 05 DIC 2004
 INGENIERO TOPOGRAFO
 JORGE JULIO ALICE

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sísmo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El evaluador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

ESTUDIO DE REGISTRO

214-1100100429720F-2025-C

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 42972--F-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 42972 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: F **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: FINCA FILIAL G DOCE APTA PARA CONSTRUIR QUE SE DESTINARA A USO HABITACIONAL
LA CUAL PODRA TENER UNA ALTURA MAXIMA DE DOS PISOS
SITUADA EN EL DISTRITO 1-ALAJUELITA CANTON 10-ALAJUELITA DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:
NORTE : FINCA FILIAL G ONCE
SUR : FINCA FILIAL G TRECE
ESTE : JAVIER ACOSTA CHAVARRIA
OESTE : CALLE
MIDE: NOVENTA Y UN METROS CON OCHENTA DECIMETROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 0.4268
VALOR MEDIDA: 0.00427
PLANO:SJ-0967849-2004

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
100001994M 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 63,064,698.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: QUINCE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES MIL CIENTO VEINTICINCO COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2020-00183549-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 30-MAR-2020

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

SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO Y DE PASO DE A Y A
CITAS: 549-02490-01-0001-001
PARA VER MAS RUMBOS DE ESTA SERVIDUMBRE VER DOCUMENTO 549-02490
MONTO: DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS COLONES
AFECTA A FINCA: 1-00042972 F-000
INICIA EL: 14 DE MARZO DE 2005
LONGITUD: 995.00 METROS
ANCHO: 9.91 METROS
RUMBO: NORTE A SUR
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

1 01994-M-000
1 42820-F-000
1 42821-F-000
1 42822-F-000
1 42823-F-000
1 42824-F-000
1 42825-F-000
1 42826-F-000
1 42827-F-000
1 42828-F-000
1 42829-F-000
1 42830-F-000
1 42831-F-000
1 42832-F-000
1 42833-F-000
1 42834-F-000
1 42835-F-000
1 42836-F-000
1 42837-F-000
1 42838-F-000
1 42839-F-000
1 42840-F-000
1 42841-F-000
1 42842-F-000
1 42843-F-000
1 42844-F-000
1 42845-F-000
1 42846-F-000
1 42847-F-000
1 42848-F-000
1 42849-F-000
1 42850-F-000
1 42851-F-000
1 42852-F-000
1 42853-F-000

ESTUDIO DE REGISTRO

214-1100100429720F-2025-C

1 42854-F-000
1 42855-F-000
1 42856-F-000
1 42857-F-000
1 42858-F-000
1 42859-F-000
1 42860-F-000
1 42861-F-000
1 42862-F-000
1 42863-F-000
1 42864-F-000
1 42865-F-000
1 42866-F-000
1 42867-F-000
1 42868-F-000
1 42869-F-000
1 42870-F-000
1 42871-F-000
1 42872-F-000
1 42873-F-000
1 42874-F-000
1 42875-F-000
1 42876-F-000
1 42877-F-000
1 42878-F-000
1 42879-F-000
1 42880-F-000
1 42881-F-000
1 42882-F-000
1 42883-F-000
1 42884-F-000
1 42885-F-000
1 42886-F-000
1 42887-F-000
1 42888-F-000
1 42889-F-000
1 42890-F-000
1 42891-F-000
1 42892-F-000
1 42893-F-000
1 42894-F-000
1 42895-F-000
1 42896-F-000
1 42897-F-000
1 42898-F-000
1 42899-F-000
1 42900-F-000
1 42901-F-000
1 42902-F-000
1 42903-F-000
1 42904-F-000
1 42905-F-000
1 42906-F-000
1 42907-F-000
1 42908-F-000
1 42909-F-000
1 42910-F-000
1 42911-F-000
1 42912-F-000
1 42913-F-000
1 42914-F-000
1 42916-F-000
1 42917-F-000
1 42918-F-000
1 42919-F-000
1 42920-F-000
1 42921-F-000
1 42922-F-000
1 42923-F-000
1 42924-F-000
1 42925-F-000
1 42926-F-000
1 42927-F-000
1 42928-F-000
1 42929-F-000
1 42930-F-000
1 42931-F-000
1 42932-F-000
1 42933-F-000
1 42934-F-000
1 42935-F-000
1 42936-F-000
1 42937-F-000
1 42938-F-000
1 42939-F-000
1 42940-F-000
1 42941-F-000
1 42942-F-000
1 42943-F-000
1 42944-F-000
1 42945-F-000

