

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-1090300217020F-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		BIENES TEMPORALES			
NOMBRE EX DEUDOR (A)					
MUÑOZ	GÓMEZ	NORMAN MAURICIO		Céd. Identidad 2-0471-0933	
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Identidad 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica 4-000-001021	
				Proporción de Derechos	
				100%	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	01 - SAN JOSÉ				
Cantón:	09 - SANTA ANA				
Distrito:	03 - POZOS				
Localidad:	ECORESIDENCIAL VILLA REAL				
DIRECCIÓN EXACTA					
CONDominio ECO RESIDENCIAL VILLA REAL, FILIAL INDIA 4 (I-04). Plus code: XR39+4WM Pozos, San José					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	SJ-0596475-1999		1.017,89 m2		
Identificador Predial	1090300217020F		1.017,89 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢186.160.884,21	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢135.282.408,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢321.443.292,21	
VALOR EN LETRAS: TRESCIENTOS VEINTIUN MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS COLONES 21/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial Extraordinario		
Uso predominante del bien:		Residencial Horizontal	Especifique: Habitacional		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢135.282.408,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES		DEBEN REALIZARSE MEJORAS POR MÁS DE 10 AÑOS DE ENCONTRARSE DESOCUPADA, PRINCIPALMENTE CUBIERTA, CIELOS, PINTURA, MUEBLES Y PISOS DE MADERA CON HUMEDAD.			
Nombre del Perito Génesis Méndez Sánchez					
Tipo de Profesional		Ing. Construcción	Carnet	ICO-33771	Firma del Perito
Código Perito SIACC		820	Emp.	-	Identificación N° 7-0236-0784
Nombre de la empresa		-			Cód. Empresa 00000428
Nombre y firma representante legal de la empresa		Génesis Méndez Sánchez			
Fecha inspección:		14 septiembre 2025	Fecha informe:		29 octubre 2025
Números telefónicos para contacto		8594-7981			
Correo electrónico / Dirección WEB		genesismendez.ing@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO										214-1090300217020F-2025-U											
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO																					
Características		SUJETO	COMPARABLES																		
			1		Factor		2		Factor		3		Factor		4		Factor		5		Factor
VALOR €/m2			184.647,84				202.681,84				126.329,44				0,00				0,00		
Área	1017,89		1.128,00	1,0345	1145,98	1,0399	1991	1,2478		1,0000						1,0000			1,0000		
Frente	33,39		32,33	1,0080	34,9	0,9891	30,13	1,0259		1,0000						1,0000			1,0000		
Nivel	0		0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000		1,0000						1,0000			1,0000		
Ubicación	5		5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000		1,0000						1,0000			1,0000		
Tipo de vía	4		4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000		1,0000						1,0000			1,0000		
Servicios 1	4		2	1,0000	4	1,0000	4	1,0000		1,0000						1,0000			1,0000		
Servicios 2	16		16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000		1,0000						1,0000			1,0000		
Negociación				0,9750		0,9750		0,9750		1,0000						1,0000			1,0000		
				1,0000		1,0000		1,0000		1,0000						1,0000			1,0000		
				1,0000		1,0000		1,0000		1,0000						1,0000			1,0000		
				1,0000		1,0000		1,0000		1,0000						1,0000			1,0000		
				1,0000		1,0000		1,0000		1,0000						1,0000			1,0000		
Factor de Homologación			1,0167		1,0029		1,2481		1,0000						1,0000				1,0000		
Valores Homologados			187.732,68		203.259,68		157.673,68														
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													
VALOR DEL TERRENO																					
Valor conclusivo		€182.889 /m2				Valor ajustado				€182.889 / m2				Valor unitario Mejoras al Terreno							
Factor secciones		1,0000				Área				1.017,89 m2				€0 / m2							
VALOR UNITARIO FINAL										€182.889,00 /m2											
VALOR TOTAL DEL TERRENO										€186.160.884,21											
LINDEROS ACTUALES																					
NORTE		ÁREA COMÚN								ÁREA COMÚN											
SUR		FILIAL 3 BLOQUE I								CASA DE HABITACIÓN											
ESTE		CALLE PRIVADA DEL CONDOMINIO								CALLE PRIVADA											
OESTE		FILIAL 1 BLOQUE I								FINCA SIN CONSTRUCCIÓN											
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05																					
VÉRTICE		ESTE								NORTE								Altitud			
6		480291								1100513								900			
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES																					
Nº		Descripción						Tipo información		Números de Contactos						Fecha Consulta					
1		Condominio Eco Residencial Villa Real						Oferta		8811-4627						03/06/2024					
								Coordenadas		Este		480214		Norte		1100420					
2		Condominio Eco Residencial Villa Real						Oferta		8313-5996						11/11/2024					
								Coordenadas		Este		480257		Norte		1100291					
3		Condominio Eco Residencial Villa Real						Oferta		8869-9281						02/05/2025					
								Coordenadas		Este		480351		Norte		1100535					
4																					
								Coordenadas		Este				Norte							
5																					
								Coordenadas		Este				Norte							

