



AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECION DE BIENES		SIPCO	21372	214-119030182212A0-2026-U
PROPÓSITO DEL AVALÚO BIENES ADJUDICADOS					
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%
EX-DEUDOR					
CHAVARRIA	CORDERO	ROSALIA	Céd. Identidad	1-0504-0028	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	01 - SAN JOSE				
Cantón:	19 - PEREZ ZELEDON				
Distrito:	03 - DANIEL FLORES				
Localidad:	VILLA LIGIA				
DIRECCIÓN EXACTA					
DEL INSTITUTO CATEC 30 METROS AL ESTE Y 60 METROS AL SUROESTE LOTE A MANO IZQUIERDA.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	SJ-1045940-2006		479,52 m2		
Identificador Predial	119030182212A0		479,52 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO			¢21 126 692,16		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢0,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢21 126 692,16		
VALOR EN LETRAS:			VEINTIUN MILLONES CIENTO VEINTISEIS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS COLONES 16/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:			18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	General
Uso predominante del bien:			Residencial Horizontal	Especifique:	LOTE CON VIVIENDA EN MAL ESTADO
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A			¢0,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTIA CREDITICIA					
SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES					
Lote medianero. Referencia esquina no coincide con la indicada en planos.					
Nombre del Perito					
Kevin Joab Monge Ruiz		KEVIN JOAB MONGE RUIZ (FIRMA)		Firmado digitalmente por KEVIN JOAB MONGE RUIZ (FIRMA) Fecha: 2026.09.09 22:22:50 -06'00'	
Tipo de Profesional		Ingeniero en Construcción	Carnet	ICO-28970	Firma del Perito
Código Perito SIACC		788	Emp.	410	Identificación N°
Nombre de la empresa		Kevin Joab Monge Ruiz		Cód. Empresa	00000410
Fecha inspección:		8 septiembre 2026	Fecha informe:	9 septiembre 2026	
Números telefónicos para contacto		8947-4215			
Correo electrónico / Dirección WEB		kevinjmonge@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO						214-119030182212A0-2026-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO						TC:		¢457,00/\$			
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢/m²		¢89 449,54		¢51 255,23		¢57 692,30		0,00		0,00	
Área	480	218	0,7709	956,00	1,2557	1196	1,3520	1,0000		1,0000	
Nivel	-1	0	0,9608	0	0,9608	0	0,9608	1,0000		1,0000	
Frente	11	11	1,0066	20	0,8247	25	0,7656	1,0000		1,0000	
Pendiente	8	0	0,9025	0	0,9025	0	0,9025	1,0000		1,0000	
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	1,0000		1,0000	
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	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	3	0,9374	1,0000		1,0000	
F.Zona	1	1	1,0000	1	1,0000	1	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		0,6729		0,8980		0,8415		1,0000		1,0000	
Valores Homologados ¢		60 194,17		46 028,75		48 545,65					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
Yurro	0,5000		Área afectada	140,00 m2		Retiro legal por fuente de agua					
	1,0000		Área afectada	0,00 m2							
	1,0000		Área afectada	0,00 m2							
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	¢51 590 /m2		Valor ajustado	¢44 058 / m2		Valor Unitario de Mejoras a Terreno					
Factor secciones	0,8540		Área	479,52 m2		¢0 / m2					
VALOR UNITARIO FINAL						¢44 058,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						¢21 126 692,16					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	CARLOS ELIZONDO Y ROSALIA CORDERO CHAVARRIA.					LOTE					
SUR	RICARDO JIMENEZ VILLANUEVA					LOTE					
ESTE	YURRO EN MEDIO CON CARLOS MONTERREY MONTERREY					YURRO Y LOTE					
OESTE	CALLE PUBLICA LASTREADA CON 11 PUNTO 51 MTS DE FRENTE.					CALLE					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	534 180					1 034 942					639
Plus Code:			9856+VFF San Isidro de El General, San José								
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción			Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Lote de 218 m2, localizado en la misma zona que el sujeto, con un valor por m2 de ¢89 449,54			Oferta		Roxana Monge/7266-2202☐			9/9/2026		
				Coordenadas		Este	534 800	Norte	1.035.120☐		
2	Lote de 956 m2, localizado en la misma zona con un valor por m2 de ¢51 255,23			Oferta		Mia Mata/8860-1711☐			9/9/2026		
				Coordenadas		Este	534 400	Norte	1.035.700☐		
3	Lote de 1196 m2, localizado en la misma zona con un valor por m2 de ¢57.692,31☐			Oferta		Andrés Barrantes/8752-7640☐			9/9/2026		
				Coordenadas		Este	534 830	Norte	1.035.010☐		
4											
				Coordenadas		Este		Norte			
5											
				Coordenadas		Este		Norte			

