

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-11901058133800-2026-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ACTUALIZACIÓN DE AVALÚO			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
Banco	Nacional	de Costa Rica	Céd. Jurídica	4-000-001021	
NOMBRE EXDEUDOR					
Mendoza	Hurtado	Gil de Jesús	Céd. Residencia	155809461205	
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:	19 - PEREZ ZELEDON				
Distrito:	01 - SAN ISIDRO DEL EL GENERAL				
Localidad:	Quebrada Honda				
DIRECCIÓN EXACTA					
Quebrada Honda, al frente del taller mecánico Hermanos Solís					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	SJ-1019230-2005		251,58 m2		
Identificador Predial	11901058133800		251,58 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢6 901 845,72	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢4 436 640,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢11 338 485,72	
VALOR EN LETRAS: ONCE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO COLONES 72/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local
Uso predominante del bien:		Residencial Horizontal	Especifique:		Vivienda
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢4 436 640,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SI					
AVALÚO DE ACTUALIZACIÓN DE VALOR, Bien adjudicado por el Banco					
Hallazgos en la visita de campo:					
1. Verificación de cabida: Al contrastar las medidas laterales del inmueble, tomando como referencia 7,00 m desde el centro de calle (14,00 m de ancho de vía pública según plano catastrado), se determinó un faltante aproximado de 1,00 m en el lindero Sur y 2,29 m en el lindero Norte, estimándose una posible disminución de cabida de ±20,00 m².					
Dicha área se considera afectación del terreno, aplicándose factor 0 en la valoración. Se recomienda replanteo topográfico para determinar con precisión la situación real.					
2.Estado de las construcciones: La vivienda se encuentra en desuso y en mal estado de conservación. Su tipología constructiva no está contemplada en el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva, siendo inferior a la categoría VC-01.					
Las paredes externas presentan estructura predominante en madera, con lámina delgada de fibrocemento a doble forro, con perfiles metálicos aparentes en solera y parte inferior. Se observaron perfiles inferiores corroídos, láminas fracturadas y con afectación severa por humedad. Los bloques de concreto perimetrales carecen de repello.					
Las paredes internas son en Fibrolit a doble forro con estructura en madera, muestran deterioro generalizado y desprendimientos, especialmente en áreas próximas al baño. El cielo raso de cuadros de fibrocemento presenta humedad en todos los aposentos; en el alero del lateral posterior izquierdo se observan láminas desprendidas y estructura de madera (emplantillado) fracturada por pudrición, condición replicada en la precinta.					
La ventanería (vidrio fijo y celosías) presenta faltantes de celosías. Ambas puertas principales están en mal estado, con separación de los cuadros de madera respecto a los marcos.					
Piso cerámico en corredor fracturado y algunas piezas quebradas.					
El sistema eléctrico es deficiente; no fue posible verificar la integridad del cableado interno, el cableado de la acometida fue sustraída. El centro de carga carece de tapa, posee cuatro circuitos visibles y no cuenta con barra de puesta a tierra. El medio de desconexión en el medidor es tipo cuchilla.					
En el sistema mecánico se observó caja de registro sin tapa, cercana a pila externa y no se evidenció conducción adecuada de aguas grises hacia el drenaje. Según ubicación aparente, el tanque séptico se localiza en la parte posterior del predio. Pila sin conexión de agua potable ni residuales. Falta el lavamanos en el baño.					
Sistema pluvial: canoa solo en el frente, sin bajantes ni tubería enterrada al caño de la calle.					
En conjunto, la edificación presenta deterioro estructural y funcional significativo, afectando su habitabilidad y aporte de valor.					
No se realizan estudios de suelos por lo que no se asume responsabilidad por la condición del mismo ni capacidad soportante. Tampoco se efectuaron estudios técnicos para determinar la resistencia ni la estabilidad de la edificación; en consecuencia, no se asume responsabilidad sobre dichas condiciones estructurales.					
OBSERVACIONES GENERALES					
