

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-11301011403800-2026-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Solicitado por oficina de Bienes			
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		
Proporción de Derechos					
			100%		
NOMBRE EX DEUDOR(S)					
GONZÁLEZ	CALVO	YORLENI	Céd. Identidad	1-0857-0429	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	01 - SAN JOSE				
Cantón:	13 - TIBAS				
Distrito:	01 - SAN JUAN				
Localidad:	Santa Eduvigis				
DIRECCIÓN EXACTA					
Tibás, de la Escuela Braulio Carrillo, 175 m sur y 22 m oeste. Propiedad en margen derecho.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	SJ-1870693-2015		282.00 m2		
Identificador Predial	11301011403800		282.00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO			¢56,589,504.00		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢3,456,022.00		
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢60,045,526.00		
VALOR EN LETRAS: SESENTA MILLONES CUARENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS VEINTISEIS COLONES 00/100					
Tiempo estimado para la venta del bien: 18 meses					
Ámbito máximo de mercado potencial General					
Uso predominante del bien: Residencial Horizontal Especifique VIVIENDA					
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ¢3,456,022.00					
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SI					
OBSERVACIONES GENERALES					
La propiedad valorada posee dos viviendas. Ambas viviendas poseen una mala distribución arquitectónica y cuentan con mala iluminación y ventilación naturales. En el apartado de elementos se describe la casa 1. La casa2 se encuentra en estado deficiente y se observa un grave problema de humedad y moho, en las paredes y cielos; el centro de carga fue removido. En ambas casas el sistema eléctrico se encuentra parcialmente entubado y requiere reparaciones.					
Nombre del Perito Ing. Fabio Hernández Acuña					
Tipo de Profesional Ing. Civil Carnet IC-17850					
Código Perito SIACC 728 Emp. Firma del Perito					
Identificación N° 1-0961-0183					
Nombre de la empresa N/A Cód. Empresa 00000312					
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección: 16 abril 2026 Fecha informe: 17 abril 2026					
Números telefónicos para contacto 8492-1068 // 7127-8778					
Correo electrónico / Dirección WEB fabiohernandez.ac@gmail.com					

AVALÚO DEL TERRENO					214-11301011403800-2026-U								
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO										TC:	¢0.00/\$		
Características		SUJETO	COMPARABLES										
			1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor	
VALOR ¢/m²			250,905.60		241,657.56		230,000.00		0.00		0.00		
Área m²	282		187.72	0.8743	238	0.9456	250	0.9610	1.0000		1.0000		
pendiente	1		1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000		1.0000		
nivel	0.30		0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	1.0000		1.0000		
ubicación	5		5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000	1.0000		1.0000		
vía	3		3	1.0000	3	1.0000	3	1.0000	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		
negociación			10%	0.9000	10%	0.9000	10%	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		
Factor de Homologación			0.7869		0.8510		0.8649		1.0000		1.0000		
Valores Homologados			197,430.09		205,660.25		198,927.00						
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	¢200,672 / m2		Valor ajustado		¢200,672 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno						
Factor seccione:	1.0000		Área		282.00 m2		¢0 / m2						
VALOR UNITARIO FINAL							¢200,672.00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO							¢56,589,504.00						
LINDEROS ACTUALES													
NORTE	PEDRO SABORIO						Vivienda						
SUR	CALLE PUBLICA CON 6M 80CM						Calle pública asfaltada						
ESTE	LOTE 54						Vivienda						
OESTE	LOTE 52						Vivienda						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05													
VÉRTICE	ESTE						NORTE						Altitud
1	491,172						1,100,865						1,151
2	491,166						1,100,866						1,151
Plus Code: XW49+8RR San Juan, San José													
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES													
Nº	Descripción					Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Terreno con una vivienda, Tibas, misma zona de propiedad valorada, se asignó a la vivienda un valor de ¢72.9 millones, valor total de la ref 120 millones.					Oferta		www.encuentra24.com id prop 30601592			17/04/2026		
2	Terreno con una vivienda, Tibas, misma zona de propiedad valorada, se asignó a la vivienda un valor de ¢122.5 millones, valor total de la ref 180 millones.					Oferta		www.encuentra24.com id prop 30597848			17/04/2026		
3	Terreno con una vivienda, Tibas, misma zona de propiedad valorada, se asignó a la vivienda un valor de ¢67.5 millones, valor total de la ref 125 millones.					Oferta		www.encuentra24.com id prop 24639998			17/04/2026		

