

AVALÚO DE FINCA URBANA

INFORME DE AVALÚO

OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-12005040016200-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Avalúo de Terrenos sin Construcción			
NOMBRE SOLICITANTE (S)				
NAVARRO	JIMÉNEZ	WILLIAM	Céd. Identidad 3-0301-0008	
NOMBRE PROPIETARIO (S)				
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001021	100%

UBICACIÓN DEL BIEN

Provincia: 01 - SAN JOSE
 Cantón: 20 - LEON CORTES
 Distrito: 05 - SANTA CRUZ
 Localidad: SAN MARTÍN

DIRECCIÓN EXACTA

DEL EBAIS EL CEDRAL, 350 M OESTE, 800 M NORTE Y 280 M ESTE SOBRE SERVIDUMBRE DE PASO DE TIERRA, PROPIEDAD A MANO IZQUIERDA.

REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA

Inscripción de la Finca	Según el Plano
Plano de catastro N°	SJ-0055471-1992
Identificador Predial	12005040016200
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%
	1 007,71 m2
	1 007,71 m2
	0,00 m2
	Demasia NO

AVALÚO

VALOR DEL TERRENO ¢5 432 564,61
 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES ¢0,00
VALOR TOTAL DEL BIEN **¢5 432 564,61**

VALOR EN LETRAS: CINCO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO COLONES 61/100

Tiempo estimado para la venta del bien: 12 meses Ámbito máximo de mercado potencial General Zonal
 Uso predominante del bien: Otro **Especifique:** LOTE EN VERDE
 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ¢0,00

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ

OBSERVACIONES GENERALES EL BIEN PERTENECE AL BANCO. LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN TACOTAL. PLUS CODE: P2C4+8JW León Cortés Castro, San José Province

Nombre del Perito ALLAN DAVID FALLAS GAMBOA

Tipo de Profesional	ING. CIVIL	Carnet	IC-21690	Firma del Perito
Código Perito SIACC	738	Emp.	Identificación N°	1-1228-0465
Nombre de la empresa	CONSORCIO ALFA VALUACIÓN			Cód. Empresa 00000416

Nombre y firma representate legal de la empresa ALLAN DAVID FALLAS GAMBOA

Fecha inspección: 4 agosto 2025 Fecha informe: 5 agosto 2025

Números telefónicos para contacto 8898-1932 / 6091-8225
 Correo electrónico / Dirección WEB ALFAVALUACION@GMAIL.COM

AVALÚO DEL TERRENO						214-12005040016200-2025-U								
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO														
Características	SUJETO	COMPARABLES												
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor			
VALOR €/m2		17 440,00		8 888,89		9 146,34		0,00		0,00				
AREA	1 007,71 m ²	2 335,00	1,3196	3 375,00 m ²	1,4901	6 560,00 m ²	1,8556		1,0000		1,0000			1,0000
FRENTE	29,02 m	32,21 m	0,9742	38,73 m	0,9304	54,00 m	0,8562		1,0000		1,0000			1,0000
REGULARIDAD	1 199,11 m ²	2 335,00 m ²	0,9437	3 375,00 m ²	0,9437	6 560,00 m ²	0,9437		1,0000		1,0000			1,0000
USO	Residencial	Residencial	1,0000	Residencial	1,0000	Residencial	1,0000		1,0000		1,0000			1,0000
SOBRENIVEL	0,00 m	0,00 m	1,0000	0,00 m	1,0000	0,00 m	1,0000		1,0000		1,0000			1,0000
BAJONIVEL	1,00 m	0,00 m	0,9512	0,00 m	0,9512	0,00 m	0,9512		1,0000		1,0000			1,0000
PENDIENTE	30%	0%	0,6807	0%	0,6807	0%	0,6807		1,0000		1,0000			1,0000
TIPO DE VIA	9	2	0,6280	3	0,6712	3	0,6712		1,0000		1,0000			1,0000
SERVICIOS 1	1	2	0,9704	1	1,0000	1	1,0000		1,0000		1,0000			1,0000
SERVICIOS 2	10	16	0,8353	16	0,8353	16	0,8353		1,0000		1,0000			1,0000
UBICACIÓN	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000		1,0000		1,0000			1,0000
NEGOCIACIÓN			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000			1,0000
Factor de Homologación		0,3999		0,4749		0,5442			1,0000		1,0000			1,0000
Valores Homologados		6 973,84		4 221,46		4 977,73								
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	€5 391 /m2	Valor ajustado	€5 391 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno	€0 / m2									
Factor secciones	1,0000	Área	1 007,71 m2											
VALOR UNITARIO FINAL			€5 391,00 /m2											
VALOR TOTAL DEL TERRENO			€5 432 564,61											
LINDEROS ACTUALES														
NORTE	WILLIAM NAVARRO JIMENEZ				LOTE									
SUR	SERVIDUMBRE CON 29,02 MTS				SERVIDUMBRE									
ESTE	WILLIAM NAVARRO JIMENEZ				LOTE									
OESTE	WILLIAM NAVARRO JIMENEZ				LOTE									
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05								PRECISIÓN						
VÉRTICE	ESTE			NORTE			Altitud							
1	500 748			1 074 870			2 060							
2	500 730			1 074 874			2 061							
3	500 720			1 074 870			2 063							
4	500 713			1 074 890			2 058							
5	500 755			1 074 911			2 044							
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES														
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta								
1	Terreno sin construcciones, con terraza, frente a calle pública y con acceso a los servicios públicos.	Oferta	https://www.camara.cr/ccabr-propiedades/lotes-en-el-cedral-leon-cortes/			5/8/2025								
		Coordenadas	Este	500 559	Norte	1 074 901								
2	Terreno sin construcciones, con terraza, frente a calle pública y con acceso a los servicios públicos.	Oferta	https://www.facebook.com/groups/286768025173182/posts/2108404286342871/			5/8/2025								
		Coordenadas	Este	500 668	Norte	1 074 448								
3	Terreno sin construcciones, frente a calle pública asfaltada con sección plana y sección montañosa, con acceso a los servicios públicos.	Oferta	https://helcorer.com/propiedades/venta-de-lote-san-jose-leon-cortes-cedral/			5/8/2025								
		Coordenadas	Este	500 466	Norte	1 075 124								