Nombre del Perito Rosaira Solís Solís					
Tipo de Profesional		Ingeniera Civil	Carnet	IC-5719	Firma del Perito
Código Perito SIACC		714	Emp.		Identificación N°
Nombre de la empresa				Cód. Empresa	00000298
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		25 febrero 2026	Fecha informe:		27 febrero 2026
Números telefónicos para contacto		Movil 8330-4093 / Oficina 2770-3538			
Correo electrónico / Dirección WEB		ingrsolis@yahoo.com // ingrsolis63@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO						214-11901058133800-2026-U							
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												TC:	¢480,00/\$
Características		SUJETO	COMPARABLES										
			1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor		
VALOR ¢/m²			35 000,00		25 000,00		23 391,81		31 250,00		30 000,00		
Área m²	252		971	1,5616	800	1,4649	513	1,2651	320	1,0826	500	1,2544	
Frente	12,2		19	0,8939	25	0,8355	15	0,9493	12	1,0037	11	1,0378	
Regularidad	252		971	1,0000	800	1,0000	513	1,0000	320	1,0000	500	1,0000	
Sobre nivel	0		0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	
Bajo Nivel	0		0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	
Pendiente	0		0	1,0000	0	1,0000	0	0,9379	0	1,0662	0	0,9379	
Tipo de Vía	5		4	0,9357	4	0,9357	5	1,0000	4	0,9357	4	0,9357	
Servicios 1	1		1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	
Servicios 2	14		16	0,9418	16	0,9418	14	1,0000	16	0,9418	16	0,9418	
Ubicación	5		5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	
Negociación				0,9000		0,9000		0,9500		0,9500		0,9500	
Factor de Homologación			1,1070		0,9706		1,0700		0,9699		1,0222		
Valores Homologados			38 745,04		24 265,26		25 029,53		30 309,94		30 664,51		
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO													
DESCRIPCIÓN		FACTOR		DETALLE									
Faltante cabida		0,0000		Área afectada		20,00 m2		Según medidas en sitio, podría haber -20 m2 de área					
		1,0000		Área afectada		0,00 m2							
		1,0000		Área afectada		0,00 m2							
VALOR DEL TERRENO													
Valor conclusivo		¢29 803 /m2		Valor ajustado		¢27 434 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones:		0,9205		Área		251,58 m2		¢0 / m2					
VALOR UNITARIO FINAL								¢27 434,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO								¢6 901 845,72					
LINDEROS ACTUALES													
NORTE		Walter Vargas Chinchilla					Lote con vivienda						
SUR		Walter Vargas Chinchilla					Lote vacío						
ESTE		Calle pública					Calle de lastre						
OESTE		Walter Vargas Chinchilla					Lote vacío						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05													
VÉRTICE		ESTE					NORTE					Altitud	
1		536 492					1 027 259					642	
2		536 494					1 027 279					643	
Plus Code:		78RJ+3VG Pérez Zeledón, San José											
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES													
Nº		Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1		Quebrada Honda 150 m Este de la Escuela, lote plano, medianero, 5% pendiente, acceso a servicios, 19,08 m frente, calle asfaltada, cuenta con 971 m2, valor estimado ¢ 35 000 // m2. Info Plataforma VADI, tel: 6180-6764				Oferta		6180-6764			29/7/2025		
						Coordenadas		Este	535 928	Norte	1 027 664		
2		Quebrada Honda 500 m Suroeste de la Escuela, lote plano, medianero, 5% pendiente, acceso a servicios, 25 m frente, calle asfaltada, cuenta con 800 m2, valor estimado ¢ 25 000 // m2. Info Plataforma VADI, tel: 6180-6764				Oferta		6180-6764			2/8/2025		
						Coordenadas		Este	536 176	Norte	1 027 595		
3		Quebrada Honda, calle frente al Minisuper Girasol, 50 m entrando, lote plano, medianero, calle lastre, acceso a servicios, cuenta con 513 m2. Valor estimado ¢ 23391,81 // m2. Vende: Cecilia, tel: 8957-0436				Oferta		8957-0436			24/1/2026		
						Coordenadas		Este	536 367	Norte	1 027 985		
4		Quebrada Honda 2 km de la Interamericana, lote medianero, plano, calle asfaltada, acceso a servicios, cuenta con 320 m2. Valor estimado ¢ 31 250 //m2. Info: Santiago Ramos, tel; 8674-8005				Oferta		8674-8095			23/9/2025		
						Coordenadas		Este	536 385	Norte	1 027 912		
5		Quebrada Honda 1 km Sur de la Escuela, lotes de 500 m2, con 10,5 m frente, acceso a servicios, planos, calle asfaltada, Valor estimado ¢ 30 000 // m2. Vende: Raul, tel: 8871-5858				Oferta		8871-5858			26/2/2026		
						Coordenadas		Este	535 983	Norte	1 027 252		
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.													

