

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
<b>OFICINA</b>	214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES	214-10501050162000-2025-U	
<b>PROPÓSITO DEL AVALÚO</b>	AVALÚO BIENES ADQUIRIDOS		
<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001021
<b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001021      100,00%
<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>			
Provincia:	01 - SAN JOSE		
Cantón:	05 - TARRAZU		
Distrito:	01 - SAN MARCOS		
Localidad:	SANTA CECILIA		
<b>DIRECCIÓN EXACTA</b>			
300 m NE de la esquina SO del Liceo de Tarrazú y y 25 m SE. Vivienda costado izquierdo. Plus Code: MXCG+R4V San Marcos, San José.			
<b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>			
Inscripción de la Finca			Según el Registro y el Plano
Plano de catastro N°	<b>SJ-1261956-2008</b>	151,95 m2	
Identificador Predial	<b>10501050162000</b>	151,95 m2	
Zona Catastrada	-	90,22 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2      Demasía      NO
<b>AVALÚO</b>			
VALOR DEL TERRENO			¢11 402 328,00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢17 030 583,00
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>			<b>¢28 432 911,00</b>
VALOR EN LETRAS:	VEINTIOCHO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS MIL NOVECIENTOS ONCE COLONES 00/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	<u>General</u>
Uso predominante del bien:	Otro	Especifique:	Residencial
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A			¢17 030 583,00
<b>SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA</b> <b>SÍ</b>			
OBSERVACIONES GENERALES	La propiedad corresponde a un bien adquirido por el Banco, por lo que se recomienda como garantía crediticia; sin embargo, en el informe se señalan las mejoras que deberán realizarse en el inmueble en caso de un cambio de propietario.		
Nombre del Perito	<u>NATHAN MOISES CASTRO PADILLA</u>		
Tipo de Profesional	<u>ING. CIVIL</u>	Carnet	<u>IC-22083</u>
Código Perito SIACC	<u>542</u>	Emp.	<u>313</u>
Nombre de la empresa	-		Firma del Perito <u>1-1265-0977</u>
Nombre y firma representate legal de la empresa	-		
Fecha inspección:	22 agosto 2025	Fecha informe:	22 agosto 2025
Números telefónicos para contacto	8865-2677		
Correo electrónico / Dirección WEB	ing.castromois@gmail.com		

AVALÚO DEL TERRENO								214-10501050162000-2025-U				
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR €/m2			€18 000 000,00		€22 000 000,00		€39 000 000,00					
			€49 270,07		€55 837,56		€65 000,00					
Área	151,95	275,00	1,2162	394,00	1,3695	600,00	1,5734		1,0000		1,0000	
Nivel	0,00	-2,00	1,1052	1,00	1,0305	0,00	1,0000		1,0000		1,0000	
Frente	7,34	11,00	0,9038	18,00	0,7991	18,96	0,7888		1,0000		1,0000	
Fondo	20,07		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Pendiente	0%	25%	1,3778	25%	1,3778	5%	1,0662		1,0000		1,0000	
Ubicación	RESIDENCIAL	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	1,0000		1,0000	
Servicios 1	1	1	1,0000	2	0,9704	2	0,9704		1,0000		1,0000	
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000		1,0000		1,0000	
Tipo de Vía	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000		1,0000		1,0000	
Negociación			0,9000		0,9000		0,9000		1,0000		1,0000	
F. Zona			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
											1,0000	
Factor de Homologación			1,5065		1,3571		1,1557		1,0000		1,0000	
Valores Homologados			74 224,37		75 774,72		75 120,68					
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									
-	1,0000	Área afectada	0,00 m2									
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo	€75 040 /m2	Valor ajustado	€75 040 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno	€0 / m2						
Factor secciones	1,0000	Área	151,95 m2									
<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>				<b>€75 040,00 /m2</b>								
<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO</b>				<b>€11 402 328,00</b>								
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	HAYDEE MARIAALVARADO CASTRO					Lote con vivienda.						
SUR	LILLIANA MONGE ESQUIVEL					Lote con vivienda.						
ESTE	CENTRO CANTONAL					Lote vacío.						
OESTE	CALLE PUBLICA					Calle con pavimento.						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05										PRECISIÓN	3,00 m	
VERTICE	ESTE				NORTE				Altitud			
3	497 288				1 069 484				1 530			
4	497 291				1 069 478				1 530			
PLUS CODE	MXCG+R4V San Marcos, San José.											
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta						
1	Lote en Las Tres Marías.	Oferta	83488272			22/8/2025						
		Coordenadas	Este			Norte						
2	Lote en recta Santa Cecilia. A 75 m de la calle principal.	Oferta	8665-4610			24/10/2024						
		Coordenadas	Este			Norte						
3	Lote en Santa Cecilia. Fraccionamiento reciente frente al Liceo de Tarrazú.	Oferta	8881-2181			22/8/2025						
		Coordenadas	Este			Norte						