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				214-1090300217020F-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino no clasificado		Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Adoquín		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	8,00 m		Cordón	SÍ	Alcantarillado pluvial
Acera	SÍ		ACCESO A LA FINCA		Calle privada
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ	Clase social	Alta
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 0 m	Clase social zonas cercanas	Media Alta
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 0 m	Densidad poblacional	Baja
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 0 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ a 0 m	Residencial	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 0 m		
Medidores instalados	Teléfono y Electricidad				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frete principal:	33,39 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	39,96 m		Pendiente %	-30	
Relación:	1,19661575		Tipo de vía:	4	
Servicios	S1	4	Ubicación:	Medianero	
	S2	16			
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres:					
Cuerpo de agua cerca	Arroyo	Distancia	10,00 m	Posibilidad de daños	Bajo
Topografía	Ondulada	Pendiente	Descendente	Riesgo deslizamiento	Bajo
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 90,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO	SERVIDUMBRES TRASLADADAS CITAS: 280-06793-01-0002-001, 282-05648-01-0002-001, 297-07392-01-0902-001 Y 300-11831-01-0901-001.				
14/09/2025					
OBSERVACIONES					
Vecino de filial J-2A parquea su carro en cochera de propiedad sujeto (también le da servicio de limpieza). Al momento de la visita seguridad ordenó mover el vehículo. Libre ingreso vehicular debido a que pistón de portón eléctrico no permite cerrarlo. Servidumbres trasladadas no afectan bien. Existe arroyo 10 metros al norte de propiedad, pero zona se encuentra fuera de zona con potencial riesgo de inundación, por lo que riesgo es bajo.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-1090300217020F-2025-U		
CONSTRUCCIONES											
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
Vivienda	260,00	920.000	239.200.000	70	26	D	0,7453	0,6780	120.870.880,00	35,4	464.888
Cochera	40,00	460.000	18.400.000	70	26	D	0,7453	0,6780	9.297.760,00	35,4	232.444
Balcones	16,00	460.000	7.360.000	70	26	D	0,7453	0,6780	3.719.104,00	35,4	232.444
Pórtico	6,00	460.000	2.760.000	70	26	D	0,7453	0,6780	1.394.664,00	35,4	232.444
			-						-		
TOTAL	322,00		267.720.000						135.282.408,00		
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			¢135.282.408,00								
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0,00								
VALOR TOTAL			¢135.282.408,00								
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN								ESTADO	O MB B I R D M MM DM	ÓPTIMO	
DEFINICIONES										MUY BUENO	
Área	Dimensión de la construcción			Estado	Estado físico del bien (Actual)					BUENO	
	Medida en metros, m2, o unidades			Factor Depre.	Factor de Depreciación					INTERMEDIO	
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado	Factor de Estado					REGULAR	
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VNR	Valor Neto de Reposición					DEFICIENTE	
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VUR	Vida Útil Remanente					MALO	
Edad	Edad del bien (años de construido)									MUY MALO	
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke						DEMOLICIÓN	

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-1090300217020F-2025-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: Vivienda Uso predominante: Residencial
Estado de la edificación: Existente Avance: - 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: 322,00 m2 Porcentaje de cobertura: 20% Año de construcción: 1999

DETALLE DE ELEMENTOS
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC08
NÚMERO DE NIVELES: 2

Estructura Mampostería
Paredes Bloques de concreto
Entrepiso Metal y concreto
Techos Madera
Cubierta H.G. ondulado y teja
Cielos Gypsum
Pisos Cerámica, madera
Fachada Marcos de aluminio con vidrio fijo
Aposentos 4,5 baños, 5 dormitorios, 1 cava, 1 cuarto de pilas, 1 sala, 1 cocina - comedor, 1 pórtico, 1 cochera, 1 comedor, 1 recibidor
Baños 4,5
Otros Ingreso vehicular
Red de agua caliente Mediante calentador de agua
Tanque captación de agua No hay

Sistema eléctrico:

Entubado Conduit	SI	TOTAL
Porcentaje		100%
Caja breaker	SI	
Interruptor		Diyuntores
Estado General		Regular
Gas LP		Ubicación

Estado Físico y Mantenimiento:

Paredes	<u>Regular</u>	Cielos	<u>Deficiente</u>
Pisos	<u>Regular</u>	Cubierta	<u>Deficiente</u>

Fisuras

Repellos Leve
Pisos Leve

Apreciación visual de desplome

Paredes Leve Pisos Ninguno Cielos Importante

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación: Avance:

