

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - UNIDAD APOYO TEC.DIREC. BIENES		SIPCO	17409	214-10903036665600-2026-U
PROPÓSITO DEL AVALÚO Avalúo de Bien Adjudicado					
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
Banco Nacional de Costa Rica				Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE EXDEUDOR (ES)					
Moyari A R Sociedad Anónima				Céd. Jurídica 3-101-260599	
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:	09 - SANTA ANA				
Distrito:	03 - POZOS				
Localidad:	Pozos				
DIRECCIÓN EXACTA					
Urbanización Aseintex Hábitat Social, casa N°36-C.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	SJ-0795450-1989			126,76 m2	
Identificador Predial	10903036665600			126,76 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢28 101 170,88	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢18 306 245,68	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢46 407 416,56	
VALOR EN LETRAS: CUARENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS SIETE MIL CUATROCIENTOS DIECISEIS COLONES					
56/100					
Tiempo estimado para la venta del bien: 18 meses					
Ámbito máximo de mercado potencial Local Local					
Uso predominante del bien: Residencial Horizontal Especifique: Casa de habitación					
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ¢18 306 245,68					
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES					
Nombre del Perito José Alberto Vargas Villalobos					
JOSE ALBERTO VARGAS VILLALOBOS (FIRMA)				Firmado digitalmente por JOSE ALBERTO VARGAS VILLALOBOS (FIRMA) Fecha: 2026.06.02 21:39:12 -06'00'	
Tipo de Profesional Arquitecto Carnet A-2597					
Firma del Perito					
Código Perito SIACC 655 Emp.					
Identificación N° 9-0036-0459					
Nombre de la empresa					
Cód. Empresa 00000275					
Fecha inspección: 29 mayo 2026					
Fecha informe: 1 junio 2026					
Números telefónicos para contacto 8337-8317					
Correo electrónico / Dirección WEB vargamont@yahoo.com					

AVALÚO DEL TERRENO						214-1090303665600-2026-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO										TC:	¢465,00/\$	
Características	SUJETO	COMPARABLES										
		1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor		
VALOR ¢/m²		312 000,00		166 000,00		213 523,00		0,00		0,00		
Área m²	126,76	160	1,0656	300	1,1687	281	1,1591	1,0000		1,0000		
Forma	Regular	Regular	1,0000	Regular	1,0000	Regular	1,0000	1,0000		1,0000		
Topografía	Plana	Plana	1,0000	Plana	1,0000	Ondulada	1,0500	1,0000		1,0000		
Ubicación	Medianero	Medianero	1,0000	Medianero	1,0000	Dos	0,9500	1,0000		1,0000		
Servicios 1	4	4	1,0000	4	1,0000	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		0,9000	1,0000		1,0000		
Negociación			0,9000		0,9000		0,9000	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		0,9590		0,9992		0,9365		1,0000		1,0000		
Valores Homologados ¢		299 220,48		165 873,59		199 969,38						
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	¢221 688 /m2			Valor ajustado			¢221 688 / m2			¢0 / m2		
Factor secciones	1,0000			Área			126,76 m2			¢0 / m2		
VALOR UNITARIO FINAL						¢221 688,00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						¢28 101 170,88						
LINDEROS ACTUALES												
NORESTE	Edwin Marín Hidalgo					Casa de habitación						
NOROESTE	Lote 35 Bloque C de Asociación Solidarista de Empleados de Intex S.A.					Casa de habitación						
SURESTE	Lote 37 Bloque C de Asociación Solidarista de Empleados de Intex S.A.					Casa de habitación						
SUROESTE	Calle pública con 6,00m de frente					Calle pública de asfalto						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05										PRECISIÓN		
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
1	479 386					1 100 777					857	
Plus Code: XR46+2R6 Pozos, San José.												
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Lote en Bosques de Santa Ana, Pozos, Santa Ana. Terreno plano, medianero, ubicado en zona de alta densidad. Uso de suelo para vivienda o apartamentos. Con Yuritza Castillo.				Oferta		7121-8839 / 7178-7838			1/6/2026		
					Coordenadas		Este	479 420	Norte	1 101 060		
2	Lote plano en Santa Ana Centro. Terreno listo para desarrollar, entrada privada con acceso directo a calle pública, muros perimetrales. Uso residencial y comercial. Con Rebeca Jiménez.				Oferta		Contacto por portal Anuntico.			1/6/2026		
					Coordenadas		Este	479 780	Norte	1 101 060		
3	Ubicación similar, San Antonio de Escazú. Terreno con dos frentes, plano, medianero, desarrollo urbano alrededor, acceso a servicios. Con Carolina Acosta.				Oferta		8348-6106			1/6/2026		
					Coordenadas		Este	483 600	Norte	1 097 350		
4												
					Coordenadas		Este		Norte			

DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-10903036665600-2026-U	
VIAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Camino vecinal	Caño	SÍ	Sistema Sanitario	Acueducto Sanitario
Material	Asfalto	Cuneta	SÍ	Alcantarillado pluvial	SÍ
Ancho de vía	7,00 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
Alumbrado	SÍ CNFL	Jardines y Parques	SÍ a 75 m	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SÍ CNFL	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		
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 500 m	Residencial	
Medidores instalados	Electricidad y Agua				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	6,00 m	Nivel sobre calle:	0,00 m		
Fondo:	21,13 m	Pendiente %	0		
Relación:	3,521667	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:				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: 98,20%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO	27/5/2026				
	Sí hay. Hipoteca Legal Ley 9428. Citas: 2022-361323-01-0802-001.				
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:				NO	
OBSERVACIONES					
La finca registra gravamen de Hipoteca Legal Ley 9428, expediente 2022-0048-RIM, diligencias administrativas DPJ-0019-2022, con inicio el 24/05/2022, sin cancelaciones parciales ni anotaciones del gravamen. Durante la inspección no se observa afectación física para la funcionalidad del inmueble.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-10903036665600-2026-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 original	61,00	300 000	18 300 000	70	37	R	0,5960	0,8190	8 932 657,00	34,2	146 437
Ampliación frontal	33,00	200 000	6 600 000	70	18	R	0,8384	0,8190	4 531 890,00	48,1	137 330
Ampliación posterior	32,76	260 000	8 517 600	70	18	D	0,8384	0,6780	4 841 698,68	39,8	147 793
			-						-		
			-						-		
TOTAL	126,76		33 417 600						18 306 245,68		
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			¢18 306 245,68								
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0,00								
VALOR TOTAL			¢18 306 245,68								
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	

