

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-10307020662700-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Avalúo de inmuebles especializados			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE DE EX DEUDOR					
BERMUDEZ	ESTRADA	ADRIAN ESTEBAN		Céd. Identidad 1-1095-0390	
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:	03 - DESAMPARADOS				
Distrito:	07 - PATARRA				
Localidad:	SALITRAL DE PATARRA, DESAMPARADOS				
DIRECCIÓN EXACTA					
VXF7+GHM, C. Salitrillos, San José, Desamparados, DEL CRUCE HACIA El Restaurante El Escondite 75 metros este					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca Madre de la cual se valora lote que se segrega			Según el Plano	
Plano de catastro N°	SJ-0003657-1972			369,47 m2	
Identificador Predial	10307020662700			369,47 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢30 053 798,21	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢45 897 574,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢75 951 372,21	
VALOR EN LETRAS:		SETENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN MIL TRESCIENTOS SETENTA Y DOS COLONES 21/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:		6 meses	Ámbito máximo de mercado potencial Local		
Uso predominante del bien:		Residencial Horizontal	Especifique: MISMOS HABITANTES DE LA ZONA		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢45 897 574,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES		La propiedad contine una bodega y unavivienda. Edificaciones en buen estado de conservacion, no muestran deterioro.			
Nombre del Perito		ALBERTO GOMEZ MORA			
Tipo de Profesional		ING. CIVIL	Carnet	IC-5515	Firma del Perito
Código Perito SIACC		680	Emp.		Identificación N°
Nombre de la empresa					Cód. Empresa
		00000680			
Nombre y firma representate legal de la empresa					
Fecha inspección:		13 septiembre 2025	Fecha informe:		14 septiembre 2025
Números telefónicos para contacto		8385-4779 2256-5969			
Correo electrónico / Dirección WEB		agomez@valuacioncr.com / www.valuacioncr.com			

AVALÚO DEL TERRENO						214-10307020662700-2025-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR €/m2		100 000,00		100 000,00		100 000,00		0,00		0,00	
Área	369,47	250,00 0,8791		300 0,9336		250 0,8791		1,0000		1,0000	
Ubicación	5	5 1,0000		5 1,0000		5 1,0000		1,0000		1,0000	
Negociación	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	1,0000		1,0000	
Frente	17,38	8	1,2951	8	1,2951	8	1,2951	1,0000		1,0000	
Vía	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	1,0000		1,0000	
Servicios 1	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	1,0000		1,0000	
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	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		1,0000	
Factor de Homologación		0,7970		0,8464		0,7970		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		79 696,09		84 638,28		79 696,09					
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	€81 343 /m2		Valor ajustado		€81 343 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1,0000		Área		369,47 m2		€0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€81 343,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€30 053 798,21					
LINDEROS ACTUALES											
NORESTE	Construccion contigua					EDGAR ARGUEDAS MONGE					
NORESTE	Construccion contigua					JUAN BAUTISTA ARGUEDAS MONGE					
SURESTE	Construccion contigua					ANTONIO VILLALOBOS NARANJO					
SUROESTE	calle publica					CALLE PUBLICA					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
PRECISIÓN											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	496 045					1 091 787					1 256
2	496 046					1 091 791					1 256
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	CASA EN VENTA DENTRO DE LA MISMA URBANIZACION				Oferta		CORREDOR Lia Campos +506 8846 4248			13/9/2025	
					Coordenadas		Este	496 177	Norte	1 091 733	
2	CASA EN VENTA DENTRO DE LA MISMA URBANIZACION				Base de Datos		corredor carlos quiros 8385-4779			13/9/2025	
					Coordenadas		Este	496 307	Norte	1 091 760	
3	CASA EN VENTA DENTRO DE LA MISMA URBANIZACION				Base de Datos		corredor helcor 6277-7750			13/9/2025	
					Coordenadas		Este	496 361	Norte	1 091 823	
4											
					Coordenadas		Este		Norte		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-10307020662700-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Secundaria		Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	SÍ	Tanque séptico
Ancho de vía	7,00 m		Cordón	SÍ	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	CNFL	Jardines y Parques	SÍ	Media
Electricidad	SÍ	CNFL	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	AYA	Edificios Comerciales	SÍ	Media
Señal celular	SÍ	VARIOS	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	Media
Medidores instalados	Ninguno		Actividad del lugar		
			RESIDENCIAL		
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	17,38 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	25,77 m		Pendiente %	0	
Relación:	0,67		Tipo de vía:	4	
Servicios	S1	1			
	S2	16	Ubicación:	Medianero	
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:					SÍ
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres:					
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0,00 m	Posibilidad 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: 90,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO					
14/9/2025		NO HAY			
OBSERVACIONES					
NINGUNA					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-10307020662700-2025-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	105,00	320 000	33 600 000	60	15	B	0,8438	0,9748	27 637 260,00	49,4	263 212
Bodega	74,00	300 000	22 200 000	60	15	B	0,8438	0,9748	18 260 314,00	49,4	246 761
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL	179,00		55 800 000						45 897 574,00		
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									¢45 897 574,00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0,00		
VALOR TOTAL									¢45 897 574,00		
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN											
DEFINICIONES											
Área	Dimensión de la construcción		Estado	Estado físico del bien (Actual)							
	Medida en metros, m2, o unidades		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										