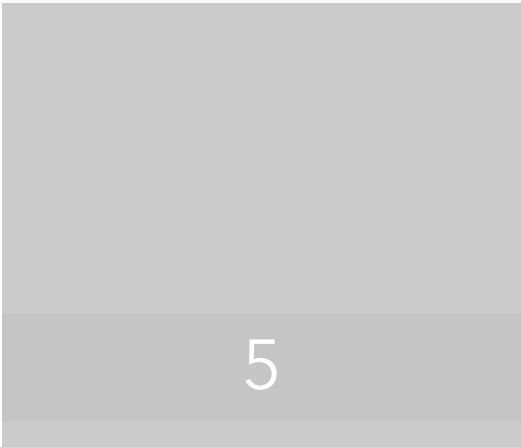
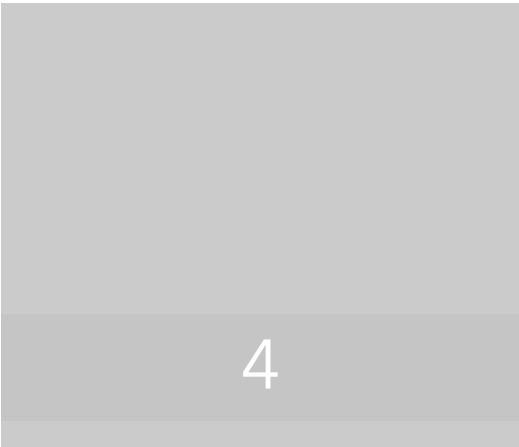
DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-119030182212A0-2026-U	
VIAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino vecinal	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Lastre fino	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	14,00 m	Cordón	NO		
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA			Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ VARIOS	Internet por Cable	SÍ VARIOS	Clase social	Media Baja
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	NO a 0 m	Clase social zonas cercanas	Media Baja
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 50 m	Densidad poblacional	Media
Agua Potable	SÍ AYA	Edificios Comerciales	SÍ a 100 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ VARIOS	Recolección de basura	SÍ a 10 m	RESIDENCIAL	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 200 m		
Medidores instalados	Ninguno				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	11,22 m	Nivel sobre calle:	0,00 m		
Fondo:	36,15 m	Pendiente %	8		
Relación:	3,221925	Tipo de vía:	4		
Servicios	S1 1				
	S2 16	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	Arroyo	Distancia a construcción	20,00 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: 69,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
9/9/2026	ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY				
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:				NO	
OBSERVACIONES					
Se realizó la inspección en sitio del bien a valorar, localizado en la zona de San José, Pérez Zeledón, Daniel Flores. Se trata de un terreno con topografía inclinada y regular. Cuenta con la construcción de una vivienda unifamiliar que se encuentra en estado de demolición, la estructura de los cielos, y el entrepiso se encuentra deteriorado debido a la presencia de comejen por lo que no se tomará en cuenta valor para las construcciones. Se revisó el estudio de registro y se pudo apreciar que el bien no cuenta con gravámenes. Se midió la referencia esquina y no coincide con la indicada en el plano catastro por lo que se debe realizar una rectificación por parte de un topógrafo. La propiedad colinda con un yurro, por lo que se le aplica un factor de demérito al área que se debe dejar un retiro por ley. Además se debe					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-119030182212A0-2026-U

