

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES	214-10111053098000-2026-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ACTUALIZACIÓN DE VALOR	
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica	4-000-001021
		NOMBRE PROPIETARIO (S)	Proporción de Derechos
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Identidad	4-000-001021 100%
NOMBRE DEUDOR (ES)			
INVERSIONES JERUSALEN DEL NORTE S.A.		Céd. Jurídica	3-101-154420
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	01 - SAN JOSE		
Cantón:	01 - SAN JOSE		
Distrito:	11 - SAN SEBASTIAN		
Localidad:	COLONIA MUSMANNI		
DIRECCIÓN EXACTA			
Del costado Sur de Planet Outlet San Sebastián. 160 metros al Este, local comercial esquinero en la intersección entre Av. 54 y C. 26A, Plus Code = WW55+QPH San José, San José Province			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de	la Finca Madre de la cual se valora lote que se segregá	Según el Plano	
Plano de catastro N°	SJ-0468641-1982	168.02 m ²	
Identificador Predial	10111053098000	168.02 m ²	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0.00%	0.00 m ²	Demásia NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO	₡45,815,189.54		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡16,461,231.00		
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡62,276,420.54		
VALOR EN LETRAS: SESENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS VEINTE COLONES 54/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	General
Uso predominante del bien:	Industria	Especifique:	Local destinado a producción o almacenaje
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡16,461,231.00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN EN GARANTÍA.		
Nombre del Perito	Ing. José Mauel Blanco Mazariegos		
Tipo de Profesional	Ing. Civil	Carnet	IC-11196
Código Perito SIACC	549	Emp.	N/A
Nombre de la empresa	Ingeniería Mazariegos S.R.L.		
Nombre y firma representante legal de la empresa	Ing. José Mauel Blanco Mazariegos		
Fecha inspección:	16 septiembre 2025	Fecha informe:	16 septiembre 2025
Números telefónicos para contacto	2240-1686 y 8347-1927		
Correo electrónico / Dirección WEB	jblancom@cfia.or.cr / www.mazariegos.ing		

AVALÚO DEL TERRENO

214-10111053098000-2026-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES			
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	
VALOR €/m ²		174,746.54	195,652.17	248,367.87	
Área	168.02	217.00 1.0881	230.00 1.1092	140.92 0.9436	
Sobre Nivel	0.00	0.00 1.0000	0.00 1.0000	0.00 1.0000	
Bajo Nivel	0.00	0.00 1.0000	0.00 1.0000	0.00 1.0000	
Frente	12.01	11.00 1.0194	10.00 1.0409	8.00 1.0930	
Regularidad	168.02	217.00 1.0000	230.00 1.0000	140.92 1.0000	
Pendiente (%)	0.00	0% 1.0000	0% 1.0000	0% 1.0000	
Ubicación	3.00	5.00 1.0523	5.00 1.0523	5.00 1.0523	
Servicios 1	4.00	4.00 1.0000	4.00 1.0000	4.00 1.0000	
Servicios 2	16.00	16.00 1.0000	16.00 1.0000	16.00 1.0000	
Tipo de Vía	3.00	3.00 1.0000	4.00 1.0687	4.00 1.0687	
Uso	1.00	1.20 1.2000	1.20 1.2000	1.20 1.2000	
Negociación	1.00	0.95 0.9500	0.90 0.9000	0.90 0.9000	
Factor de Homologación		1.3307	1.4023	1.2527	
Valores Homologados		232,528.48	274,368.15	311,134.96	

FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE	
		Área afectada	0.00 m ²
	1.0000	Área afectada	0.00 m ²
	1.0000	Área afectada	0.00 m ²
	1.0000	Área afectada	0.00 m ²

VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo	€272,677 / m ²	Valor ajustado	€272,677 / m ²	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	1.0000	Área	168.02 m ²	€0 / m ²
VALOR UNITARIO FINAL				
VALOR TOTAL DEL TERRENO				

