

AVALÚO DE FINCA URBANA

INFORME DE AVALÚO

OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES	214-11303059659900-2026-U
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Avalúo Bien Temporal	
NOMBRE SOLICITANTE (S)		
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4-000-001021
NOMBRE PROPIETARIO (S)		
Banco nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4-000-001021 100%
NOMBRE EXDEUDOR		
Rose	Enrique Delano Henry	Céd. Identidad 9-0047-0980
UBICACIÓN DEL BIEN		
Provincia:	01 - SAN JOSE	
Cantón:	13 - TIBAS	
Distrito:	03 - ANSELMO LLORENTE	
Localidad:	Residencial Vía Real	
DIRECCIÓN EXACTA		
De la escuela Anselmo Llorente y La Fuente, 45m este, 165m sur, Residencial Villa Real lote 3B. XW3J+FG3 Tibás, San José		
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA		
Inscripción de la Finca		Según el Registro y el Plano
Plano de catastro N°	SJ-1266303-2008	144,51 m2
Identificador Predial	11303059659900	144,51 m2
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2 Demasía NO
AVALÚO		
VALOR DEL TERRENO		¢44.560.092,03
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢44.178.116,00
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢88.738.208,03
VALOR EN LETRAS:	OCHENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS OCHO COLONES 03/100	
Tiempo estimado para la venta del bien:	12 meses	Ámbito máximo de mercado potencia: General
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique Vivienda individual en condominio.
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢44.178.116,00	
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SI		
OBSERVACIONES GENERALES	El bien es propiedad del Banco Nacional de Costa Rica. Se ubica en una localidad de fácil acceso y cuenta con los servicios públicos y urbanos.	
Nombre del Perito	Erick Cruz Angulo	
Tipo de Profesional	Arquitecto	Carnet A-14644
Código Perito SIACC	619	Firma del Perito
Nombre de la empresa	Erick Cruz Angulo	Identificación N° 1-0964-0442
		Cód. Empresa 00000243
Nombre y firma representante legal de la empresa		
Fecha inspección:	21 enero 2026	Fecha informe: 23 enero 2026
Números telefónicos para contacto	8847-3679	
Correo electrónico / Dirección WEB	e.cruz@cfia.or.cr	

AVALÚO DEL TERRENO

214-11303059659900-2026-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

TC: **€503,00/\$**

Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m²		265.000,00		272.211,00		231.506,00		215.007,00		0,00	
Área m²	145	265	1,2240	425	1,4327	478	1,4900	255	1,2084		1,0000
Regularidad	1	1	1,0000	1	1,0000	0,9000	1,0541	1	1,0000		1,0000
Pendiente	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000		1,0000
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	2	1,0618		1,0000
Tipo Vía	3	3	1,0000	3	1,0000	2	0,9374	3	1,0000		1,0000
Servicios 1	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000		1,0000
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000		1,0000
Ubicación	5	3	0,9503	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000		1,0000
Entorno	1	0,9000	1,1111	1,1500	0,8696	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000		1,0000
Negociación	1	5%	0,9500	5%	0,9500	5%	0,9500	5%	0,9500		1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
Factor de Homologación		1,2278		1,1835		1,3987		1,2189		1,0000	
Valores Homologados		325.363,71		322.171,19		323.801,52		262.077,44			

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: €308.353 /m2 Valor ajustado: €308.353 / m2 Valor unitario Mejoras al Terreno: €0 / m2
 Factor seccione: 1,0000 Área: 144,51 m2

VALOR UNITARIO FINAL

€308.353,00 /m2

VALOR TOTAL DEL TERRENO

€44.560.092,03

LINDEROS ACTUALES

NORTE	Lote 4-B	Vivienda
SUR	Lote 2-B	Vivinda
ESTE	Calle Publica	Calle de asfalto
OESTE	Municipalidad de tibás.	Área de parque

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05
PRECISIÓN

VERTICE	ESTE	NORTE	Altitud
3	492.464	1.100.618	1.152
5	492.463	1.100.611	1.152

Plus Code: XW3J+FG3 Tibás, San José

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Propiedad esquinera en verde a la venta, oferta por €90 000 000, con un área de terreno de 265m2.	Oferta	8800-8353			21/1/26
		Coordenadas	Este	491.791	Norte	1.100.263
2	Propiedad en verde diagonal al Mas x Menos de Tibás. Valor de venta \$230 000 con un area de 425m2.	Oferta	6338-3476			21/1/26
		Coordenadas	Este	4.915.656	Norte	1.101.191
3	Propiedad en verde diagonal a Price Smart de Tibás. Valor de venta \$ 220 000.	Oferta	2283-5344			21/1/26
		Coordenadas	Este	492.536	Norte	1.100.783
4	Propiedad en verde frentel a Price Smart de Tibás. Valor de venta \$ 109 000 https://www.bienesonline.co.cr/ficha-terreno-venta-anselmo-llorente-san-jose_TEV63666.php	Oferta	8434-6566			22/1/26
		Coordenadas	Este	492.632	Norte	1.100.783

