

AVALÚO DE FINCA URBANA			INFORME DE AVALÚO		
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-11102015697300-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		NO APLICA			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
SALAZAR	MONGE	YANCY YOLANDA		Céd. Identidad 1-1084-0748	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica 4-000-001021	100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	01 - SAN JOSE				
Cantón:	11 - VAZQUEZ DE CORONADO				
Distrito:	02 - SAN RAFAEL				
Localidad:	SAN RAFAEL				
DIRECCIÓN EXACTA					
RUTA 216. FRENTE A LA IGLESIA CATOLICA DE SAN RAFAEL. PLUS CODE GOOGLE MAPS: X2H5+W47 Vásquez de Coronado, San José Province					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	SJ-1827930-2015		500.00 m2		
Identificador Predial	11102015697300		500.00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢44 255 000.00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0.00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢44 255 000.00	
VALOR EN LETRAS: CUARENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL COLONES 00/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:	12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local	
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:		Casa de habitación	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	TERRENO FRENTE A RUTA NACIONAL SECUNDARIA CON VIVIENDA DE MAS DE 50 AÑOS, EN ESTADO DE ABANDONO Y A DEMOLER				
Nombre del Perito	Rodolfo Azofeifa Salazar				
Tipo de Profesional	Ing. Civil	Carnet	IC-5529	Firma del Perito	
Código Perito SIACC	810	Emp.		Identificación N°	1-0706-0530
Nombre de la empresa				Cód. Empresa	00000424
Nombre y firma representate legal de la empresa					
Fecha inspección:	28 julio 2025	Fecha informe:	28 julio 2025		
Números telefónicos para contacto	88165014				
Correo electrónico / Dirección WEB	razofeifa@promotoranovacr.com				

AVALÚO DEL TERRENO

214-11102015697300-2025-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		85 995.09		91 407.68		62 396.01					
Área	500	407.00	0.93	547	1.03	1202	1.34		1.00		1.0000
Frente	17.44	14.29	1.051	8	1.215	14.34	1.050		1.000		1.0000
Tipo de Vía	3	5	1.14	5	1.14	5	1.14		1.00		1.0000
Servicios 1	4	1	1.09	1	1.09	1	1.09		1.00		1.0000
Servicios 2	16	16	1.00	16	1.00	16	1.00		1.00		1.0000
Ubicación	5	8	1.08	8	1.08	7	1.05		1.00		1.0000
Factor de Ajuste	1	1	1.0000	1	1.0000	1	0.9500		1.0000		1.0000
Factor de Negociación y comisión	1	1	1.0000	0.89	0.8900	0.8	0.8000		1.0000		1.0000
Forma	0.8356	0.71	0.7100	0.74	0.7400	0.96	0.9600		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		0.9371		1.1080		1.3409		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		80 586.38		101 278.00		83 665.37					

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	€88 510 /m2	Valor ajustado	€88 510 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno	
Factor secciones	1.0000	Área	500.00 m2	€/ m2	
VALOR UNITARIO FINAL			€88 510.00 /m2		
VALOR TOTAL DEL TERRENO			€44 255 000.00		

LINDEROS ACTUALES

NORTE	Alvaro Arroyo Vargas y Marlene Murillo Araya	Terreno con casa
SUR	Calle pública	Calle pública en asfalto
ESTE	Marco Hernandez Mata y Fanny Alvarado Quiros	Terreno con casa
OESTE	Alvaro Arroyo Vargas y Marlene Murillo Araya	Terreno con casa

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN 3.00 m

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	500864.8021	1103512.197	1482
3	500848.9049	1103518.500	1 481

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1	San Rafael, Calle la Maquina, Plano SJ-2232943-2020	Oferta	60189032		28/7/2025
		Coordenadas	Este	500745.087	Norte
2	San Rafael, Calle la Maquina, Plano SJ-2234539-2020	Oferta	60189032		28/7/2025
		Coordenadas	Este	500745.306	Norte
3	San Rafael centro, Plano SJ-2313815-2021	Oferta	89172323		28/7/2025
		Coordenadas	Este	500677.436	Norte
4		Oferta			
		Coordenadas	Este		Norte
5		Oferta			
		Coordenadas	Este		Norte

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.