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA
Y DE SU ENTORNO

214-11901058133800-2026-U

VIAS DE COMUNICACIÓN

Tipo de ruta Calle local
Material Lastre fino
Ancho de vía 14,00 m
Acera NO

ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS

Caño NO Sistema Sanitario Tanque séptico
Cuneta NO Alcantarillado pluvial NO
Cordón NO

ACCESO A LA FINCA

Calle pública

DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS

Teléfono NO Internet por Cable SÍ
Alumbrado SÍ ICE Jardines y Parques NO a 0 m
Electricidad SÍ ICE Transporte Público NO
Agua Potable SÍ AYA Edificios Comerciales SÍ a 1100 m
Señal celular SÍ Recolección de basura SÍ a 0 m
TV por Cable SÍ Edificios públicos / comunales SÍ a 1100 m
Medidores instalados Ninguno

DATOS SOCIOECONÓMICOS

Clase social Media Baja
Clase social zonas cercanas Media Baja
Densidad poblacional Media
Actividad del lugar
Residencial

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS

Frente principal: 12,18 m Nivel sobre calle: 0,00 m
Fondo: 20,74 m Pendiente % 5%
Relación: 1,70 Tipo de vía: 5
Servicios S1 1
S2 14 Ubicación: Medianero

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 a construcción 0,00 m Posibilidad de daños Ninguno
Topografía Plana Pendiente Ascendente Riesgo deslizamiento Ninguno

GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA

La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 44,00%

AFECTACIONES DEL BIEN

FECHA ESTUDIO

GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES

24/2/2026

Según estudio de registro el bien presenta gravámenes: Condiciones REF:2360 027 001, citas: 303-20336-01-0901-014. Condiciones REF:00242081 000, citas: 402-04587-01-0900-001 / 402-04587-01-0901-001

Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble: NO

OBSERVACIONES

El predio enfrenta calle pública de lastre, en entorno de uso predominantemente residencial. Dispone de agua potable por AYA y servicio eléctrico por el ICE, según verificación en sitio. El servicio de electricidad está desconectado no se logró obtener el número de PIN.

Al contrastar las medidas laterales con el plano catastrado (14 m de ancho de vía, considerando 7,0 m desde el centro de calle), se determinó un faltante aproximado de 1,00 m en el lindero Sur y 2,29 m en el lindero Norte, estimándose una posible diferencia de cabida de $\pm 20,00 \text{ m}^2$. Esta afectación se aplica con factor 0 en el cuadro de valoración. El punto de amarre medido con GPS arrojó 77 m ± 3 m (sin uso de equipo topográfico).

El lote se encuentra delimitado con cercas de seto vivo. No se realizaron estudios de suelos, por lo que no se asume responsabilidad respecto a su condición ni capacidad soportante.

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-11901058133800-2026-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	56,00	200 000	11 200 000	40	16	M	0,7200	0,4740	3 822 336,00	13,7	68 256																				
Corredor	18,00	100 000	1 800 000	40	16	M	0,7200	0,4740	614 304,00	13,7	34 128																				
				40	20	I	0,6250	0,9191	-		0																				
				60	20	I	0,7778	0,9191	-		0																				
				60	20	I	0,7778	0,9191	-		0																				
				50	18	I	0,7552	0,9191	-		0																				
				50	18	I	0,7552	0,9191	-		0																				
				60	18	B	0,8050	0,9748	-		0																				
TOTAL	74,00		13 000 000						4 436 640,00																						
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																				
			-	30	16	MB	0,5911	0,9997	-		0																				
			-	30	16	MB	0,5911	0,9997	-		0																				
			-						-																						
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			¢4 436 640,00																												
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0,00																												
VALOR TOTAL			¢4 436 640,00																												
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN																															
DEFINICIONES																															
Área	Dimensión de la construcción		Estado	Estado físico del bien (Actual)																											
V. Unit.	Medida en metros, m², o unidades		Factor Depre.	Factor de Depreciación																											
VRN	Valor Unitario Nuevo		Factor Estado	Factor de Estado																											
VUT	Valor de Reposición Nuevo		VNR	Valor Neto de Reposición																											
VUR	Vida Útil Total estimada del bien		VUR	Vida Útil Remanente																											
Edad	Edad del bien (años de construido)																														
Método de depreciación utilizado:			Ross-Heidecke																												
<table border="1"> <tr> <td rowspan="7">ESTADO</td> <td>O</td> <td>ÓPTIMO</td> </tr> <tr> <td>MB</td> <td>MUY BUENO</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>BUENO</td> </tr> <tr> <td>I</td> <td>INTERMEDIO</td> </tr> <tr> <td>R</td> <td>REGULAR</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>DEFICIENTE</td> </tr> <tr> <td>M</td> <td>MALO</td> </tr> <tr> <td>MM</td> <td>MUY MALO</td> </tr> <tr> <td>DM</td> <td>DEMOLICIÓN</td> </tr> </table>													ESTADO	O	ÓPTIMO	MB	MUY BUENO	B	BUENO	I	INTERMEDIO	R	REGULAR	D	DEFICIENTE	M	MALO	MM	MUY MALO	DM	DEMOLICIÓN
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