**DESCRIPCIÓN DE LA FINCA
Y DE SU ENTORNO**

214-11303059659900-2026-U

VIAS DE COMUNICACIÓN

Tipo de ruta Terciaria
Material Adoquín
Ancho de vía 10,00 m
Acera Sí

ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS

Caño NO Sistema Sanitario Tanque séptico
Cuneta NO Alcantarillado pluvial Sí
Cordón Sí

ACCESO A LA FINCA

Calle pública
Sí

DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS

Teléfono Sí ICE Internet por Cable Sí TIGO
Alumbrado Sí CNFL Jardines y Parques Sí a 25 m
Electricidad Sí CNFL Transporte Público Sí a 100 m
Agua Potable Sí AyA Edificios Comerciales Sí a 250 m
Señal celular Sí ICE Recolección de basura Sí a 100 m
TV por Cable Sí Edificios públicos / comunales Sí a 225 m
Medidores instalados Sólo Agua

DATOS SOCIOECONOMICOS

Clase social Media
Clase social zonas cercanas Media
Densidad poblacional Alta
Actividad del lugar Residencial

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS

Frente principal: 7,00 m Nivel sobre calle: 0,00 m
Fondo: 23,00 m Pendiente % 0
Relación: 3,285714 Tipo de vía: 3
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 Otro (especificar) Distancia a construcción 90,00 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: 90,00%

AFECTACIONES DEL BIEN**FECHA ESTUDIO****GRAVAMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES**

10/12/25

Servidumbre Traslada, citas: 313-13824-01-0902-001. Servidumbre Traslada, citas: 314-05145-01-0005-001. Servidumbre de acueducto de paso AyA, citas: 575-33743-01-0001-001. Servidumbre de acueducto y de paso de AyA, citas: 575-33743-01-0003-001.

Estos gravámenes no afectan de forma física ni negativa el valor del bien.

Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble: NO

OBSERVACIONES

Se realiza avalúo de propiedad ubicada en Llorente de Tibás, la cual en el momento de la visita cuenta con una vivienda de dos niveles ubicada en un residencial con control de acceso.

El cuerpo de agua mas cercano es la Quebrada Rivera, ubicada a unos 90 metros lineales de las construcciones valoradas, sin representar un riesgo para las mismas.

NOTAS GENERALES No se asume responsabilidad por la estabilidad de los terrenos, ni presencia de niveles freáticos superficiales. Dado que el presente informe tiene el alcance de un avalúo bancario, los datos aportados en este informe no incluyen la realización de pruebas geotécnicas y/o estructuras sobre el emplazamiento y/o edificaciones. Por la misma razón, no se revisa el diseño estructural, la resistencia y durabilidad de las construcciones existentes o que a futuro pudiesen ser edificadas sobre el terreno valorado. Esto es responsabilidad exclusiva del profesional responsable del proyecto ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos y las demás instituciones relacionadas. No se asume responsabilidad por vicios ocultos

No se realiza levantamiento topográfico por lo que los datos indicados en los planos de catastro se asumen correctos, a menos que exista discrepancia claramente visible con respecto a la realidad. El área utilizada en los cálculos es la menor entre lo indicado en el plano de catastro y el estudio registral de la propiedad.

El suscrito valuador da fe de que la estimación del valor se ha obtenido con base en metodologías objetivas y en acatamiento al código de conducta relativo a ética, competencia, revelación de información y confección de informe de avalúo, de las Normas Internacionales de Valuación. Así mismo da fe de que no le alcanzan los intereses económicos y sociales sobre el bien valorado.