LINDEROS ACTUALES

NORTE	RESTO DE CLAUDIO LÓPEZ	VIVIENDA UNIFAMILIAR
SUR	CALLE PÚBLICA	CALLE ASFALTADA
ESTE	NORMA VEGA	VIVIENDA UNIFAMILIAR
OESTE	FUTURA CALLE	CALLE ASFALTADA

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05
PRECISIÓN

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	490,071	1,095,726	1,126
2	490,060	1,095,730	1,126

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1	Diagonal Restaurante La Pripina Calle 26, San Sebastián.	Oferta	VADI Código: 116773		27/1/2026
		Coordinadas	Este	490,010	Norte 1,095,390
2	De la iglesia bíblica Bautista 150 m este, 25 m sur y 25 m este	Oferta	VADI Código: 116775		27/1/2026
		Coordinadas	Este	490,284	Norte 1,095,458
3	Ubicado en la Entrada de Calle Presidentes	Oferta	VADI Código: 116777		27/1/2026
		Coordinadas	Este	490,407	Norte 1,095,525

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-10111053098000-2026-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Terciaria	Caño	<u>SÍ</u> Sistema Sanitario
Material	Asfalto	Cuneta	<u>NO</u> Alcantarillado pluvial
Ancho de vía	15.50 m	Cordón	<u>SÍ</u>
Acera	<u>SÍ</u>	ACCESO A LA FINCA	
		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	<u>SÍ</u> ICE	Internet por Cable	<u>SÍ</u> VARIOS
Alumbrado	<u>SÍ</u> CNFL	Jardines y Parques	<u>SÍ</u> a 110 m
Electricidad	<u>SÍ</u> ICE	Transporte Público	<u>SÍ</u> a 150 m
Agua Potable	<u>SÍ</u> AYA	Edificios Comerciales	<u>SÍ</u> a 150 m
Señal celular	<u>SÍ</u> VARIOS	Recolección de basura	<u>SÍ</u> a 0 m
TV por Cable	<u>SÍ</u>	Edificios públicos / comunales	<u>SÍ</u> a 250 m
Medidores instalados	Electricidad y Agua		
		CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS	
Frente principal:	12.01 m	Nivel sobre calle:	0.00 m
Fondo:	14.00 m	Pendiente %	0
Relación:	1.16569525	Tipo de vía:	3
Servicios	S1 4	Ubicación:	Esquinero
	S2 16		
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados: <u>NO</u>			
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres): <u>Óptimo</u>			
Cuerpo de agua cerca	<u>No</u>	Distancia	N/A
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>100.00%</u>			
AFFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
27-Jan-26	SERVIDUMBRE TRASLADADA CITAS: 315-07638-01-0902-001 LA SERVIDUMBRE NO AFECTA LA FINCA DE NINGUNA FORMA.		
OBSERVACIONES			
TERRENO APTO PARA USO RESIDENCIAL, COMERCIAL E INCLUSO INDUSTRIAL (REGULADO).			
LA SERVIDUMBRE TRASLADADA NO AFECTA DE NINGUNA MANERA LA FINCA VALORADA.			

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES

214-10111053098000-2026-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
Bodega Posterior	25.00	265,000	6,625,000	100	35	D	0.7638	0.6780	3,430,800.00	51.8	137,232
Bodega Químicos	1.00	100,000	100,000	100	35	D	0.7638	0.6780	51,786.00	51.8	51,786
Recepció / Pilas	45.00	265,000	11,925,000	100	35	D	0.7638	0.6780	6,175,440.00	51.8	137,232
Bodega Frontal	25.00	215,000	5,375,000	100	35	D	0.7638	0.6780	2,783,475.00	51.8	111,339
Estacionamientos	72.00	35,000	2,520,000	100	35	I	0.7638	0.9191	1,769,040.00	70.2	24,570
TOTAL	168.00		26,545,000						14,210,541.00		