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

214-11301011403800-2026-U

VÍAS DE COMUNICACIÓN

Tipo de ruta Calle local
Material Asfalto
Ancho de vía 7.61 m
Acera SÍ

ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS

Caño SÍ Sistema Sanitario Acueducto Sanitario
Cuneta SÍ Alcantarillado pluvial SÍ
Cordón SÍ

ACCESO A LA FINCACalle pública**DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS**

Teléfono SÍ ICE Internet por Cable SÍ varios
Alumbrado SÍ CNFL Jardines y Parques SÍ a 300 m
Electricidad SÍ CNFL Transporte Público SÍ a 100 m
Agua Potable SÍ AyA Edificios Comerciales SÍ a 230 m
Señal celular SÍ varios Recolección de basura SÍ a 0 m
TV por Cable SÍ Edificios públicos / comunales SÍ a 200 m
Medidores instalados Electricidad y Agua

DATOS SOCIOECONÓMICOS

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

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS

Frete principal: 6.92 m Nivel sobre calle: 0.30 m
Fondo: 41.17 m Pendiente % 1
Relación: 5.949422 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, 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 ZONALa zona presenta un grado de urbanización estimado de: 100.00%**AFECTACIONES DEL BIEN****FECHA ESTUDIO****GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES****17/04/2026****Las anotaciones existentes no afectan el valor del terreno.**Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble: NO**OBSERVACIONES**

El inmueble valorado se ubica en una zona residencial consolidada, con acceso a todos los servicios públicos.

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-11301011403800-2026-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
Casa 1	73.00	250,000	18,250,000	50	45	R	0.1450	0.8190	2,167,297.00	5.9	29,689
Casa 2	75.00	250,000	18,750,000	50	45	M	0.1450	0.4740	1,288,725.00	3.4	17,183
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL	148.00		37,000,000						3,456,022.00		
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									¢3,456,022.00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0.00		
VALOR TOTAL									¢3,456,022.00		
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 MB B I R D M MM DM ÓPTIMO MUY BUENO BUENO INTERMEDIO REGULAR DEFICIENTE MALO MUY MALO DEMOLICIÓN											

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-11301011403800-2026-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: Vivienda Uso predominante: Residencial Horizontal
Estado de la edificación: Existente Avance: - 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:
Área construcción principal: 148.00 m2 Porcentaje de cobertura: 52% Año de construcción: 1981

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:

VC01

NÚMERO DE NIVELES:

1

Estructura concreto
Paredes bloques de concreto
Entrepiso n/a
Estruc. Techo metálica
Cubierta hg ondulado
Cielos gypsum
Pisos cerámica
Fachada ventanas con marcos en aluminio, vidrios fijos y celocías

Sistema eléctrico:

Cableado entubado: Sí Parcial Interruptor: Disyuntor
Tablero eléctrico (caja de breaker): Sí
Estado General: Regular *Inspección vía muestra*

Sistema de evacuación pluvial:

Canoas y bajantes: Sí Parcial Estado: Regular
Otro sistema (indique): _____

Aposentos sala comedor cocina, tres dormitorios, un baño y pilas

Tanques de Gas:

Gas LP: _____ Ubicación: _____
En caso de encontrarse dentro, adjuntar fotografías de la ubicación y estado

Parqueos 1 Ubicación: Fuera de edificación
Otros una casa al fondo (casa 2)
Red de agua caliente no tiene
Tanque captación de agua no tiene

Estado Físico y de Mantenimiento General:

Paredes Regular Cielos Regular
Pisos Regular Cubierta Regular

Fisuras

Repellos Importante Pisos Ninguno

Apreciación visual de desplome

Paredes Ninguno Pisos Ninguno Cielos Importante

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:

Equivalente al: **0.0%**

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 propiedad valorada posee dos viviendas. Ambas viviendas poseen una mala distribución arquitectónica y cuentan con mala iluminación y ventilación naturales. En el apartado de elementos se describe la casa 1. La casa2 se encuentra en estado deficiente y se observa un grave problema de moho y humedad en las paredes y cielos; el centro de carga fue removido. En ambas casas el sistema eléctrico se encuentra parcialmente entubado y requiere reparaciones.

