

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES		SIPCO	19849	214-10803019659000-2026-U
PROPÓSITO DEL AVALÚO ESTABLECER EL VALOR ACTUAL DE LA PROPIEDAD					
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica	4-000-001021	
NOMBRE EX DEUDORA (S)					
MARIA ELVIRA CUBERO SUAREZ			Céd. Identidad	6-0196-0543	
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:	08 - GOICOECHEA				
Distrito:	03 - CALLE BLANCOS				
Localidad:	SAN ANTONIO DE CALLE BLANCOS				
DIRECCIÓN EXACTA					
CALLE BLANCOS, DE LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA DE GUADALUPE 100 METROS AL OESTE, PORTON NEGRO MANO IZQUIERDA					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	SJ-0001414-1969		Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	10803019659000		680,58 m2		
Identificador Predial			680,58 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO			₡199 481 400,90		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			₡33 327 243,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN			₡232 808 643,90		
VALOR EN LETRAS: DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS OCHO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES COLONES 90/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:	12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		General	
Uso predominante del bien:	Comercio	Especifique:		LOCAL COMERCIAL	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A			₡33 327 243,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES	LA PROPIEDAD PERTENECE A LA ENTIDAD BANCARIA, SIN EMBARGO SE RECOMIENDA DAR MANTENIMIENTO A LAS CONSTRUCCIONES.				
Nombre del Perito	Ing. Alberto Iglesias Salas		ALBERTO IGLESIAS SALAS (FIRMA)		
Tipo de Profesional	Ing. Civil	Carnet	IC-18111	Firma del Perito	
Código Perito SIACC	422	Emp.	ICICOR	Identificación N° 2-0502-0814	
Nombre de la empresa			ICICOR COSTA RICA S.A.	Cód. Empresa	00000054
Fecha inspección:	31 julio 2026		Fecha informe:	31 julio 2026	
Números telefónicos para contacto			2223-6393		MANFRED RODRIGUEZ JEREZ (FIRMA)
Correo electrónico / Dirección WEB			servicioalcliente@icicor.com		RODRIGUEZ JEREZ (FIRMA)

AVALÚO DEL TERRENO						214-10803019659000-2026-U									
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												TC:		€458,00/\$	
Características		SUJETO	COMPARABLES												
			1		Factor		2		Factor		3		Factor		
VALOR €/m²			246 236,56				305 038,21				353 062,10				
Área del lote en m2		681	558		0,9366		359		0,8097		467		0,8831		
Frente en metros		20	25		0,9671		13		1,0643		10		1,1096		
Fondo en metros		34	N.D.		1,0000		N.D.		1,0000		N.D.		1,0000		
Rectángulo mayor en área total en m2		681	558		1,0000		359		1,0000		467		1,0000		
Frentes a calle pública		1	2		1,0000		1		1,0000		1		1,0000		
Desnivel		no	no		1,0000		no		1,0000		no		1,0000		
Vista		normal	normal		1,0000		normal		1,0000		normal		1,0000		
Acceso a la propiedad por servidumbre		no	no		1,0000		no		1,0000		no		1,0000		
Área de la propiedad afectada por retiro de ríos		0	0		1,0000		0		1,0000		0		1,0000		
Área de la propiedad afectada por cualquier tipo de servidumbre		0	0		1,0000		0		1,0000		0		1,0000		
Ubicación			inferior		1,2500		inferior		1,1000		superior		0,9000		
Negociación			0		1,0000		0		1,0000		0		1,0000		
Factor de Homologación			1,1322				0,9480				0,8819				
Valores Homologados €			278 782,30				289 165,43				311 366,97				
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		€293 105 /m2		Valor ajustado		€293 105 / m2		Valor Unitario de Mejoras a Terreno							
Factor secciones		1,0000		Área		680,58 m2		€0 / m2							
VALOR UNITARIO FINAL						€293 105,00 /m2									
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€199 481 400,90									
LINDEROS ACTUALES															
NORTE		CALLE A MORAVIA						CALLE PUBLICA ASFALTADA (RUTA 109)							
SUR		VIRGINIA ULLOA QUESADA Y EN PARTE EDUARDO ARAYA PIEDRA						VIVIENDAS							
ESTE		LEONEY LEUS GARAY						LOCAL COMERCIAL							
OESTE		URBANIZACION ESQUIVEL LIMITADA						LOCAL COMERCIAL							
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05															
VÉRTICE		ESTE						NORTE							
1		493 374						1 100 098							
Plus Code:				WWXQ+HVQ											
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES															
N°		Descripción				Tipo información		Números de Contactos				Fecha Consulta			
1		Terreno esquinero en Montelimar con vivienda destruida - transacción				Transacción		ICICOR 2223-6393				31/7/2026			
						Coordenadas		Este	493 564	Norte	1 099 788				
2		Lote comercial en Guadalupe en excelente ubicación. Está sobre calle principal, cerca de escuelas, centros comerciales, residenciales. Tiene 13.2m de frente a calle principal.				Oferta		TicolInvest Bienes Raíces8830-7690				31/7/2026			
						Coordenadas		Este	493 790	Norte	1 100 315				
3		Guadalupe Lote para la venta en Frente a circunvalación en Guadalupe				Oferta		Ricardo Alberto Pérez8857-7171				31/7/2026			
						Coordenadas		Este	493 265	Norte	1 099 764				