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-10501050162000-2025-U	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>	
Tipo de ruta	Calle local	Caño	NO
Material	Asfalto	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Ancho de vía	11,00 m	Cuneta	NO
Acera	NO	Alcantarillado pluvial	SÍ
		Cordón	SÍ
		<b>ACCESO A LA FINCA</b>	
		Calle pública	
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>		<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	SÍ
Alumbrado	SÍ COOPESANTOS R.	Jardines y Parques	SÍ
Electricidad	SÍ COOPESANTOS R.	Transporte Público	SÍ a 100 m
Agua Potable	SÍ Municipalidad	Edificios Comerciales	SÍ a 500 m
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 150 m
Medidores instalados	Electricidad y Agua	RESIDENCIAL - COMERCIAL	
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>			
Frete principal:	7,34 m	Nivel sobre calle:	0,00 m
Fondo:	20,07 m	Pendiente %	0
Relación:	2,73	Tipo de vía:	4
Servicios	S1 1	Ubicación:	Medianero
	S2 16		
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:			NO
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):			Óptimo
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0,00 m
Topografía	Plana	Pendiente	Ascendente
		Possibilidad de daños	Ninguno
		Riesgo deslizamiento	Ninguno
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>88,80%</u>			
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>			
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>		
22/8/2025	NO HAY.		
<b>OBSERVACIONES</b>			
La propiedad se ubica en el Barrio Santa Cecilia de San Marcos de Tarrazú, en una zona residencial de media a alta densidad. En su entorno inmediato se localizan servicios importantes como el EBAIS (a 185 m), el Liceo de Tarrazú (a 50 m) y el Centro Educativo Japón (a 150 m). Se encuentra a 335 m de la carretera que comunica San Pablo con San Marcos y a 1,3 km del centro de San Marcos, lo que le brinda fácil acceso a comercios, transporte y servicios.			



DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-10501050162000-2025-U	
<b>CONSTRUCCIONES</b>			
Tipo de construcción existente: Vivienda Unifamiliar		Uso predominante: Residencial	
Estado de la edificación: Existente		Avance: - Presupuesto: ¢ -	
Nombre del Profesional Responsable de la obra: -		Número permiso construcción: -	
Nombre del Desarrollador: -			
Número de Contrato CFIA: -			
Documentos de construcción adicionales: -			
Propiedad utilizada por: En desuso		Nombre: -	
Vigencia del contrato de arrendamiento: -			
Área construcción principal: 108,00 m2		Porcentaje de cobertura: 71%	
		Año de construcción: 2010	
<b>DETALLE DE ELEMENTOS</b>			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: <u>VC01</u>		NÚMERO DE NIVELES: <u>1</u>	
Estructura Sistema prefabricado.		<b>Sistema eléctrico:</b>	
Paredes	Columnas y baldosas horizontales prefabricadas con repello y pintura en regular estado.	Entubado Conduit	<u>SI</u> <u>PARCIAL</u>
Entrepiso	No aplica.	Porcentaje	<u>85%</u>
Techos	Estructura de metal.	Caja breaker	<u>SI</u>
Cubierta	Lámina de H.G. Canoas de H.G.	Interruptor	<u>Diyuntores</u>
Cielos	Gypsum.	Estado General	<u>Regular</u>
Pisos	Cerámica calidad comercial.	Gas LP	<u>Ubicación</u>
Fachada	Sencilla y recta.		
Aposentos	Garaje. Sala - comedor - cocina, tres dormitorios, un baños y galera.	<b>Estado Físico y Mantenimiento:</b>	
Baños	Paredes con enchapes de calidad comercial. Losa sanitaria y grifería de calidad comercial.	Paredes	<u>Regular</u>
Otros		Cielos	<u>Regular</u>
Red de agua caliente	No hay. Termodichas convencionales en baños.	Pisos	<u>Regular</u>
Tanque captación de agua	No hay.	Cubierta	<u>Regular</u>
<b>APRECIACIÓN VISUAL DE DESPLOME</b>			
<b>Fisuras</b>		<b>Apresiasión visual de desplome</b>	
Repellos	<u>Leve</u>	Paredes	<u>Leve</u>
Pisos	<u>Leve</u>	Pisos	<u>Leve</u>
		Cielos	<u>Leve</u>
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>			
Estado de la edificación:		Avance:	
<b>PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN</b>			
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:
1			
2			Equivalente al:
3			del monto del crédito destinado a construcción
<b>OBSERVACIONES</b>			
La vivienda corresponde a un modelo prefabricado de diseño sencillo y con acabados de baja calidad. Presenta deficiencias que requieren mejoras en la instalación eléctrica (mejoras en circuitos, entubado, interruptor principal, instalación de medidor), acabados en general y mejoras en el cerramiento posterior. Además, debido a la presencia de ventanas en la fachada lateral, se recomienda la construcción de una tapia perimetral.			

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-10501050162000-2025-U



CALLE DE ACCESO



FRENTE DE PROPIEDAD



FACHADA DE VIVIENDA



GARAJE



SALA - COMEDOR - COCINA



COCINA



DORMITORIO

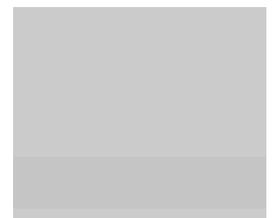
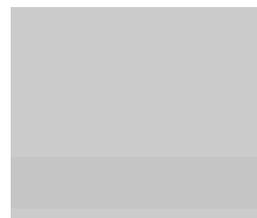


DORMITORIO



DORMITORIO

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-10501050162000-2025-U



BAÑO



GALERA - PILAS



GALERA - PILAS



GALERA - PILAS



TUBERÍA EXPUESTA -  
BAJANTES



ELECTRICIDAD  
PARCIALMENTE ENTUBADA



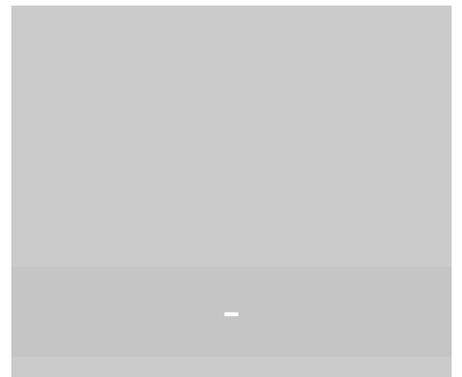
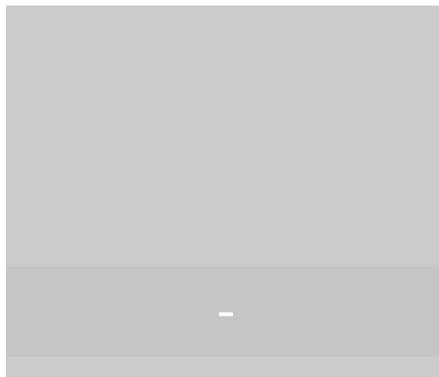
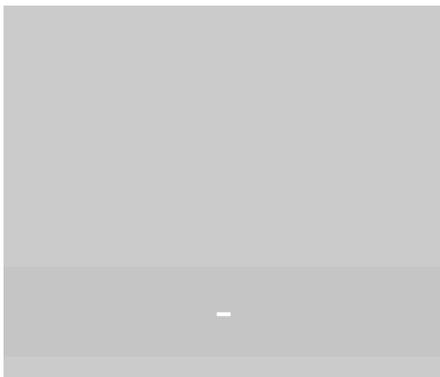
CENTRO DE CARGA