214-11901058133800-2026-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: VIVIENDA Uso predominante: Otro
 Estado de la edificación: Existente Avance: 0% 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: En desuso Nombre: En desuso
 Vigencia del contrato de arrendamiento:
 Área construcción principal: 74,00 m² Porcentaje de cobertura: 29% Año de construcción: 2010

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		Inferior a VC-01	NÚMERO DE NIVELES:		1
Estructura	Posiblemente en madera y metal	Paredes Paredes livianas fibrolit doble forro, pared frontal en zócalo de block y liviano Entrepiso No hay Estruct. Techo Perfiles laminados de metal (RT) Cubierta Lámina HG ondulada Cielos Internit Pisos Cerámica Fachada Sencilla con corredor, columnas con enchape de piedra, ventanería aluminio corredizo frontal, las demás eran marco aluminio con celosía (algunas le faltan celosías) Aposentos Corredor, sala-cocina, tres dormitorios, un baño común, pilas en alero demantelado Parqueos 0 Otros Puertas principales de madera ornamental en mal estado Red de agua caliente No hay Tanque captación de agua No hay	Sistema eléctrico:		
			Cableado entubado:	Sí Parcial	Interruptor:
			Tablero eléctrico (caja de breaker):	Sí	Cuchilla
			Estado General:	Deficiente	*Inspección vía muestra*
			Sistema de evacuación pluvial:		
			Canoas y bajantes:	Sí Parcial	Estado:
			Otro sistema (indique):		Deficiente
			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	Deficiente	Cielos Deficiente
			Pisos	Regular	Cubierta Regular

Fisuras

Repellos Leve

Pisos Importante

Apreciación visual de desplome

Paredes Ninguno

Pisos Ninguno

Ninguno

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación: Avance:

DESCRIPCIÓN

PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

Etapas	% avance acum.	% de giro	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro:	
1				Equivalente al:	0,0%
2				Del monto destinado a construcción	
3				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.	
4					
5					
6					
7					

OBSERVACIONES

En el predio existe una vivienda de estilo tradicional, con acabados sencillos a moderados, actualmente en desuso y en mal estado de conservación. Su tipología es inferior a la categoría VC-01 y no está contemplada en el Manual de Valores Base Unitarios.

En paredes externas, la estructura predominante es en madera con láminas delgadas de fibrocemento; al frente la pared es de zócalo de block con láminas delgadas de fibrolit a doble forro, se observa perfil de RT corroído, láminas de fibrocemento fracturadas y afectación por humedad. Presenta adecuación generalizada en paredes internas y cielo raso por humedad. En alero posterior izquierdo hay desprendimiento de cielos y precinta y emplantillado podridos. Las puertas principales muestran daños y la en ventanería hay faltante de celosías; el piso cerámico está fracturado en el área del corredor.

El sistema eléctrico es deficiente e incompleto (acometida sustraída, centro de carga sin tapa ni puesta a tierra). El sistema sanitario y pluvial presenta condiciones inadecuadas: ausencia o deficiencia en conducción de aguas grises, pila sin conexión, falta de lavamanos, tanque séptico aparente en parte posterior y canoas sin bajantes ni descarga formal.

En su estado actual, la edificación presenta deterioro estructural y funcional significativo.

No se efectuaron estudios técnicos para determinar la resistencia ni la estabilidad de la edificación; en consecuencia, no se asume responsabilidad sobre dichas condiciones estructurales.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-11901058133800-2026-U