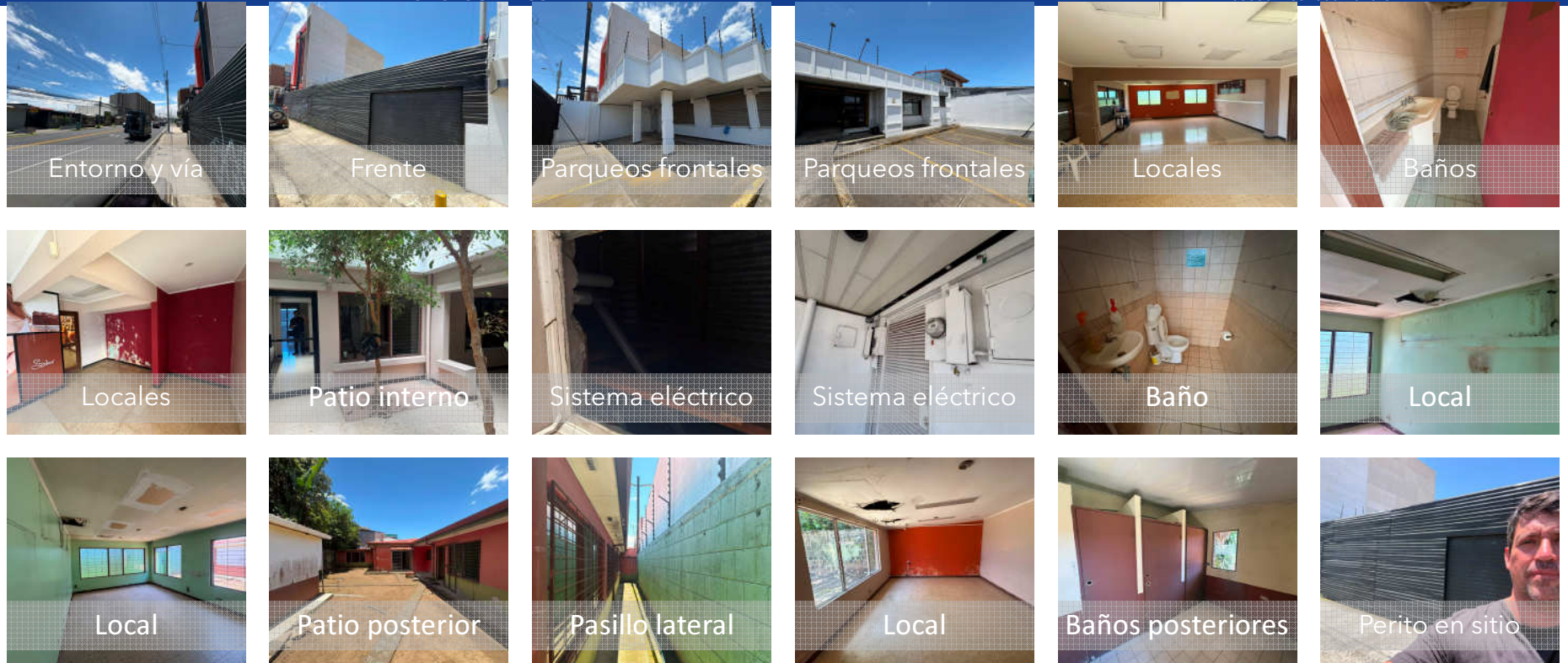
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-10803019659000-2026-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Primaria	Caño	SÍ	Sistema Sanitario	Acueducto Sanitario
Material	Asfalto	Cuneta	SÍ	Alcantarillado pluvial	SÍ
Ancho de vía	20,00 m	Cordón	SÍ		
Acera	SÍ	ACCESO A LA FINCA			Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ	Media
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	AYA	Edificios Comerciales	SÍ	Media
Señal celular	SÍ	ICE	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	Alta
Medidores instalados	Teléfono Agua y Electricidad		COMERCIAL		
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	20,00 m	Nivel sobre calle:	0,20 m		
Fondo:	34,03 m	Pendiente %	0		
Relación:	1,7015	Tipo de vía:	2		
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, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):				No aplica	
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia a construcción	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: 100,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO	SERVIDUMBRE TRASLADADA, CITAS: 287-09191-01-0002-001				
29/7/2026					
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble: NO					
OBSERVACIONES					
EL ESTUDIO DE REGISTRO INDICA UNA SERVIDUMBRE TRASLADADA, CITAS: 287-09191-01-0002-001, EN CONTRA DE LA FINCA 1-00196590 -000 EN CUESTION. EN SITIO NO SE OBSERVA NINGUNA AFECTACION.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-10803019659000-2026-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
LOCALES COMERCIALES	417,00	318 500	132 814 500	60	45,8	D	0,3280	0,6780	29 535 693,00	13,3	70 829
			-						-		
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL	417,00		132 814 500						29 535 693,00		
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
PARQUEOS	150,00	68 250	10 237 500	50	33,0	R	0,4522	0,8190	3 791 550,00	18,5	25 277
			-						-		
			-						-		
TOTAL	150,00		10 237 500						3 791 550,00		
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									¢29 535 693,00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢3 791 550,00		
VALOR TOTAL									¢33 327 243,00		
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				214-10803019659000-2026-U			
CONSTRUCCIONES							
Tipo de construcción existente:		LOCALES COMERCIALES		Uso predominante:		Comercial	
Estado de la edificación:		Existente		Avance:		100%	
Nombre del Profesional Responsable de la obra:		N/A		Presupuesto:		¢ N/A	
Nombre del Desarrollador:		N/A					
