

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-10109042513800-2026-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Avalúo de vivienda			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Identidad 4-000-001021			
NOMBRE PROPIETARIO (S)				Proporción de Derechos	
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Identidad 4-000-001021		100%	
NOMBRE EX DEUDOR (S)					
Morales	Chacón	Randall Eduardo		Céd. Identidad 1-1013-0039	100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	01 - SAN JOSE				
Cantón:	01 - SAN JOSE				
Distrito:	09 - PAVAS				
Localidad:	Lomas del Río				
DIRECCIÓN EXACTA					
Urbanización Lomas del Río, casa 87, del Jardín de Niños 45 m al este y 75 m norte (bulevar del río Torres)					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Plano				
Plano de catastro N°	SJ644099-1986		90,02 m2		
Identificador Predial	10109042513800		90,02 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢14 859 601,40			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢25 254 700,40			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢40 114 301,80			
VALOR EN LETRAS:		CUARENTA MILLONES CIENTO CATORCE MIL TRESCIENTOS UN COLONES CON 80 CÉNTIMOS			
Tiempo estimado para la venta del bien:		24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local
Uso predominante del bien:		Residencial Horizontal	Especifique:		Vivienda unifamiliar
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢25 254 700,40			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA		SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES		Vivienda en regular estado de conservación debido a que le faltan algunos acabados y sistema eléctrico deficiente no funcional a reconstruir. A la fecha no tiene condiciones para ser habitada, no se aprecian daños estructurales.			
Nombre del Perito		Ing. Ronny González Mora			
Tipo de Profesional		Ing. Construcción	Carnet	ICO5890	
Código Perito SIACC		811	Emp.	Firma del Perito	
Nombre de la empresa		No aplica	Identificación N°		3-0296-0878
			Cód. Empresa		00000425
Nombre y firma representante legal de la empresa		No aplica			
Fecha inspección:		21 enero 2026	Fecha informe:		21 enero 2026
Números telefónicos para contacto		89924015			
Correo electrónico / Dirección WEB		rvaluacion@aymsa.net			

AVALÚO DEL TERRENO					214-10109042513800-2026-U							
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO										TC:	₡ 500,00/\$	
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ₡/m²			175 000,00		225 000,00		225 000,00				0,00	
Área m²	90,02	90	1,0000	40	0,9500	40	0,9500	1,0000		1,0000		
Ubicación		igual	1,0000	mejor	0,9000	mejor	0,9000	1,0000		1,0000		
Negociación		si	0,9500	si	0,9500	si	0,9500	1,0000		1,0000		
Seguridad		igual	1,0000	mejor	0,9000	mejor	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		
			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		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		1,0000		
Factor de Homologación			0,9500		0,7310		0,7310		1,0000		1,0000	
Valores Homologados			166 250,00		164 480,63		164 480,63					
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	₡165 070 /m2		Valor ajustado		₡165 070 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1,0000		Área		90,02 m2		₡0 / m2					
VALOR UNITARIO FINAL							₡165 070,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO							₡14 859 601,40					
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	Lote 86					Vivienda						
SUR	Lote 88					Vivienda						
ESTE	Boulevard del Río					Calle pública						
OESTE	Lote 144					Vivienda						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
1413	482 371					1 101 395					1 044	
Plus Code:			XR6Q+6M San José									
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Lote Lomas del Río Pavas. Condiciones similares. W. Deldado				Oferta		83083838			15/12/2025		
					Coordenadas		Este	483 430	Norte	1 100 758		
2	Sector Hatillo. Condiciones similares. Gisela Imery				Oferta		62707457			8/12/2025		
					Coordenadas		Este	513 262	Norte	1 087 103		
3	Sector Hatillo. Condiciones similares. D. Fallas				Oferta		89868434			5/12/2025		
					Coordenadas		Este	488 621	Norte	1 096 262		
4												
					Coordenadas		Este		Norte			
5												
					Coordenadas		Este		Norte			

