

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-10302048740000-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ADMINISTRACIÓN DE BIENES			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE DEUDOR (S)					
RIVERA	CORDERO	MARIA ELIETH		Céd. Identidad 3-0322-0854	#####
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica 4-000-001021	
Proporción de Derechos					
#####					
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	01 - SAN JOSE				
Cantón:	03 - DESAMPARADOS				
Distrito:	02 - SAN MIGUEL				
Localidad:	JERICÓ				
DIRECCIÓN EXACTA					
175 m SE de la Iglesia Católica de Jericó. Propiedad costado derecho. Plus Code: RWHQ+PVM Desamparados, San José					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	SJ-1383424-2009			2 638,00 m2	
Identificador Predial	10302048740000			2 638,00 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢33 128 004,00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢33 128 004,00	
VALOR EN LETRAS: TREINTA Y TRES MILLONES CIENTO VEINTIOCHO MIL CUATRO COLONES 00/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local	
Uso predominante del bien:	Otro	Especifique:		LOTE	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢0,00				
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES	Lote con buena ubicación, con disponibilidad ser servicios y acceso a facilidades comunales a poca distancia. La propiedad corresponde a un bien adquirido por lo que se recomienda como garantía. Nota adicional: El suscrito olvida foto selfie.				
Nombre del Perito	NATHAN MOISES CASTRO PADILLA				
Tipo de Profesional	ING. CIVIL	Carnet	IC-22083	Firma del Perito	
Código Perito SIACC	542	Emp.	313	Identificación N°	1-1265-0977
Nombre de la empresa	-			Cód. Empresa	-
Nombre y firma representate legal de la empresa					
Fecha inspección:	21 marzo 2025	Fecha informe:	21 marzo 2025		
Números telefónicos para contacto	8865-2677				
Correo electrónico / Dirección WEB	ing.castromois@gmail.com				

AVALÚO DEL TERRENO						214-10302048740000-2025-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR €/m2			€64 000 000,00		€18 000 000,00		€42 925 000,00					
			€30 873,13		€42 154,57		€11 923,61					
Área	2638,00	2073,00	0,9235	427,00	0,5483	3600,00	1,1080		1,0000		1,0000	
Nivel	5,00	0,00	0,8607	0,00	0,8607	0,00	0,8607		1,0000		1,0000	
Frente	44,23		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Fondo			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Pendiente	45%	10%	0,6384	15%	0,6807	25%	0,7738		1,0000		1,0000	
Ubicación	RESIDENCIAL	5	5	1,0000	5	1,0000	8	1,0795	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	5	1,0667		1,0000		1,0000	
Negociación			0,9000		1,0000		0,9000		1,0000		1,0000	
F. Zona			1,0000		1,0000		1,1000		1,0000		1,0000	
											1,0000	
Factor de Homologación		0,4568		0,3212		0,8413		1,0000		1,0000		
Valores Homologados		14 101,34		13 542,06		10 031,81						
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		-				
-	1,0000	Área afectada				0,00 m2		-				
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo	€12 558 /m2	Valor ajustado	€12 558 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				€0 / m2			
Factor secciones	1,0000	Área	2 638,00 m2		€12 558,00 /m2				€33 128 004,00			
VALOR UNITARIO FINAL												
VALOR TOTAL DEL TERRENO												
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	PINARES DE JERICO MBC S.A.					Lote con vivienda						
SUR	VICTOR MANUEL RIVERA CORDERO Y MARIA ELIETH RIVERA UREÑA					Lote con vivienda						
ESTE	CALLE PUBLICA					Pavimento						
OESTE	PINARES DE JERICO MBC S.A.					Lote						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
VÉRTICE	ESTE				NORTE				PRECISIÓN		3,00 m	
1	493 382				1 086 836						Altitud	
12	493 381				1 086 877						1 650	
PLUS CODE	RWHQ+PVM Desamparados, San José											
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta						
1	Lote en venta 180 metros Este de la esquina SE de la plaza de deportes de Jericó. 22 m de frente	Oferta	6448-0909			21/3/2025						
		Coordenadas	Este		Norte							
2	Lote en venta 75 metros Este de la esquina SE de la plaza de deportes de Jericó. 15 m de frente	Transacción	8826-2651 - 6067-6758			21/3/2025						
		Coordenadas	Este		Norte							
3	Lote en venta ubicada carretera a Jericó. 32 metros de frente	Oferta	6476-8735			21/3/2025						
		Coordenadas	Este		Norte							
4		Coordenadas	Este		Norte							

