



AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES		SIPCO	19933	214-11905059664000-2026-U
PROPÓSITO DEL AVALÚO		BIEN ADJUDICADO			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica	4-000-001021	
NOMBRE DEL EXDEUDOR (S)					
MORA CHINCHILLA RODOLFO			Céd. Identidad	9-0089-0210	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica	Proporción de Derechos 4-000-001021 100%	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	01 - SAN JOSE				
Cantón:	19 - PEREZ ZELEDON				
Distrito:	05 - SAN PEDRO				
Localidad:	SAN PEDRO				
DIRECCIÓN EXACTA					
SAN PEDRO, DE LA ESQUINA SURESTE DE LA IGLESIA CATOLICA 200M ESTE CALLE A SAN RAFAEL.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	SJ-1285910-2008		865.84 m2		
Identificador Predial	11905059664000		865.84 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO			¢24,012,340.72		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢46,392,280.00		
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢70,404,620.72		
VALOR EN LETRAS:			SETENTA MILLONES CUATROCIENTOS CUATRO MIL SEISCIENTOS VEINTE COLONES 72/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:			12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	General
Uso predominante del bien:			Residencial Horizontal	Especifique:	Vivienda de un nivel y bodega
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A			¢46,392,280.00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTIA CREDITICIA					
			SÍ		
OBSERVACIONES GENERALES		Bien adjudicado del Banco Nacional. Terreno medianero de topografía plana. Frente a calle pública asfaltada. Cercano al centro de población de San Pedro de Perez Zeledón. Vivienda y bodega en regular estado. Necesita mejoras en instalación eléctrica y en general.			
Nombre del Perito		Ing Ricardo Rodríguez Bovieri		RICARDO LUCIANO RODRIGUEZ BOVIERI (FIRMA)	
Tipo de Profesional		Ingeniero civil	Carnet	IC-20082	Firma del Perito
Código Perito SIACC		787	Emp.	409	Identificación N°
Nombre de la empresa					Cód. Empresa
Fecha inspección:		6 agosto 2026	Fecha informe:		6 agosto 2026
Números telefónicos para contacto		(506) 8842-1742			
Correo electrónico / Dirección WEB		ricardorb19@hotmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO						214-11905059664000-2026-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO						TC:		₡460.00/\$			
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ₡/m²		25,000.00		23,611.00		20,000.00		0.00		0.00	
Ubicación	5.0	5.0	1.0000	5.0	1.0000	5.0	1.0000	1.0000		1.0000	
Área (m2)	865.8	1112.0	1.0861	432.0	0.7950	400.0	0.7750	1.0000		1.0000	
Servicios 1	1.0	1.0	1.0000	1.0	1.0000	1.0	1.0000	1.0000		1.0000	
Servicios 2	16.0	16.0	1.0000	16.0	1.0000	16.0	1.0000	1.0000		1.0000	
Tipo de ruta	4.0	4.0	1.0000	5.0	1.0667	5.0	1.0667	1.0000		1.0000	
relacion frente fondo								1.0000		1.0000	
% de Pendiente	1.0	0.0	0.9873	5.0	1.0526	10.0	1.1223	1.0000		1.0000	
Nivel (m)	0.0	0.5	1.0151	0.5	1.0151	2.0	1.0618	1.0000		1.0000	
Frente (m)	25.7	15.0	1.1444	12.0	1.2101	12.0	1.2101	1.0000		1.0000	
Regularidad	1.0	1.0	1.0000	1.0	0.9747	1.0	0.9747	1.0000		1.0000	
Negociación	1.0	1.0	0.9500	1.0	0.9500	1.0	0.9500	1.0000		1.0000	
factor comercial	1.1	1.0	1.1000	1.0	1.1000	1.0	1.1000	1.0000		1.0000	
Factor de Homologación		1.3017		1.1168		1.2143		1.0000		1.0000	
Valores Homologados ₡		32,542.44		26,369.61		24,286.90					
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	₡27,733 /m2			Valor ajustado		₡27,733 / m2		Valor Unitario de Mejoras a Terreno			
Factor secciones:	1.0000			Área		865.84 m2		₡0 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL						₡27,733.00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						₡24,012,340.72					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	CALLE PUBLICA					CALLE PUBLICA					
SUR	PROMOTORA MERCANTIL MORA E HIJOS S.A					FINCA					
ESTE	COOPEAGRI EL GENERAL R.L					LOTE EN VERDE					
OESTE	PROMOTORA MERCANTIL MORA E HIJOS S.A					LOCAL COMERCIAL					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
3	549,664					1,026,064					598
1	549,690					1,026,058					598
Plus Code:			7FH2+MV8 Pérez Zeledón, San José								
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	Se vende lote diagonal al terreno valorado, topografía plana. Frente a calle asfaltada.	Oferta	8902-9118			6/8/2026					
		Coordenadas	Este	549,559	Norte	1,026,115					
2	Se vende lote de 432 m2 en Santo Domingo de San Pedro de Perez Zeledón	Oferta	87455883			6/8/2026					
		Coordenadas	Este		Norte						
3	Se vende lote en la Guaria de San Pedro, frente a carretera asfaltada.	Base de Datos	8951-8582			6/8/2026					
		Coordenadas	Este		Norte						
4											
		Coordenadas	Este		Norte						
5											
		Coordenadas	Este		Norte						