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
Verjas	78.00	55,000	4,290,000	60	35	B	0.5382	0.9748	2,250,690.00	31.5	28,855
			-						-		
			-						-		
TOTAL	78.00		4,290,000						2,250,690.00		

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	¢14,210,541.00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	¢2,250,690.00
VALOR TOTAL	¢16,461,231.00

MÉTODO DE DEPRECIACIÓN
DEFINICIONES

Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m2, o unidades	Estado	Estado físico del bien (Actual)								
		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									

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

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 descripta, 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 sismo 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 LAS CONSTRUCCIONES

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente:	LOCAL - BODEGAS - ESTACIONAMIENTOS	Uso predominante:	Comercial
Estado de la edificación:	Existente	Avance:	100% Presupuesto: ¢ N/A
Nombre del Profesional Responsable de la obra:	N/A		
Nombre del Desarrollador:	N/A		
Número de Contrato CFIA:	N/A	Número permiso construcción:	N/A
Documentos de construcción adicionales:	N/A		
Propiedad utilizada por:	Nombre		
Vigencia del contrato de arrendamiento:		N/A	
Área construcción principal:	168.00 m ²	Porcentaje de cobertura:	100% Año de construcción: 1991

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:	LC01	NÚMERO DE NIVELES:	1
Estructura	MAMPOSTERÍA CONFINADA		
Paredes	BLOQUES DE CONCRETO Y DIVISIONES LIVIANAS		
Entrepiso	NO APLICA		
Techos	RT EN MAL ESTADO		
Cubierta	HG ONDULADO EN MAL ESTADO		
Cielos	FIBROLIT EN MAL ESTADO		
Pisos	TERRAZO EN MAL ESTADO		
Fachada	SIN DETALLES EN MAL ESTADO		
Aposentos	DOS BODEGAS GRANDES UNA PEQUEÑA, DOS BAÑOS, RECEPCIÓN, PILA INDUSTRIAL Y PARQUEOS		
Baños	2 BAÑOS EN MAL ESTADO		
Otros	VERJAS PERIMETRALES EN BUEN ESTADO		
Red de agua caliente	NO SE DETERMINÓ		
Tanque captación de agua	NO SE DETERMINÓ		
Sistema eléctrico:			
Entubado Conduit	SI	PARCIAL	
Porcentaje	75%		
Caja breaker	NO		
Interruptor	Diyuntores		
Estado General	Regular		
Gas LP	Ubicación _____		
Estado Físico y Mantenimiento:			
Paredes	Malo	Cielos	Malo
Pisos	Malo	Cubierta	Malo

Fisuras

Repellos	Importante	Paredes	Importante	Pisos	Importante	Cielos	Importante
Pisos	Importante						

Apreciación visual de desplome

OBRAS COMPLEMENTARIAS		Avance:
Estado de la edificación:		N/A

DESCRIPCIÓN

PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción: SÍ
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			

OBSERVACIONES

TAL Y COMO SE MUESTRA EN LA FOTOGRAFÍA N° 35 DE ESTE INFORME, EL CENTRO DE CARGA FUE REMOVIDO, DEJANDO EL CABLEADO AL DESCUBIERTO, POR LO QUE NO HAY CAJA DE BREAKERS NI DISYUNTORES. EN LA FOTOGRAFÍA N° 53 Y N° 54, SE MUESTRA EL INTERRUPTOR PRINCIPAL, EN APARENTE BUEN ESTADO.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-10111053098000-2026-U