ACCESO Y ENTORNO
NORTE


ACCESO Y ENTORNO SUR


VISTA FRONTAL DE LA
PROPIEDAD


COLINDANTE NORTE



COLINDANTE SUR



COLINDANTE OESTE



CONSTANCIA VISITA PERITO


VISTA FRONTAL DE LA
VIVIENDA

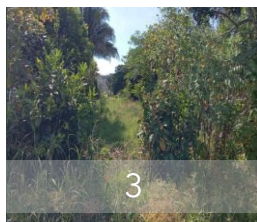
VISTA POSTERIOR DE LA
VIVIENDA

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES


1



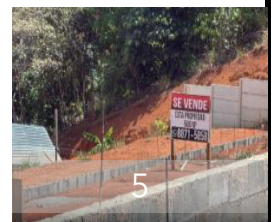
2



3



4



5

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-11901058133800-2026-U



PILAS



CORREDOR



SALA



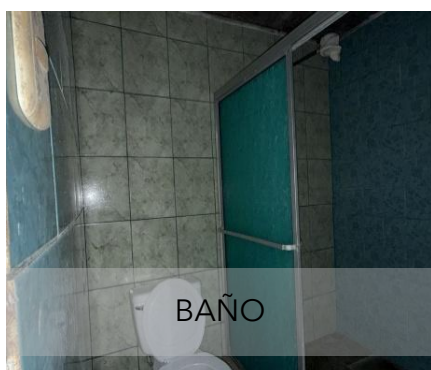
DORMITORIO



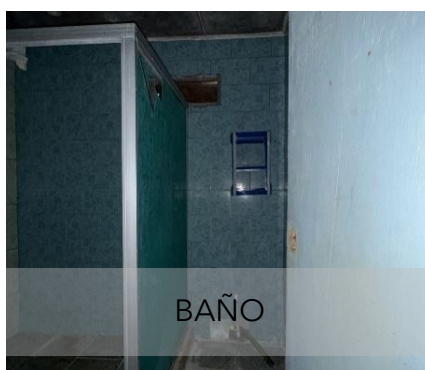
DORMITORIO



DORMITORIO



BAÑO



BAÑO



CAJA DE BREAKER



MEDIDOR



COCINA



COCINA

ANEXO FOTOGRÁFICO

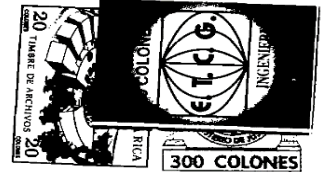
214-11901058133800-2026-U



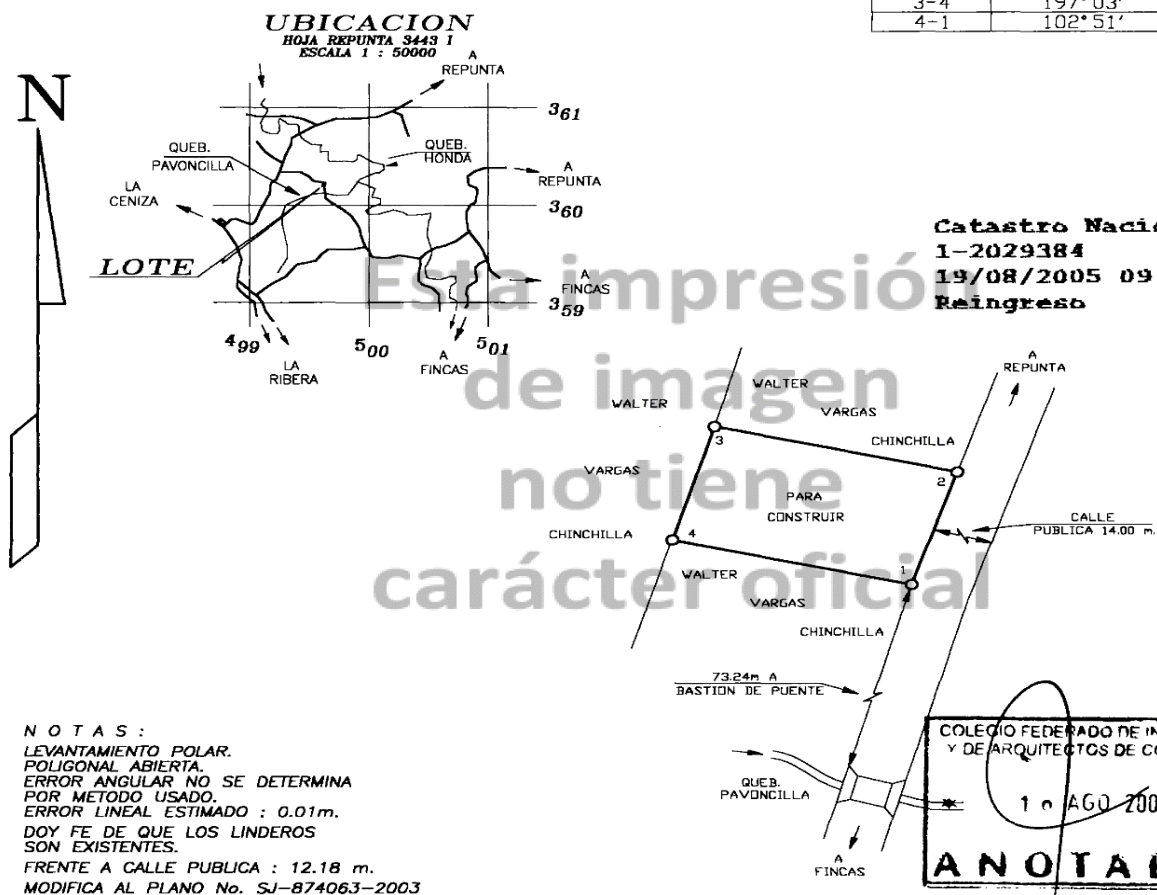
PLANO DE CATASTRO

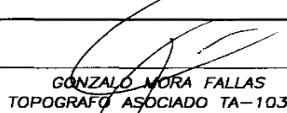
214-11901058133800-2026-U

INSCRIPCIÓN: 1-1019230-2005
 Fecha : 25/08/2005 13:52:47
 Registrador: ABIGAIL ACUÑA ALEMAN
 646ACB35F625E7B7E92FFB790E45A9BC



LÍNEA	AZIMUT	DISTANCIA
1-2	18° 23'	12.18m.
2-3	282° 51'	20.89m.
3-4	197° 03'	12.16m.
4-1	102° 51'	20.60m.