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-10109042513800-2026-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Calle local	Caño	SÍ	Sistema Sanitario	Acueducto Sanitario
Material	Asfalto	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	SÍ
Ancho de vía	5,94 m	Cordón	SÍ		
Acera	SÍ	ACCESO A LA FINCA			Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ	Clase social	Media Baja
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 500 m	Clase social zonas cercanas	Media Baja
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 200 m	Densidad poblacional	Alta
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 500 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ a 100 m	Residencial	viviendas habitación
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 3000 m	familiar	
Medidores instalados	Teléfono Agua y Electricidad				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	5,94 m	Nivel sobre calle:	1,00 m		
Fondo:	15,13 m	Pendiente %	0		
Relación:	2,547138	Tipo de vía:	4		
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: 85,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
20/1/2025	Serv paso que no afecta el valor ni funcionabilidad del inmueble.				
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:				NO	
OBSERVACIONES					
No hay					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-10109042513800-2026-U	
CONSTRUCCIONES											
Forma de explotación	Área m ²	V. Unit. ¢ / m ²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m ²
Nivel 1 vivienda	90,00	245 000	22 050 000	50	20	R	0,7200	0,8190	13 002 480,00	29,5	144 472
Nivel 2 (vivienda)	45,00	180 000	8 100 000	40	20	R	0,6250	0,8190	4 146 210,00	20,5	92 138
Atico nivel 2	12,55	100 000	1 255 000	40	20	R	0,6250	0,8190	642 409,40	20,5	51 188
Apto nivel 2	45,00	180 000	8 100 000	40	20	R	0,6250	0,8190	4 146 210,00	20,5	92 138
Apto nivel 3	33,00	175 000	5 775 000	40	20	I	0,6250	0,9191	3 317 391,00	23,0	100 527
			-						-		
TOTAL	225,55		45 280 000						25 254 700,40		
OBRAS COMPLEMENTARIAS											
Forma de explotación	Área m ²	V. Unit. ¢ / m ²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m ²
No hay			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL	-		-						-		
MEJORAS AL TERRENO											
Forma de explotación	Área m ²	V. Unit. ¢ / m ²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m ²
No hay			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL			-						-		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES											
CONSTRUCCIONES			¢25 254 700,40								
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0,00								
VALOR TOTAL			¢25 254 700,40								
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN											
DEFINICIONES											
Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m ² , o unidades			Estado	Estado físico del bien (Actual)						
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Depre.	Factor de Depreciación						
VRN	Valor de Reposición Nuevo			Factor Estado	Factor de Estado						
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VNR	Valor Neto de Reposición						
Edad	Edad del bien (años de construido)			VUR	Vida Útil Remanente						
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke							
ESTADO O MB B I R D M MM DM ÓPTIMO MUY BUENO BUENO INTERMEDIO REGULAR DEFICIENTE MALO MUY MALO DEMOLICIÓN											

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-10109042513800-2026-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: Vivienda residencial
Estado de la edificación: Existente
Documentos de construcción adicionales:
Nombre del Desarrollador:
Número de Contrato CFIA:
Documentos de construcción adicionales:
Propiedad utilizada por: Propietario
Nombre: Banco Nacional de Costa Rica
Vigencia del contrato de arrendamiento:
Área construcción principal: 225,55 m2
Porcentaje de cobertura: 100%
Año de construcción: 2006

Uso predominante: Residencial Horizontal
Avance: 100%
Presupuesto: ¢
No.de licencia (permiso) municipal de construcción:

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:

VC03 y VS02

NÚMERO DE NIVELES:

3

Estructura	Mampostería bloques de concreto y muro seco	Sistema eléctrico:	
Paredes	Bloques de concreto, gypsum y lámina metálica	Cableado entubado: <u>Sí Total</u>	Interrupción: <u>No</u>
Entrepiso	Cadenillo metálico y losa concreto	Tablero eléctrico (caja de breaker): <u>No</u>	Cuchilla: <u>Cuchilla</u>
Estruc. Techo	Metálica	Estado General: <u>Regular</u>	<i>*Inspección vía muestra*</i>
Cubierta	Metálica	Sistema de evacuación pluvial:	
Cielos	Nivel 1 sin cielos, nivel dos con gypsum	Canoas y bajantes: <u>Sí Total</u>	Estado: <u>Bueno</u>
Pisos	Cerámicos	Otro sistema (indique): <u></u>	<u>Bueno</u>
Fachada	Moderna	Tanques de Gas:	
Aposentos	Vivienda nivel 1: Sala, comedor, cocina, pila, un baño, cochera, un dormitorio y como parte de la vivienda en nivel 2 tiene, una sala, un baño, un dormitorio, cocina y un ático (dormitorio). Apartamento en nivel 2: Sala, cocina, un baño, comedor y en un nivel 3 el apto tiene: tres dormitorios, guarda ropa y un baño.	Gas LP: <u></u>	Ubicación: <u></u>
Parqueos	1	Estado Físico y de Mantenimiento General:	
Otros	Ubicación: En edificación cubierto	Paredes <u>Bueno</u>	Cielos <u>Regular</u>
Red de agua caliente	No aplica	Pisos <u>Regular</u>	Cubierta <u>Bueno</u>
Tanque captación de agua	No aplica		