ESTUDIO DE REGISTRO

214-1100100429720F-2025-C

1 42946-F-000
1 42947-F-000
1 42948-F-000
1 42949-F-000
1 42950-F-000
1 42951-F-000
1 42952-F-000
1 42953-F-000
1 42954-F-000
1 42955-F-000
1 42956-F-000
1 42957-F-000
1 42958-F-000
1 42959-F-000
1 42960-F-000
1 42961-F-000
1 42962-F-000
1 42963-F-000
1 42964-F-000
1 42965-F-000
1 42966-F-000
1 42967-F-000
1 42968-F-000
1 42969-F-000
1 42970-F-000
1 42971-F-000
1 42972-F-000
1 42973-F-000
1 42974-F-000
1 42975-F-000
1 42976-F-000
1 42977-F-000
1 42978-F-000
1 42979-F-000
1 42980-F-000
1 42981-F-000
1 42982-F-000
1 42983-F-000
1 42984-F-000
1 42985-F-000
1 42986-F-000
1 42987-F-000
1 42988-F-000
1 42989-F-000
1 42990-F-000
1 42991-F-000
1 42992-F-000
1 42993-F-000
1 42994-F-000
1 42995-F-000
1 42996-F-000
1 42997-F-000
1 42998-F-000
1 42999-F-000
1 43000-F-000
1 43001-F-000
1 43002-F-000
1 43003-F-000
1 43004-F-000
1 43005-F-000
1 43006-F-000
1 43007-F-000
1 43008-F-000
1 43009-F-000
1 43010-F-000
1 43011-F-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 02-05-2025 a las 19:02 horas

ANEXO DE TEXTO

214-1100100429720F-2025-C

Además de lo mencionado en la hoja de construcciones, actualmente no cuenta con agua ni electricidad, quien la compre debe tomar en cuenta que por tratarse de una casa desocupada por un periodo de tiempo largo, se deben hacer pruebas eléctricas y en las tuberías, para corroborar el buen funcionamiento de las mismas. Las reparaciones mencionadas es lo que se aprecia en la inspección, sin embargo es importante recalcar que el avalúo solamente contempla una inspección visual, cualquier otra revisión de funcionamiento se desconoce hasta que el nuevo dueño reconecte los servicios y haga una revisión general a fondo.

Nota: se hace la observación, que aunque en la valoración de la construcción, se indicó estado deficiente, en realidad es un estado entre regular y deficiente, con esto lo que se quiere dejar bien claro es que las mejoras a realizar son subsanables, se trata de muchas reparaciones sencillas, y en ningún caso se trata de una edificación que sea inhabitable.

El informe de avalúo se realiza de acuerdo a la documentación enviada por el Ente Financiero y por la documentación extraída del Registro Nacional vía internet, por lo que la obtención del documento no es certificada y queda bajo la responsabilidad del Banco obtener la documentación certificada, en caso de que haya variación en los sellos por ser certificada se le debe informar inmediatamente al Perito o de lo contrario la Responsabilidad y el Riesgo lo Asume el Ente Financiero.

La inspección no comprende la verificación de la información en el plano catastrado. Los datos contenidos en el mismo se toman como ciertos y en campo no se observó discrepancia.

Este informe tiene el alcance de un avalúo con propósito de garantía hipotecaria. Los datos aportados en este informe no incluyen la realización de pruebas geotécnicas en sus suelos. Por la misma razón, no se realizó estudio de suelos ni pruebas de infiltración. No se asumen responsabilidad por la capacidad soportante del suelo, presencia de nivel freático en el terreno, ni eventuales terraplenes, hundimientos o cualquier tipo de desastre natural no acontecido al momento de la visita. No se revisa estado actual de las construcciones, el diseño estructural, ni de planos. El informe se limita a las condiciones aparentes obtenidas por observación en la visita.

El valuador declara no tener interés actual ni futuro en el bien objeto del presente avalúo. El perito, ni la empresa valuadora asumen responsabilidad alguna por condiciones no aparentes u ocultas del bien valorado. El valuador no asume responsabilidad por aspectos físicos y económicos ocurridos después de la fecha del avalúo y que puedan afectar el informe.