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				214-10307020662700-2025-U	
CONSTRUCCIONES					
Tipo de construcción existente: Vivienda de UN NIVEL		Uso predominante: Residencial			
Estado de la edificación: Existente		Avance: 0%		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:		Nombre			
Vigencia del contrato de arrendamiento:					
Área construcción principal: 105,00 m2		Porcentaje de cobertura: 28%		Año de construcción: 2010	
DETALLE DE ELEMENTOS					
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC02		NÚMERO DE NIVELES: 1			
Estructura	Placa corrida	Sistema eléctrico:			
Paredes	Sistema de mampostería de bloques de concreto PAREDES EXT	Entubado Conduit	SI	<u>TOTAL</u>	
Entrepiso	No aplica	Porcentaje	<u>100%</u>		
Techos	Madeta	Caja breaker	SI		
Cubierta	Hierro Galvanizado	Interruptor	<u>Diyuntores</u>		
Cielos	fibrocemento	Estado General	<u>Óptimo</u>		
Pisos	Ceramicos	Gas LP			
Fachada	Sistema de mampostería de bloques de concreto	Ubicación			
Aposentos	Cochera para dos vehiculos, sala, comedor, cocina, cuarto pilas, cuatro dormitorios y dos baños				
Baños	enchapes ceramicos	Estado Físico y Mantenimiento:			
Otros		Paredes	Óptimo	Cielos	Óptimo
Red de agua caliente	calentador	Pisos	Óptimo	Cubierta	
Tanque captación de agua					
OBRAS COMPLEMENTARIAS					
Estado de la edificación:		Avance:			
DESCRIPCIÓN					
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN					
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para sí		
1					
2					
3			Equivalente al: 0,0%		
4			del monto del crédito destinado a construcción		
5					
6					
Total	0%		₡ -		
OBSERVACIONES					
Ninguna					

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-10307020662700-2025-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: Bodega Uso predominante: Residencial

Estado de la edificación: Existente Avance: 0% 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: Nombre

Vigencia del contrato de arrendamiento:

Área construcción principal: 74,00 m2 Porcentaje de cobertura: 20% Año de construcción: 2010

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: BO01 **NÚMERO DE NIVELES:** 2

Estructura	Placa corrida	Sistema eléctrico: Entubado Conduit <u>SI</u> <u>TOTAL</u> Porcentaje <u>100%</u> Caja breaker <u>SI</u> Interruptor <u>Diyuntores</u> Estado General <u>Óptimo</u> Gas LP <u> </u> Ubicación <u> </u>
Paredes	muro seco de laminas de hierro galvanizado	
Entrepiso	metal para la oficinas pequeñas	
Techos	Metal	
Cubierta	Hierro Galvanizado	
Cielos	Sin cielos	
Pisos	Concreto	
Fachada	Sistema de mamposteria de bloques de concreto y metal	
Aposentos	Espacio libre de bodega y dos pequeñas oficinaen segundo piso	
Baños	sencillo	
Otros		Estado Físico y Mantenimiento: Paredes <u>Bueno</u> Cielos <u>Bueno</u> Pisos <u>Bueno</u> Cubierta <u> </u>
Red de agua caliente	calentador	
Tanque captación de agua		

Fisuras
Apreciación visual de desplome

Repellos Ninguno Paredes Ninguno Pisos Ninguno Cielos Ninguno

Pisos

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación: Avance:

DESCRIPCIÓN
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

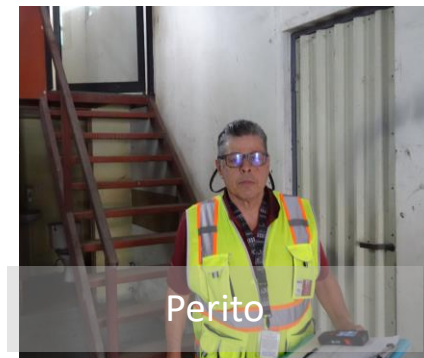
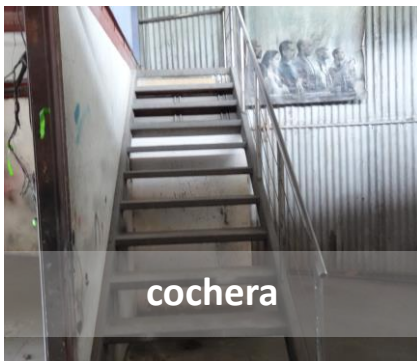
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:	SÍ
1				
2				
3				
4				
5				
6				
Total	0%		Equivalente al: 0,0% del monto del crédito destinado a construcción	

OBSERVACIONES

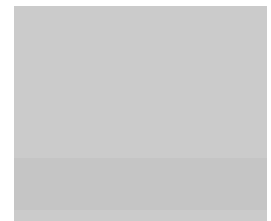
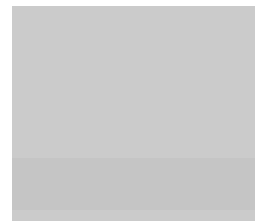
Ninguna

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-10307020662700-2025-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

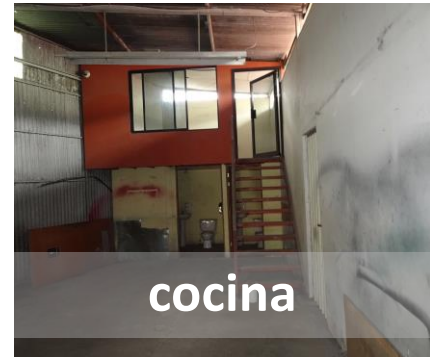
214-10307020662700-2025-U



Bodega



Bodega



cocina



cuarto pilas



Bodega

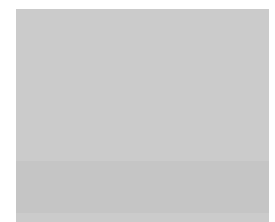
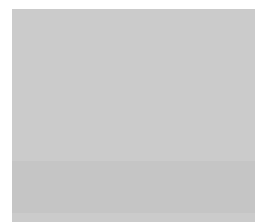


Bodega



baño

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES





Cochera



sala



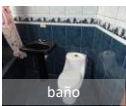
baño



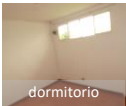
comedor



dormitorio



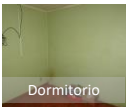
baño



dormitorio

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES





FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-10307020662700-2025-U

22 de marzo de 1990
 Hoy de: ELIZABETH FERNANDEZ MONGE CED:
 1-327-250, inscrita al tomo 2071, folio
 386, núm. 206627, as. 1.