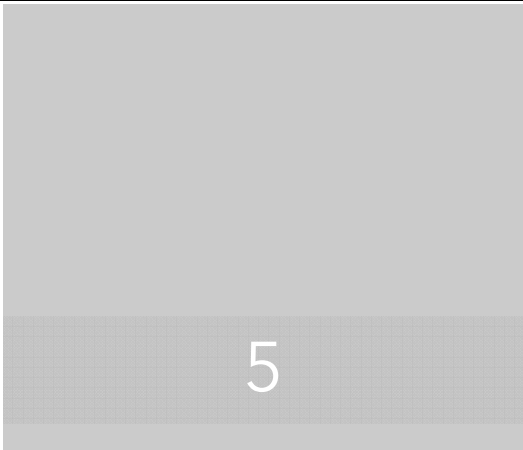
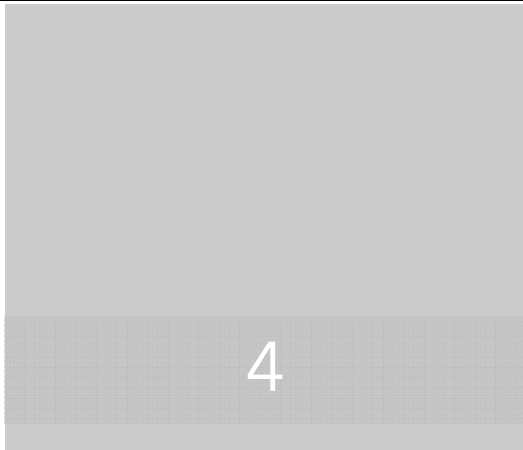
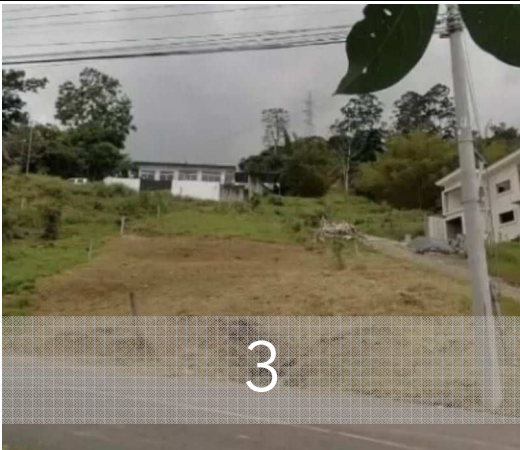
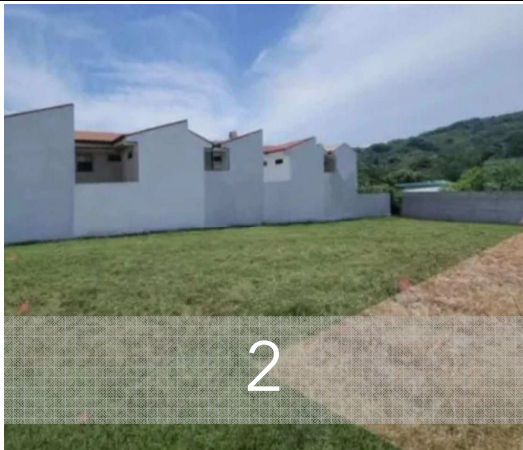
DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-10903036665600-2026-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente:	Casa de habitación	Uso predominante:	Residencial Horizontal
Estado de la edificación:	Existente	Avance:	100% Presupuesto: ¢
Nombre del Profesional Responsable de la obra:			
Nombre del Desarrollador:			
Número de Contrato CFIA:		No.de licencia (permiso) municipal de construcción:	
Documentos de construcción adicionales:			
Propiedad utilizada por:		Nombre:	
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal:		126,76 m2	Porcentaje de cobertura: 100% Año de construcción: 1989
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		VC-02	NÚMERO DE NIVELES: 1
Estructura	Mampostería integral.	Sistema eléctrico:	
Paredes	Bloques de concreto con repello y pintura.	Cableado entubado: <u>Sí Parcial</u>	Interrupor: <u>Disyuntor</u>
Entrepiso	No aplica.	Tablero eléctrico (caja de breaker): <u>Sí</u>	
Estruc. Techo	Madera.	Estado General: <u>Regular</u>	<i>*Inspección vía muestra*</i>
Cubierta	Láminas onduladas de h.g.	Sistema de evacuación pluvial:	
Cielos	Ricalit. Tablilla de pvc en cochera.	Canoas y bajantes: <u>Sí Total</u>	Estado: <u>Regular</u>
Pisos	Cerámica. Mosaico pedrín en cochera.	Otro sistema (indique):	
Fachada	Paredes de bloques con ventanería de aluminio.		
Aposentos	Cochera, sala, comedor, cocina, 3 dormitorios, 2 baños, 1 walk-in closet, área de pilas y tendido techado y cuarto de planchado/bodega.	Tanques de Gas:	
Parqueos	2 Ubicación: En edificación cubierto	Gas LP: <u>No hay</u>	Ubicación: <u>No aplica</u>
Otros	Cocina con sobre de granito y muebles de madera.	<i>En caso de encontrarse dentro, adjuntar fotografías de la ubicación y estado</i>	
Red de agua caliente	No hay.	Estado Físico y de Mantenimiento General:	
Tanque captación de agua	No hay.	Paredes <u>Deficiente</u>	Cielos <u>Deficiente</u>
		Pisos <u>Regular</u>	Cubierta <u>Regular</u>
Fisuras		Apreciación visual de desplome	
Repellos <u>Leve</u>	Pisos <u>Leve</u>	Paredes <u>Leve</u>	Pisos <u>Ninguno</u> Cielos <u>Leve</u>
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación:		Avance:	
DESCRIPCIÓN			
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
Etapas	% avance acum.	% de giro	Detalle de avance esperado
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
			Se recomienda un primer giro: 0,0%
			Equivalente al: 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			
La vivienda se encuentra en estado deficiente de conservación y requiere sustitución o reparaciones en algunos de sus acabados. La instalación eléctrica tiene sectores defectuosos y sin entubar en conduit.			