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-11905059664000-2026-U	
VIAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino vecinal		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	14.00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		
			Calle pública		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ	Media
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	AYA	Edificios Comerciales	SÍ	Media
Señal celular	SÍ	VARIOS	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	Baja
Medidores instalados	Ninguno		Actividad del lugar		
			Residencial y comercial		
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	25.73 m		Nivel sobre calle:	0.00 m	
Fondo:	35.62 m		Pendiente %	1	
Relación:	1.3843762		Tipo de vía:	4	
Servicios	S1	1	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:				No aplica	
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia a construcción	0.00 m	Possibilidad 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: 78.00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO	31/7/2026				
	No posee gravámenes ni anotaciones.				
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:				NO	
OBSERVACIONES					
Bien adjudicado del Banco Nacional. Terreno medianero de topografía plana. Frente a calle pública asfaltada. Cercano al centro de población de San Pedro de Perez Zeledón. Vivienda y bodega en regular estado. Necesita mejoras en instalación eléctrica y en general.					



AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-11905059664000-2026-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
VIVIENDA	110.00	325,000	35,750,000	50	36	D	0.3808	0.6780	9,229,990.00	12.9	83,909
BODEGA	330.00	220,000	72,600,000	40	20	R	0.6250	0.8190	37,162,290.00	20.5	112,613
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL	440.00		108,350,000					46,392,280.00			

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		¢46,392,280.00
OBRAS COMPLEMENTARIAS		¢0.00
VALOR TOTAL		¢46,392,280.00

MÉTODO DE DEPRECIACIÓN				ESTADO	O MB B I R D M MM DM	ÓPTIMO MUY BUENO BUENO INTERMEDIO REGULAR DEFICIENTE MALO MUY MALO DEMOLICIÓN
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						

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES			214-11905059664000-2026-U		
CONSTRUCCIONES					
Tipo de construcción existente: Vivienda		Uso predominante: Residencial Horizontal			
Estado de la edificación: Existente		Avance: 100%		Presupuesto: ¢	
Nombre del Profesional Responsable de la obra:					
Nombre del Desarrollador:					
Número de Contrato CFIA:		No.de licencia (permiso) municipal de construcción:			
Documentos de construcción adicionales:					
Propiedad utilizada por:		Nombre:			
Vigencia del contrato de arrendamiento:					
Área construcción principal: 110.00 m2		Porcentaje de cobertura: 13%		Año de construcción: 1990	
DETALLE DE ELEMENTOS					
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		VC02		NÚMERO DE NIVELES: 1	
Estructura	Concreto bloques de concreto y madera	Sistema eléctrico: Cableado entubado: No Interruptor: Disyuntor Tablero eléctrico (caja de breaker): Sí Estado General: Malo *Inspección vía muestra* Sistema de evacuación pluvial: Canoas y bajantes: Sí Parcial Estado: Regular Otro sistema (indique): Canoas y bajantes de manera parcial. Se recomienda completar. Tanques de Gas: Gas LP: No hay Ubicación: <i>En caso de encontrarse dentro, adjuntar fotografías de la ubicación y estado</i> Estado Físico y de Mantenimiento General: Paredes Regular Cielos Malo Pisos Regular Cubierta Regular			
Paredes	Concreto bloques de concreto y madera				
Entrepiso	No aplica				
Estruc. Techo	De madera				
Cubierta	Ondulada en HG				
Cielos	De fibrolit				
Pisos	Mosaico				
Fachada	Plana con corredor				
Aposentos	Tres dormitorios, sala, cocina, cuarto de pilas, corredor, un baño completo y un medio baño				
Parqueos	0				
Otros					
Red de agua caliente	No				
Tanque captación de agua	No				
Fisuras		Apreciación visual de desplome			
Repellos Leve		Pisos Leve		Paredes Ninguno Pisos Ninguno Cielos Importante	
OBRAS COMPLEMENTARIAS					
Estado de la edificación:		Avance:			
DESCRIPCIÓN					
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN				Se recomienda un primer giro:	
Etapas	% avance acum.	% de giro	Detalle de avance esperado	Equivalente al: 0.0%	
1				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.	
2					
3					
4					
5					
6					
7					
OBSERVACIONES					
Vivienda en sistema de paredes de mampostería y algunas internas de madera, piso mosaico, cielo raso de fibrolit en mal estado. Estructura de techos de madera. La instalación eléctrica se observa en muy mal estado, no cumple con código eléctrico nacional. Pintura y puertas en mal estado. La vivienda necesita mantenimiento importante.					

