

**AVALÚO DE FINCA URBANA**

**INFORME DE AVALÚO**

**OFICINA** 214 - DIRECCIÓN DE BIENES  
**PROPÓSITO DEL AVALÚO** BIENES ADJUDICADOS

214-10109020238400-2025-U

**NOMBRE SOLICITANTE (S)**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA [REDACTED] Céd. Jurídica 4-000-001021

**NOMBRE PROPIETARIO (S)**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA [REDACTED] Céd. Jurídica 4-000-001021 **Proporción de Derechos** 100%

**UBICACIÓN DEL BIEN**

Provincia: 01 - SAN JOSE  
 Cantón: 01 - SAN JOSE  
 Distrito: 09 - PAVAS  
 Localidad: URBANIZACION LA FAVORITA

**DIRECCIÓN EXACTA**

DE LA ENTRADA AL COLEGIO HUMBOLDT 300 METROS NORESTE. PLUS CODE WVWG+H4Q San José

**REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA**

Inscripción de la Finca		Según el Registro y el Plano
Plano de catastro N°	<b>SJ-0008101-1971</b>	376,60 m2
Identificador Predial	<b>10109020238400</b>	376,60 m2
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2 Demasía NO

**AVALÚO**

VALOR DEL TERRENO ¢115 334 126,60  
 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES ¢17 585 010,00  
**VALOR TOTAL DEL BIEN** **¢132 919 136,60**

VALOR EN LETRAS: CIENTO TREINTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS DIECINUEVE MIL CIENTO TREINTA Y SEIS COLONES 60/100

Tiempo estimado para la venta del bien: 12 meses Ámbito máximo de mercado potencial General  
 Uso predominante del bien: Residencial Horizontal Especifique: VIVIENDA  
 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ¢17 585 010,00

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ

OBSERVACIONES GENERALES ES PROPIEDAD DEL BNCR. Ver observaciones sobre estado de construcciones en hoja de descripción de las construcciones.

Nombre del Perito Randall Elizondo Murillo

Tipo de Profesional	<u>Ingeniero civil</u>	Carnet	<u>IC 5860</u>	Firma del Perito	
Código Perito SIACC	<u>719</u>	Emp.		Identificación N°	<u>5-0219-0843</u>
Nombre de la empresa	<u>Randall Elizondo Murillo</u>			Cód. Empresa	<u>00000303</u>

Nombre y firma representate legal de la empresa

Fecha inspección: 6 mayo 2025 Fecha informe: 27 mayo 2025

Números telefónicos para contacto 8384-9132 / 2236-7762

Correo electrónico / Dirección WEB [elizondomurillo@ice.co.cr](mailto:elizondomurillo@ice.co.cr)

**AVALÚO DEL TERRENO** 214-10109020238400-2025-U

**TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO**

Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		330 000,00		285 000,00		215 000,00		0,00		0,00	
AREA	376,6	878,00	1,3200	374	1,0000	2074	1,7600		1,0000		1,0000
FRENTE	12	33	0,7780	12	1,0000	26	0,8240		1,0000		1,0000
REGULARIDAD	1	1%	1,0000	1%	1,0000	1	1,0000		1,0000		1,0000
TIPO DE VIA	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000		1,0000		1,0000
PENDIENTE	0	0	1,0000	0	1,0000	0	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
NIVEL	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000		1,0000		1,0000
UBICACION	5	3	0,9500	5	1,0000	5	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		0,9756		1,0000		1,4502		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		321 951,96		285 000,00		311 801,60					

**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

<b>VALOR DEL TERRENO</b>			
Valor conclusivo	€306 251 /m2	Valor ajustado	€306 251 / m2
Factor secciones	1,0000	Área	376,60 m2
			Valor unitario Mejoras al Terreno €/ m2
<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>		<b>€306 251,00 /m2</b>	
<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO</b>		<b>€115 334 126,60</b>	

**LINDEROS ACTUALES**

<b>NORTE</b>	Enrique Ruis	Construido
<b>SUR</b>	Hector Gonzalez	Construido
<b>ESTE</b>	Jose Herrera	Construido
<b>OESTE</b>	Calle pública	Calle pública

**COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05** **PRECISIÓN**

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
0	486 341	1 099 817	1 064
1	486 336	1 099 803	1 061

**DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES**

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos	Fecha Consulta
1	Terreno en venta diagonal a entrada al Colegio Humboldt.	Oferta	8733-4641	6/5/2025
		Coordenadas	Este 486 233 Norte	1 099 500
2	Terreno en venta, de entrada al Colegio Humboldt 50 metros noreste y 50 metros noroeste.	Oferta	8711-6406	6/5/2025
		Coordenadas	Este 486 162 Norte	1 099 658
3	Terreno en venta, 50 metros norte de The British School.	Oferta	8719-5353	6/5/2025
		Coordenadas	Este 485 468 Norte	1 100 259

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		214-10109020238400-2025-U	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>	
Tipo de ruta	<u>Calle local</u>	Caño	<u>SÍ</u> Sistema Sanitario <u>Acueducto Sanitario</u>
Material	<u>Asfalto</u>	Cuneta	<u>NO</u> Alcantarillado pluvial <u>SÍ</u>
Ancho de vía	<u>14,00 m</u>	Cordón	<u>SÍ</u>
Acera	<u>SÍ</u>	<b>ACCESO A LA FINCA</b> <span style="float: right;">Calle pública</span>	
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>		<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	<u>SÍ ICE</u> Internet por Cable <u>SÍ VARIOS</u>	Clase social <u>Media Alta</u>	
Alumbrado	<u>SÍ CNFL</u> Jardines y Parques <u>SÍ a 100 m</u>	Clase social zonas cercanas <u>Media Alta</u>	
Electricidad	<u>SÍ CNFL</u> Transporte Público <u>SÍ a 100 m</u>	Densidad poblacional <u>Alta</u>	
Agua Potable	<u>SÍ A y A</u> Edificios Comerciales <u>SÍ a 100 m</u>	Actividad del lugar	
Señal celular	<u>SÍ VARIOS</u> Recolección de basura <u>SÍ a 0 m</u>	Residencial y comercial	
TV por Cable	<u>SÍ</u> Edificios públicos / comunales <u>SÍ a 250 m</u>		
Medidores instalados	<u>Ninguno</u>		
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>			
Frete principal:	<u>12,00 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>0,00 m</u>
Fondo:	<u>31,00 m</u>	Pendiente %	<u>0</u>
Relación:	<u>2,58333333</u>	Tipo de vía:	<u>4</u>
Servicios	S1 <u>4</u>	Ubicación:	<u>Medianero</u>
	S2 <u>16</u>		
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>			
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>Bueno</u>
Cuerpo de agua cerca	<u>Río</u> Distancia <u>500,00 m</u>	Posibilidad de daños <u>Bajo</u>	
Topografía	<u>Plana</u> Pendiente <u>No Aplica</u>	Riesgo deslizamiento <u>Ninguno</u>	
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>100,00%</u>			
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>			
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>		
<u>27/5/2025</u>	<b>Oblig. y Serv. Citas 308-02430-01-0901-001. No afecta su funcionalidad</b>		
<b>OBSERVACIONES</b>			
EN ESTE MOMENTO LA PROPIEDAD NO CUENTA CON SERVICIOS PÚBLICOS INSTALADOS			

**AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES**

214-10109020238400-2025-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
Planta alta	80,00	485 000	38 800 000	90	50	MM	0,5679	0,2780	6 125 600,00	14,2	76 570
Balcón	20,00	160 000	3 200 000	90	50	MM	0,5679	0,2780	505 200,00	14,2	25 260
Area social p. baja	85,00	485 000	41 225 000	90	50	MM	0,5679	0,2780	6 508 450,00	14,2	76 570
Ent y cochera p. baja	43,00	320 000	13 760 000	90	50	MM	0,5679	0,2780	2 172 360,00	14,2	50 520
Área servicio p. baja	45,00	320 000	14 400 000	90	50	MM	0,5679	0,2780	2 273 400,00	14,2	50 520
<b>TOTAL</b>	<b>273,00</b>		<b>111 385 000</b>						<b>17 585 010,00</b>		