ANEXO FOTOGRAFICO

214-10903036665600-2026-U

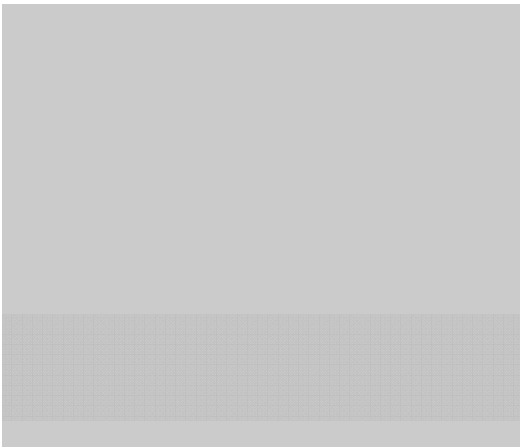
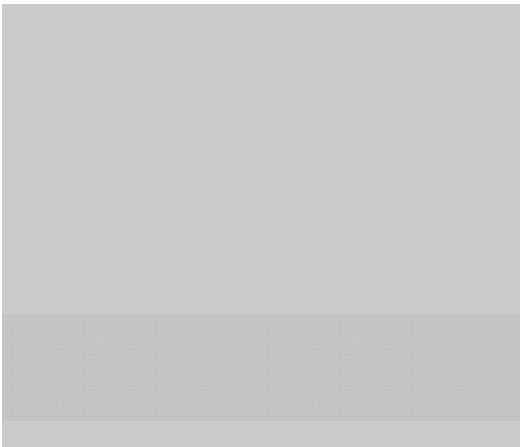