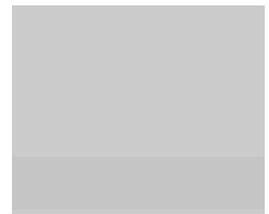
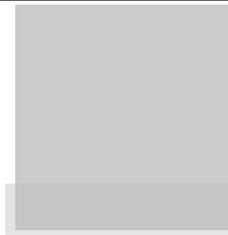
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-11102015697300-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	<u>Secundaria</u>	Caño	<u>NO</u> Sistema Sanitario <u>Tanque séptico</u>
Material	<u>Asfalto</u>	Cuneta	<u>SÍ</u> Alcantarillado pluvial <u>SÍ</u>
Ancho de vía	<u>23.79 m</u>	Cordón	<u>NO</u>
Acera	<u>SÍ</u>	ACCESO A LA FINCA <u>Calle pública</u>	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	<u>SÍ ICE</u> Internet por Cable <u>SÍ Varios</u>	Clase social <u>Media</u>	
Alumbrado	<u>SÍ CNFL</u> Jardines y Parques <u>SÍ a 200 m</u>	Clase social zonas cercanas <u>Media</u>	
Electricidad	<u>SÍ CNFL</u> Transporte Público <u>SÍ a 0 m</u>	Densidad poblacional <u>Media</u>	
Agua Potable	<u>SÍ AYA</u> Edificios Comerciales <u>SÍ a 200 m</u>	Actividad del lugar <u>Residencial</u>	
Señal celular	<u>SÍ Varios</u> Recolección de basura <u>SÍ a 0 m</u>	Vivienda	
TV por Cable	<u>SÍ</u> Edificios públicos / comunales <u>SÍ a 200 m</u>		
Medidores instalados	<u>Electricidad y Agua</u>		
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frente principal:	<u>17.44 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>0.50 m</u>
Fondo:	<u>34.31 m</u>	Pendiente %	<u>4</u>
Relación:	<u>1.96731651</u>	Tipo de vía:	<u>3</u>
Servicios	S1 <u>4</u>	Ubicación:	<u>Medianero</u>
	S2 <u>16</u>		
RIESGOS POTENCIALES			
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):			
Cuerpo de agua cerca	<u>No</u> Distancia	<u>0.00 m</u>	Possibilidad de daños <u>Bajo</u>
Topografía	<u>Ondulada</u> Pendiente	<u>Ascendente</u>	Riesgo deslizamiento <u>Bajo</u>
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>92.00%</u>			
AFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
<u>23/7/2025</u>	<u>NO HAY</u>		
OBSERVACIONES			
<u>Terreno frente a calle pública del MOPT</u>			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-11102015697300-2025-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-11102015697300-2025-U