ANEXO FOTOGRÁFICO



Entorno y vía



Frente



acceso - entorno



colindante al este



colindante al oeste



2 medidores eléctricos



Sistema eléctrico

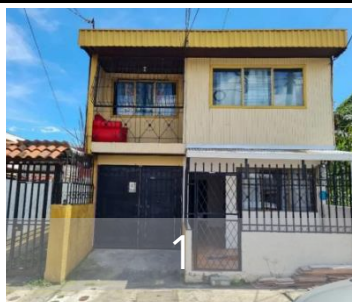


Sistema eléctrico



Perito en sitio

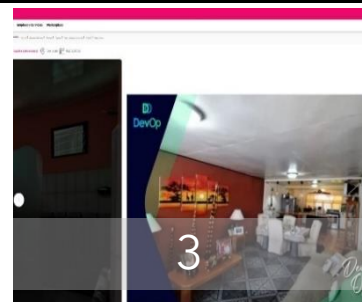
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



1



2



3

CASA 1



FACHADA



SALA COMEDOR



COCINA (HUMEDAD EN PAREDES)



SALA COMEDOR



DORMITORIOS (HUMEDAD EN PAREDES)



DORMITORIO (HUMEDAD EN PAREDES)



BAÑO



PILAS



HUMEDAD EN CIELOS

TECHOS - SISTEMA ELÉCTRICO



CENTRO DE CARGA



CASA 2



FACHADA



SALA COMEDOR (HUMEDAD EN PAREDES Y CIELOS)



COCINA



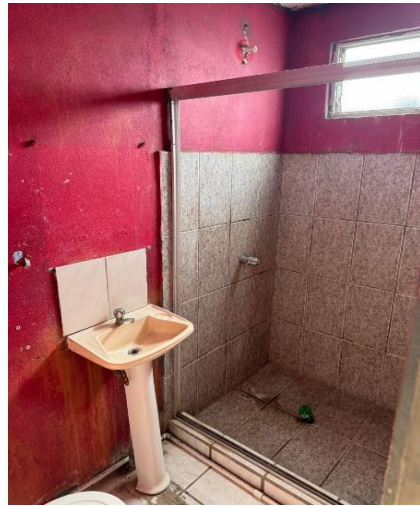
DORMITORIOS (HUMEDAD EN PAREDES Y CIELOS)



SECTOR DE LA VIVIENDA CON GRAVE PROBLEMA DE HUMEDAD, MOHO

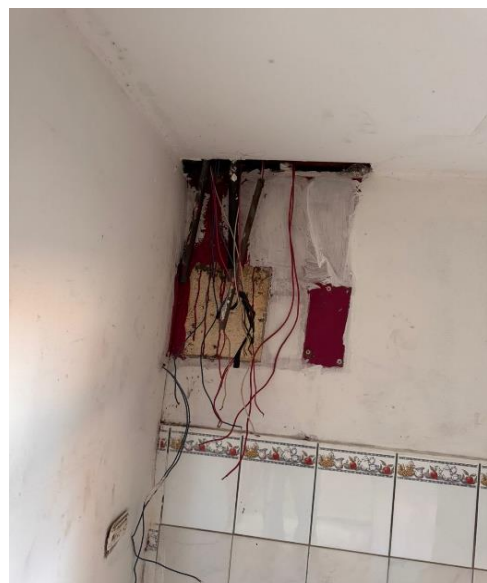


PILAS



BAÑO

SISTEMA ELÉCTRICO



CENTRO DE CARGA FUE REMOVIDO

PLANO DE CATASTRO

214-11301011403800-2026-U

INSCRIPCIÓN: 1-1870693-2015

Fecha: 18/12/2015 08:14:02
Registrado: EIDER AGOSTA BARRIOS
A7AE0F81ASB352FCB97AA7F55E2935F

Catastro Nacional

2015-111410-C

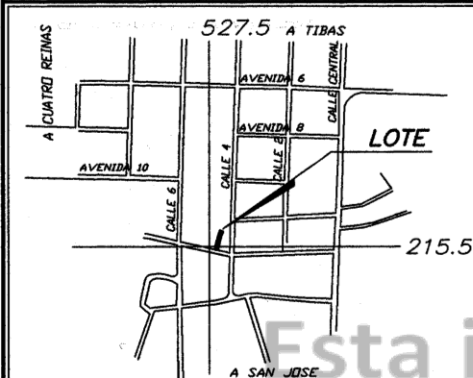
14/12/2015 14:49:39

Reingreso [Apelación]