DESCRIPCIÓN
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

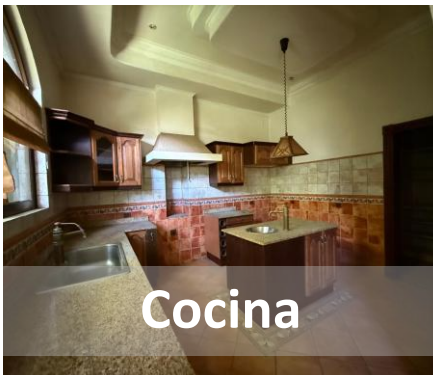
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:
1			Equivalente al: <u>0,0%</u> del monto del crédito destinado a construcción
2			
3			
4			
5			
6			
7			

OBSERVACIONES

Problemas de humedad por deficiencias en cubierta y cielos, algunos muebles y pisos afectados por esta situación. Terreno sin detrimento por pendiente porque todo el complejo posee misma topografía. Sin conexión de agua y luz al momento de la visita.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-1090300217020F-2025-U



Cocina



Vista posterior



Comedor



Cava



Dormitorio 1



Cuarto de pilas



Cocina-comedor



Baño 1

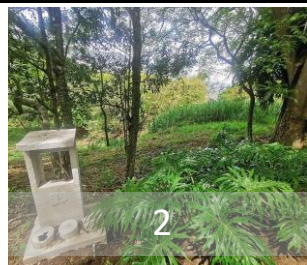


Dormitorio 2

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



1



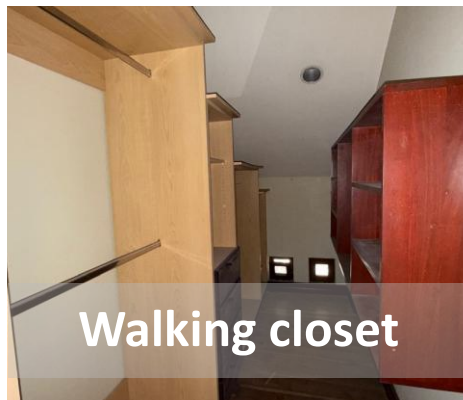
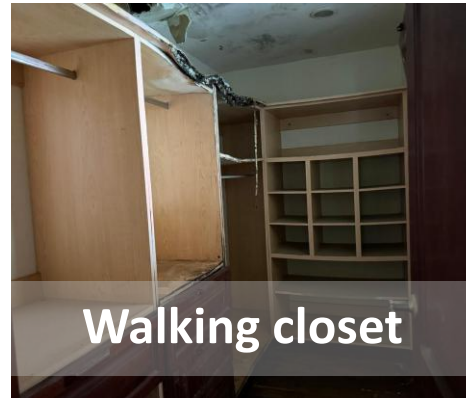
2