Lateral vecino este



Vecino al fondo



Alero



Bajante



Pared muy fisurada



Vista posterior

PLANO DE CATASTRO

214-11102015697300-2025-U

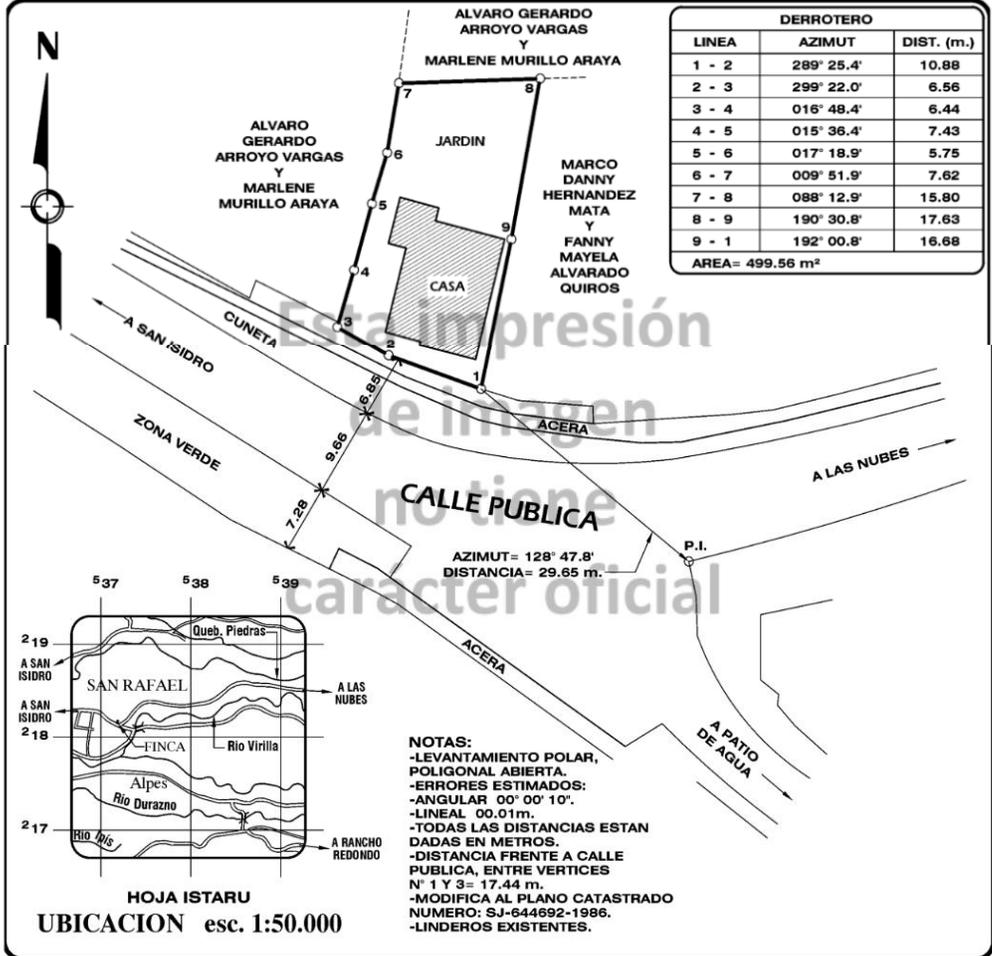
INSCRIPCIÓN: 1-1827930-2015

Fecha : 19/06/2015 11:30:46
 Registrador: GEANINA VILLAREAL CRUZ
 7AEF373A3DD06AD0CD15F0736CFAC82C

Catastro Nacional
 2015-42759-C
 17/06/2015 08:56:22
 Reingreso



ENTERO N° 000194857905



INFORMACION REGISTRO PUBLICO FINCA COMPLETA, FOLIO REAL N° 1156973-001, 1156973-002, 1156973-003 Y 1156973-004.	SITUADO EN: SAN RAFAEL DISTRITO: 02° SAN RAFAEL CANTON: 11° VASQUEZ DE CORONADO PROVINCIA: 01° SAN JOSE	AREA SEGUN REGISTRO PUBLICO 499.57 m²
 JOSE EDO. MOREJA BARRANTES TOPOGRAFO ASOCIADO TA 9648	PROTOCOLO: TOMO 18600 FOLIO 112	ESCALA 1 : 500
	AREA 500 m²	LOTE FECHA JUNIO 2015

ESTUDIO DE REGISTRO

23/7/25, 10:19

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 156973--000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 156973 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

[SEGREGACIONES: SI HAY](#)

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 2-SAN RAFAEL CANTON 11-VAZQUEZ DE CORONADO DE LA
PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : ALVARO GERARDO ARROYO VARGAS Y MARLENE MURILLO ARAYA

SUR : CALLE PUBLICA

ESTE : DANNY HERNANDEZ Y FANNY ALVARADO

OESTE : ALVARO GERARDO ARROYO Y MARLENE MURILLO ARAYA

MIDE: QUINIENTOS METROS CUADRADOS
PLANO: SJ-1827930-2015
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 156973 Y ADEMÁS PROVIENE DE 1669-203-001

VALOR FISCAL: 60,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y UN MIL SEISCIENTOS CINCUENTA COLONES CON CINCUENTA Y CUATRO CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00421242-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 14-JUN-2024