Se da fe de lo observado en el momento de la visita por tanto no puede asumir, ni él ni la empresa, responsabilidades por:

1. Vicios ocultos en el momento de la construcción que no se observan en el momento de la visita.
2. Capacidad soportante de los suelos donde fue cimentadas las construcciones en el caso que aplique.
3. No determinar el tiempo en que ocurra un sismo en el lugar, su magnitud e intensidad, así como los daños que pueda provocar.
4. Capacidad soportante de las estructuras ya que no se hace una revisión estructural de la construcción, calidad de los concretos, calidad de las soldaduras y de otros elementos estructurales que son responsabilidad del ingeniero que tuvo la Dirección Técnica y la construcción.
5. Construcciones, modificaciones a las construcciones o variaciones electromecánicas realizadas posterior a la visita.
6. Errores en la confección del plano de catastro.
7. Errores en magnitud y dimensiones que ameriten la utilización de equipo de topografía ya que el trabajo realizado no incluye este procedimiento.
8. No se realizan verificaciones de estabilidad de terrenos, presencia de nivel freático u otras condiciones no contempladas para un avalúo bancario.
9. No se tiene acceso al estado del tanque séptico, ni drenaje sanitario, ni tampoco al plan y ejecución del mantenimiento de este sistema, por lo que no se puede dar fe de su estado actual.

No forma parte del contrato con el Banco Nacional de Costa Rica, la comparecencia o testimonio del profesional en procesos judiciales relacionados con la propiedad valorada. Para el mismo será necesario un acuerdo por escrito entre las partes.

Queda prohibida la reproducción total o parcial de la información contenida en el presente documento sin el consentimiento de la empresa y para otros fines que no sea el trámite del crédito con este Banco.

La información del avalúo es presentada solamente al Banco Nacional como cliente del presente contrato.

El propósito del avalúo es valorar el bien para venta.

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES

214-11303059659900-2026-U

CONSTRUCCIONES

Forma de explotación	Area m ²	V. Unit. ¢ / m ²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m ²
Graje	31,00	344.250	10.671.750	70	16	B	0,8596	0,9748	8.942.260,00	58,7	288.460
Principal	38,00	405.000	15.390.000	70	16	B	0,8596	0,9748	12.895.870,00	58,7	339.365
Pilas	12,00	344.250	4.131.000	70	16	B	0,8596	0,9748	3.461.520,00	58,7	288.460
2 nivel	59,00	405.000	23.895.000	70	16	I	0,8596	0,9191	18.878.466,00	55,3	319.974
			-						-		
TOTAL	140,00		54.087.750						44.178.116,00		

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Forma de explotación	Area m ²	V. Unit. ¢ / m ²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m ²
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL	-		-						-		

MEJORAS AL TERRENO

Forma de explotación	Area m ²	V. Unit. ¢ / m ²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m ²
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL			-						-		

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

CONSTRUCCIONES	¢44.178.116,00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	¢0,00
VALOR TOTAL	¢44.178.116,00

MÉTODO DE DEPRECIACIÓN
DEFINICIONES

Área	Dimensión de la construcción	Estado	Estado físico del bien (Actual)	ESTADO	B	BUENO
	Medida en metros, m², o unidades	Factor Depre.	Factor de Depreciación		I	INTERMEDIO
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo	Factor Estado	Factor de Estado		R	REGULAR
VRN	Valor de Reposición Nuevo	VNR	Valor Neto de Reposición		D	DEFICIENTE
VUT	Vida Util Total estimada del bien	VUR	Vida Util Remanente		M	MALO
Edad	Edad del bien (años de construido)				MM	MUY MALO
Método de depreciación utilizado: Ross-Heidecke					DM	DEMOLICIÓN

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-11303059659900-2026-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente Vivienda individual Uso predominante: Residencial Horizontal
Estado de la edificación: Existente Avance: 100% Presupuesto: ¢
Nombre del Profesional Responsable de la obra:
Nombre del Desarrollador:
Número de Contrato CFIA: No.de licencia (permiso) municipal de construcción:
Documentos de construcción adicionales:
Propiedad utilizada por: En desuso Nombre:
Vigencia del contrato de arrendamiento:
Area construcción principal: 81,00 m2 Porcentaje de cobertura: 56% Año de construcción: 2009

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC04 **NÚMERO DE NIVELES:** 2