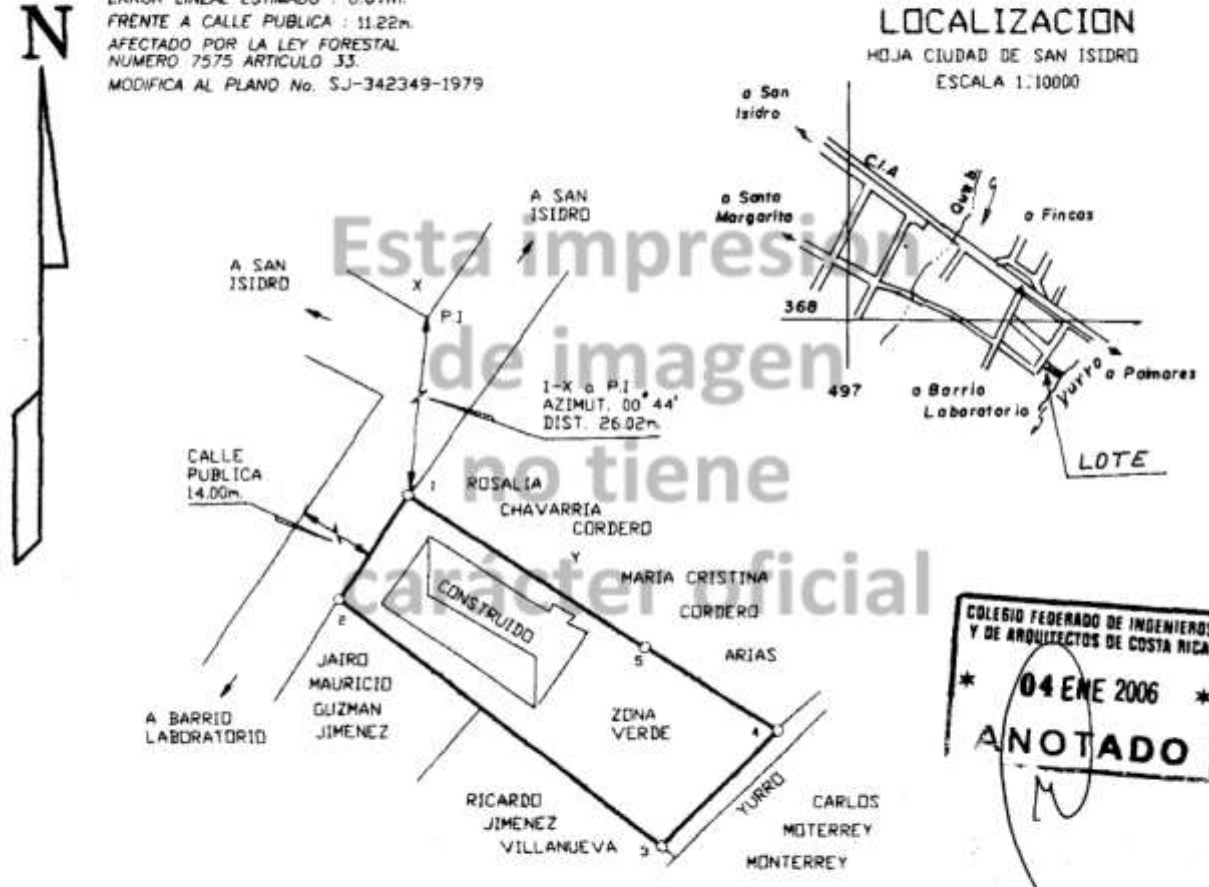
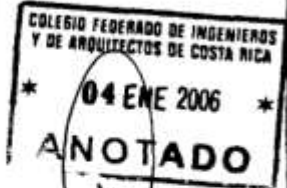
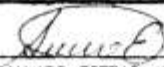