FACHADA

ENTORNO

ENTORNO

BODEGA POSTERIOR

BODEGA DE QUÍMICOS

RECEPCIÓN / PILAS

BODEGA FRONTAL

MEDIDOR ELÉCTRICO

PERITO
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

COMPARABLE 1

COMPARABLE 2

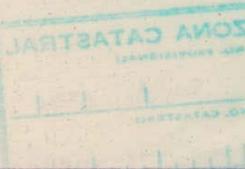
COMPARABLE 3

PLANO DE CATASTRO

214-10111053098000-2026-U

200-S-1-11-12

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> 148841 SECCION DE MICROFILM ROLLO 105 IMAGEN 148 ORIGEN DE MICROFILM 13 FEB 1990 <i>MV</i> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> CATASTRO No. 31468646-82 15 ABR. 1982 (Fecha) Jefe Servicio Catastrales </div> <div style="text-align: right; margin-top: 10px;">  </div>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>LINEA</td><td>RUMBO</td><td>DIST.</td></tr> <tr><td>1 - 2</td><td>N 72° 45' W</td><td>12.01</td></tr> <tr><td>2 - 3</td><td>N 14° 49' E</td><td>14.00</td></tr> <tr><td>3 - 4</td><td>S 72° 46' E</td><td>12.02</td></tr> <tr><td>4 - 1</td><td>S 14° 51' W</td><td>14.00</td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </table>	LINEA	RUMBO	DIST.	1 - 2	N 72° 45' W	12.01	2 - 3	N 14° 49' E	14.00	3 - 4	S 72° 46' E	12.02	4 - 1	S 14° 51' W	14.00													 LOCALIZACION ESC. 1:12.500 HOJA AREA METROPOLITANA DE SAN JOSE
LINEA	RUMBO	DIST.																											
1 - 2	N 72° 45' W	12.01																											
2 - 3	N 14° 49' E	14.00																											
3 - 4	S 72° 46' E	12.02																											
4 - 1	S 14° 51' W	14.00																											





PROPIEDAD DE
CLAUDIO LOPEZ SANCHEZ Para vender a
 JORGE y ROLANDO MIRANDA GUEVARA

CEDULA No. 1-265-902

SITUADO EN COLONIA MUSMANNI

AGRIMENSOR
Blasius
 EDWIN GUTIERREZ AZOFIEFA

AA-140
 AREA 168.02 m²
 Area según
 Registro: 250.80 m²
 ESCALA 1:200

DISTRITO 1^o SAN SEBASTIAN
 TOMO 1915
 CANTON 1^o SAN JOSE
 FOLIO 185
 NUMERO 184.461
 PROVINCIA SAN JOSE
 ASIENTO 2
 ARCHIVO No.
 FECHA 26 - 3 - 1982

526-4 - 210-3

ESTUDIO DE REGISTRO

214-10111053098000-2026-U

10/9/25, 10:12

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 530980--000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 530980 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE JARDIN Y CASA HOY CON UNA CONSTRUCCION CON UN LOCAL COMERCIAL

SITUADA EN EL DISTRITO 11-SAN SEBASTIAN CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : RESTO DE CLAUDIO LOPEZ

SUR : CALLE PUBLICA

ESTE : NORMA VEGA

OESTE : FUTURA CALLE

MIDE: CIENTO SESENTA Y OCHO METROS CON DOS DECIMETROS CUADRADOS

PLANO: SJ-0468641-1982

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL: NO HAY

IDENTIFICADOR PREDIAL: 101110530980_____

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN

1-00184461 000 FOLIO REAL

1-00530980 001 FOLIO REAL

1-00530980 002 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 26,123,985.40 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTISEIS MILLONES CIENTO VEINTITRES MIL NOVECIENTOS OCIENTA Y CINCO COLONES CON CUARENTA CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00511256-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 07-AGO-2023

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

about:blank

1/2

ESTUDIO DE REGISTRO

214-10111053098000-2026-U

10/9/25, 10:12

about:blank

CITAS: 315-07638-01-0902-001

FINCA REFERENCIA 1184461 000

AFECTA A FINCA: 1-00530980 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 10-09-2025 a las 10:07 horas