Estructura	Columnas y vigas en concreto	Sistema eléctrico:
Paredes	Internas y externas en mampostería, acabadas en pintura y baños con enchapes.	Cableado entubado: <u>Sí Total</u> Interruptor: <u> </u>
Entrepiso	Viguetas pretensadas y losa en concreto.	Tablero eléctrico (caja de breaker): <u>Sí</u> Disyuntor: <u> </u>
Estruc. Techo	Piezas metálicas, tapicheles en mampostería.	Estado General: <u>Bueno</u> <i>*Inspección vía muestra*</i>
Cubierta	Lámina HG, dos aguas con sistema de canoas en HG.	Sistema de evacuación pluvial:
Cielos	Lámina de gypsum	Canoas y bajantes: <u>Sí Total</u> Estado: <u> </u>
Pisos	Porcelanato	Otro sistema (indique): <u> </u> Deficiente <u> </u>
Fachada	Paredes acabadas en pintura, con ventanas en aluminio natural y vidrio claro.	Según muestreo realizado en sitio.
Aposentos	Primer nivel, garaje, sala, comedor, cocina, pilas, 1/2 baño Segundo nivel, tres dormitorios dos cuartos de baño completos.	Tanques de Gas:
Parqueos	2 Ubicación: En edificación cubierto	Gas LP: <u> </u> Ubicación: <u> </u> <i>En caso de encontrarse dentro, adjuntar fotografías de la ubicación y estado</i>
Otros		Estado Físico y de Mantenimiento General:
Red de agua caliente	Tubería interna.	Paredes <u>Bueno</u> Cielos <u>Bueno</u>
Tanque captación de agua	Prevista calentador de paso eléctrico	Pisos <u>Bueno</u> Cubierta <u>Bueno</u>

Fisuras

Repellos Leve Pisos Ninguno Paredes Ninguno Pisos Ninguno Cielos Leve

Apreciación visual de desplome

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación: Avance:

DESCRIPCIÓN

PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

Etapas	% avance acum.	% de giro	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro: <u> </u>
1				Equivalente al: 0,0%
2				Del monto destinado a construcción
3				
4				<i>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.</i>
5				
6				
7				

OBSERVACIONES

Los valores de reposición que se incluyen en el presente avalúo se calcularon con base en el "Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva" del Ministerio de Hacienda publicados para el 2023. En la descripción se menciona la existencia de fisuras leves en repellos, esto es en un punto específico del área de pilas, al parece ser provocado por una aplicación muy gruesa del material utilizado para llevarlo al mismo nivel de pared. En cuanto a la apreciación de desplomes en cielos la zona afectada es el alero y precinta de la fachada frontal, en el segundo nivel que tiene sectores desprendidos al parecer por problemas de humedad. En cuanto al sistema pluvial las canoas y bajantes se pueden observar con corrosión y un estado no optimo. El bien cuanta con alambre navaja sobre las tapias del patio y tendido de cerca eléctrica, desconectada al momento de la visita. Es posible observar algunos de los sensores de la alarma que estuvo instalada.