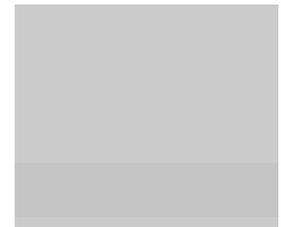
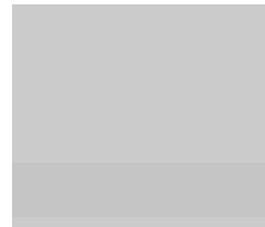
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-12005040016200-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	<u>Calle local</u>	Caño	<u>NO</u> Sistema Sanitario <u>Tanque séptico</u>
Material	<u>Tierra</u>	Cuneta	<u>NO</u> Alcantarillado pluvial <u>NO</u>
Ancho de vía	<u>6,00 m</u>	Cordón	<u>NO</u>
Acera	<u>NO</u>	ACCESO A LA FINCA Servidumbre	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	<u>NO</u> ICE Internet por Cable <u>NO</u>	Clase social	<u>Media</u>
Alumbrado	<u>SÍ</u> Coopesantos Jardines y Parques <u>NO</u>	Clase social zonas cercanas	<u>Media</u>
Electricidad	<u>SÍ</u> Coopesantos Transporte Público <u>SÍ</u> a 900 m	Densidad poblacional	<u>Media</u>
Agua Potable	<u>SÍ</u> Edificios Comerciales <u>SÍ</u> a 900 m	Actividad del lugar	<u>Residencial</u>
Señal celular	<u>SÍ</u> ICE Recolección de basura <u>NO</u>		
TV por Cable	<u>NO</u> Edificios públicos / comunales <u>SÍ</u> a 900 m		
Medidores instalados	<u>Ninguno</u>		
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frente principal:	<u>29,02 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>-1,00 m</u>
Fondo:	<u>41,32 m</u>	Pendiente %	<u>25%</u>
Relación:	<u>1,42384562</u>	Tipo de vía:	<u>9</u>
Servicios	S1 <u>1</u> S2 <u>10</u>	Ubicación:	<u>Medianero</u>
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:			<u>SÍ</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>Ninguno</u>
Topografía	<u>Ondulada</u> Pendiente <u>Descendente</u>	Riesgo deslizamiento	<u>Ninguno</u>
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>47,00%</u>			
AFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
5/8/2025	SERVIDUMBRE TRASLADADA CITAS: 399-02634-01-0802-001 FINCA REFERENCIA: 00178251 000 AFECTA A FINCA: 1-00400162 -000 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY LOS GRAVAMENES Y AFECTACIONES DEL TERRENO NO AFECTAN SU VALOR		
OBSERVACIONES			
Se valoró un terreno sin construcciones. La propiedad pertenece al banco. No se aportaron cartas de disponibilidad de servicios eléctricos ni de agua potable. Se observó tendido eléctrico y alumbrado público frente al inmueble, así como viviendas en los alrededores.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-12005040016200-2025-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