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

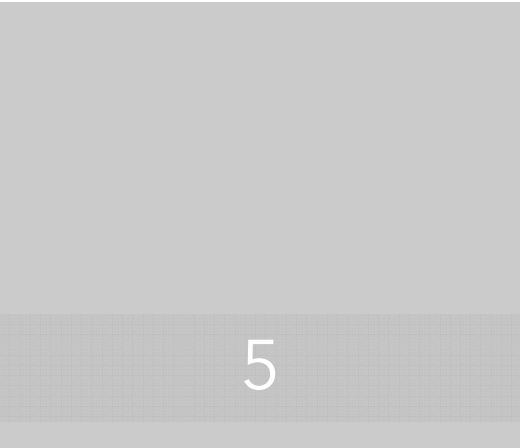
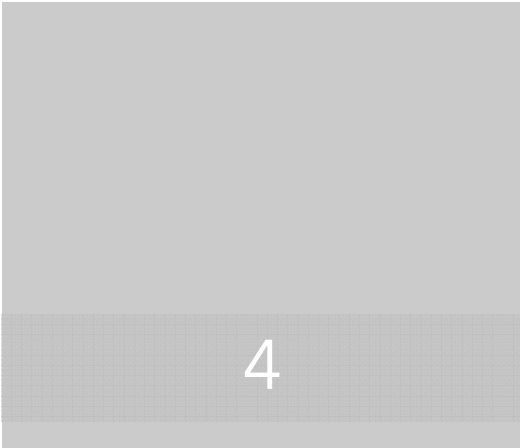
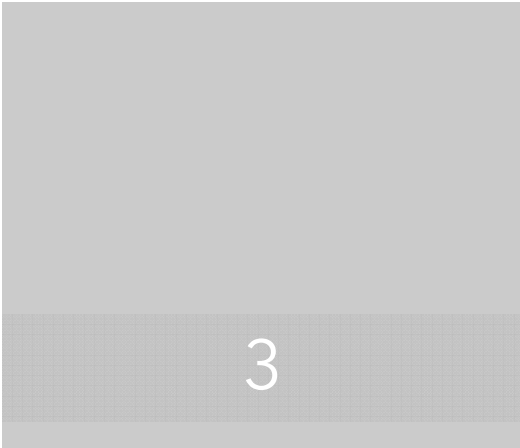
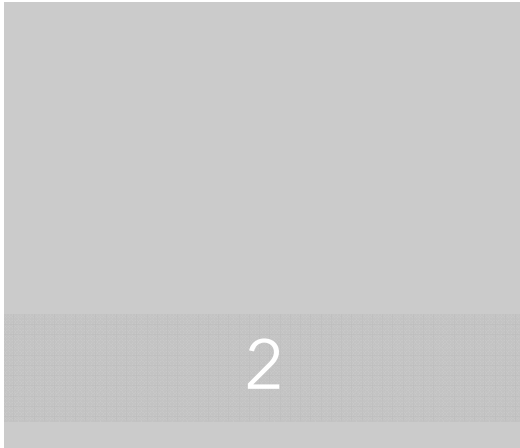
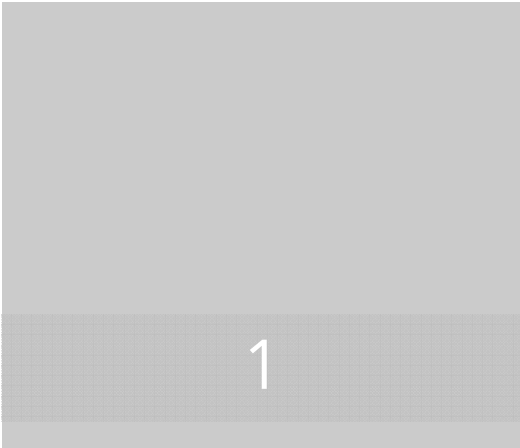


ANEXO FOTOGRAFICO

214-10903036665600-2026-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-1090303665600-2026-U

347-S-9-3-4-

SECCION DE MICROFILM
12 63
8 ENE 1989
RECIBIDO

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
S.J. - 795450 - 89
16 ENE 1989
Fecha

DE OFICIO
EXENTO DE PAGO DE
DERECHOS Y TIMBRES
SEGUN LEY 7052,
ARTICULO 148.

LINEA ACIMUT DISTANCIA
1 - 2 99° 30' 6.00
2 - 3 09° 30' 21.15
3 - 4 279° 06' 6.00
4 - 1 189° 30' 21.11

NOTAS:
- POLIGONAL ABIERTA CON RADIALES
- ERROR ANGULAR = 00° 00'
- ERROR LINEAL = 0.00 m.
- ESTE PLANO MODIFICA AL CATASTRADO Nº SJ-20292-74.
- LOTE Nº 36C

URBANIZACION ASEINTEX
HABITAT SOCIAL
ESCALA 1:5000

Esta impresión
de imagen
no tiene
carácter oficial

UBICACION
HOJA REAL DE PEREIRA-ESCALA 1:10000

PROPIEDAD DE CEDULA JURIDICA Nº 3-002-004882
ASOCIACION SOLIDARISTA DE
EMPLEADOS DE INTEX S. A.