ANEXO FOTOGRAFICO

214-11303059659900-2026-U



Entorno y vía



Frente



Sistema eléctrico

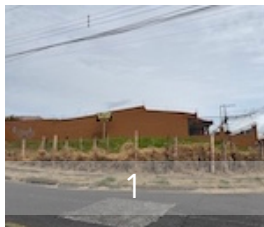


Sistema eléctrico



Perito en sitio

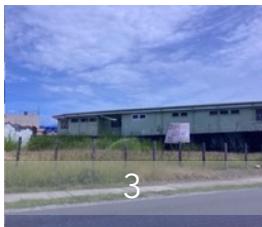
FOTOGRAFIAS DE COMPARABLES



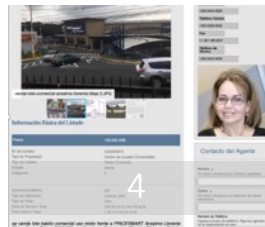
1



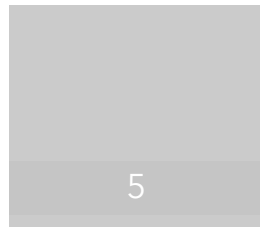
2



3



4



5

ANEXO FOTOGRAFICO

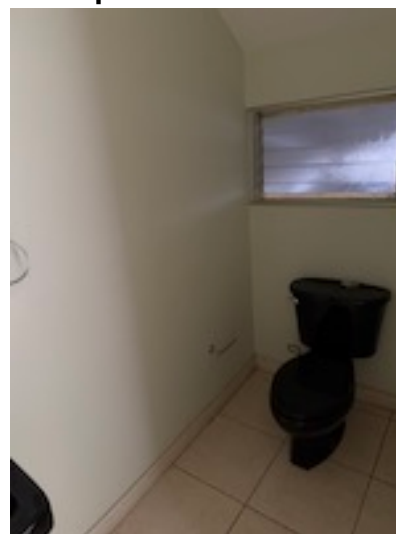
214-11303059659900-2026-U


Fachada frontal

Acceso a cocheras

Fachada posterior

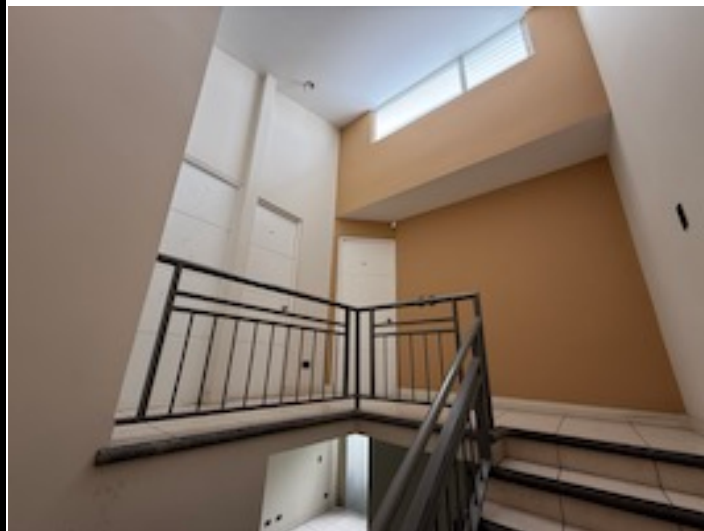
Tapia

Sala - comedor

1/2 baño

ANEXO FOTOGRAFICO

214-11303059659900-2026-U


Cocina

Area de patio

Segundo nivel

Dormitorio 1

Dormitorio 2

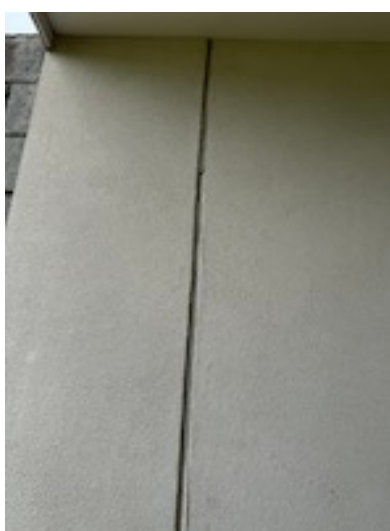
Dormitorio 3

ANEXO FOTOGRAFICO

214-11303059659900-2026-U


Cuarto baño común

Cuarto baño dormitorio principal

Closet

Fisura en repello

Estado alero fachada principal

Cubierta vehiculos garaje

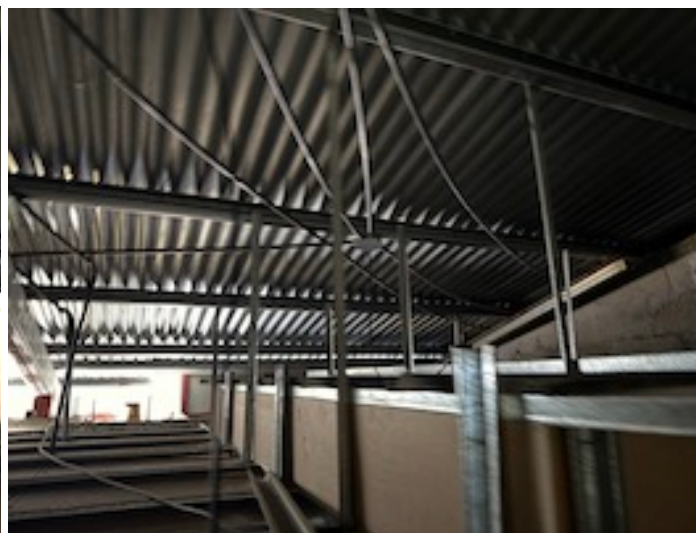
ANEXO FOTOGRAFICO

214-11303059659900-2026-U


Conexión agua potable (sin servicio conectado)