3

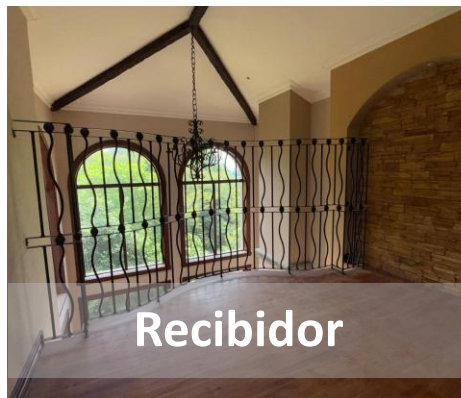
ANEXO FOTOGRÁFICO

214-1090300217020F-2025-U



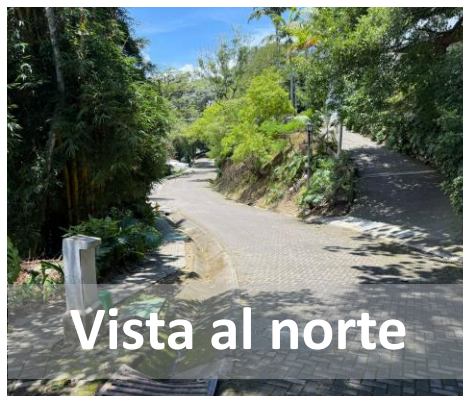
ANEXO FOTOGRÁFICO

214-1090300217020F-2025-U



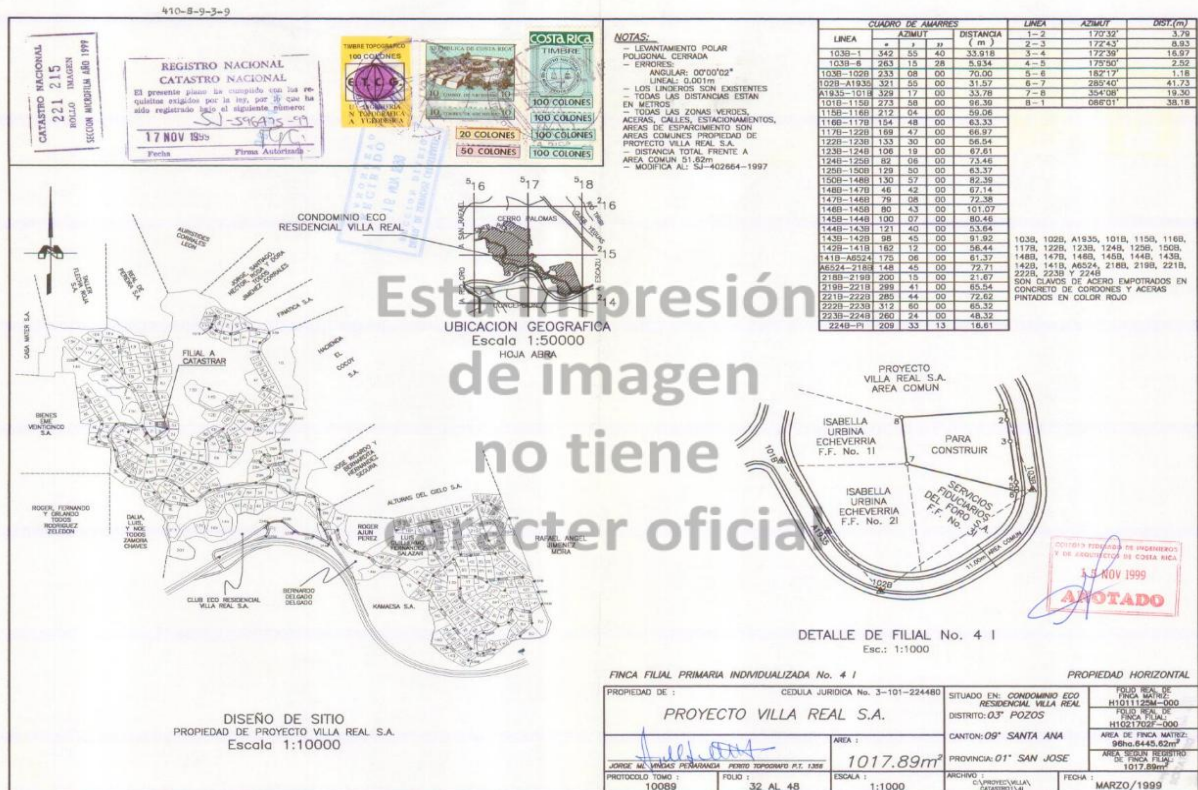
ANEXO FOTOGRÁFICO

214-1090300217020F-2025-U



PLANO DE CATASTRO

214-1090300217020F-2025-U



ESTUDIO DE REGISTRO

214-1090300217020F-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 21702--F-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 21702 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: F **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: BLOQUE I FINCA FILIAL 4.TERRENO CON UNA CASA DE UNA PLANTA EN PROCESO DE CONSTRUCCION

SITUADA EN EL DISTRITO 3-POZOS CANTON 9-SANTA ANA DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ

LINDEROS:

NORTE : AREA COMUN

SUR : FILIAL 3 BLOQUE I

ESTE : CALLE PRIVADA DEL CONDOMINIO

OESTE : FILIAL 1 BLOQUE I

MIDE: MIL DIECISIETE METROS CON OCHENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 0.17

PLANO:SJ-0596475-1999

DATOS ADICIONALES: EL PORCENTAJE CORRECTO ES 0,17613 %

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
100001125M 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 354,199,211.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS DOLARES CON NUEVE CENTAVOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00821999-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 25-NOV-2024

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 280-06793-01-0002-001

FINCA REFERENCIA 1433574 000

AFECTA A FINCA: 1-00021702 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 282-05648-01-0002-001

FINCA REFERENCIA 1433574 000

AFECTA A FINCA: 1-00021702 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 297-07392-01-0902-001

FINCA REFERENCIA 1433574 000

AFECTA A FINCA: 1-00021702 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 300-11831-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 1109605 000

AFECTA A FINCA: 1-00021702 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 14-09-2025 a las 19:57 horas

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

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES				
Calificación de la Liquidez		Media		
1	Informe de avalúo N°:	214-1090300217020F-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:	Génesis Méndez Sánchez	Empresa:	-
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo:	Si
5	Monto del avalúo	321.443.292,21	Monto solicitado:	337.094.585,68
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	DEBEN REALIZARSE MEJORAS POR MÁS DE 10 AÑOS DE ENCONTRARSE DESOCUPADA, PRINCIPALMENTE CUBIERTA, CIELOS, PINTURA, MUEBLES Y PISOS DE MADERA CON HUMEDAD.			ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Génesis Méndez Sánchez	Emp. N°	1
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	29/10/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	