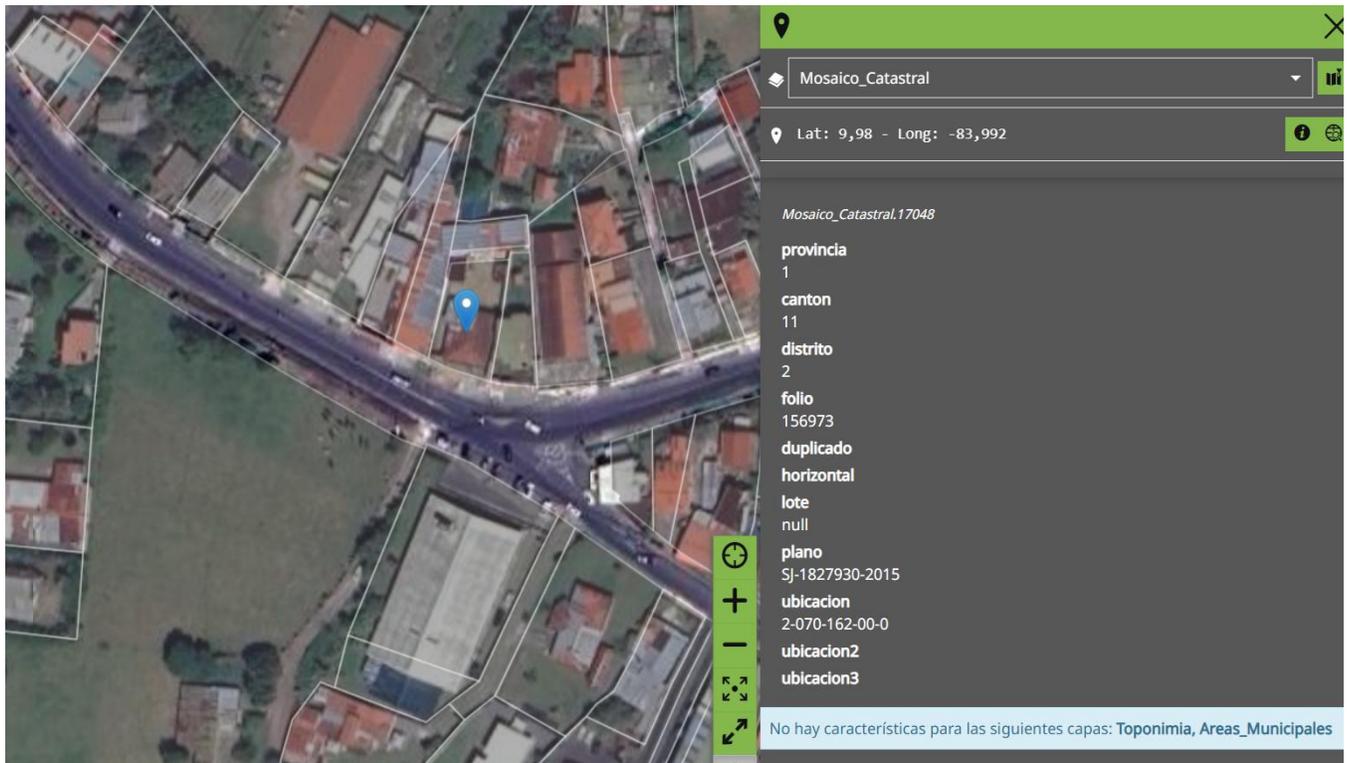
ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 23-07-2025 a las 10:19 horas

OTROS

214-11102015697300-2025-U

Terreno en visor municipal



Mosaico_Catastral

Lat: 9,98 - Long: -83,992

Mosaico_Catastral.17048

- provincia: 1
- canton: 11
- distrito: 2
- folio: 156973
- duplicado: horizontal
- lote: null
- plano: SJ-1827930-2015
- ubicacion: 2-070-162-00-0
- ubicacion2:
- ubicacion3:

No hay características para las siguientes capas: Toponimia, Areas_Municipales

OBSERVACIONES

214-11102015697300-2025-U

1. Vivienda existente en estado deplorable para demolición.

Problemas: Comejen en estructura de techo, Cubierta oxidada y con agujeros, cielos desprendidos y muy dañados, paredes con grietas importantes, puertas muy deterioradas, vidrios quebrados, piso con huecos, instalación eléctrica no cumple, canoas muy dañadas, y otros.

2. Muy pocos terrenos cercanos en venta de área similar, eso puede facilitar la venta y mejorar el precio.

3. Comparables de visita y datos de internet.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-11102015697300-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	SALAZAR MONGE YANCY YOLANDA	Número de cédula 1-1084-0748
3	Nombre del Perito que valoró:	Rodolfo Azofeifa Salazar	Empresa: 424
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	44 255 000.00	Monto solicitado: 39 684 000.00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	TERRENO FRENTE A RUTA NACIONAL SECUNDARIA CON VIVIENDA DE MAS DE 50 AÑOS, EN ESTADO DE ABANDONO Y A DEMOLER		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Rodolfo Azofeifa Salazar	Emp. N° 810
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	29/7/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)