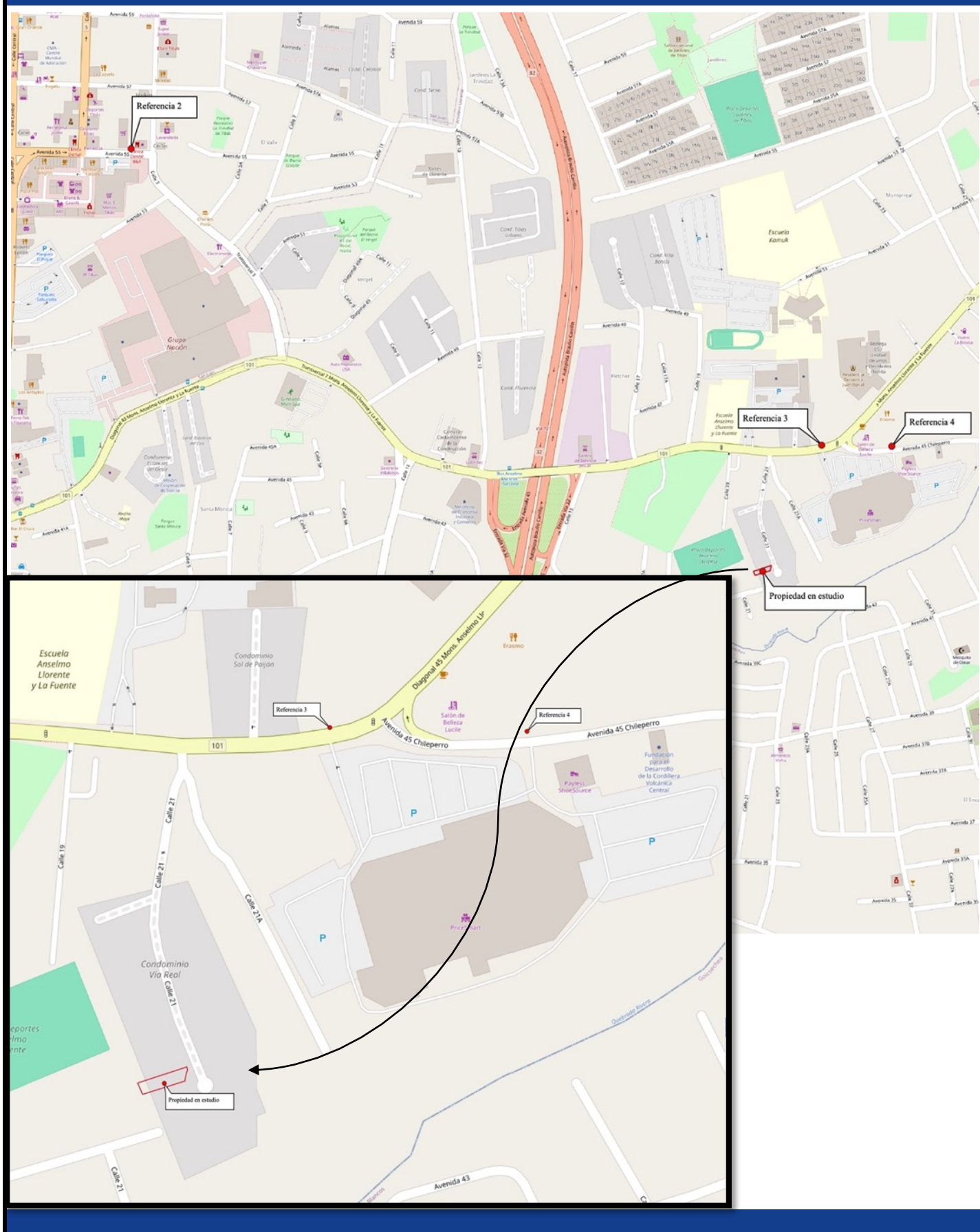
Base de medidor casa 3B

Centro de carga

Disyuntor

Entre cielos

ANEXO FOTOGRAFICO

214-11303059659900-2026-U



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.

ANEXO FOTOGRAFICO

214-11303059659900-2026-U



PLANO DE CATASTRO

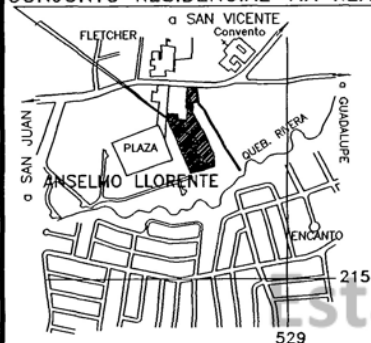
214-11303059659900-2026-U

INSCRIPCIÓN: 1-1266303-2008
Fecha: 27/06/2008 14:28:36
Registrador: FELIPE ESPINOZA FERNANDEZ
91F73E6DC8972BB925FPC1FA5744BD67

Catastro Nacional
1-2337247
24/06/2008 10:35:17



CONJUNTO RESIDENCIAL VIA REAL



UBICACION GEOGRAFICA
HOJA TORRES ESCALA 1: 10000

LINEA	ACIMUT	DIST. (m)
1-2	340°38'	6.15
2-3	76°26'	25.66
3-4	193°58'	2.31
4-5	195°21'	4.66
5-1	256°26'	21.73
AREA DEL POLIGONO (m2)		145.14
SECTOR CIRCULAR 3-4		+0.23
SECTOR CIRCULAR 4-5		-0.86
AREA TOTAL (m2)		144.51