Catastro Nacional

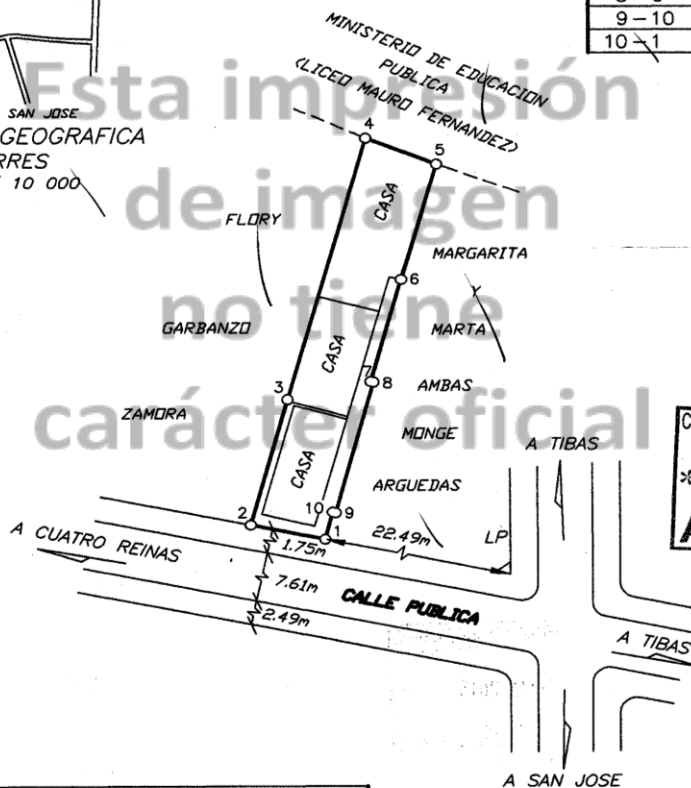
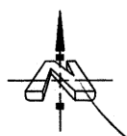
2015-111410-C

08/12/2015 11:30:20



DERROTERO

LINEA	AZIMUT	DIST(m)
1-2	282° 01.1'	6.92
2-3	014° 43.8'	13.30
3-4	014° 46.9'	27.87
4-5	112° 27.5'	6.96
5-6	195° 04.4'	12.37
6-7	194° 47.5'	10.84
7-8	102° 39.1'	0.25
8-9	194° 29.7'	13.82
9-10	280° 55.9'	0.27
10-1	193° 56.9'	2.86

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
Y ARQUITECTOS DE COSTA RICA
* 08 DIC 2015 *
ANOTADO

PARA RECTIFICAR AREA

FOLIO REAL

1114038-000

AREA SEGUN
REGISTRO:274.50m²

SITUADO EN: SANTA EDUVIGIS

DISTRITO: 1° SAN JUAN

CANTON: 13° TIBAS

PROVINCIA: 1° SAN JOSE

NOTAS:

- FRENTE A CALLE PUBLICA DEL PUNTO 1 AL 2 6.92m.
- DOY FE QUE LOS LINDEROS SON ACTUALES Y EXISTENTES.
- LEVANTAMIENTO POLAR CON POLIGONAL ABIERTA.
- ERROR ESTIMADO: ANGULAR : 00° 01', LINEAL : 0.04 m.

HARRY BONILLA BARRANTES
TOPOGRAFO ASOCIADO TA-6558PROTOCOLO:
TOMO: 19080
FOLIO: 88AREA:
282m²ESCALA: 1 : 500
FECHA: NOVIEMBRE 2015YOR-TIB
APARTADO
1229

INFORME REGISTRAL

214-11301011403800-2026-U

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 114038---000**

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 114038 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON 1 CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 1-SAN JUAN CANTON 13-TIBAS DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : PEDRO SABORIO
SUR : CALLE PUBLICA CON 6M 80CM
ESTE : LOTE 54
OESTE : LOTE 52

MIDE: DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS
PLANO: SJ-1870693-2015
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 114038 Y ADEMÁS PROVIENE DE 1332 412 014

VALOR FISCAL: 70,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA COLONES CON SETENTA Y DOS CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2025-00151467-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 27-FEB-2025

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 288-04870-01-0901-001
REFERENCIAS: 1332 412 014
AFECTA A FINCA: 1-00114038 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 17-04-2026 a las 12:32 horas

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		ALTA	
1	Informe de avalúo N°:	214-11301011403800-2026-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	Banco Nacional de Costa Rica	Número de Exdudor 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Ing. Fabio Hernández Acuña	Empresa: N/A
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: SI
5	Monto del avalúo	60,045,526.00	Avalúo anterior: 47,277,480.72
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	La propiedad valorada posee dos viviendas. Ambas viviendas poseen una mala distribución arquitectónica y cuentan con mala iluminación y ventilación naturales. En el apartado de elementos se describe la casa 1. La casa2 se encuentra en estado deficiente y se observa un grave problema de humedad y moho, en las paredes y cielos; el centro de carga fue removido. En ambas casas el sistema eléctrico se encuentra parcialmente entubado y requiere reparaciones.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Ing. Fabio Hernández Acuña	Emp. N° 728
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	21/04/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)