AVALÚO DE FINCA URBANA

INFORME DE AVALÚO 214-10801020878900-2025-U

OFICINA	214 - DIRECIÓN DE BIENES
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Bien temporal

NOMBRE SOLICITANTE (S)

Hartley	González	Manfred	Céd. Identidad	1-1081-0733

NOMBRE PROPIETARIO (S)		**Proporción de Derechos**
Banco Nacional de Costa Rica	Céd. Jurídica 4-000-001021	100%

UBICACIÓN DEL BIEN

Provincia:	01 - SAN JOSE
Cantón:	08 - GOICOECHEA
Distrito:	01 - GUADALUPE
Localidad:	BARRIO PILAR JIMÉNEZ

DIRECCIÓN EXACTA

Del Cruce entre San Antonio y San Gerardo de Guadalupe, 100 metros al norte, sobre ruta nacional N° 109. Plus Code: XW2V+WMC Guadalupe, San José

REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA

Inscripción de	la Finca		Según el Plano		
Plano de catastro N°	**SJ-0669315-1987**		62.76 m2		
Identificador Predial	**10801020878900**		62.76 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasía	NO

AVALÚO

VALOR DEL TERRENO	¢15,073,634.04
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢3,313,136.00
VALOR TOTAL DEL BIEN	**₡18,386,770.04**

VALOR EN LETRAS: DIECIOCHO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS SETENTA COLONES 04/100

Tiempo estimado para la venta del bien: 18 meses — Ámbito máximo de mercado potencial: Local

Uso predominante del bien: Residencial Horizontal — Especifique: Vivienda

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ¢3,313,136.00

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: SÍ

OBSERVACIONES GENERALES: La información consignada en este documento deberá ser corroborada por un notario en el momento de establecer cualquier gravamen o al hacer operación de compra-venta sobre el inmueble valorado.

Firmado por RANDALL CAMPOS NORIEGA (FIRMA)
PERSONA FISICA, CPF-01-0924-0346.
Fecha declarada: 06/05/2025 07:59 PM
Esta representación visual no es fuente de confianza. Valide siempre la firma.

Nombre del Perito	Randall Campos Noriega			Firma del Perito	
Tipo de Profesional	Arquitecto	Carnet	A-22975		
Código Perito SIACC	601	Emp.	11281	Identificación N°	1-0924-0346
Nombre de la empresa	-			Cód. Empresa	-

Nombre y firma representante legal de la empresa

Fecha inspección: 5 mayo 2025 — Fecha informe: 6 mayo 2025

Números telefónicos para contacto: 8859-0498

Correo electrónico / Dirección WEB: randall.campos.n@gmail.com

Uso

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 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.

AVALÚO DEL TERRENO

214-10801020878900-2025-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES 1	Factor	2	Factor	3	Factor		
VALOR ¢/m2		₡ 346,895.07		₡ 291,127.54		₡ 347,142.86			
Área	62.76	467.00	1.3513	541.00	1.3814	350.00	1.2941		
Nivel	2.5	0	0.9000	0	0.9000	0	0.9000		
Frente	4.51	10	0.7669	11.79	0.7259	12	0.7217		
Fondo	15.5		1.0000		1.0000		1.0000		
Forma	0.9	0.95	0.9733	1	0.9487	1	0.9487		
Pendiente	0	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000		
Ubicación	5	4	0.9748	5	1.0000	5	1.0000		
Servicios 1	4	4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000		
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000		
Tipo de Vía	4	4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000		
			0.8500		0.9000		0.8500		
Factor de Homologación		0.7522		0.7706		0.6778			
Valores Homologados		₡ 260,920.45		₡ 224,338.75		₡ 235,277.53			

Notas:
Para la homologación de valores, se utilizan comparables ubicados en la zona, con características físicas y socioeconómicas similares al sujeto.
Se aplica factor de ajuste por la localización y el uso de los comparables en relación al sujeto.
No se localizan comparables de áreas menores, por lo que se aplica el factor correspondiente por extensión.