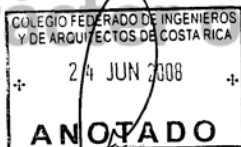
DATOS DE CURVA EN METROS				
LINEA	RADIO	TANGENTE	CUERDA	LONGITUD
3-4	4.50	1.19	2.31	2.33
4-5	-10.00	2.39	4.66	4.70



LOTE

CONJUNTO RESIDENCIAL VIA REAL
LOCALIZACION DEL LOTE ESCALA 1:5000

- LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONO CERRADA.
- CIERRE LINEAL 1/29384, CIERRE ANGULAR= 00°00'35"
- DOY FE DE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES
- MODIFICA AL PLANO CATASTRADO No.: SJ-1056709-2006



PROPIEDAD DE		CEDULA JURIDICA: 3-101-033823		SITA EN CONJUNTO RESIDENCIAL VIA REAL		INFORMACION SEGUN REGISTRO PUBLICO	
MULTIGRECA S. A.		AREA 144.51m ²		DISTRITO 03° ANSELMO LLORENTE		ES PARTE FOLIO REAL No. 1576823-000	
JERSON CASTRANA CASTILLO INGENIERO TOPOGRAFO I.T.P. 1145		ARCHIVO LOTE No. 3B		CANTON 13° TIBAS		AREA SEGUN REGISTRO 7835.81m ²	
PROTOCOLO TOMO No. 14801		ESCALA 1: 500		FECHA JUNIO 2008			
FOLIO 172/174							

INFORME REGISTRAL

214-11303059659900-2026-U

10/12/25, 15:06

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 596599-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 596599 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: LOTE TRES-B PARA CONSTRUIR CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 3-ANSELMO LLORENTE CANTON 13-TIBAS DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:
NORTE : LOTE 4-B
SUR : LOTE 2-B
ESTE : CALLE PUBLICA
OESTE : MUNICIPALIDAD DE TIBAS AREA DE PARQUE

MIDE: CIENTO CUARENTA Y CUATRO METROS CON CINCUENTA Y UN DECIMETROS
CUADRADOS
PLANO: SJ-1266303-2008
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994: NO HAY

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00576823 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 106,113,600.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: NOVENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO DOLARES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2023-00747599-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 19-DIC-2023

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 313-13824-01-0902-001
FINCA REFERENCIA 1041530 000
AFECTA A FINCA: 1-00596599 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

about:blank

1/2

10/12/25, 15:06

about:blank

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 314-05145-01-0005-001
FINCA REFERENCIA 1263993 000
AFECTA A FINCA: 1-00596599 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO Y DE PASO DE A Y A
CITAS: 575-33743-01-0001-001
INICIA EL: 27-MAR-2008
FINCA REFERENCIA 1576823 000
AFECTA A FINCA: 1-00596599 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO Y DE PASO DE A Y A
CITAS: 575-33743-01-0003-001
INICIA EL: 27-MAR-2008
FINCA REFERENCIA 1576823 000
AFECTA A FINCA: 1-00596599 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 10-12-2025 a las 15:06 horas

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

MEMORIA DE CALCULO

214-11303059659900-2026-U



Número de espacio	Nombre de espacio personalizado	Área neta
1	Garaje	31 m2
2	Primer nivel Sala, comedor y cocina	38 m2
3	Pilas	12 m2
4	Patio	40 m2
5	Segundo nivel dormitorios	59 m2

TIPO DE CAMBIO	SUJETO	503
AREA	144,51	
REGULARIDAD	1,0000	144,51
PENDIENTE	0,00	
NIVEL	0,00	
TIPO DE VÍA	3	
SERVICIOS 1	4	
SERVICIOS 2	16	
UBICACIÓN	5	
DEMOLICIÓN	1	
ENTORNO	1	
NEGOCIACIÓN	1	
FACTORES GLOBALES		
MONTO AJUSTADO		
V. ajustado (\$/m2)	€ 740,60	
V. ajustado (€/m2)	€ 372.523,92	