CERRAMIENTO POSTERIOR  
EN MAL ESTADO

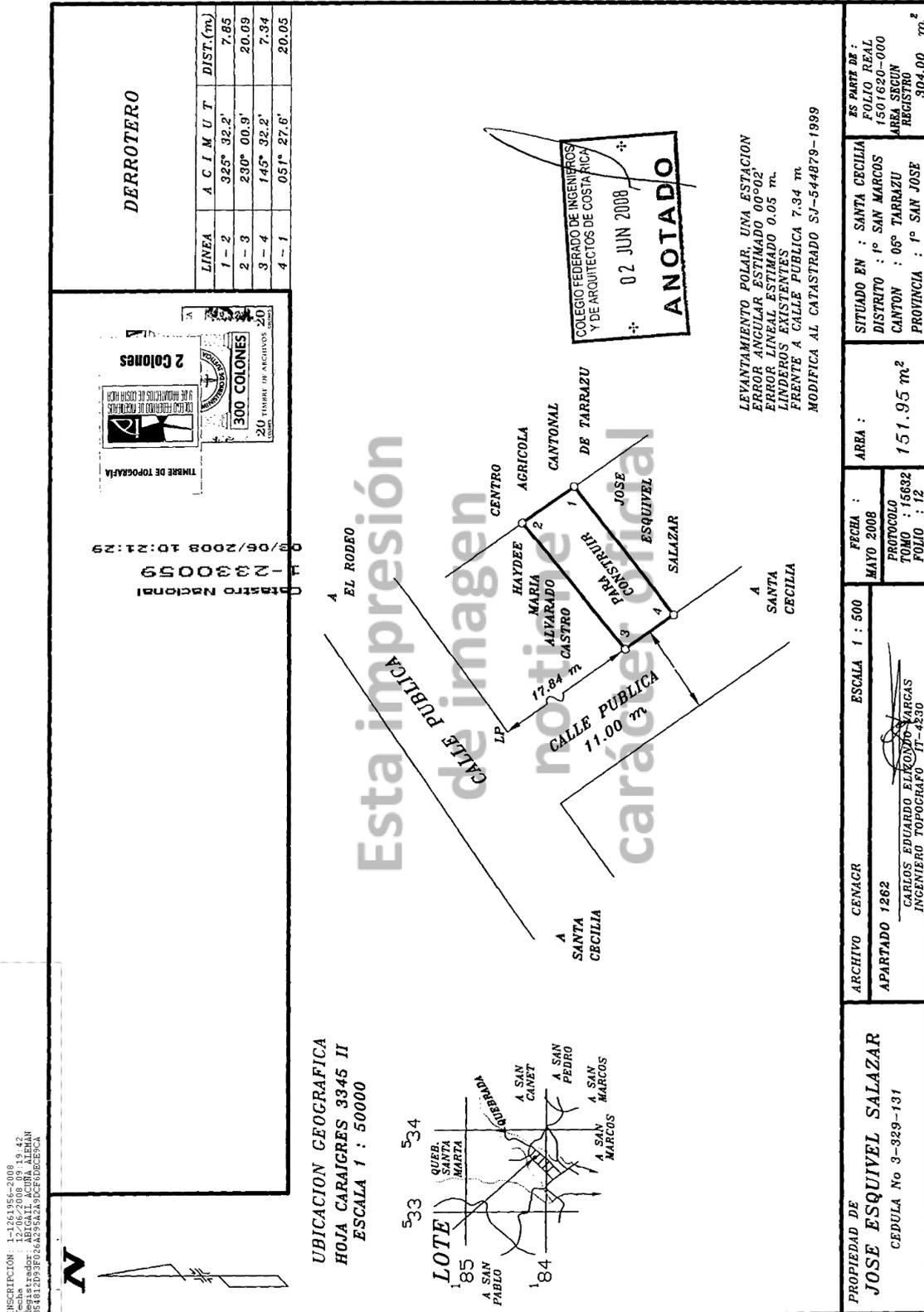


PERITO EN PROPIEDAD



PLANO DE CATASTRO

214-10501050162000-2025-U



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**

214-10501050162000-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 501620—000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 501620 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