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-119030182212A0-2026-U

INSCRIPCION: 1-1045940-2006 Fecha : 11/01/2006 17:48:35 Registrador: JOSE RAMIREZ SOLANO 86B61BCD19011960D68C827BBC09E208		Catastro Nacional 1-2066947 05/01/2006 14:09:31																					
NOTAS: LINDEROS EXISTENTES LEVANTAMIENTO POLAR. POLIGONAL ABIERTA. ERROR ANGULAR NO SE DETERMINA POR METODO USADO. ERROR LINEAL ESTIMADO : 0.01m. FRENTE A CALLE PUBLICA : 11.22m. AFECTADO POR LA LEY FORESTAL NUMERO 7575 ARTICULO 33. MODIFICA AL PLANO No. SJ-342349-1979				<table border="1"><thead><tr><th>LINEA</th><th>AZIMUT</th><th>DISTANCIA</th></tr></thead><tbody><tr><td>1-2</td><td>212° 33'</td><td>11.22m</td></tr><tr><td>2-3</td><td>128° 02'</td><td>36.15m</td></tr><tr><td>3-4</td><td>44° 30'</td><td>14.67m</td></tr><tr><td>4-5</td><td>302° 25'</td><td>14.00m</td></tr><tr><td>5-1</td><td>303° 21'</td><td>25.02m</td></tr></tbody></table>		LINEA	AZIMUT	DISTANCIA	1-2	212° 33'	11.22m	2-3	128° 02'	36.15m	3-4	44° 30'	14.67m	4-5	302° 25'	14.00m	5-1	303° 21'	25.02m
LINEA	AZIMUT	DISTANCIA																					
1-2	212° 33'	11.22m																					
2-3	128° 02'	36.15m																					
3-4	44° 30'	14.67m																					
4-5	302° 25'	14.00m																					
5-1	303° 21'	25.02m																					
LOCALIZACION HOJA CIUDAD DE SAN ISIDRO ESCALA 1:10000 																							
PROPIEDAD DE: MARIA CRISTINA CORDERO ARIAS		CEDULA No. 1-274-333		AREA 479.52 m. ²																			
				INFORMACION REGISTRO PUBLICO ES PARTE FOLIO REAL 1182212 A-000																			
		PROTOCOLO TOMO 14006 FOLIO 76		AREA 614.51 m. ²																			
 ALVARO ESTRADA CHAVARRIA INGENIERO TOPOGRAFO I.T. 4006		ESCALA 1 : 500		SITUADO EN BARRIO LABORATORIO DISTRITO 3 DANIEL FLORES CANTON 19 PEREZ ZELEDON PROVINCIA 1 SAN JOSE																			
		FECHA DICIEMBRE DEL 2005		ARCHIVO 0512278																			

INFORME REGISTRAL

214-119030182212A0-2026-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 182212-A--000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 182212 **DUPLICADO: A HORIZONTAL: DERECHO: 000**

SEGREGACIONES: SI HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA DE HABITACION.

SITUADA EN EL DISTRITO 3-DANIEL FLORES CANTON 19-PEREZ ZELEDON DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : CARLOS ELIZONDO Y ROSALIA CORDERO CHAVARRIA.

SUR : RICARDO JIMENEZ VILLANUEVA

ESTE : YURRO EN MEDIO CON CARLOS MONTERREY MONTERREY

OESTE : CALLE PUBLICA LASTREADA CON 11 PUNTO 51 MTS DE FRENTE.