**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
			-						-		
			-						-		
			-						-		
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>		<b>-</b>						<b>-</b>		

**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
			-						-		
			-						-		
<b>TOTAL</b>			<b>-</b>						<b>-</b>		

**VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES**

CONSTRUCCIONES	¢17 585 010,00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	¢0,00
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>¢17 585 010,00</b>

**MÉTODO DE DEPRECIACIÓN**

**DEFINICIONES**

Área	Dimensión de la construcción	Estado	Estado físico del bien (Actual)	ESTADO	O	ÓPTIMO
	Medida en metros, m2, o unidades	Factor Depre.	Factor de Depreciación		MB	MUY BUENO
		Factor Estado	Factor de Estado		B	BUENO
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo	VNR	Valor Neto de Reposición		I	INTERMEDIO
VRN	Valor de Reposición Nuevo	VUR	Vida Útil Remanente		R	REGULAR
VUT	Vida Útil Total estimada del bien				D	DEFICIENTE
Edad	Edad del bien (años de construido)				M	MALO
Método de depreciación utilizado: <i>Ross-Heidecke</i>				MM	MUY MALO	
				DM	DEMOLICIÓN	



**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-10109020238400-2025-U



Fachada



Calle de acceso



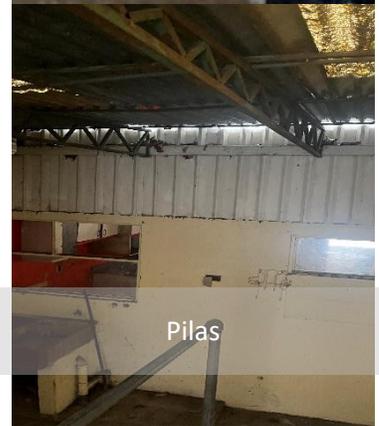
Fachada interna



Balcón



Baño



Pilas



Valuador en sitio

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



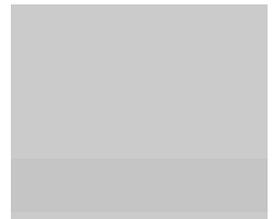
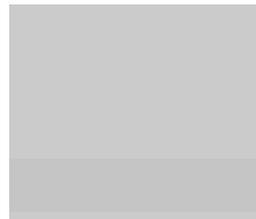
Ref 1