SITUADO EN URBANIZACION "ASEINTEX" ES PARTE DE FINCA
DISTRITO 3º POZOS
CANTON 9º SANTA ANA
FOLIO REAL 1350834-000

PROVINCIA 1º SAN JOSE

AREA 126.76 m.²
AREA SEGUN REGISTRO 22296.29 m.²

ESCALA 1:500

FECHA SETIEMBRE - 1988

RICARDO SOTO ARGUELLO, TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 2927
PROTOCOLO
TOMO 5310 FOLIOS 02 AL 06

21 DIC 1988

INFORME REGISTRAL		214-10903036665600-2026-U
REPÚBLICA DE COSTA RICA REGISTRO NACIONAL CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA MATRÍCULA: 366656---000		
PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 366656 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000 SEGREGACIONES: NO HAY		
NATURALEZA: PARA CONSTRUIR CON 1 CASA N 36C SITUADA EN EL DISTRITO 3-POZOS CANTON 9-SANTA ANA DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ LINDEROS: NORESTE : EDWIN MARIN HIDALGO NOROESTE : LOTE 35 BLOQUE C DE ASOCIACION SOLIDARISTA DE EMPLEADOS DE INTEX S.A. SURESTE : LOTE 37 BLOQUE C DE ASOCIACION SOLIDARISTA DE EMPLEADOS DE INTEX S.A. SUROESTE : CALLE PUBLICA CON 6 METROS DE FRENTE		
MIDE: CIENTO VEINTISEIS METROS CON SETENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS PLANO: SJ-0795450-1989 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 366656 Y ADEMAS PROVIENE DE 350834/000		INSERTAR INFORME REGISTRAL
VALOR FISCAL: 40,000,000.00 COLONES		
PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA CEDULA JURIDICA 4-000-001021 ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS MIL COLONES DUEÑO DEL DOMINIO PRESENTACIÓN: 2025-00297870-01 CAUSA ADQUISITIVA: REMATE FECHA DE INSCRIPCIÓN: 25-ABR-2025		
ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY		
HIPOTECA LEGAL LEY 9428 CITAS: 2022-361323-01-0802-001 EXPEDIENTE 2022-0048-RIM DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS DPJ-0019-2022 DEL 17-01-2022 AFECTA A FINCA: 1-00366656 -000 INICIA EL: 24 DE MAYO DE 2022 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY		
Emitido el 27-05-2026 a las 15:06 horas		

CERTIFICADO INMOBILIARIO

214-10903036665600-2026-U



Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano
Provincia	1 - SAN JOSE		
Cantón	109 - SANTA ANA		
Distrito	10903 - POZOS		
ID predio	10903036665600		
Número finca	1-0366656-0-0		
Área Plano Catastrado	126.76 m²		
Área Según Registro	126.76 m²		
Cautelar	Tomo-Asiento		Tipo
	No tiene Trámites Administrativos asociados		
	⏮ ⏪ ⏩ ⏭		
Plano	107954501989		
ABRE	0		
Relación	1 - Relacion uno a uno		
Inconsistencias			
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N
9 - N	10- N	12- N	
Modificaciones			
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°:	214-10903036665600-2026-U	Tipo:	Urbano Bienes Temporales
2	Nombre del Solicitante	Banco Nacional de Costa Rica	Número de cédula	4-000-001021
2.1	Nombre Exdeudor	Moyari A R Sociedad Anónima	Número de cédula	3-101-260599
3	Nombre del Perito que valoró:	José Alberto Vargas Villalobos	Empresa:	0
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo:	No
5	Monto del avalúo	46 407 416,56	Monto solicitado:	36 700 000,00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	Caso para Bienes Temporales.			ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	José Alberto Vargas Villalobos	Emp. N°	655
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	2/6/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	