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES			214-11905059664000-2026-U		
CONSTRUCCIONES					
Tipo de construcción existente: Bodega		Uso predominante: Residencial Horizontal			
Estado de la edificación: Existente		Avance: 100%		Presupuesto: ¢	
Nombre del Profesional Responsable de la obra:					
Nombre del Desarrollador:					
Número de Contrato CFIA: No.de licencia (permiso) municipal de construcción:					
Documentos de construcción adicionales:					
Propiedad utilizada por:		Nombre:			
Vigencia del contrato de arrendamiento:					
Área construcción principal: 330.00 m2		Porcentaje de cobertura: 38%		Año de construcción: 2006	
DETALLE DE ELEMENTOS					
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: BO-01			NÚMERO DE NIVELES: 1		
Estructura	Concreto prefabricado convencional columnas y baldosas		Sistema eléctrico:		
Paredes	Concreto prefabricado convencional columnas y baldosas		Cableado entubado: <u>Sí Parcial</u>	Interruptor: <u>Disyuntor</u>	
Entrepiso	No aplica		Tablero eléctrico (caja de breaker): <u>Sí</u>		
Estruc. Techo	Metálica en RTG		Estado General: <u>Malo</u>	<i>*Inspección vía muestra*</i>	
Cubierta	Ondulada en HG		Sistema de evacuación pluvial:		
Cielos	No posee		Canoas y bajantes: <u>Sí Parcial</u>	Estado: <u>Regular</u>	
Pisos	Concreto		Otro sistema (indique): <u></u>		
Fachada	Plana tipo bodega con cortinas metálicas arrollables		Canoas y bajantes incompletos, se recomienda colocar faltantes		
Aposentos	Bodega interna abierta y un servicio sanitario		Tanques de Gas:		
			Gas LP: <u>No hay</u> Ubicación: <u></u>		
			<i>En caso de encontrarse dentro, adjuntar fotografías de la ubicación y estado</i>		
Parqueos	0		Estado Físico y de Mantenimiento General:		
Otros			Paredes <u>Regular</u>	Cielos <u>Regular</u>	
Red de agua caliente	No		Pisos <u>Regular</u>	Cubierta <u>Regular</u>	
Tanque captación de agua	No				
Fisuras			Apreciación visual de desplome		
Repellos <u>Leve</u>		Pisos <u>Leve</u>	Paredes <u>Ninguno</u>		Cielos <u>Ninguno</u>
OBRAS COMPLEMENTARIAS					
Estado de la edificación:			Avance:		
DESCRIPCIÓN					
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN				Se recomienda un primer giro:	
Etapas	% avance acum.	% de giro	Detalle de avance esperado	Equivalente al: 0.0%	
1				Del monto destinado a construcción	
2					
3					
4				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.	
5					
6					
7					
OBSERVACIONES					
Bodega de paredes perimetrales de concreto prefabricado de columnas- baldosas y metal. Piso de concreto, no posee cielo raso, estructura de techo metálica en RTG. Fachada con cortinas metálicas arrollables. La bodega no posee divisiones internas. Solamente cuenta con un servicio sanitario convencional.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-11905059664000-2026-U