PROPIEDAD DE WALTER HERNAN VARGAS CHINCHILLA	CEDULA No. 1-702-787	AREA 251.58 m.²	INFORMACION REGISTRO PUBLICO ES PARTE DE FOLIO REAL 1561709-000 AREA 1006.32 m2
		PROTOCOLO TOMO 13687 FOLIO 166	
 GONZALO MORA FALLAS TOPOGRAFO ASOCIADO TA-10302	ESCALA 1 : 500	SITUADO EN QUEBRADA HONDA DISTRITO 01° SAN ISIDRO DE EL GENERAL CANTON 19° PEREZ ZELEDON PROVINCIA 01° SAN JOSE	ARCHIVO H-56
	FECHA AGOSTO 2005		

Plano Catastrado de la Finca Folio Real 1-581338-000

ESTUDIO DE CATASTRO

214-11901058133800-2026-U

Consulta de Plano

Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:	Número de Plano
Provincia Inscripción:	1 - SAN JOSÉ
Número Inscripción:	1019230
Año Inscripción:	2005

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	1 - SAN JOSE	Número Inscripción:	1019230
Año Inscripción:	25 Aug 2005	Área Plano:	251.58
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	360200.0
Coordenada Este:	499600.0	CRTM Norte:	1245219.0
CRTM Este:	463433.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	19 - PEREZ ZELEDON	1 - SAN ISIDRO DE EL GENERAL

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
107020787	WALTER HERNAN VARGAS	CHINCHILLA	

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)
Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	561709	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	581338	0		

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

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	874063	2003

Anotaciones: Inexistente(s)

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

Estudio de Catastro del Plano SJ-1019230-2005

UBICACIÓN

214-11901058133800-2026-U


UBICACIÓN LOTE EN SNIT

INFORME REGISTRAL

214-11901058133800-2026-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 581338---000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 581338 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR

SITUADA EN EL DISTRITO 1-SAN ISIDRO DE EL GENERAL CANTON 19-PEREZ ZELEDON DE LA
PROVINCIA DE SAN JOSÉ

LINDEROS:

NORTE : WALTER VARGAS CHINCHILLA

SUR : WALTER VARGAS CHINCHILLA

ESTE : CALLE PUBLICA

OESTE : WALTER VARGAS CHINCHILLA

MIDE: DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN METROS CON CINCUENTA Y OCHO DECIMETROS
CUADRADOS

PLANO: SJ-1019230-2005

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

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00561709	000	FOLIO REAL
1-00581338	000	FOLIO REAL
1-00581338	000	FOLIO REAL
1-00581338	001	FOLIO REAL
1-00581338	002	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 15,745,523.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: DIEZ MILLONES DE COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00315628-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 10-MAY-2023

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

CONDICIONES REF:2360 027 001

Estudio de Registro Finca Folio Real 1-581338-000

INFORME REGISTRAL

214-11901058133800-2026-U

CITAS: 303-20336-01-0901-014
FINCA REFERENCIA 1242081 000
AFECTA A FINCA: 1-00581338 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

CONDICIONES REF:00242081 000
CITAS: 402-04587-01-0900-001
FINCA REFERENCIA 00242081 000
AFECTA A FINCA: 1-00581338 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

CONDICIONES REF:00242081 000
CITAS: 402-04587-01-0901-001
FINCA REFERENCIA 00242081 000
AFECTA A FINCA: 1-00581338 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 24-02-2026 a las 09:30 horas