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-10302048740000-2025-U		
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Calle local		Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	6,45 m		Cordón	NO		
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA			Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	Clase social	Media
Alumbrado	SÍ	COOPESANTOS R.I	Jardines y Parques	SÍ	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SÍ	COOPESANTOS R.I	Transporte Público	SÍ	Densidad poblacional	Media
Agua Potable	SÍ	ASADA	Edificios Comerciales	SÍ	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ		Recolección de basura	SÍ	RESIDENCIAL - AGROPECUARIO	
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ		
Medidores instalados	Ninguno					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS						
Frente principal:	44,23 m		Nivel sobre calle:	5,00 m		
Fondo:	246,77 m		Pendiente %	40		
Relación:	5,58		Tipo de vía:	4		
Servicios	S1	1	Ubicación:	Medianero		
	S2	16				
RIESGOS POTENCIALES						
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:						SÍ
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	Quebrada	Pendiente	Ascendente	Riesgo deslizamiento	Bajo	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA						
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>78,00%</u>						
AFECTACIONES DEL BIEN						
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
20/3/2025		SERVIDUMBRE TRASLADADA.				
OBSERVACIONES						
<p>Lote con buena ubicación, con disponibilidad de todos los servicios y acceso a facilidades comunales básicas a poca distancia. El terreno se encuentra sobre nivel de calle y cuenta con una pendiente creciente aproximada promedio de 45%. La propiedad requiere limpieza de malezas y delimitación de linderos. El bien se valora como quinta. Para uso de construcción se requieren mejoras importantes para acondicionar el terreno como obras de excavación y muros de retención. No se adjuntan disponibilidades de agua y electricidad ni certificado de uso de suelo. Para efectos del presente avalúo, se asume que la propiedad cuenta con dichos servicios y que es apta para el uso de construcción; en caso de que la propiedad. En caso de que la propiedad no posea alguna de estas certificaciones el valor del bien se vería afectado.</p>						

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-10302048740000-2025-U



ENTORNO: CENTRO DE JERICÓ



FRENTE DE PROPIEDAD



FRENTE DE PROPIEDAD



FRENTE DE PROPIEDAD



FRENTE DE PROPIEDAD



FRENTE DE PROPIEDAD



INTERIOR DE PROPIEDAD



INTERIOR DE PROPIEDAD



INTERIOR DE PROPIEDAD

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



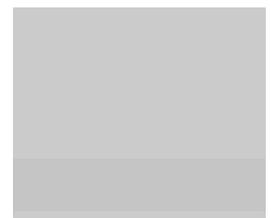
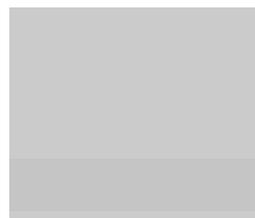
1