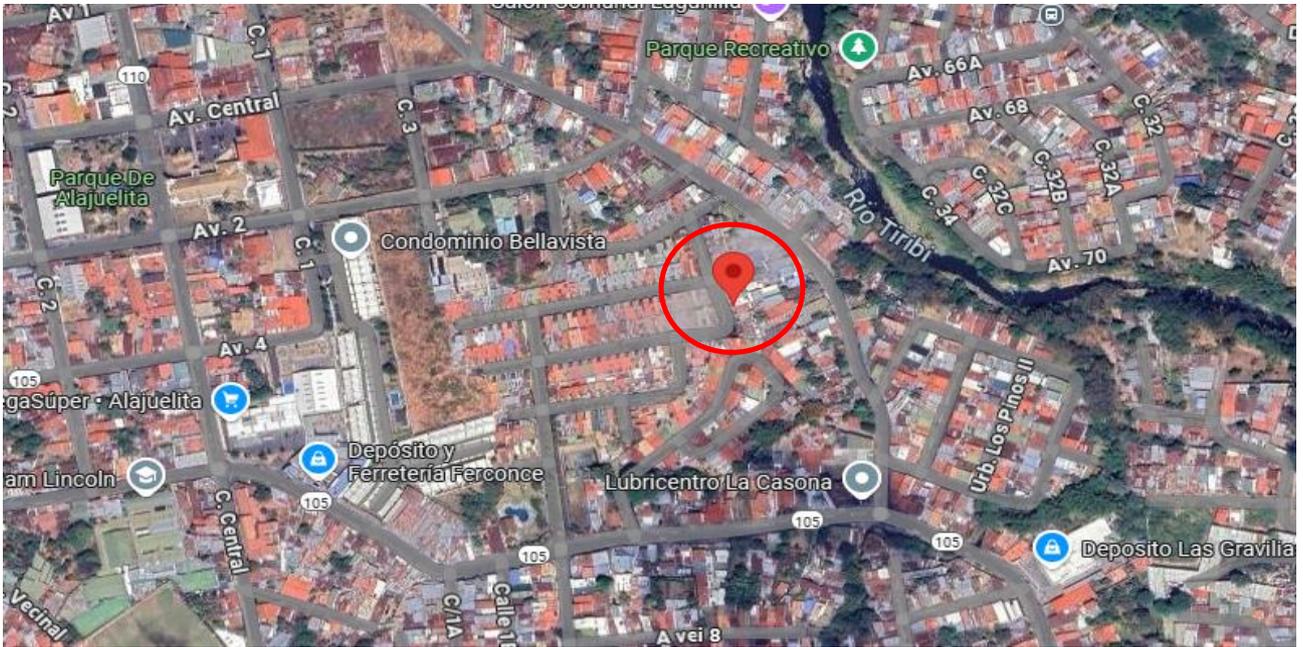
El presente Avalúo y la información contenida en el mismo, no podrán ser utilizados ni duplicados con fines o propósitos ajenos al trámite del crédito para el cual fue realizado y tiene validez de un año a partir de la fecha en que se presenta.

Ningún funcionario de esta Empresa Valuadora podrá ser obligado a comparecer o dar testimonio en procesos judiciales relacionados con el bien al que se refiere este Avalúo, salvo acuerdo previo y por escrito entre las partes.

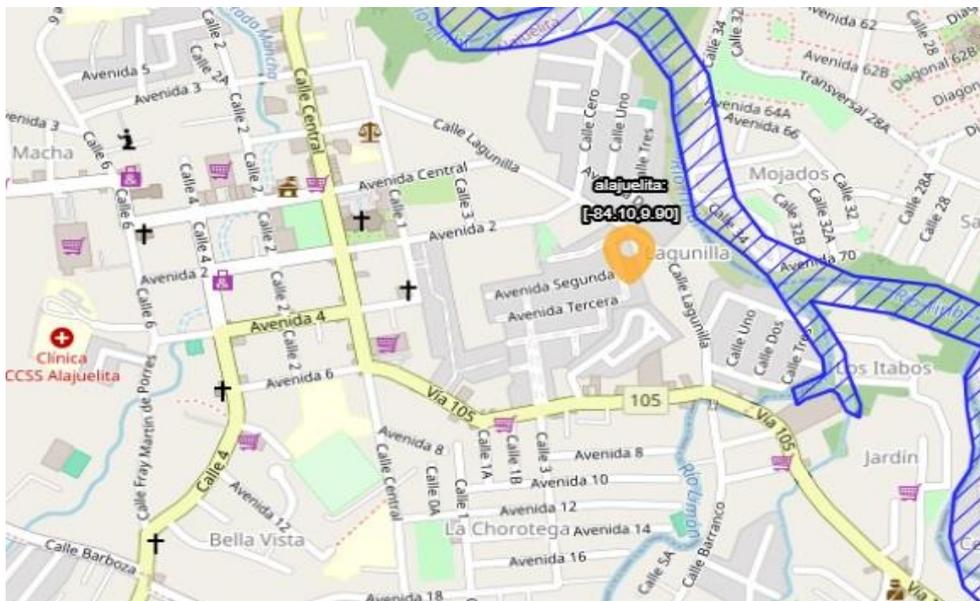
UBICACIÓN

214-1100100429720F-2025-C

Ubicación de la propiedad



Ubicación según los mapas de la CNE



CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-1100100429720F-2025-C	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	Banco Nacional de Costa Rica	Número de cédula: 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Migue Mansilla Sepúlveda	Empresa: Miguel Mansilla Sepúlveda
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	50 333 121,20	Monto solicitado: 13 110 435,36
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Al ser un bien adjudicado del BN, se debe aceptar el bien como garantía, sin embargo es necesario hacerle varios arreglos para poder habitarla.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Miguel Mansilla Sepúlveda	Emp. N° 138
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	10/6/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)