Estudio de Registro Finca Folio Real 1-581338-000

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		MEDIA ALTA	
1	Informe de avalúo N°:	214-11901058133800-2026-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	Mendoza Hurtado Gil de Jesús	Número de Exdeudor 155809461205
3	Nombre del Perito que valoró:	Rosaira Solís Solís	Empresa: 298
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: NO
5	Monto del avalúo	11 338 485,72	Avalúo anterior: 12 596 418,82
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	AVALÚO DE ACTUALIZACIÓN DE VALOR, Bien adjudicado por el Banco Hallazgos en la visita de campo: 1. Verificación de cabida: Al contrastar las medidas laterales del inmueble, tomando como referencia 7,00 m desde el centro de calle (14,00 m de ancho de vía pública según plano catastrado), se determinó un faltante aproximado de 1,00 m en el lindero Sur y 2,29 m en el lindero Norte, estimándose una posible disminución de cabida de $\pm 20,00 \text{ m}^2$. Dicha área se considera afectación del terreno, aplicándose factor 0 en la valoración. Se recomienda replanteo topográfico para determinar con precisión la situación real. 2. Estado de las construcciones: La vivienda se encuentra en desuso y en mal estado de conservación. Su tipología constructiva no está contemplada en el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva, siendo inferior a la categoría VC-01. Las paredes externas presentan estructura predominante en madera, con lámina delgada de fibrocemento a doble forro, con perfiles metálicos aparentes en solera y parte inferior. Se observaron perfiles inferiores corroidos, láminas fracturadas y con afectación severa por humedad. Los bloques de concreto perimetrales carecen de repello. Las paredes internas son en Fibrolit a doble forro con estructura en madera, muestran deterioro generalizado y desprendimientos, especialmente en áreas próximas al baño. El cielo raso de cuadros de fibrocemento presenta humedad en todos los aposentos; en el alero del lateral posterior izquierdo se observan láminas desprendidas y estructura de madera (emplantillado) fracturada por pudrición, condición replicada en la precinta. La ventanería (vidrio fijo y celosías) presenta faltantes de celosías. Ambas puertas principales están en mal estado, con separación de los cuadros de madera respecto a los marcos. Piso cerámico en corredor fracturado y algunas piezas quebradas. El sistema eléctrico es deficiente; no fue posible verificar la integridad del cableado interno, el cableado de la acometida fue sustraída. El centro de carga carece de tapa, posee cuatro circuitos visibles y no cuenta con barra de puesta a tierra. El medio de desconexión en el medidor es tipo cuchilla. En el sistema mecánico se observó caja de registro sin tapa, cercana a pila externa y no se evidenció conducción adecuada de aguas grises hacia el drenaje. Según ubicación aparente, el tanque séptico se localiza en la parte posterior del predio. Pila sin conexión de agua potable ni residuales. Falta el lavamanos en el baño. Sistema pluvial: canoa solo en el frente, sin bajantes ni tubería enterrada al caño de la calle. En conjunto, la edificación presenta deterioro estructural y funcional significativo, afectando su habitabilidad y aporte de valor. No se realizan estudios de suelos por lo que no se asume responsabilidad por la condición del mismo ni capacidad soportante. Tampoco se efectuaron estudios técnicos para determinar la resistencia ni la estabilidad de la edificación; en consecuencia, no se asume responsabilidad sobre dichas condiciones estructurales.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	ROSAIRA SOLIS SOLIS	Emp. N° 714
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	8/6/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones) 8/6/2026

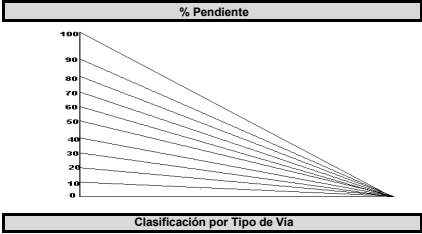
Homologación

Datos del Lote a Valorar

Area (m ²)	Frente	Amrc (m ²)	Uso del Inmueble	Sobrenivel	Bajo Nivel	Pendiente	Tipo de Vía	Servicios 1	Servicios 2	Ubicación
251.58 m ²	12.18 m	251.58 m ²	Residencial	0.00 m	0.00 m	5%	5	1	14	5

Comparables

	Area (m ²)	Frente (m)	Amrc (m ²)	Uso del Inmueble	Sobrenivel	Bajo Nivel	Pendiente	Tipo de Vía	Servicios 1	Servicios 2	Ubicación	Valor Unitario
Referencia N°1	971,00 m ²	19,08 m	971,00 m ²	Residencial	0,00 m	0,00 m	5%	4	1	16	5	¢ 35 000,00 /m ²
Referencia N°2	800,00 m ²	25,00 m	800,00 m ²	Residencial	0,00 m	0,00 m	5%	4	1	16	5	¢ 25 000,00 /m ²
Referencia N°3	513,00 m ²	15,00 m	513,00 m ²	Residencial	0,00 m	0,00 m	0%	5	1	14	5	¢ 23 391,81 /m ²
Referencia N°4	320,00 m ²	12,00 m	320,00 m ²	Residencial	0,00 m	0,00 m	10%	4	1	16	5	¢ 31 250,00 /m ²
Referencia N°5	500,00 m ²	10,50 m	500,00 m ²	Residencial	0,00 m	0,00 m	0%	4	1	16	5	¢ 30 000,00 /m ²