MIDE: CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE METROS CON CINCUENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS
PLANO: SJ-1045940-2006

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994: NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL: 119030182212A_

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NÚMERO 182212 Y ADEMÁS PROVIENE DE 1884-024-005

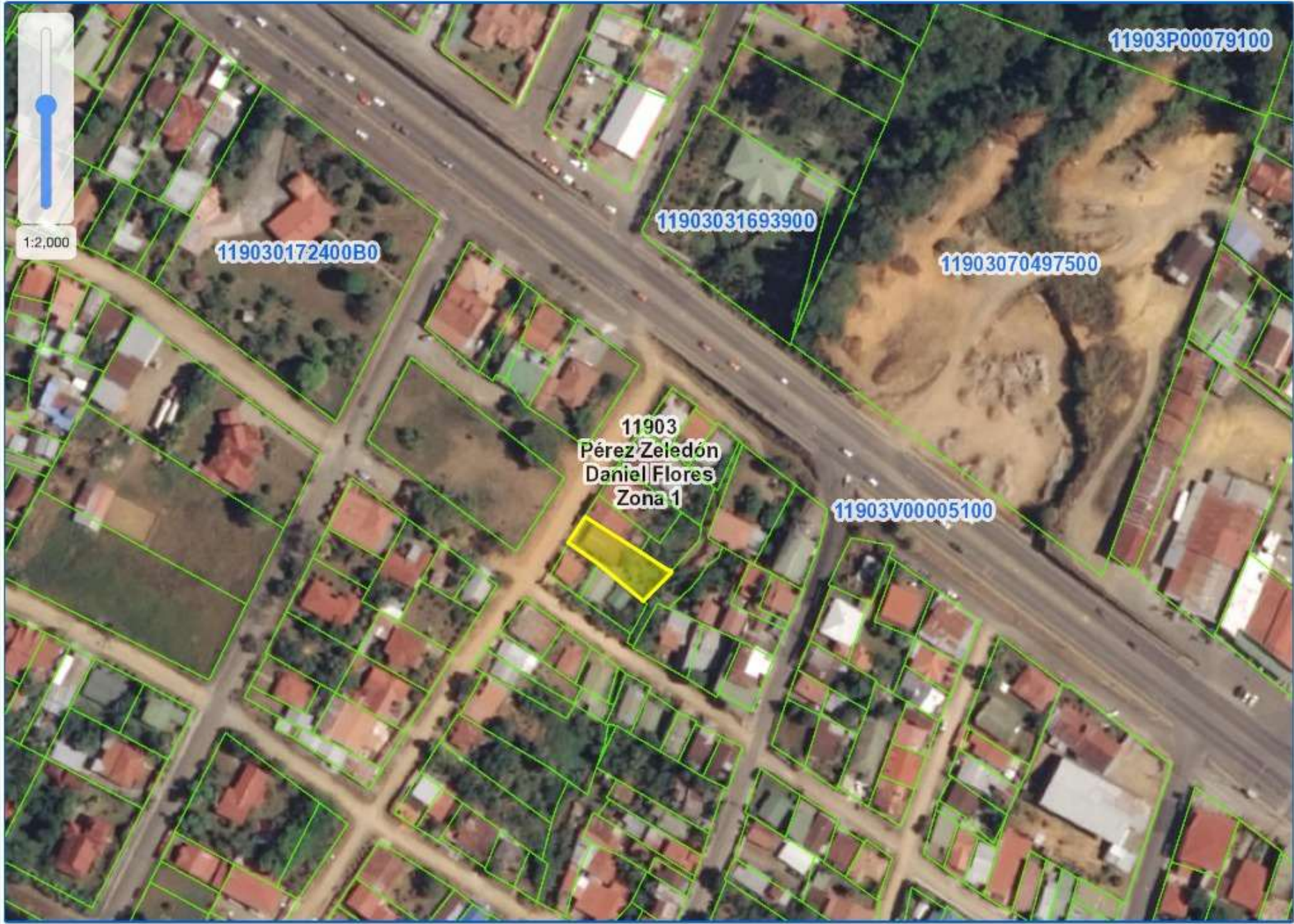
VALOR FISCAL: 26,500,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTISEIS MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2026-00269441-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 08-ABR-2026