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	₡240,179 /m2	Valor ajustado	¢240,179 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	1.0000	Área	62.76 m2	¢0 / m2

VALOR UNITARIO FINAL **¢240,179.00 /m2**

VALOR TOTAL DEL TERRENO **¢15,073,634.04**

LINDEROS ACTUALES

NORTE	NAPOLEON GONZALEZ CHACON Y ARACELLY SANCHEZ DURAN, AMBOS EN PARTE	VIVIENDA
SUR	SERVIDUMBRE DE PASO CON UN FRENTE A ELLA DE 15.50 METROS	SERVIDUMBRE DE PASO
ESTE	ARACELLY SANCHEZ DURAN	VIVIENDA
OESTE	CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE 4.51 METROS	CALLE PÚBLICA

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05 — PRECISIÓN

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	493,878	1,100,466	1,187

Uso

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 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 DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES						
N°	**Descripción**	**Tipo información**	**Números de Contactos**			**Fecha Consulta**
1	Referente: Ricardo Pérez Ubicación: Guadalupe, San Antonio Área del terreno: 467 m2 Construcción: Vivienda. No presenta valor de rescate Valor de venta: ₡ 180,000,000 Negociable.	Oferta	8857-7171			4/13/2024
		Coordenadas	Este	493,277	Norte	1,099,761
2	Referente: Luis Alberto Leñero Ubicación: Guadalupe, Barrio Pilar Área del terreno: 541 m2 Construcción: Vivienda. No presenta valor de rescate Valor de venta: ₡ 175,000,000 Negociable.	Oferta	8376-7977			8/6/2024
		Coordenadas	Este	493,991	Norte	1,100,004
3	Referente: Grupo Bienes Raíces Ubicación: Guadalupe Área del terreno: 350 m2 Construcción: Viviendas. No presentan valor de rescate Valor de venta: ₡ 135,000,000 Negociable.	Oferta	8710-4040			4/4/2025
		Coordenadas	Este	494,890	Norte	1,100,329

Uso

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 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 LA FINCA Y DE SU ENTORNO

214-10801020878900-2025-U

VÍAS DE COMUNICACIÓN

Tipo de ruta	Secundaria
Material	Asfalto
Ancho de vía	11.00 m
Acera	SÍ

ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS

Caño	SÍ	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	SÍ
Cordón	SÍ		

ACCESO A LA FINCA

Calle pública

DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS

Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	CNFL
Alumbrado	SÍ	CNFL	Jardínes y Parques	SÍ	a 1000 m
Electricidad	SÍ	CNFL	Transporte Público	SÍ	a 200 m
Agua Potable	SÍ	AYA	Edificios Comerciales	SÍ	a 200 m
Señal celular	SÍ	ICE	Recolección de basura	SÍ	
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	a 200 m

Medidores instalados: Teléfono Agua y Electricidad

DATOS SOCIOECONÓMICOS

Clase social	Media
Clase social zonas cercanas	Media Alta
Densidad poblacional	Alta
Actividad del lugar	Residencial - Comercial

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS

Frente principal:	4.51 m		Nivel sobre calle:	2.50 m
Fondo:	15.50 m		Pendiente %	0
Relación:	3.4368071		Tipo de vía:	4
Servicios	S1 4			
	S2 16	Ubicación:	Medianero	

RIESGOS POTENCIALES

Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:				Bueno	
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: 93.00%

AFECTACIONES DEL BIEN

FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES
5/6/2025	ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

OBSERVACIONES

1. Vialidad: El acceso a la propiedad por ruta nacional N°109, por calle de asfalto en buen estado.
2. El bien de estudio se encuentra ubicado en zona de interés residencial - comercial, de alta densidad poblacional, con cercanía a los principales servicios: transporte público, establecimientos comerciales, parques o áreas de recreación, edificios públicos (escuelas, iglesia, entre otros).
3. Durante la inspección no se encuentran problemas de seguridad aparentes, tampoco molestias y riesgos como niebla, humos, ruidos y vibraciones industriales, basura y desechos dentro o cerca del bien, entre otros que puedan afectar su deseabilidad.
4. El bien presenta forma irregular y se encuentra sobre el nivel de calle.
5. La topografía es plana.
6. La propiedad presenta sus límites con linderos debidamente localizados.
7. Se rectifica punto de amarre con referencia esquina.

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 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.

Usc

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES

214-10801020878900-2025-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 N1	49.00	285,000	13,965,000	62	55	**I**	0.1630	0.9191	2,092,153.00	9.3	42,697
Vivienda N2	42.00	255,000	10,710,000	60	55	**R**	0.1215	0.8190	1,065,750.00	6.0	25,375
Corredor	13.00	120,000	1,560,000	60	55	**R**	0.1215	0.8190	155,233.00	6.0	11,941
TOTAL	**104.00**		26,235,000						**3,313,136.00**		

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	¢3,313,136.00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	¢0.00
VALOR TOTAL	**¢3,313,136.00**

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 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 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.