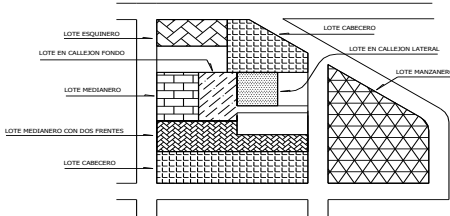


Clasificación	Descripción
1	Es la vía que se ubica en el sector más valioso y de mayor desarrollo comercial, y podría no tener las mejores características (materiales, estado, ancho, entre otros)
2	Se ubican en zonas comerciales de menor desarrollo, zonas industriales que deben soportar un tránsito denso, y en algunas zonas residenciales de clasificación alta. Guarda similitud con la anterior en cuanto a sus características.
3	Este tipo de vía se localiza en zonas de transición comercial – residencial, residencial e industrial. Sus características son de menor condición a la anterior.
4	Se localizan en sectores residenciales, industriales y en algunas zonas agropecuarias. Algunas servidumbres se clasifican en esta categoría por sus características. Permiten la circulación de todo tipo de vehículos.
5	Son las vías que se localizan en sectores residenciales, industriales y agropecuarios. De lastre, material arenoso y/o lastre mezclado con material más grueso, permiten la circulación a todo tipo de vehículos. En esta categoría se incluyen las alamedas cualquiera que sea su acabado.
6	De material ligeramente grueso, arenoso, o de tierra, se ubican por lo general en zonas agropecuarias y permiten la circulación de vehículos durante todo el año.
7	De material grueso, de tierra o arcilloso, se ubican por lo general en zonas agropecuarias y permiten la circulación de vehículos solo durante la época seca.
8	Son las vías que permiten únicamente el paso de carretas, bestias y peatones. Se incluye en esta categoría la playa cuando es la única vía de acceso a estos inmuebles.
9	Son las vías angostas que sirven de servidumbres de paso.
10	Son los ríos, canales, esteros o mar (tipo fluvial), cuando es la única vía de acceso.
11	Es la vía férrea, cuando son la única vía de acceso a estos inmuebles.

Servicios 1	1	Sin acera ni cordón de caño	
	2	Sin acera y con cordón de caño	
	3	Con acera y sin cordón de caño	
	4	Con acera y con cordón de caño	

Servicios 2	1	Sin servicios básicos
	2	Solo alumbrado público
	3	Solo teléfono
	4	Solo electricidad
	5	Solo agua potable
	6	Teléfono y Alumbrado
	7	Electricidad y Alumbrado
	8	Alumbrado y agua potable
	9	Teléfono y Electricidad
	10	Teléfono y agua potable
	11	Electricidad y Agua potable
	12	Alumbrado, teléfono y electricidad
	13	Alumbrado, teléfono y agua potable
	14	Alumbrado,electricidad y agua potable
	15	Teléfono, electricidad y agua potable
	16	Todos

Ubicación del lote	1	Lote Manzanero
	2	Lote Cabecero
	3	Lote Esquinero
	4	Medianero con dos frentes
	5	Medianero
	6	Callejón lateral
	7	Callejón fondo
	8	Lote en servidumbre



	Factor Área	Factor Frente	Factor Regularidad	Factor de Sobrenivel	Factor de Bajo Nivel	Factor Pendiente	Factor de Tipo de Vía	Factor de Servicios 1	Factor de Servicios 2	Ubicación	Indice de Factores	Valor Unitario Lote Homologado
Referencia N°1	1,562	0,894	1,000	1,000	1,000	1,000	0,936	1,000	0,942	1,000	1,2300	¢ 43 050,00 /m²
Referencia N°2	1,465	0,835	1,000	1,000	1,000	1,000	0,936	1,000	0,942	1,000	1,0784	¢ 26 960,00 /m²
Referencia N°3	1,265	0,949	1,000	1,000	1,000	0,938	1,000	1,000	1,000	1,000	1,1263	¢ 26 346,20 /m²
Referencia N°4	1,083	1,004	1,000	1,000	1,000	1,066	0,936	1,000	0,942	1,000	1,0209	¢ 31 903,10 /m²
Referencia N°5	1,254	1,038	1,000	1,000	1,000	0,938	0,936	1,000	0,942	1,000	1,0759	¢ 32 277,00 /m²

Observaciones adicionales del valor determinado	No se aplica el Valor de Negociación en esta hoja de Homologación, el mismo se aplica en la Hoja de Terreno a cada uno de los comparables.		Promedio	€ 32 064,83 /m²