Entorno y vía



Frente



Fachada de casa



Fachada de bodega



Fachada



Fachada de casa



Sala y cocina



Dormitorio



Tablero eléctrico



Perito en sitio

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-11905059664000-2026-U



PLANO DE CATASTRO

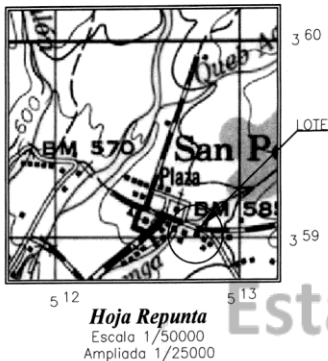
214-11905059664000-2026-U

INSCRIPCIÓN: 1-1285910-2008
Fecha : 03/09/2008 13:28:31
Registrador: LAURA VARGAS CASTILLO
ZEE4293E378783E32CBA15D15A4F51E8

Catastro Nacional
1-2359016
27/08/2008 13:28:14



Ubicacion Geografica

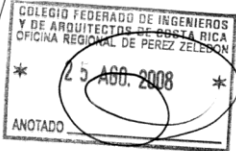


DERROTERO				
LINEA	AZIMUT		DISTANCIA	
	°	'	m	cm
1 - 2	287	31	10	83
2 - 3	284	47	14	90
3 - 4	198	41	31	00
4 - 5	116	04	26	30
5 - 1	18	03	35	62



NOTAS:

- Levantamiento polar. Poligonal abierta
- Error angular estimado 0.01'
- Error lineal estimado 0.01 m
- Doy fe de que los linderos son existentes
- Distancia frente a calle publica del vertice 1 al 3 es de 25.73m
- Se Inscribe este plano para efecto de segregacion.
- Modifica al Plano Catastrado SJ-859105-2003
- Colindante A Promotora Mercantil Mora e Hijos S.A.
- Colindante B Coopeagri El General R.L.



Jose Barrientes Arista
Ingeniero Topógrafo I.T. 15612

Propiedad de:

PROMOTORA MERCANTIL MORA
E HIJOS S.A.

Cedula Juridica:

3-101-090819

Parte de Folio Real

1 110454-000

Area Segun Registro

6988.96m²

Traspasa a:

Rodolfo Mora Chinchilla

Cedula: 9-089-210

AREA

865.84m²

SITUADO EN: San Pedro

DISTRITO: 05 San Pedro

CANTON: 19 Perez Zeledon

PROVINCIA: 01 San Jose

ESCALA: 1/1000

FECHA: Agosto 2008

PROTOCOLO

TOMO 15550

FOLIO 152

Archivo
Topografia 2008
05 San Pedro
San Pedro
Rodolfo Mora
APTO 1255

INFORME REGISTRAL

214-11905059664000-2026-U

31/7/26, 10:10

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 596640---000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 596640 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: TERRENO DE PATIO CON UNA CASA Y UN ABASTECEDOR
SITUADA EN EL DISTRITO 5-SAN PEDRO CANTON 19-PEREZ ZELEDON DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:
NORTE : CALLE PUBLICA
SUR : PROMOTORA MERCANTIL MORA E HIJOS S.A
ESTE : COOPEAGRI EL GENERAL R.L
OESTE : PROMOTORA MERCANTIL MORA E HIJOS S.A

MIDE: OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO METROS CON OCHENTA Y CUATRO DECIMETROS
CUADRADOS
PLANO: SJ-1285910-2008
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL:119050596640__



ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:
FINCA DERECHO INSCRITA EN
1-00110454 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 61,250,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL
DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO COLONES CON SETENTA Y CINCO CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2022-00619105-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 21-SEP-2022

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

Emitido el 31-07-2026 a las 10:10 horas

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

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		ALTA	
1	Informe de avalúo N°:	214-11905059664000-2026-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Ing Ricardo Rodríguez Bovieri	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	₡70,404,620.72	Monto solicitado: ₡47,172,410.62
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Bien adjudicado del Banco Nacional. Terreno medianero de topografía plana. Frente a calle pública asfaltada. Cercano al centro de población de San Pedro de Perez Zeledón. Vivienda y bodega en regular estado. Necesita mejoras en instalación eléctrica y en general.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz		ING RICARDO RODRIGUEZ B Empleado N° 787
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	6/8/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)