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

Emitido el 09-09-2026 a las 20:17 horas



Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano				
Provincia	1 - SAN JOSE						
Cantón	119 - PEREZ ZELEDON						
Distrito	11903 - DANIEL FLORES						
ID predio	119030182212A0						
Número finca	1-0182212-A-0						
Área Plano	479.52 m²						
Catastrado							
Área Según Registro	479.52 m²						
Cautelar	<table><thead><tr><th>Tomo-Asiento</th><th>Tipo</th></tr></thead><tbody><tr><td colspan="2">No tiene Trámites Administrativos asociados</td></tr></tbody></table>			Tomo-Asiento	Tipo	No tiene Trámites Administrativos asociados	
Tomo-Asiento	Tipo						
No tiene Trámites Administrativos asociados							
Plano	110459402006						
ABRE	0						
Relación	1 - Relacion uno a uno						
Inconsistencias							
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N				
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N				
9 - N	10- N	12- N					
Modificaciones							
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N				
5 - N	6 - N	7 - N	9 - N				

PLANO DE CATASTRO

214-119030182212A0-2026-U

No se observa afectación física del bien en sitio con respecto a las anotaciones en el estudio de registro; sin embargo, se recomienda a la parte legal del Banco Nacional revisar dichas anotaciones antes de la formalización del crédito.

No se asume responsabilidad por la estabilidad y calidad del terreno, ni por la presencia del nivel freático, dado que la información contenida en este informe no incluye la realización de pruebas físicas de ingeniería ni de laboratorio.

No se realizó levantamiento topográfico, por lo que el área del terreno utilizada se basa en el plano de catastro y el estudio registral adjunto.

No se realizaron pruebas in situ para comprobar la filtración, conductividad hidráulica, estudios geológicos, clasificaciones de horizontes, pruebas de drenaje ni clasificación de suelos. Por lo tanto, no se asume responsabilidad por vicios ocultos que puedan estar presentes en este informe.

El avalúo refleja las condiciones encontradas en la fecha de la visita. El valuador no es responsable por variaciones en los valores debido a cambios físicos, políticos o económicos que ocurran después de la fecha del avalúo y que puedan resultar en diferencias con el análisis presente.

Algunos de los datos, como la determinación de riesgos, provienen de una observación visual del entorno y las características de otros inmuebles similares, y no de un estudio detallado. Por lo tanto, sus alcances están limitados a lo observado durante la visita.

Se asume como correcta la información proporcionada por otros profesionales y contenida en los planos de agrimensura, y se revisa in situ con respecto a la información suministrada.

No se asume responsabilidad por vicios o defectos ocultos detectados durante la inspección ocular de los inmuebles o el examen de la documentación mencionada.

El valuador no se pronuncia sobre ninguna situación jurídica relacionada con la propiedad, derechos, gravámenes u otros aspectos, pues es un tema que no le compete y, por lo tanto, exime cualquier tipo de responsabilidad al respecto.

Costa Rica es un país con alta sismicidad y presencia de fallas geológicas, lo que implica la posibilidad de un evento sísmico en cualquier momento y lugar del territorio nacional, sin que se pueda estimar su magnitud o intensidad. Además, al estar en la zona de influencia de varios volcanes activos, el riesgo e intensidad de eventuales erupciones es impredecible. Por tanto, el perito valuador no asume responsabilidad por daños que estos eventos puedan causar a los inmuebles objeto de este avalúo.

El valuador no asume responsabilidad alguna por cualquier uso del avalúo distinto al establecido para el crédito solicitado. El avalúo suministrado es realizado para el Banco Nacional de Costa Rica.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		MEDIA	
1	Informe de avalúo N°:	214-119030182212A0-2026-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de Exdudor 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Kevin Joab Monge Ruiz	Empresa: Kevin Joab Monge Ruiz
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: NO
5	Monto del avalúo	₡21 126 692,16	Avalúo anterior: ₡26 500 000,00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Lote medianero. Referencia esquina no coincide con la indicada en planos.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz		Kevin Joab Monge Ruiz Empleado N° 410
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	9/9/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)