405-S-20-5-1

CATASTRO NACIONAL

182 66
ROLLO IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 1992

**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:
SJ-55471-92

01 JUL 1992

Fecha _____ Firma Autorizada _____

55471

LOCALIZACION. HOJA TAPANTI 3445 III
ESCALA 1:50 000

D E R R O T E R O		
LINEA	AZIMUT	DISTANCIA
	° ' "	m cm
1 - 2	278 45	19 13
2 - 3	245 57	9 89
3 - 4	337 02	20 99
4 - 5	60 46	46 79
5 - 1	186 32	41 32

Esta impresión
de imagen
no tiene
carácter oficial

NOTA.

A. no se modificaron linderos

B. levantamiento polar

C. errores estimados lineal 0,01 m.
angular 00° 02'

D. frente a servidumbre de punto 1 a punto 3 29,02m.

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA

30 JUN 1992

ANDRAGO

PROPIEDAD DE WILLIAM GERARDO NAVARRO JIMENEZ CEDULA N° 3.301.008	SITUADO EN SAN MARTIN DISTRITO 5° SANTA CRUZ CANTON 20° LEON CORTES PROVINCIA 1° SAN JOSE	INFORMACION REGISTRO PUBLICO ES PARTE DEL FOLIO REAL MATRICULA 1178251-000 AREA: 3ha 3197,56 m. ²
AREA 1007,71 m.²	ESCALA 1:1.000	FECHA JUNIO 1992
PROTOCOLO TOMO 6881 FOLIO 94	ARCHIVO JOHEL MONGE NARANJO Agrimensor Asociado AA 084 G-23.92	

ESTUDIO DE REGISTRO

214-12005040016200-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 400162---000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 400162 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 5-SANTA CRUZ CANTON 20-LEON CORTES CASTRO DE LA
PROVINCIA DE SAN JOSÉ
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : WILLIAM NAVARRO JIMENEZ
SUR : SERVIDUMBRE CON 29,02 MTS
ESTE : WILLIAM NAVARRO JIMENEZ
OESTE : WILLIAM NAVARRO JIMENEZ

MIDE: MIL SIETE METROS CON SETENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS
PLANO: SJ-0055471-1992
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL: NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL: 120050400162__

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA
PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 400162 Y ADEMÁS PROVIENE DE 178251 000

VALOR FISCAL: 3,400,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: TRES MILLONES CIENTO DIECISEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS
COLONES CON SESENTA Y SIETE CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2023-00220939-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 28-MAR-2023

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 399-02634-01-0802-001
FINCA REFERENCIA: 00178251 000
AFECTA A FINCA: 1-00400162 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 05-08-2025 a las 18:46 horas

CERTIFICADO CATASTRAL

214-12005040016200-2025-U



Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano												
Provincia	1 - SAN JOSE														
Cantón	120 - LEON CORTES														
Distrito	12005 - SANTA CRUZ														
ID predio	12005040016200														
Número finca	1-0400162-0-0														
Área Plano Catastrado	1007.71 m ²														
Área Según Registro	1007.71 m ²														
Cautelar	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tomo-Asiento</th> <th>Tipo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">No tiene Trámites Administrativos asociados</td> </tr> </tbody> </table>			Tomo-Asiento	Tipo	No tiene Trámites Administrativos asociados									
Tomo-Asiento	Tipo														
No tiene Trámites Administrativos asociados															
Plano	100554711992														
ABRE	0														
Relación	1 - Relacion uno a uno														
Inconsistencias	<table border="1"> <tbody> <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> </tbody> </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 border="1"> <tbody> <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> </tbody> </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	Media		
1 Informe de avalúo N°:	214-12005040016200-2025-U	Tipo:	Urbano
2 Nombre del Solicitante	NAVARRO JIMÉNEZ WILLIAM	Número de cédula	3-0301-0008
3 Nombre del Perito que valoró:	ALLAN DAVID FALLAS GAMBOA	Empresa:	CONSORCIO ALFA VALUACIÓN
4 Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo:	No
5 Monto del avalúo	5 432 564,61	Monto solicitado:	4 206 584,62
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	EL BIEN PERTENECE AL BANCO. LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN TACOTAL. PLUS CODE: P2C4+8JW León Cortés Castro, San José Province		ACEPTAR
8 Nombre y firma de quien aplica la matriz	ALLAN DAVID FALLAS GAMBOA	Emp. N°	
9 Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	5/8/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	