

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - UNIDAD APOYO TEC. DIREC. BIENES		214-11004034162500-2026-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Avalúo de Vivienda (Bien Adjudicado)			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
Banco	Nacional	de Costa Rica	Céd. Jurídica 4-000-001021		
Rodríguez	Céspedes	Mario	Céd. Identidad 7-0134-0897		
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
Banco	Nacional	de Costa Rica	Céd. Identidad 4-000-001021		
Proporción de Derechos 100%					
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	01 - SAN JOSE				
Cantón:	10 - ALAJUELITA				
Distrito:	04 - CONCEPCION				
Localidad:	Concepción Arriba				
DIRECCIÓN EXACTA					
De la plaza de deportes de Concepción 100m este, 200m sur y 300m este, lado izquierdo.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	SJ-0609982-1986		147,36 m2		
Identificador Predial	11004034162500		147,36 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO			¢14 204 472,48		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢8 497 923,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢22 702 395,48		
VALOR EN LETRAS: VEINTIDOS MILLONES SETECIENTOS DOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO COLONES 48/100					
Tiempo estimado para la venta del bien: 18 meses Ámbito máximo de mercado potencial Local					
Uso predominante del bien: Residencial Horizontal Especifique Casa de habitación					
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ¢8 497 923,00					
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES La vivienda se encuentra en mal estado de conservación y presenta daños importantes en pintura y repellos de paredes de bloques de concreto por humedad. Además, se observa un alto grado de desmantelamiento, con paredes y cielo raso desplomados o demolidos. Uno de los baños se encuentra incompleto, al carecer de piezas sanitarias, el mobiliario de cocina está mayoritariamente destruido y la instalación eléctrica defectuosa, sin entubar en conduit y sin caja de breakers. También, la cubierta de techo se encuentra en condición deficiente, requiriendo intervención mayor.					
Nombre del Perito Julián Vargas Montealegre					
Tipo de Profesional Arquitecto Carnet A-22600					
Código Perito SIACC 809 Emp. 422					
Firma del Perito					
Identificación N° 1-1150-0365					
Nombre de la empresa					
Cód. Empresa 00001793					
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección: 22 enero 2026 Fecha informe: 22 enero 2026					
Números telefónicos para contacto 8337-6446					
Correo electrónico / Dirección WEB vargasjulian20@hotmail.com					

AVALÚO DEL TERRENO					214-11004034162500-2026-U							
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO										TC:	¢497,00/\$	
Características	SUJETO	COMPARABLES										
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor	
VALOR ¢/m²		101 562,00		139 053,00		100 000,00		0,00		0,00		
Área m²	147,36	120	0,9535	169	1,0331	128	0,9671	1,0000		1,0000		
Frente		1,0000		0,9500		1,0000		1,0000		1,0000		
Topografía		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		
Ubicación	Medianero	Medianero	1,0000	Esquinero	0,9500	Medianero	1,0000	1,0000		1,0000		
Servicios 1	4	4	1,0000	1	0,9500	4	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	3	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000	1,0000		1,0000		
Localización		1,0000		0,9500		1,0000		1,0000		1,0000		
Negociación		0,9500		0,9000		0,9500		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		0,9058		0,7573		0,9187		1,0000		1,0000		
Valores Homologados		91 997,40		105 307,59		91 874,50						
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	¢96 393 /m2		Valor ajustado		¢96 393 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1,0000		Área		147,36 m2		¢0 / m2					
VALOR UNITARIO FINAL						¢96 393,00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						¢14 204 472,48						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	Erlinda Mora Mora					Sin construir						
SUR	Calle pública					Calle pública de asfalto						
ESTE	Lote 57					Casa de habitación						
OESTE	Lote 59					Casa de habitación						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05										PRECISIÓN		
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
1	490 233					1 093 841					1 135	
Plus Code:			VWR6+W9X Alajuelita, San José									
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	De la plaza de Deportes de Concepción 200m sur, 200m oeste y 75m norte. Concepción Arriba, Alajuelita. InHaus Real Estate vende. Plano, medianero, a nivel de acera.				Oferta		8549-1717			22/1/2026		
					Coordenadas	Este	489 386	Norte	1 093 953			
2	Concepción, Alajuelita, costado norte de la ferretería Las Gravidias. Con Carmen Sáenz. Plano, esquinero, a nivel de acera.				Oferta		7114-6588			22/1/2026		
					Coordenadas	Este	489 873	Norte	1 094 740			
3	De la plaza de Deportes de Concepción 200m sur, 200m oeste y 100m norte. Concepción Arriba, Alajuelita. Plano, medianero, a nivel de acera.				Oferta		8549-1717			22/1/2026		
					Coordenadas	Este	489 374	Norte	1 093 958			
4												
					Coordenadas	Este		Norte				
5												
					Coordenadas	Este		Norte				

DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-11004034162500-2026-U	
VIAS DE COMUNICACION			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local	Caño	SÍ	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Asfalto	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	SÍ
Ancho de vía	19,00 m	Cordón	SÍ		
Acera	SÍ	ACCESO A LA FINCA			Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ Kölbi	Internet por Cable	SÍ	Clase social Media Baja	
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	SÍ a 100 m	Clase social zonas cercanas Media Baja	
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 250 m	Densidad poblacional Alta	
Agua Potable	SÍ AyA	Edificios Comerciales	SÍ a 250 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ Kölbi	Recolección de basura	SÍ a 0 m	Residencial	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 250 m		
Medidores instalados	Electricidad y Agua				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	6,50 m	Nivel sobre calle:	0,00 m		
Fondo:	21,05 m	Pendiente %	0		
Relación:	3,238462	Tipo de vía:	3		
Servicios	S1 4	Ubicación:	Medianero		
	S2 16				
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:					
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: 97,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO	SÍ hay. Servidumbre trasaladada. No afecta físicamente al bien valorado.				
19/1/2026					
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:				NO	
OBSERVACIONES					
No hay.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-11004034162500-2026-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																				
Vivienda	147,00	295 000	43 365 000	60	25	MM	0,7049	0,2780	8 497 923,00	11,8	57 809																				
									-																						
									-																						
			-						-																						
			-						-																						
TOTAL	147,00		43 365 000						8 497 923,00																						
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									¢8 497 923,00																						
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0,00																						
VALOR TOTAL									¢8 497 923,00																						
METODO DE DEPRECIACION																															
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: <i>Ross-Heidecke</i>																															
<table border="1"> <tr> <td rowspan="6">ESTADO</td> <td>O</td> <td>ÓPTIMO</td> </tr> <tr> <td>MB</td> <td>MUY BUENO</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>BUENO</td> </tr> <tr> <td>I</td> <td>INTERMEDIO</td> </tr> <tr> <td>R</td> <td>REGULAR</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>DEFICIENTE</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">M</td> <td>M</td> <td>MALO</td> </tr> <tr> <td>MM</td> <td>MUY MALO</td> </tr> <tr> <td>DM</td> <td>DEMOLICIÓN</td> </tr> </table>												ESTADO	O	ÓPTIMO	MB	MUY BUENO	B	BUENO	I	INTERMEDIO	R	REGULAR	D	DEFICIENTE	M	M	MALO	MM	MUY MALO	DM	DEMOLICIÓN
ESTADO	O	ÓPTIMO																													
	MB	MUY BUENO																													
	B	BUENO																													
	I	INTERMEDIO																													
	R	REGULAR																													
	D	DEFICIENTE																													
M	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 como resistencias, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El evaluador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguineidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-11004034162500-2026-U