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

about:blank

2/2

FOTOGRAFÍAS ADICIONALES DEL BIEN



Fotografía 1



Fotografía 2



Fotografía 3



Fotografía 4



Fotografía 5



Fotografía 6



Fotografía 7



Fotografía 8



Fotografía 9



Fotografía 10



Fotografía 11



Fotografía 12

FOTOGRAFÍAS ADICIONALES DEL BIEN



Fotografía 13



Fotografía 14



Fotografía 15



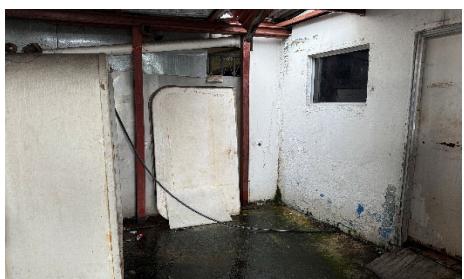
Fotografía 16



Fotografía 17



Fotografía 18



Fotografía 19



Fotografía 20



Fotografía 21



Fotografía 22



Fotografía 23



Fotografía 24

FOTOGRAFÍAS ADICIONALES DEL BIEN



Fotografía 25



Fotografía 26



Fotografía 27



Fotografía 28



Fotografía 29



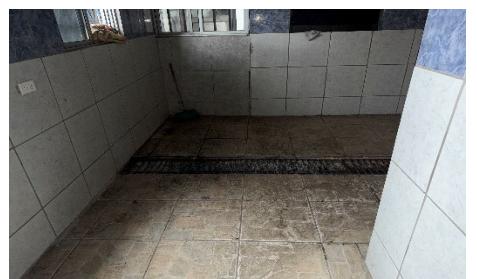
Fotografía 30



Fotografía 31



Fotografía 32



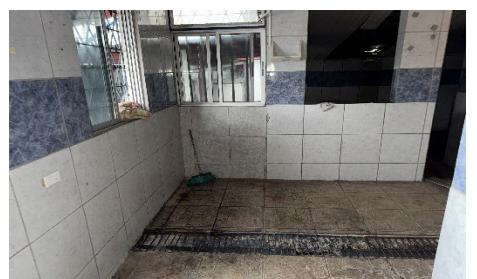
Fotografía 33



Fotografía 34



Fotografía 35



Fotografía 36

FOTOGRAFÍAS ADICIONALES DEL BIEN



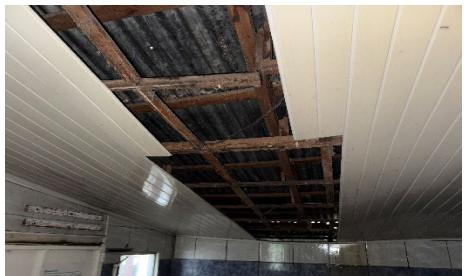
Fotografía 37



Fotografía 38



Fotografía 39



Fotografía 40



Fotografía 41



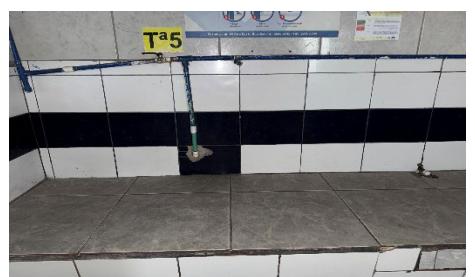
Fotografía 42



Fotografía 43



Fotografía 44



Fotografía 45



Fotografía 46



Fotografía 47



Fotografía 48

FOTOGRAFÍAS ADICIONALES DEL BIEN



Fotografía 49



Fotografía 50



Fotografía 51



Fotografía 52



Fotografía 53



Fotografía 54

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES				
Calificación de la Liquidez		Media Alta		
1	Informe de avalúo N°:	214-10111053098000-2025-U	Tipo:	Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula	4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Ing. José Mauel Blanco Mazariegos	Empresa:	Ingeniería Mazariegos S.R.L.
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo:	No
5	Monto del avalúo	62,276,420.54	Monto solicitado:	38,086,237.74
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN EN GARANTÍA.			
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	José Manuel Blanco Mazariegos	Emp. N°	549
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	27/1/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	