Uso Interno

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-10801020878900-2025-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: Vivienda unifamiliar — 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: En desuso — Nombre
Vigencia del contrato de arrendamiento:
Área construcción principal: 62.00 m2 — Porcentaje de cobertura: 100% — Año de construcción: 1970

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC02 **NÚMERO DE NIVELES:** 2

Estructura	Concreto y madera
Paredes	Bloques de concreto y material liviano
Entrepiso	Madera.
Techos	Estructura madera.
Cubierta	HG.
Cielos	Tablilla PVC y Fibrolit.
Pisos	Cerámica y madera.
Fachada	Corredor y rejas metálicas.
Aposentos	Sala, comedor, cocina, área de pilas, 2 dormitorios, 2 baño, cochera.
Baños	2 baños.
Otros	
Red de agua caliente	
Tanque captación de agua	

Sistema eléctrico:

Entubado Conduit	SI	PARCIAL
Porcentaje	90%	
Caja breaker	SI	
Interruptor	Fusible	
Estado General	Regular	
Gas LP		Ubicación

Estado Físico y Mantenimiento:

Paredes	Regular	Cielos	Regular
Pisos	Regular	Cubierta	Regular

Fisuras

Repellos	Ninguno	Paredes	Ninguno	Pisos	Ninguno	Cielos	Ninguno
Pisos	Ninguno						

Apreciación visual de desplome

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificiación: — Avance:

DESCRIPCIÓN

OBSERVACIONES

Vivienda unifamiliar en aparente estado regular de mantenimiento y conservación, requiere mejoras de acabado en cielos, paredes y pisos.

La vivienda comparte pared medianera con la vivienda que colinda al norte, además el ingreso principal de esta vivienda vecina, se realiza a través del bien sujeto de estudio. Lo anterior no condiciona la explotación de ambas viviendas ya que las dos presentan frente a calle pública.

Presenta cableado expuesto en termoduchas, además no presenta la cantidad de circuitos eléctricos mínimos requeridos en cumplimiento con la normativa del código eléctrico.

Se han realizado mejoras tales como cambio parcial en cielos y cambio de pisos en el primer nivel.

Uso

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 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.

ANEXO FOTOGRÁFICO

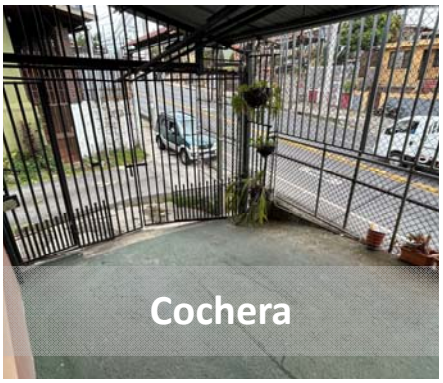
214-10801020878900-2025-U

Frente de la vivienda

Calle de acceso norte

Calle de acceso sur

Servidumbre de paso


Cochera

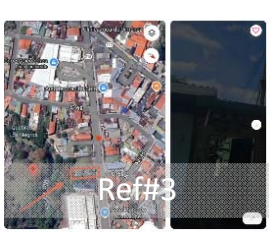
Puerta de acceso

Acceso a la vivienda

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

Ref#1

Ref#2


Ref#3

Uso

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 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.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-10801020878900-2025-U

Sala-comedor

Cocina

Baño

Aposento

Aposento

Estado de paredes

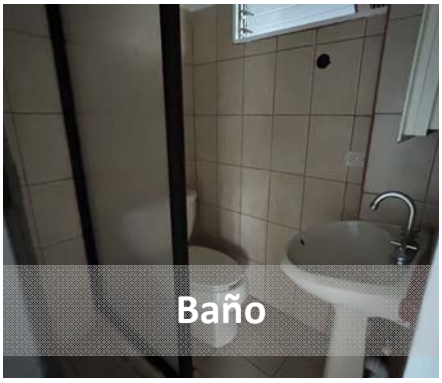
Baño

Uso

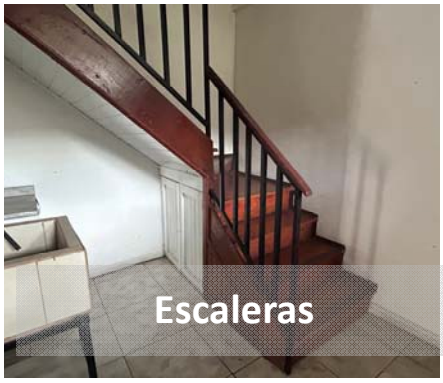
Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio 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 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.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-10801020878900-2025-U



Baño



Escaleras

Instalación eléctrica

Instalación eléctrica

Caja de breakers

Medidor eléctrico

Fotografía en sitio

Uso

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 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.