2

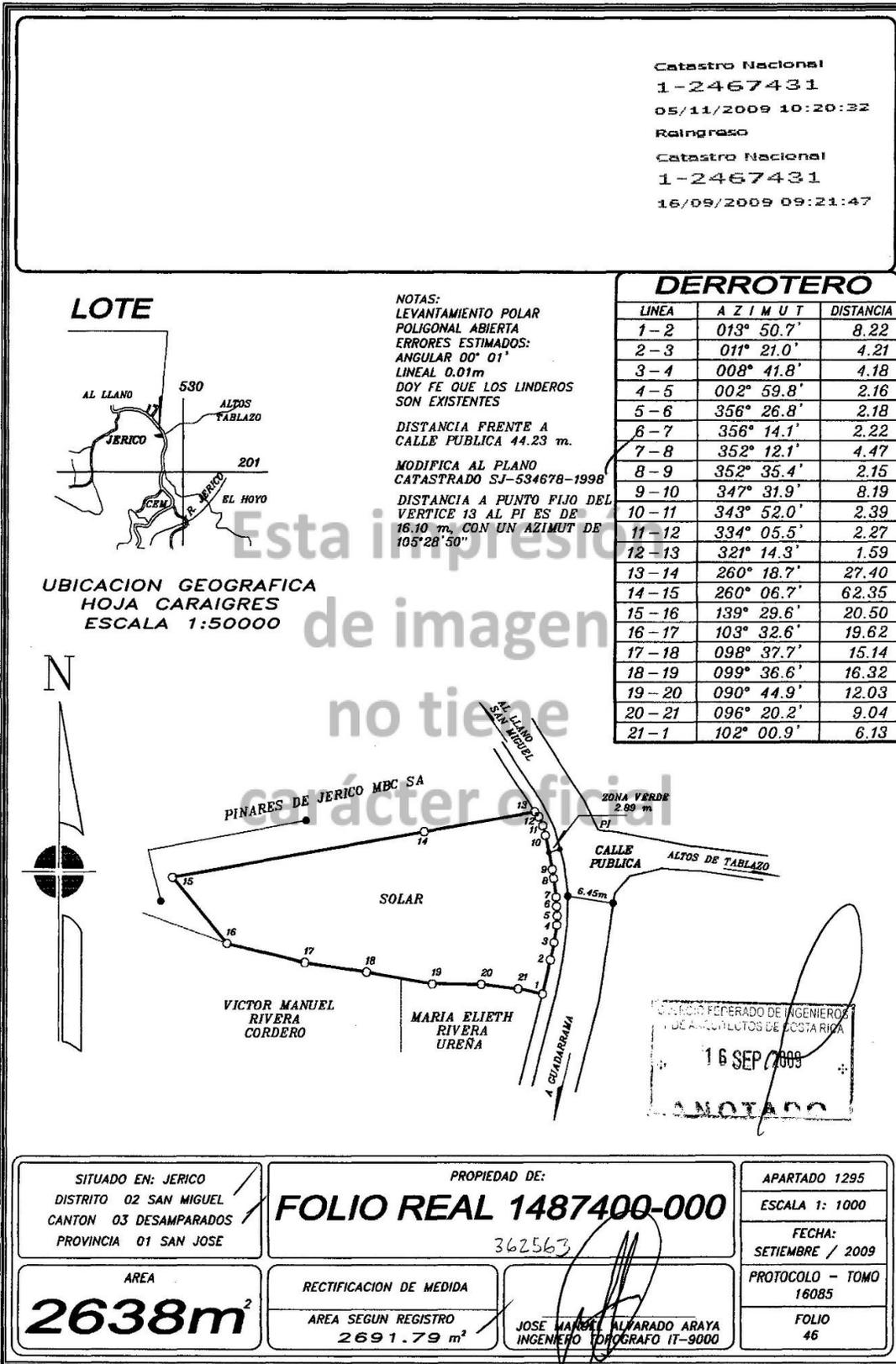


3



PLANO DE CATASTRO

214-10302048740000-2025-U



ESTUDIO DE REGISTRO

214-10302048740000-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 487400-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 487400 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE SOLAR
SITUADA EN EL DISTRITO 2-SAN MIGUEL CANTON 3-DESAMPARADOS DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : PINARES DE JERICO MBC S A

SUR : VICTOR MANUEL RIVERA CORDERO Y MARIA ELIETH RIVERA URE#A

ESTE : CALLE PUBLICA

OESTE : PINARES DE JERICO MBC S A

MIDE: DOS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS
PLANO: SJ-1383424-2009

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00362563	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 39,700,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTICINCO MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS DOS COLONES
CON CINCUENTA Y NUEVE CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2022-00262919-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 28-ABR-2022

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 372-19758-01-0800-001

FINCA REFERENCIA 00118967 000

AFECTA A FINCA: 1-00487400 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 20-03-2025 a las 10:20 horas

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

IMAGEN SATELITAL

214-10302048740000-2025-U



214-10302048740000-2025-U

OBSERVACIONES ADICIONALES

1. No se realizan pruebas de ingeniería físicas ni mecánicas por lo que el valuador no asume responsabilidad por daños o vicios ocultos que puedan existir, generados por problemas geofísicos del terreno o por la capacidad soportante del mismo.
2. El valuador manifiesta no tener interés actual o futuro sobre los bienes sujetos del presente estudio, ni tener vínculo familiar o comercial con el solicitante.
3. El valuador no se pronuncia acerca de la situación jurídica del inmueble y por tanto salva cualquier tipo de responsabilidad. Se solicita al profesional competente en esta materia proceder según su criterio.
4. No se realiza un levantamiento topográfico para verificar la información contenida en plano de catastro con precisión. El valuador no se hace responsable por vicios ocultos o diferencias que no sean perceptibles a simple observación ni identificables con los medios de medición que se requieren para el alcance del avalúo.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media	
1	Informe de avalúo N°:	214-10302048740000-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula: 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	NATHAN MOISES CASTRO PADILLA	Empresa: -
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Sí
5	Monto del avalúo	33 128 004,00	Monto solicitado: 32 251 132,00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Lote con buena ubicación, con disponibilidad ser servicios y acceso a facilidades comunales a poca distancia. La propiedad corresponde a un bien adquirido por lo que se recomienda como garantía. Nota adicional: El suscrito olvida foto selfie.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	NATHAN MOISES CASTRO PADILLA	Emp. N° 542
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	21/3/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)