Ref 2



Ref 3



**ANEXO FOTOGRÁFICO**

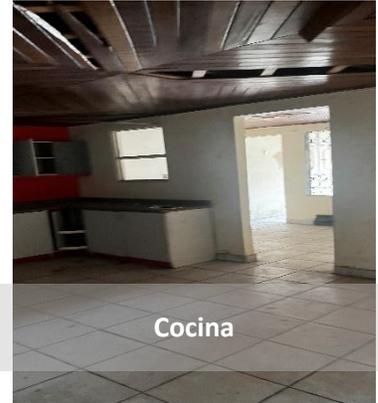
214-10109020238400-2025-U



Techo



Cochera



Cocina



Mueble de cocina



Habitación

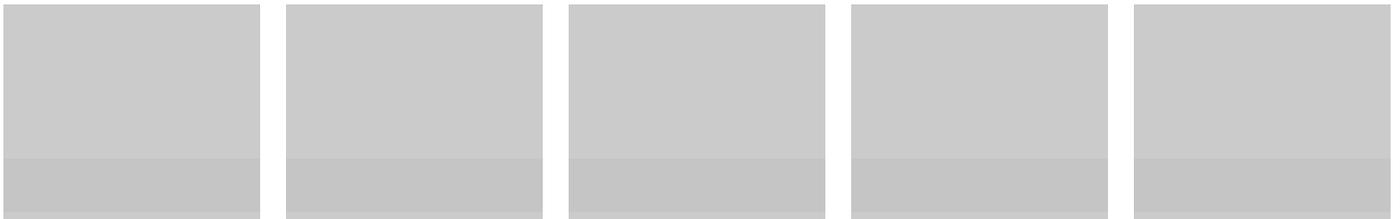


Habitación



Pilas

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



**ANEXO FOTOGRAFICO**

214-10109020238400-2025-U



Techo



Pilas



Medidor eléctrico



Interruptor eléctrico



Mueble de cocina

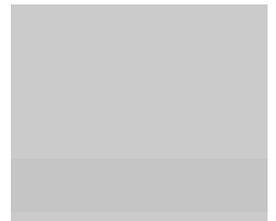
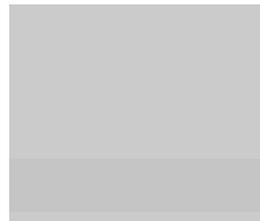
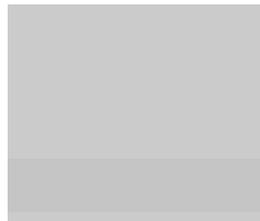
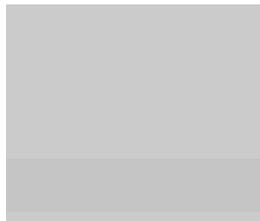
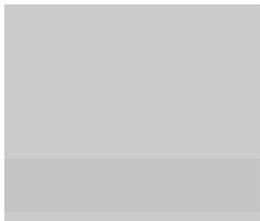