Número de Contrato CFIA:		N/A		No.de licencia (permiso) municipal de construcción:		N/A	
Documentos de construcción adicionales:		N/A					
Propiedad utilizada por:		En desuso		Nombre:		N/A	
Vigencia del contrato de arrendamiento:						N/A	
Área construcción principal:		417,00 m2		Porcentaje de cobertura:		61%	
				Año de construcción:		1976	
DETALLE DE ELEMENTOS							
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:				NÚMERO DE NIVELES:		1	
LC02							
Estructura		COLUMNAS Y VIGAS DE CONCRETO		Sistema eléctrico:			
Paredes		MAMPOSTERIA		Cableado entubado:		Sí Parcial	
Entrepiso		N/A		Tablero eléctrico (caja de breaker):		Sí	
Estruc. Techo		MADERA		Estado General:		Regular	
Cubierta		HIERRO GALVANIZADO ONDULADO		Sistema de evacuación pluvial:			
Cielos		GYPSUM, FIBROCEMENTO		Canoas y bajantes:		Sí Total	
Pisos		MOSAICO TERRAZO		Otro sistema (indique):		Bueno	
Fachada		PLANA					
Aposentos		13 APOSENTOS PARA LOCALES, UN PATIO DE LUZ, UNA COCINA Y TRE BAÑOS. CUENTA CON 6 ESPACIOS DE PARQUEO		Tanques de Gas:			
Parqueos		6		Gas LP:		25 lbs	
Otros		NO HAY		Ubicación:		Dentro de la edificación	
Red de agua caliente		NO HAY		En caso de encontrarse dentro, adjuntar fotografías de la ubicación y estado			
Tanque captación de agua		N/A		Estado Físico y de Mantenimiento General:			
				Paredes		Deficiente	
				Pisos		Regular	
				Cielos		Deficiente	
				Cubierta		Regular	
Fisuras				Apreciación visual de desplome			
Repellos		Importante		Paredes		Ninguno	
		Pisos		Pisos		Ninguno	
		Leve				Cielos	
						Importante	
OBRAS COMPLEMENTARIAS							
Estado de la edificación:		Existente		Avance:		100%	
DESCRIPCIÓN		PARQUEOS EXTERNOS, 3 BAJO TECHO Y 3 ABIERTOS.					
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN							
Etapas		% avance acum.		% de giro		Detalle de avance esperado	
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
						Se recomienda un primer giro:	
						Equivalente al:	
						0,0%	
						Del monto destinado a construcción	
						Los rubros de avance propuestos sirven como referencia para revisar el progreso del proyecto, pero el constructor puede sustituirlos por otras obras de valor equivalente, siempre respetando el orden lógico de construcción.	
OBSERVACIONES							
LAS CONSTRUCCIONES PRESENTAN UN ESTADO DEFICIENTE, SE OBSERVARON DAÑOS POR HUMEDAD EN CIELOS, VENTANAS INTERNAS INEXISTENTES, DAÑOS EN PAREDES POR HUMEDAD Y REPELLOS. EL SISTEMA ELECTRICO SE ENCUENTRA ENTUBADO, SIN EMBARGO SE OBSERVARON TOMAS CANALIZADO POR PAREDES.							