$FE = \left(\frac{A_{Lr}}{A_{Lr'}} \right)^{\alpha}$ En donde: FE = Factor de extensión A_{Lr} = Área del lote tipo $A_{Lr'}$ = Área del lote a valorar α = Factor exponencial determinado a partir de la ficha a valorar β = Factor exponencial determinado a partir del lote tipo	Factor extensión urbano F_e 1,068 α 0,33 β 0,33
$FN = e^{(N_r - N_{Lr}) \cdot k_2}$ En donde: FN = Factor de nivel N_r = Nivel del lote a valorar (en metros medido en relación a la vía) N_{Lr} = Nivel del lote tipo (en metros medido en relación a la vía) k_2 = Constante del lote a valorar k_1 = Constante del lote tipo. Para lujos altos es de -0,05 y para valores altos de -0,05.	Factor nivel F_n 1 N_{Lr} 0 N_r 0,00 m k_2 0 k_1 0
$FU = e^{(U_{Lr} - U_{Lr'}) \cdot k}$ En donde: FU = Factor de ubicación U_{Lr} = Ubicación del lote a valorar k = Constante de ubicación	Factor ubicación F_u 1,000 α 176 β 144,51 γ 1,000 δ 5 ϵ 5 ζ -0,0255 η FALSO Definición de k Definición de k Sector comercial Sector residencial
$CF = \left(\frac{F_{Lr}}{F_{Lr'}} \right)^{\beta}$ En donde: CF = coeficiente de frente F_{Lr} = Frente del terreno según a valorar $F_{Lr'}$ = Frente del lote tipo de la zona β = coeficiente tabla 1	Factor frente urbano F_f 0,967 F_{Lr} 7 $F_{Lr'}$ 8 β 0,25
$FP = e^{(V_r - V_{Lr}) \cdot \gamma}$ En donde: FP = Factor de vía V_r = Vía del lote a valorar V_{Lr} = Vía del lote tipo	Factor tipo vía F_v 1,000 γ 3 δ 3
$CFR = \left(\frac{A_{Lr}}{A_{Lr'}} \right)^{\beta}$ En donde: CFR = coeficiente de forma aplicable a la fracción de la deforestación A_{Lr} = Área del terreno a valorar $A_{Lr'}$ = Área total del terreno a valorar β = coeficiente tabla 1	Factor regularidad F_r 1,000 R_{Lr} 1,000 $R_{Lr'}$ 1 ρ 0,50 η 0,5 θ 1,000 α 144,51 m2 β 144,51 m2 γ 176
$FS_1 = e^{(S_{Lr} - S_{Lr'}) \cdot \gamma}$ En donde: FS_1 = Factor de servicios 1 S_{Lr} = Clasificación de servicios 1 del lote a valorar $S_{Lr'}$ = Clasificación de servicios 1 del lote tipo	Factor servicios 1 F_{S1} 1,000 S_{Lr} 4 $S_{Lr'}$ 4
$FS_2 = e^{(S_{Lr} - S_{Lr'}) \cdot \gamma}$ En donde: FS_2 = Factor de servicios 2 S_{Lr} = Clasificación de servicios 2 del lote a valorar $S_{Lr'}$ = Clasificación de servicios 2 del lote tipo	Factor pendiente F_p 1,000 P_{Lr} 0 $P_{Lr'}$ 0 Factor servicios 2 F_{S2} 1,000 S_{Lr} 16 $S_{Lr'}$ 16

Esquema de áreas

Homologación terreno

MEMORIA DE CALCULO

214-11303059659900-2026-U

DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y COMPRAS
Unidad de Soporte técnico


FORMULARIO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE BIENES TEMPORALES DEL BNCR

Por favor ingresar los siguientes datos referentes a los servicios públicos de agua potable y electricidad de los bienes temporales del Banco Nacional de Costa Rica.

Servicio de agua potable

Posee servicio activo: Sí ☐ No ☒

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. _____

Nombre del proveedor del servicio: ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS

Número telefónico del proveedor: _____

Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: 2242-50 00

Nombre del abonado: _____

Observaciones: EL BIEN CUENTA CON DISPONIBILIDAD DEL SERVICIO, POR PAGO ESTA TEMPORALMENTE SUSPENDIDA

Servicio eléctrico

Posee servicio eléctrico activo: Sí ☐ No ☒

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. C.A.F.L 571 951.

Nombre del proveedor del servicio: MEDIDOR CASA COLINDANTE 4B.

Número telefónico del proveedor: 800 3637442.

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio : _____

Nombre del abonado : _____

Observaciones: _____

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES

Calificación de la Liquidez		ALTA	
1	Informe de avalúo N°:	214-11303059659900-2026-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	Banco Nacional de Costa Rica	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Erick Cruz Angulo	Empresa: Erick Cruz Angulo
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Sí
5	Monto del avalúo	88.738.208,03	Monto solicitado: 57870741,60
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	El bien es propiedad del Banco Nacional de Costa Rica. Se ubica en una localidad de fácil acceso y cuenta con los servicios públicos y urbanos.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	ERICK CRUZ ANGULO	Emp. N° 619
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	26/1/26	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)