Entrada



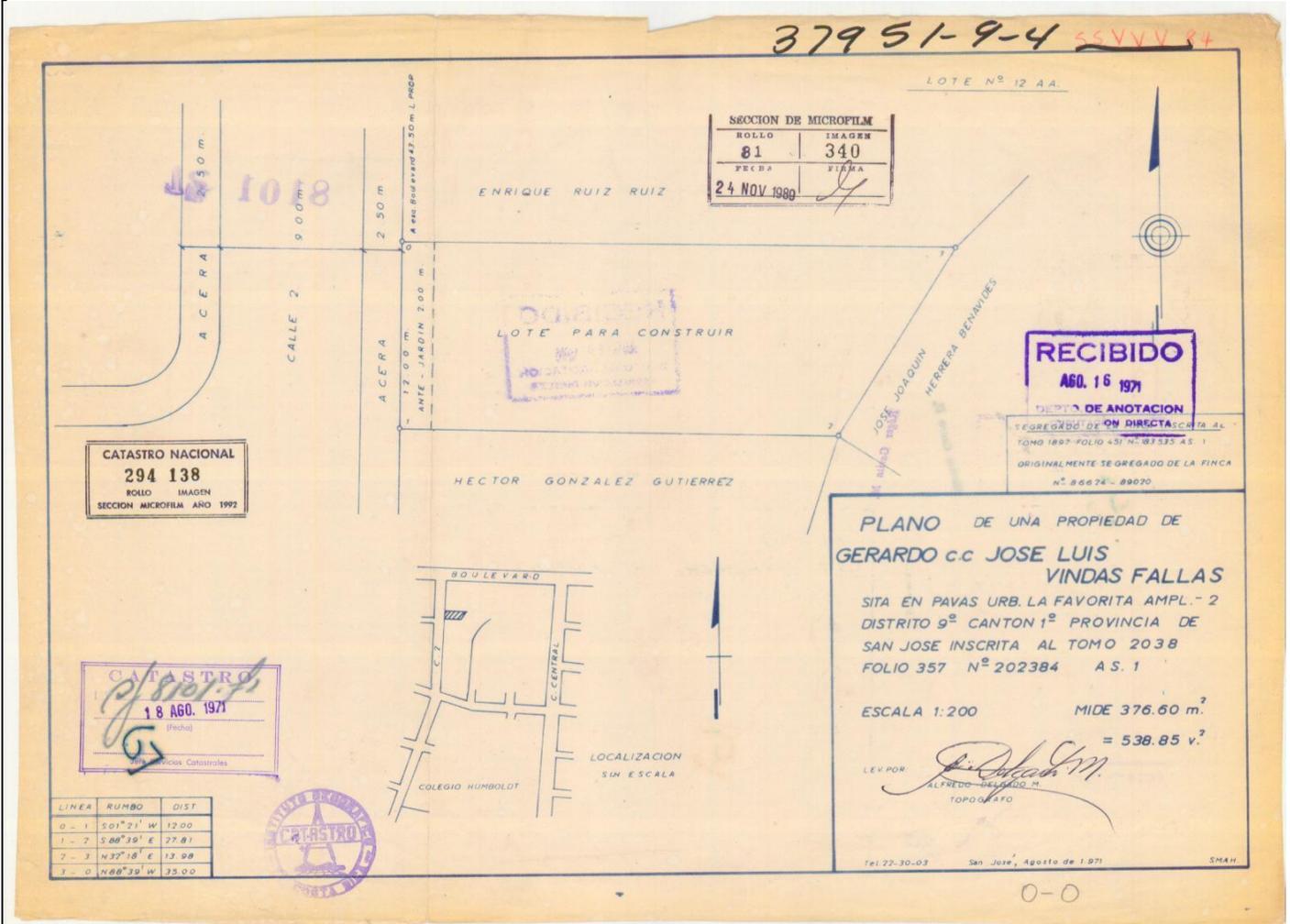
Patio

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



PLANO DE CATASTRO

214-10109020238400-2025-U



**ESTUDIO DE REGISTRO**

214-10109020238400-2025-U

**REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 202384---000**

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 202384 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: PARA CONSTRUIR CON 1 CASA  
SITUADA EN EL DISTRITO 9-PAVAS CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ

**FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA**

LINDEROS:

NORTE : ENRIQUE RUIS  
SUR : HECTOR GONZALEZ  
ESTE : JOSE HERRERA  
OESTE : CALLE PUBLICA

MIDE: TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS METROS CON SESENTA DECIMETROS  
CUADRADOS

PLANO: SJ-0008101-1971  
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL: NO HAY  
IDENTIFICADOR PREDIAL: 101090202384 \_\_

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO  
MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 202384 Y ADEMAS  
PROVIENE DE 2038-358-009



VALOR FISCAL: 141,990,000.00 COLONES

PROPIETARIO:  
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO SEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA  
MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES COLONES CON TREINTA Y SEIS  
CENTIMOS  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 2019-00701936-01  
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 04-DIC-2019

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

CITAS: 308-02430-01-0901-001  
OBLIG Y SERVID REF: 2038-358-009  
REFERENCIAS: 2038-358-009  
AFECTA A FINCA: 1-00202384 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 27-05-2025 a las 18:18 horas

The screenshot shows the SIRI (Sistema de Información Catastral) web application. The browser address bar shows `siri.mp.go.cr/SIRI/index.jsp`. The page header includes the SIRI logo and a "Cerrar sesión" link. The main content area is split into two parts: a satellite map on the left with a yellow polygon highlighting a specific property, and a data panel on the right. The data panel contains the following information:

- Número finca:** 1-0202384-0-0
- Área Plano Catastrado:** 376.6 m<sup>2</sup>
- Área Según Registro:** 376.6 m<sup>2</sup>
- Cautelar:** A table with columns "Tomo-Asiento" and "Tipo", containing the text "No tiene Trámites Administrativos asociados".
- Plano:** 100081011971
- ABRE:** 0
- Relación:** 1 - Relacion uno a uno
- Inconsistencias:** A grid of 12 items, each labeled "X - N".
- Modificaciones:** A grid of 12 items, each labeled "X - N".

The Windows taskbar at the bottom shows the search bar, various application icons, and system tray information including the date (27/5/2025) and time (18:22).