[SEGREGACIONES: SI HAY](#)

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA DE HABITACION  
SITUADA EN EL DISTRITO 1-SAN MARCOS CANTON 5-TARRAZU DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ  
LINDEROS:

NORTE : HAYDEE MARIA ALVARADO CASTRO

SUR : LILLIANA MONGE ESQUIVEL

ESTE : CENTRO CANTONAL

OESTE : CALLE PUBLICA

MIDE: CIENTO CINCUENTA Y UN METROS CON NOVENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS  
PLANO: SJ-1261956-2008

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL: NO HAY

DATOS ADICIONALES: NATURALEZA Y MEDIDA RECTIFICADAS POR PLANO 1-1261956-2008 Y  
DOCUMENTO 578-9669

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00415764	000	FOLIO REAL
1-00501620	000	FOLIO REAL
1-00501620	000	FOLIO REAL
1-00501620	001	FOLIO REAL
1-00501620	002	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 25,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:  
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTICINCO MILLONES COLONES  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 2025-00077764-01  
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 30-ENE-2025

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

Emitido el 22-08-2025 a las 14:29 horas

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

IMAGEN SATELITAL

214-10501050162000-2025-U



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.

# Uso Interno

214-10501050162000-2025-U

**OBSERVACIONES ADICIONALES**

1. No se realizan pruebas de ingeniería físicas ni mecánicas por lo que el valuador no asume responsabilidad por daños o vicios ocultos que puedan existir, generados por problemas geofísicos del terreno o por la capacidad soportante del mismo.
2. El valuador manifiesta no tener interés actual o futuro sobre los bienes sujetos del presente estudio, ni tener vínculo familiar o comercial con el solicitante.
3. El valuador no se pronuncia acerca de la situación jurídica del inmueble y por tanto salva cualquier tipo de responsabilidad. Se solicita al profesional competente en esta materia proceder según su criterio.
4. No se realiza un levantamiento topográfico para verificar la información contenida en plano de catastro con precisión. El valuador no se hace responsable por vicios ocultos o diferencias que no sean perceptibles a simple observación ni identificables con los medios de medición que se requieren para el alcance del avalúo.
5. No se realizaron pruebas de ingeniería en construcciones por lo que el valuador no asume responsabilidad por la resistencia de las estructuras ni la duración de las mismas.
6. Las observaciones respecto al sistema eléctrico se realizan en virtud de lo que permite la inspección visual. Se revisa que el cableado se encuentre entubado y que los dispositivos como apagadores, tomacorrientes, plafones, entre otros se encuentren, en apariencia, instalados adecuadamente; además se revisa que la acometida eléctrica cuenta con dispositivo de control tipo breaker y conduletas. El suscrito no se hace responsable por vicios ocultos, ausencia de aterrizajes, uso de materiales no certificados ni por el estado de los materiales en relación con el desgaste generado por su uso o vida útil. De igual manera, el suscrito no se hace responsable por el uso de termo duchas en las construcciones valoradas en el entendido de que su uso está prohibido en construcciones que deben cumplir con el actual Código Eléctrico.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		<b>Media Alta</b>	
1	Informe de avalúo N°:	214-10501050162000-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula: 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	NATHAN MOISES CASTRO PADILLA	Empresa: -
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	28 432 911,00	Monto solicitado: 25 000 000,00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	La propiedad corresponde a un bien adquirido por el Banco, por lo que se recomienda como garantía crediticia; sin embargo, en el informe se señalan las mejoras que deberán realizarse en el inmueble en caso de un cambio de propietario.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	NATHAN MMOISES CASTRO PADILLA	Emp. N° 542
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	22/8/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)