MÉTODO DE VALORACIÓN 214-10801020878900-2025-U

Para determinar el valor base del terreno, según el método comparativo usando el valor de reposición, se definen áreas homogéneas donde se puedan establecer los valores unitarios de forma general. La definición de las zonas homogéneas físicas existentes es el resultado de un trabajo de investigación de campo que identifica áreas geográficas con similitud en los siguientes variables:

-Topografía.
-Características red vial.
-Servicios públicos instalados.
-Tipo de edificaciones existentes.
-Área del terreno, entre otras.

La investigación llegará a tomar predios en verde o bien, en caso de no encontrarse con construcción para lo cual se deberá utilizar un método que se asemeja al residual cuyo fin es descontar al valor total el de la construcción, para tener el valor del terreno que es el que nos interesa en esta parte del informe de avalúo, en atención a que el precio por metro cuadrado de la construcción es definible y cierto.

El valor del terreno se determina multiplicando el valor por metro cuadrado del lote sujeto por el área total del lote (en caso de diferencias entre la información del registro y la del catastro, se utiliza la menor de las áreas) y por un coeficiente, el cual considera correcciones por área, frente, fondo, forma, ubicación y nivel. En caso de propiedades en condominio, el área correspondiente con la finca filial valorada, se determina a partir del producto del área de la finca madre por el coeficiente de copropiedad de la finca filial.

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 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.

MÉTODO DE VALORACIÓN 214-10801020878900-2025-U

Para cada una de estas variables se presenta una fórmula matemática que efectúa una comparación entre el sujeto a valorar y el lote tipo, esto permite obtener un factor de ajuste comparativo de cada uno de los elementos de comparación evaluados. El producto de los factores comparativos multiplicados por el precio del lote tipo, permite obtener un valor ajustado.

1. Area o extensión: Para medir el aporte de este elemento de comparación se utiliza la siguiente fórmula, que afecta de forma directa la comparación entre las áreas del inmueble a valorar y el lote tipo:

$$F_{EC} = \left(Alt \ / \ Alv \right)^{n}$$

Donde: Fec = Factor de Extensión comparativo.
Alt = Area del lote tipo.
Alv = Area del inmueble a valorar.
n = Factor exponencial.
El valor del factor exponencial puede variar dependiendo que se trate de una propiedad urbana, suburbana o rural.

2. Factor de ajuste por frente: De igual manera que en la variable anterior, la utilización de este elemento depende fundamentalmente de la comparación que se haga del frente del inmueble a valorar respecto al lote tipo. Este es un elemento de comparación importante cuando se trata de propiedades urbanas o suburbanas, ya que es una de las que más afecta el valor de un inmueble, en tanto que en propiedades rurales pierde importancia. Para propiedades con características urbanas o suburbanas la fórmula a aplicar siguiente:

$$Ffc = \sqrt[4]{Ffv \ / \ Fflt}$$

Donde: Ffc = Factor de frente comparativo.
Ffv = Frente de inmueble a valorar.
Fflt = Frente del lote tipo.
0.25 = constante.

3. Factor de ajuste por regularidad: Este factor se refiere básicamente a la forma del terreno. En general, las fincas se pueden presentar en formas pocas o bastante irregulares.

$$Fr = \frac{A}{Amrc}$$

Donde: Fr = Factor de Regularidad.
A = Area del lote a evaluar.
Amrc = Área del menor rectángulo circunscrito

4. Factor por sobre o bajo nivel: La facilidad de acceso y las mayores posibilidades de aprovechamiento de un terreno ubicado al mismo nivel que la vía pública, lo sitúan en ventaja respecto de otros terrenos ubicados por arriba o por debajo de dicho nivel. Cuando la mayor parte del predio que se valora se encuentra en tales condiciones, se aplicarán los factores contenidos en la siguiente tabla:

FACTORES DE AJUSTE POR SOBRE O BAJO NIVEL		
DESNIVEL DEL TERRENO (m)	FACTOR DE AJUSTE	
	SOBRE NIVEL	BAJO NIVEL
0.00 - 1.00	1.00	1.00
1.01 - 2.00	0.92	0.90
2.01 - 3.00	0.86	0.82
3.01 - 4.00	0.81	0.74
4.01 - 5.00	0.77	0.67
5.01 - 6.00	0.74	0.62
6.01 - 7.00	0.71	0.58
7.01 - 8.00	0.69	0.53
8.01 - 9.00	0.67	0.49
MÁS DE 9.00	0.65	0.46

5. Factor de ajuste por pendiente: En términos matemáticos, la pendiente se refiere a la relación entre las distancias vertical y horizontal de dos puntos y se expresa en términos porcentuales; no obstante, en aspectos de valuación, la pendiente se refiere al grado de inclinación o declive con respecto al eje horizontal que posee un determinado inmueble.

$$Fpc = Exp\left[(PZ - PL) / 78 \right]$$

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 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.