**CONSIDERACIONES GENERALES**

214-10109020238400-2025-U

- a) El propósito de la presente valoración es calcular el valor de un terreno y sus construcciones, su uso es exclusivo del solicitante.
- b) El Avalúo se refiere al terreno y a las edificaciones existentes en él. Se realiza con la documentación proporcionada por el solicitante y la inspección visual en el momento de la visita.
- c) Las condiciones de la propiedad se verificaron durante visita realizada en la fecha indicada
- d) El costo de las construcciones se obtiene a partir del Valor de Reposición Nuevo (VRN), el cuál consiste en determinar lo que costarían hoy día construir las mismas en condiciones similares y restarles la depreciación, considerando las edades, las vidas útiles estimadas y los estados de conservación (Método de Ross - Heidecke), obteniendo de esta manera el Valor Neto de Reposición (VNR).
- e) No se asume responsabilidad por condiciones no aparentes u ocultas en los bienes valuados. Este avalúo no contempla pruebas físicas de Ingeniería ni de laboratorio sobre la capacidad soportante del suelo y no se asume responsabilidad por la firmeza de las estructuras o durabilidad de las mismas.
- f) El valuador declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo, ni interés particular por el monto que ha resultado.
- g) Se visitó el lugar exacto de su ubicación, las características y condiciones del inmueble son ciertas por comprobación visual.
- h) El trabajo comprende la verificación de la información suministrada por la el solicitante, conteniendo en ella el plano catastrado el cual está debidamente inscrito en la base de datos del catastro nacional (estudio de catastro) y el estudio del número de folio real de la finca en el registro público de la propiedad. No se hace levantamiento topográfico con instrumentos por lo que los datos contenidos en el plano se consideran como ciertos a menos que exista discrepancia claramente visible con respecto a la realidad.
- i) Se está utilizando el tipo de cambio de compra del BCCR, ajustado al día en que se realiza la visita al sitio; según indica la Normativa de Regulación de créditos 1-05 de la SUGEF.
- j) El método de valoración del terreno se realiza considerando el banco de datos de la firma e información de la zona, para ello se monitoreó el entorno para comparar precios de venta de terrenos (comparables) con el terreno (sujeto) a valorar, así como se comparó con otros terrenos ubicados en zonas de igual nivel socio económico y área.
- k) El suscrito valuador (a) da fe de que la estimación del valor se ha obtenido con base en metodologías objetivas y en acatamiento al Código de Conducta relativo a Ética, Competencia, Revelación de información y Confección de Informe de Avalúo, de las Normas Internacionales de Valuación (IVS por sus siglas en inglés). Así también, no le alcanzan los intereses económicos y sociales sobre el bien valorado.
- l) El método de depreciación utilizado fue el de Ross - Heidecke que considera la edad del bien, la vida útil estimada y el estado de conservación.
- m) Este informe de avalúo es confidencial, según la relación contractual con el solicitante. No se asume responsabilidad por su publicación y/o copia del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidos en el presente informe, o los nombres y afiliación profesional de los Valuadores, sin el consentimiento por escrito de los mismos.

DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y COMPRAS  
Unidad de Soporte técnico



## FORMULARIO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE BIENES TEMPORALES DEL BNCR

Por favor ingresar los siguientes datos referentes a los servicios públicos de agua potable y electricidad de los bienes temporales del Banco Nacional de Costa Rica.

### Servicio de agua potable

Posee servicio activo: Sí  No

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. ND

Nombre del proveedor del servicio: A y A

Número telefónico del proveedor: ND

Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: ND

Nombre del abonado: ND

Observaciones: Propiedad colindante en costado sur

### Servicio eléctrico

Posee servicio eléctrico activo: Sí  No

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. ND

Nombre del proveedor del servicio: CNFL

Número telefónico del proveedor: ND

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio : 1357649

Nombre del abonado : ND

Observaciones: Propiedad colindante en costado sur

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
<b>Calificación de la Liquidez</b>		<b>Alta</b>	
1	Informe de avalúo N°:	214-10109020238400-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula: 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Randall Elizondo Murillo	Empresa: Randall Elizondo Murillo
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Sí
5	Monto del avalúo	132 919 136,60	Monto solicitado: 101525555,68
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	ES PROPIEDAD DEL BNCR. Ver observaciones sobre estado de construcciones en hoja 5		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Randall Elizondo Murillo	Emp. N°
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	27/5/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)