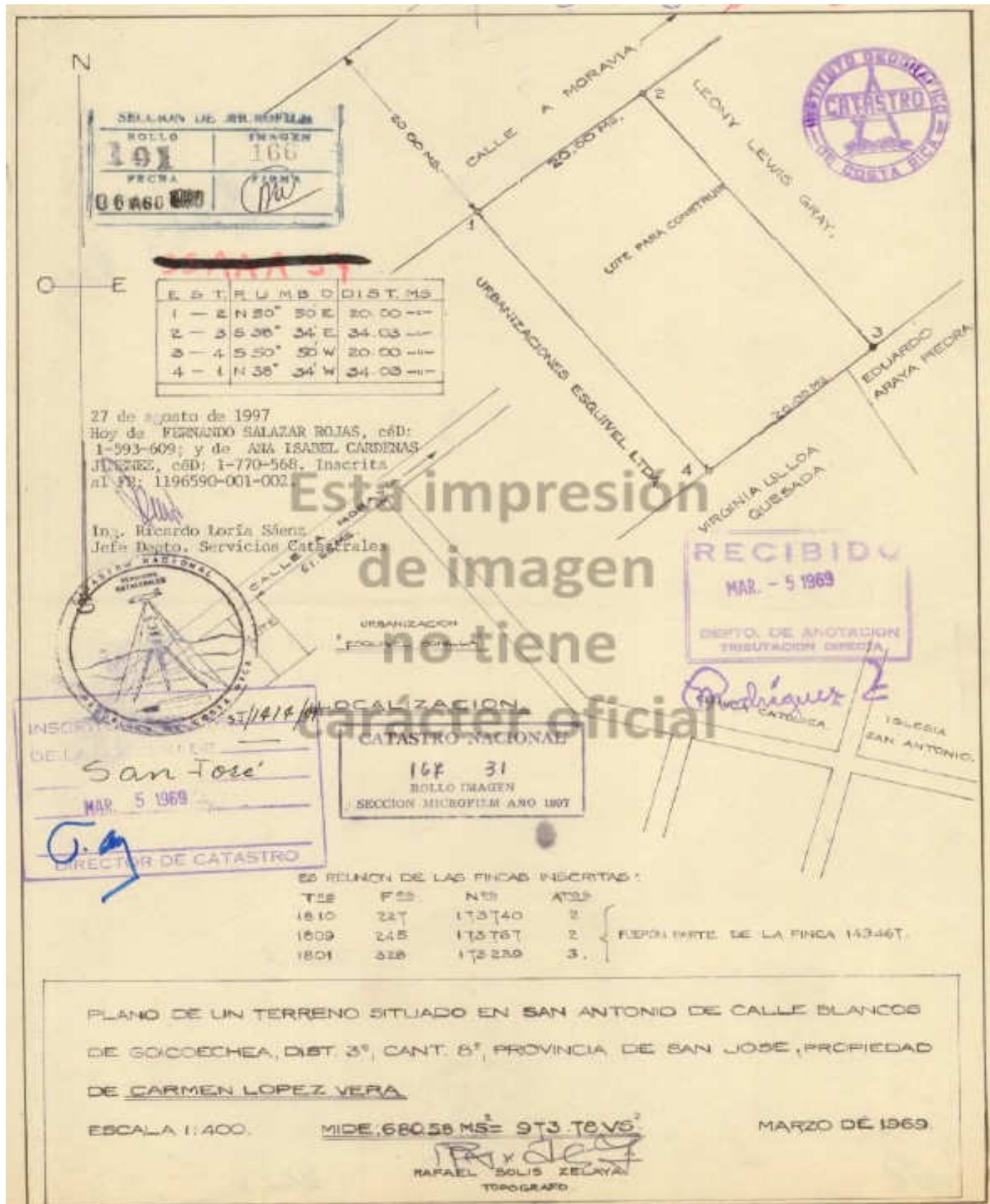
ANEXO FOTOGRÁFICO

214-10803019659000-2026-U


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES


PLANO DE CATASTRO

214-10803019659000-2026-U



INFORME REGISTRAL

214-10803019659000-2026-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 196590-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 196590 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA DESTINADA A OFICINAS
SITUADA EN EL DISTRITO 3-CALLE BLANCOS CANTON 8-GOICOECHEA DE LA PROVINCIA DE
SAN JOSÉ

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : CALLE A MORAVIA

SUR : VIRGINIA ULLOA QUESADA Y EN PARTE EDUARDO ARAYA PIEDRA

ESTE : LEONEY LEUS GARAY

OESTE : URBANIZACIÓN ESQUITVEL LIMITADA

MIDE: SEISCIENTOS OCHENTA METROS CON CINCUENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS
PLANO: 53-0001414-1965

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994: NO HAY

IDENTIFICADOR PREDIAL: 108030196590

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00196590 001		FOLIO REAL
1-00196590 002		FOLIO REAL
1-00196590 000		FOLIO REAL
1-00196590 000		TOMO: 1990 FOLIO: 547 ASIENTO: 001
1-00196590 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 250,352,955.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2022-00803286-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 13-DIC-2022

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 287-09191-01-0002-001

VIENE DEL TOMO 1990 FOLIO 547 ASIENTO 001

AFECTA A FINCA: 1-00196590-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

1 196590-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 29-07-2026 a las 15:42 horas

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Cancelar](#)Todos los derechos reservados - 2026 - Registro Nacional - San José, Costa Rica - Apartado Postal 323-2010 Cartago
registro@rnc.gob.cr

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior

CERTIFICADO INMOBILIARIO

214-10803019659000-2026-U



Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano												
Provincia	1 - SAN JOSE														
Cantón	108 - GOICOECHEA														
Distrito	10803 - CALLE BLANCOS														
ID predio	10803019659000														