MAPA MODERNA
 Jefe Sección Catastro
 Dirección General de Catastro

CATASTRO NACIONAL
 SECCION DE MICROFILM

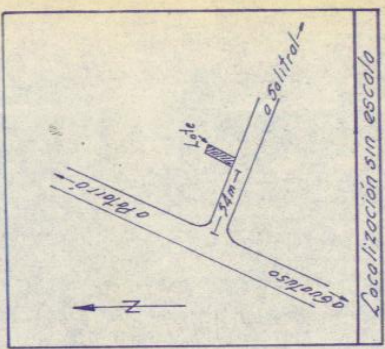
ROLLO	58	IMAGEN	01
23 MAR 1990			

DERROTERO

EST.	RUMBO	DIST.
1 - 2	N 65°40' W	1723
2 - 3	S 57°01' W	2527
3 - 4	S 65°23' E	1738
4 - 5	N 56°37' E	2527

CATASTRO NACIONAL
 43 210
 ROLLO IMAGEN AÑO 1993

RECIBIDO
 SECCION ANOTACION
 16 MAR 1972
 TRIBUTACION DIRECTA



Localización en escala

PLANO DE UN LOTE PROPIEDAD DE

Manuel David Cordero Monge

Lev. Cal., Dib

Escala: 1:200

Fecha: Marzo 1972

AREA: 369.47 m² = 528.65 m²

Situado en: Salitral

DISTRITO: 3ª Batalla

CANTON: 3ª Desamparados

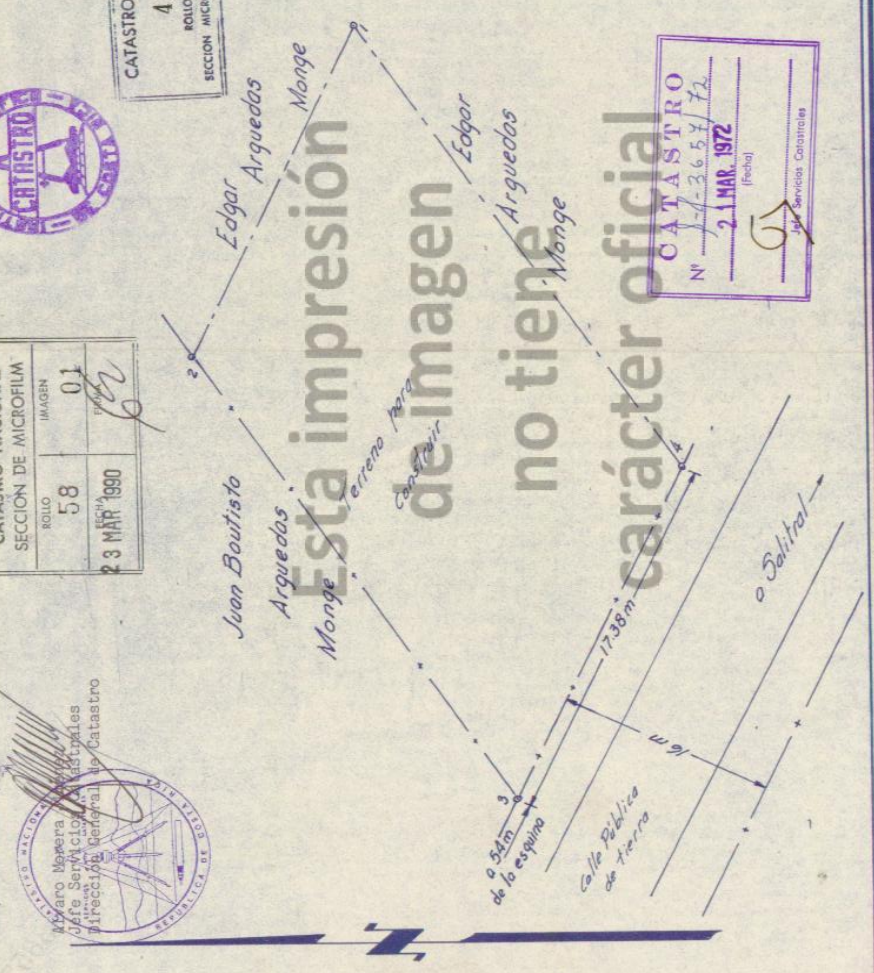
PROVINCIA: De San José

Segregación de la finca de
 Don Edgar Arguedas Monge

Lote inscrito en:
 TOMO: 1386
 FOLIO: 201
 NUMERO: 180600
 ASIENITO: 1

Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

CATASTRO
 N° 1-3654/72
 21 MAR. 1972
 (Fecha)
 Los Servicios Catastrales



Mediciones: 17.38 m, 16 m, 0.54 m, 0.54 m

Anotaciones: Calle Pública de tierra, de la esquina

CATASTRO NACIONAL
 SECCION DE MICROFILM

ROLLO	58	IMAGEN	01
23 MAR 1990			

ESTUDIO DE REGISTRO

214-10307020662700-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 206627---000

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 206627 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON 1 CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 7-PATARRA CANTON 3-DESAMPARADOS DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORESTE : EDGAR ARGUEDAS MONGE
NOROESTE : JUAN BAUTISTA ARGUEDAS MONGE
SURESTE : ANTONIO VILLALOBOS NARANJO
SUROESTE : CALLE PUBLICA

MIDE: TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE METROS CON CUARENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:SJ-0003657-1972
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 206627 Y ADEMAS PROVIENE DE 2071 396 001

VALOR FISCAL: 69,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA MILLONES DE COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00624434-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 02-SEP-2024

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

Emitido el 14-09-2025 a las 13:08 horas

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

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-10307020662700-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	ALBERTO GOMEZ MORA	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	75 951 372,21	Monto solicitado: 30 000 000,00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	La propiedad contine una bodega y unavivienda. Edificaciones en buen estado de conservacion, no muestran deterioro.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	ALBERTO GOMEZ MORA	Emp. N° 680
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	14/9/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)