MÉTODO DE VALORACIÓN 214-10801020878900-2025-U

Donde: Fpc = Factor de pendiente comparativo.
PZ = Pendiente del lote tipo.
PL = Pendiente del inmueble a valorar.
Exp = Fórmula exponencial. o 78 = Constante.

6. Factor de ajuste por tipo de vía: En la medición de esta variable se han definido siete tipos de vía. Para el uso de esta variable con el método comparativo se debe determinar el tipo de vía tanto de la finca a valorar como del lote tipo o finca de referencia. En la determinación del factor comparativo se aplica la siguiente fórmula:

$$Fvc = Exp\left((Vv - Vlt)^{*} - 0.06646\right)$$

Donde: Fvc = Factor de tipo de vía comparativo
Exp = Fórmula exponencial
V v = Tipo de vía de la finca a valorar
Vlt = Tipo de vía del lote tipo
0.06646 = Constante

7. Factor de ajuste por disponibilidad de servicios públicos: Para facilitar la aplicación del método comparativo y la utilización de los planos de valores, los servicios públicos se han separado en dos categorías, como se menciona a continuación: Servicios 1 y Servicios 2.

$$Fs_1 = Exp\left((sv - slt)^{*} 0.03\right)$$

Donde: Fs1 = Factor de servicios 1 comparativo
Exp = Forma exponencial
sv = Servicios del inmueble a valorar
slt = Servicios del lote tipo
0.03 = constante

$$Fs_2 = Exp\left((sv - slt)^{*} 0.03\right)$$

8. Factor por ubicación en esquina de manzana Los bienes inmuebles ubicados en esquina, tienen ventaja de aprovechamiento sobre los que se localizan mediales en la cuadra y, por consiguiente, resultan de mayor valor; tal situación es de aceptación general y tiene como fundamento las siguientes características que les son aplicables: mayor posibilidad de acceso, considerable movimiento peatonal y vehicular especialmente en sectores comerciales, mayor capacidad de rentabilidad, facilidades de iluminación y ventilación.

FACTORES POR UBICACIÓN EN ESQUINA DE MANZANA	
USO COMERCIAL	1.20
OTROS USOS	1.10

Fuentes: 1. La Gaceta. Dirección General de Tributación, Factores de Corrección para la Valoración de Terrenos: http://www.gaceta.go.cr/pub/2009/09/29/ALCA40_29_09_2009.pdf

2. MANUAL DE VALUACIÓN INMONILIARIA del Ministerio de Finanzas Públicas de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles DICABI. Guatemala, año: 2005.

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 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.

ESTUDIO DE REGISTRO 214-10801020878900-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 208789---000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 208789 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA DE HABITACION
SITUADA EN EL DISTRITO 1-GUADALUPE CANTON 8-GOICOECHEA DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : NAPOLEON GONZALEZ CHACON Y ARACELLY SANCHEZ DURAN, AMBOS EN PARTE

SUR : SERVIDUMBRE DE PASO CON UN FRENTE A ELLA DE 15.50 METROS

ESTE : ARACELLY SANCHEZ DURAN

OESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE 4.51 METROS

MIDE: SESENTA Y DOS METROS CON SETENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:SJ-0669315-1987
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 208789 Y ADEMAS PROVIENE DE 2085 157 009

VALOR FISCAL: 23,005,656.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y UN DOLARES CON OCHENTA Y NUEVE CENTAVOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00216129-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 08-NOV-2024

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

Uso

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 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.

PLANO DE CATASTRO 214-10801020878900-2025-U

Uso 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 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.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES					
Calificación de la Liquidez		**Alta**			
1	Informe de avalúo N°:	214-10801020878900-2025-U	Tipo:	Urbano	
2	Nombre del Solicitante	Hartley	Número de cédula	1-1081-0733	
3	Nombre del Perito que valoró:	Randall Campos Noriega	Empresa:	-	
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo	Sí	
5	Monto del avalúo	18,386,770.04	Monto solicitado:	26,611,536.14	
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:				
7	La información consignada en este documento deberá ser corroborada por un notario en el momento de establecer cualquier gravamen o al hacer operación de compra-venta sobre el inmueble valorado.				ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz		Randall Campos Noriega	Emp. N°	601
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	5/6/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)		