Número finca	1-0196590-0-0														
Área Plano Catastrado	680.58 m²														
Área Según Registro	680.58 m²														
Cautelar	<table><tr><th>Tomo-Asiento</th><th>Tipo</th></tr><tr><td colspan="2">No tiene lramites Administrativos asociados</td></tr><tr><td></td><td></td></tr></table>			Tomo-Asiento	Tipo	No tiene lramites Administrativos asociados									
Tomo-Asiento	Tipo														
No tiene lramites Administrativos asociados															
Plano	100014141969														
ABRE	0														
Relación	1 - Relacion uno a uno														
Inconsistencias	<table><tr><td>1 - N</td><td>2 - N</td><td>3 - N</td><td>4 - N</td></tr><tr><td>5 - N</td><td>6 - N</td><td>7 - N</td><td>8 - N</td></tr><tr><td>9 - N</td><td>10- N</td><td>12- N</td><td></td></tr></table>			1 - N	2 - N	3 - N	4 - N	5 - N	6 - N	7 - N	8 - N	9 - N	10- N	12- N	
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N												
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N												
9 - N	10- N	12- N													
Modificaciones	<table><tr><td>1 - N</td><td>2 - N</td><td>3 - N</td><td>4 - N</td></tr><tr><td>5 - N</td><td>6 - N</td><td>7 - N</td><td>9 - N</td></tr></table>			1 - N	2 - N	3 - N	4 - N	5 - N	6 - N	7 - N	9 - N				
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N												
5 - N	6 - N	7 - N	9 - N												

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		ALTA	
1	Informe de avalúo N°:	214-10803019659000-2026-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	MARIA ELVIRA CUBERO SUAREZ	Número de cédula 6-0196-0543
3	Nombre del Perito que valoró:	Ing. Alberto Iglesias Salas	Empresa: ICICOR COSTA RICA S.A.
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Sí
5	Monto del avalúo	₡232 808 643,90	Monto solicitado: ₡244 018 943,62
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	LA PROPIEDAD PERTENECE A LA ENTIDAD BANCARIA, SIN EMBARGO SE RECOMIENDA DAR MANTENIMIENTO A LAS CONSTRUCCIONES.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Alberto Iglesias Salas	Empleado N° 422
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	3/8/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)