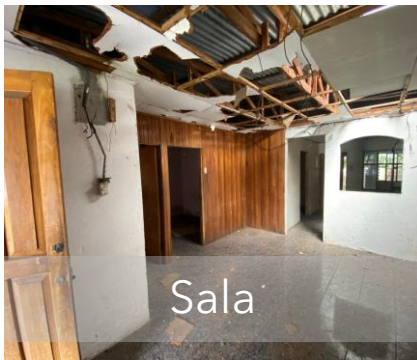
Entorno de vía hacia el este



Fachada principal



Corredor frontal



Sala



Cocina



Dormitorio principal



Baño



Área de pilas y patio techado



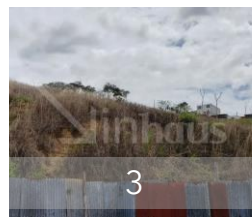
Perito en sitio

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

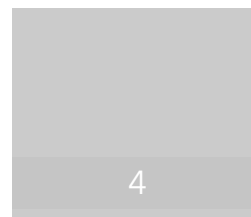

1



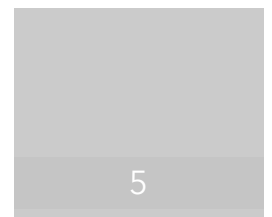
2



3



4



5

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-11004034162500-2026-U



Daños en paredes por humedad



Daños en cielo raso



Daños en mueble de cocina



Ventanería sin vidrios



Daños en cubierta y en cielo raso



Daños en repello de paredes interiores



Instalación eléctrica en mal estado



Instalación eléctrica en mal estado



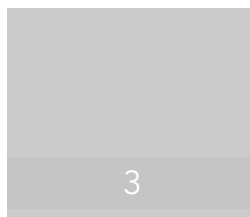
Paredes sin forros

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

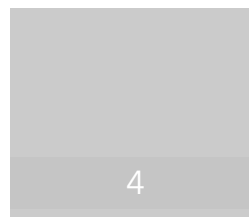

1



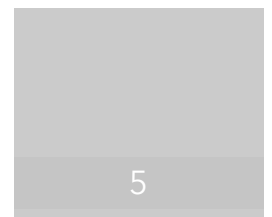
2



3



4



5

PLANO DE CATASTRO

214-11004034162500-2026-U

468-S-10-4-4-

CATASTRO NACIONAL
129 14
ROLLO - IMAGEN
SECCION MICROFILM N.º 203

SECCION DE MICROFILM
ROLLO 28
IMAGEN 15
FECHA 19 FEB. 1986
FIRMA

REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL
El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número
45609982-86
4 FEB. 1986
Fecha
Firma Autorizada

REPUBLICA DE COSTA RICA
TIMBRE
2 COLONES

LINEA	RUMBO	DIST. (m)
1-2	N87°11' W	5.53
2-3	N86°23' W	0.97
3-4	N05°12' E	20.73
4-5	N87°39' E	7.06
5-1	S05°12' W	21.38

N

URBANIZACION
VISTA GRANDE II
ESCALA: 1:1250

LOTE N.º 58

LOCALIZACION
HOJA SAN JOSE EDC. 1:12,500

NOTAS

- Levantamiento polar, con radiales a los vértices, poligonal abierta levantada con teodolito TSK y cinta. Error lineal 0.01m. Error angular 0° 00'
- Doy fe que en este levantamiento no hubo cambios de linderos ni amojonamientos.
- Este plano modifica al catastrado con el Número san José. 459585-81.
- Segregación, encabeza de su dueño.
- (+)- Entrada cañería.
- (+)- Prevista alcantarillado.

PROPIEDAD DE
OFICINA DE VIVIENDA INDUSTRIAL
CEDULA JURIDICA 3-101-018060-33
SITUADO EN Concepción
DISTRITO 4 Concepción
CANTON 10 Alajuelita
PROVINCIA 1 San José

AREA 147.3657 m²
Arrendamiento 1479 6,00 m²
PROTOCOLO TOMO 3833
FOLIO 16-18 Y 20

ESCALA 1:500
FECHA 5 de Agosto 1985

ANOTADO

INFORME REGISTRAL

214-11004034162500-2026-U

19/1/26, 15:38

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 341625---000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 341625 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON 1 CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 4-CONCEPCION CANTON 10-ALAJUELITA DE LA PROVINCIA DE SAN
JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : ERLINDA MORA MORA

SUR : CALLE PUBLICA

ESTE : LOTE 57

OESTE : LOTE 59

MIDE: CIENTO CUARENTA Y SIETE METROS CON TREINTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS
PLANO: SJ-0609982-1986
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994: NO HAY

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE
LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 341625 Y ADEMÁS PROVIENE DE 315941 000

VALOR FISCAL: 24,500,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTE MIL DOSCIENTOS DOS UNIDADES DE DESARROLLO
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2025-00067785-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 31-ENE-2025

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 361-01559-01-0957-001
FINCA REFERENCIA: 00315941 000
AFECTA A FINCA: 1-00341625 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 19-01-2026 a las 15:37 horas

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		ALTA	
1	Informe de avalúo N°:	214-11004034162500-2026-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	Banco Nacional de Costa Rica	Número de cédula: 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Julián Vargas Montealegre	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Sí
5	Monto del avalúo	22 702 395,48	Monto solicitado: 18910082,10
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	La vivienda se encuentra en mal estado de conservación y presenta daños importantes en pintura y repellos de paredes de bloques de concreto por humedad. Además, se observa un alto grado de desmantelamiento, con paredes y cielo raso desplomados o demolidos. Uno de los baños se encuentra incompleto, al carecer de piezas sanitarias, y el mobiliario de cocina está mayoritariamente destruido. También, la cubierta de techo se encuentra en condición deficiente, requiriendo intervención mayor.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Julián Vargas Montealegre	Emp. N° 809
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	24/1/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)