Fisuras

Repellos Ninguno Pisos Ninguno Paredes Ninguno Pisos Ninguno Cielos Ninguno

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:
1				Equivalente al: 0,0%
2				Del monto destinado a construcción
3				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.
4				
5				
6				
7				

OBSERVACIONES

Esta vivienda tiene una vivienda de dos niveles (ocupa el nivel 1 y parte del nivel dos). El resto del nivel dos y un nivel tres es un apartamento. Al nivel dos de la vivienda se puede ingresar por escaleras ubicadas en el corredor y por escaleras ubicadas al fondo en el área de pilas del nivel 1. El apartamento tiene ingreso solo por escaleras ubicadas en corredor. El inmueble le faltan cajas de disyuntores, puertas internas, algunas ventanas, losa sanitaria, cielos en nivel 1.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-10109042513800-2026-U

NOMBRE EX
Morales


Frente



Fachada



Sala comedor



Cocina



Sala comedor



Baño



pila



Tendido



Sin disjuntoree



Zona

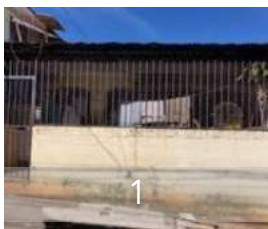


Visita perito



Baño nivel dos

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



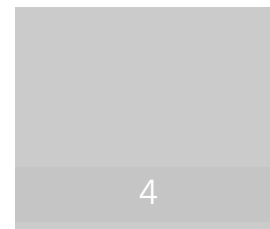
1



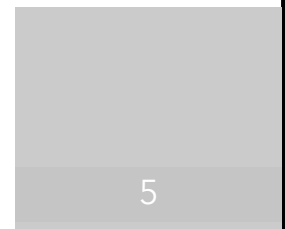
2



3



4



5

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-10109042513800-2026-U

NOMBRE
Morales


Vista típica nivel 2



Vista típica nivel 2



Baño sin losa



Apto nivel 2



Cocina nivel 2



Baño sin losa



Vienda nivel 2



Cocina nivel 2



Apto nivel 2



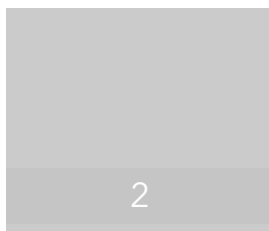
Apto


Entubado
eléctrico

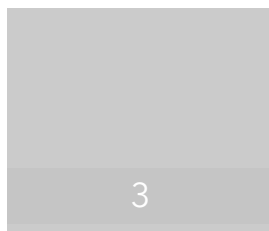

Nivel 2 apto

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

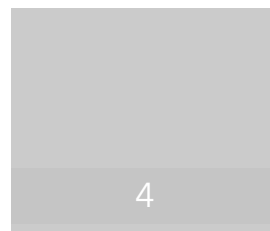

1



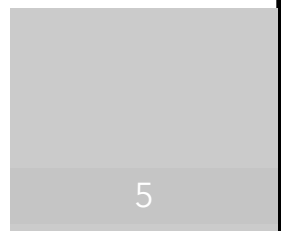
2



3



4



5

PLANO DE CATASTRO

214-10109042513800-2026-U

2254-2-1-0-18

REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL

El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley que lo crea, lo modifica y lo registra bajo el siguiente número:
55-644099-86

2-0-ASO-1986
Fecha

SECCION DE MICROFILM

ROLLO 147
ENCUEN 26
FOJA 29 ABO. 1986
FINCA

CATASTRO NACIONAL
223 04
BOLLO IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 1997

DERROTARIO

LINEA	ACIMUT	DISTANCIA
1390 - 1391	204° 59'	5.94
1391 - 1414	294° 07'	15.15
1414 - 1415	24° 48'	5.95
1415 - 1390	114° 05'	15.15

12 de noviembre de 1997
Hoy de EDWIN MORALES UMAÑA, céd: 1-411-1243; y de VIRGINIA CHACON NAVARRO, céd: 1-466-416. Inscrita al F.V. 1425138-001-002.

Ing. Ricardo Loria Sáenz
Jefe Depto. Servicios Catastrales

UBICACION ESCALA 1:5000
AMPLIACION HOJA "ABRA" 3545-1

Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

NOTAS:
LEVANTAMIENTO POLAR CON RADIALES A LOS VERTICES
POLIGONAL CERRADA
ERROR DE CIERRE ANGULAR: 60" 0"
ERROR DE CIERRE LINEAL: 0.001m
NOT SE HIC EN ESTE LEVANTAMIENTO NI NING RECTIFICACION DE LINEAS NI ZAMORRANAMIENTO

DATOS SEGUN REGISTRO PUBLICO

PORTE DE FINCA UNIDA A:

TOMO: 2994
FOLIO: 239
NUMERO: 292101
AÑO: 1

PLANO DEL LOTE N° 87
PROPIEDAD DE
INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

SITUACION URBANIZACION SRI-BRI

DISTRITO: 8 PAVAS
CANTON: 1 SAN JOSE
PROVINCIA: 1 SAN JOSE

AREA: 90.02 m²
AREA SEGUN REGISTRO: 23119.58 m²

PROCESO: TOMO: 3545
FOLIO: 14-154

FECHA: Junio 1986
ESCALA: 1:500
LIBRO:

INFORME REGISTRAL

214-10109042513800-2026-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 425138---000

NC **PROVINCIA:** SAN JOSÉ **FINCA:** 425138 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
Mc SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA LOTE 87
SITUADA EN EL DISTRITO 9-PAVAS CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : LOTE 86

SUR : LOTE 88

ESTE : BOULEVARD DEL RIO TORRES FRENTE A EL DE 5.94 M

OESTE : LOTE 144

MIDE: NOVENTA METROS CON DOS DECIMETROS CUADRADOS

PLANO: SJ-0644099-1986

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994: NO HAY

IDENTIFICADOR PREDIAL: 101090425138__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00292181	000	FOLIO REAL
1-00425138	001	FOLIO REAL
1-00425138	002	FOLIO REAL
1-00425138	000	FOLIO REAL
1-00425138	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 40,600,006.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL

SEISCIENTOS CATORCE COLONES CON CUARENTA Y TRES CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00383681-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 31-MAY-2024

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVID DE PASO REF: 2994 239 001

CITAS: 328-17331-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 1292181 000

AFECTA A FINCA: 1-00425138 -000

CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 20-01-2026 a las 17:43 horas

Certificado inmobiliario

214-10109042513800-2026-U

NOMBRE EX DEUDOR (S),
Morales

Provincia 1 - SAN JOSE
Cantón 101 - SAN JOSE
Distrito 10109 - PAVAS
ID predio 10109042513800
Número 1-0425138-0-0

finca
Área Plano 90.02 m²
Catastrado
Área Según 90.02 m²
Registro

Cautelar

Tomo-Asiento	Tipo
No tiene Trámites Administrativos asociados	
◀◀ ▶▶ ◀ ▶	

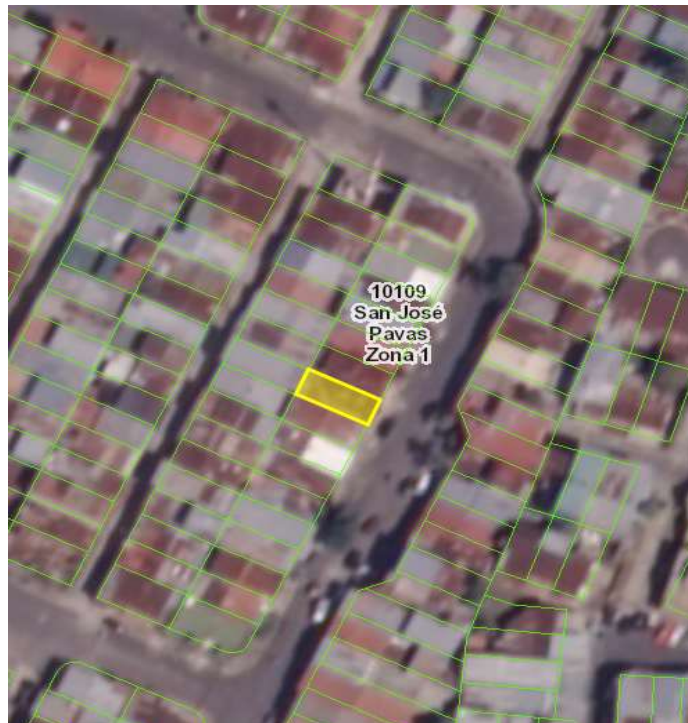
Plano 106440991986
ABRE 0
Relación 1 - Relacion uno a uno

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		MEDIA ALTA	
1	Informe de avalúo N°:	214-10109042513800-2026-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	Morales Chacón Randall	Número de Exdudor 1-1013-0039 0
3	Nombre del Perito que valoró:	Ing. Ronny González Mora	Empresa: No aplica
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: NO
5	Monto del avalúo	40 114 301,80	Avalúo anterior: 42 072 944,91
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Vivienda en regular estado de conservación debido a que le faltan algunos acabados y sistema eléctrico deficiente no funcional a reconstruir. A la fecha no tiene condiciones para ser habitada, no se aprecian daños estructurales.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Ing. Ronny González Mora	Emp. N° 811
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	21/1/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)