

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
<b>OFICINA</b>	214 - DIRECCION DE BIENES	214-11402055431400-2026-U	
<b>PROPÓSITO DEL AVALÚO</b>	BIENES ADJUDICADOS		
<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
<b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	Proporción de Derechos
EX DEUDOR 6553-1	RICARDO ARTURCHERNÁNDEZ MARÍN		100%
<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>			
Provincia:	01 - SAN JOSE		
Cantón:	14 - MORAVIA		
Distrito:	02 - SAN JERONIMO		
Localidad:	SAN JERONIMO		
<b>DIRECCIÓN EXACTA</b>			
275 METROS AL SUR DE ARBOLES DE NAVIDAD CARLOS SOLANO			
<b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>			
Inscripción de la Finca		Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	<b>SJ-0930279-2004</b>	500,00 m2	
Identificador Predial	<b>11402055431400</b>	500,00 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Demasia NO
<b>AVALÚO</b>			
VALOR DEL TERRENO			¢42 702 500,00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢0,00
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>			<b>¢42 702 500,00</b>
VALOR EN LETRAS: CUARENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS DOS MIL QUINIENTOS COLONES 00/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	General
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:	VIVIENDA
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢0,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTIA CREDITICIA			
			SI
<b>OBSERVACIONES GENERALES</b>			
ES PROPIEDAD DEL BNCR			
<b>Nombre del Perito</b>			
<u>Randall Elizondo Murillo</u>			
<b>Tipo de Profesional</b>			
<u>Ingeniero civil</u>			
<b>Código Perito SIACC</b>			
<u>719</u>			
<b>Nombre de la empresa</b>			
<u>Randall Elizondo Murillo</u>			
<b>Nombre y firma representate legal de la empresa</b>			
<u></u>			
<b>Fecha inspección:</b>			
<u>14 abril 2026</u>		<b>Fecha informe:</b>	
<u>14 abril 2026</u>		<u></u>	
<b>Números telefónicos para contacto</b>			
<u>8384-9132 / 2236-7762</u>			
<b>Correo electrónico / Dirección WEB</b>			
<u><a href="mailto:elizondomurillo@ice.co.cr">elizondomurillo@ice.co.cr</a> / <a href="mailto:elizondomurillo64@gmail.com">elizondomurillo64@gmail.com</a></u>			

AVALÚO DEL TERRENO						214-11402055431400-2026-U							
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO						TC:		¢0,00/\$					
Características	SUJETO	COMPARABLES											
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor		
VALOR ¢/m <sup>2</sup>		42 500,00		40 000,00		94 000,00		0,00		0,00			
Área m <sup>2</sup>	500	6000	2,2700	2010	1,5800	717	1,1300		1,0000		1,0000		1,0000
Frente m	14	25	0,8650	6	1,2360	10	1,0880		1,0000		1,0000		1,0000
Regularidad	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
Tipo de Vía	4	4	1,0000	4	1,0000	1	0,8190		1,0000		1,0000		1,0000
Pendiente	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	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		1,9636		1,9529		1,0069		1,0000		1,0000			1,0000
Valores Homologados		83 450,88		78 115,20		94 649,67							
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	¢85 405 /m2	Valor ajustado	¢85 405 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno				¢0 / m2					
Factor secciones	1,0000	Área	500,00 m2										
<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>						<b>¢85 405,00 /m2</b>							
<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO</b>						<b>¢42 702 500,00</b>							
LINDEROS ACTUALES													
<b>NORTE</b>	Plantique del Bosque Húmedo Sociedad Anónima					Terreno							
<b>SUR</b>	Hilda Infante Navarro					Construido							
<b>ESTE</b>	Calle pública					Calle pública							
<b>OESTE</b>	Plantique del Bosque Húmedo Sociedad Anónima					Terreno							
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											PRECISIÓN		
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud				
2	497 576				1 106 895				1 390				
7	497 573				1 106 908				1 389				
Plus Code: 2X6H+75G Moravia, San José													
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES													
N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta							
1	Terreno ubicado 200 metros este de Arboles de Navidad Carlos Solano	Oferta	8862-5000			14/4/2026							
		Coordenadas	Este	497 668	Norte	1 107 209							
2	Terreno ubicado 300 metros oeste de Arboles de Navidad Carlos Solano	Oferta	8818-1466			14/4/2026							
		Coordenadas	Este	497 441	Norte	1 107 172							
3	Terreno ubicado a 300 metros de rest. Las Juntas, radio menor a 1 km de la propiedad	Oferta	8386-6164			14/4/2026							
		Coordenadas	Este	496 959	Norte	1 106 911							
4													
		Coordenadas	Este		Norte								
5													
		Coordenadas	Este		Norte								

DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-11402055431400-2026-U	
<b>VIAS DE COMUNICACION</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>	
Tipo de ruta	<u>Calle local</u>	Caño	<u>NO</u>
Material	<u>Asfalto</u>	Cuneta	<u>NO</u>
Ancho de vía	<u>7,00 m</u>	Cordón	<u>NO</u>
Acera	<u>NO</u>	<b>ACCESO A LA FINCA</b>	
		<u>Calle pública</u>	
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>		<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	<u>SÍ ICE</u>	Internet por Cable	<u>SÍ VARIOS</u>
Alumbrado	<u>SÍ CNFL</u>	Jardines y Parques	<u>SÍ a 1000 m</u>
Electricidad	<u>SÍ CNFL</u>	Transporte Público	<u>SÍ a 275 m</u>
Agua Potable	<u>SÍ A y A</u>	Edificios Comerciales	<u>SÍ a 1000 m</u>
Señal celular	<u>SÍ VARIOS</u>	Recolección de basura	<u>SÍ a 0 m</u>
TV por Cable	<u>SÍ</u>	Edificios públicos / comunales	<u>SÍ a 1000 m</u>
Medidores instalados	<u>Ninguno</u>	<b>RESIDENCIAL Y AGRÍCOLA</b>	
		Clase social <u>Media</u>	
		Clase social zonas cercanas <u>Media</u>	
		Densidad poblacional <u>Baja</u>	
		Actividad del lugar	
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>			
Frente principal:	<u>14,00 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>0,00 m</u>
Fondo:	<u>35,00 m</u>	Pendiente %	<u>0</u>
Relación:	<u>2,5</u>	Tipo de vía:	<u>4</u>
Servicios	S1 <u>1</u>	Ubicación:	<u>Medianero</u>
	S2 <u>16</u>		
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>			
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):			<u>Bueno</u>
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia a construcción	<u>400,00 m</u>
Topografía	<u>Plana</u>	Pendiente	<u>No Aplica</u>
		Possibilidad de daños	<u>Bajo</u>
		Riesgo deslizamiento	<u>Ninguno</u>
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>67,00%</u>			
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>			
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>		
<u>10/4/2026</u>	<u>Servidumbre trasladada 400-08944-01-0002-001</u>		
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:		<u>NO</u>	
<b>OBSERVACIONES</b>			
Se observa tapia prefabricada en sus costados sur y oeste, no se valora esta tapia ya que no se cuenta con certeza si pertenece a la propiedad que se valora o a la propiedad colindante.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-11402055431400-2026-U



Acceso



Frente de lote



Frente de lote



Vista frontal del lote



Vista frontal del lote



Frente del lote



Vista interna del lote

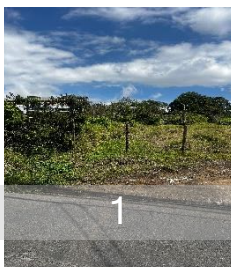


Vista interna del lote



Valuador en sitio

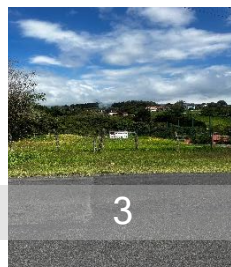
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



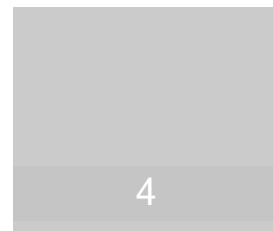
1



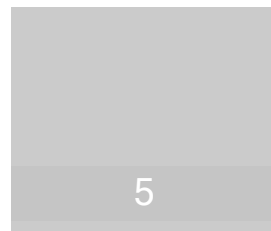
2



3



4

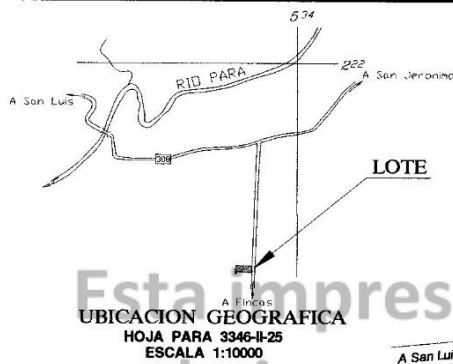


5

**PLANO DE CATASTRO**

214-11402055431400-2026-U

INSCRIPCIÓN: 1-930279-2004  
 Fecha : 09/06/2004 13:35:57  
 Registrador: DAGOBERTO MONGE CORRALES  
 38CB42D7568C85BF56D8D39CB9B1347F



LINEA	A C I M U T	DIST. (m)
1-2	186°02'52"	12.45
2-3	278°37'36"	32.40
3-4	185°59'02"	4.19
4-5	274°54'15"	3.00
5-6	8°02'52"	18.09
6-7	98°12'18"	35.19
7-1	186°20'24"	1.52

Catastro Nacional  
 1-1926180  
 28/05/2004 10:08:17

Esta impresión  
 de imagen  
 no tiene  
 carácter oficial



- \* POLIGONAL ABIERTA.
- \* LEVANTAMIENTO POLAR CON RADIALES A LOS VERTICES.
- \* ERROR LINEAL ESTIMADO : 0.02 m.
- \* ERROR ANGULAR ESTIMADO : 00°00'40".
- \* DOY FE QUE EN ESTE LEVANTAMIENTO NO HUBO RECTIFICACION DE LINDEROS NI AMOJONAMIENTOS.
- \* MODIFICA A AL PLANO CATASTRADO SJ-490351-1998 .
- \* FRENTE A CALLE PUBLICA DE 7 A 2 CON 13.97 m.
- \* FRENTE DEL RESTO 4.00 m.

PROPIEDAD DE: <b>PLANTIQUE DEL BOSQUE HUMEDO SOCIEDAD ANONIMA</b>		CED. JURIDICA N°: 3-101-206522	SITUADO EN : San Jerónimo	INFORMACION SEGUN REGISTRO
			DISTRITO: 2° San Jerónimo	ES PARTE DE FOLIO REAL
			CANTON: 14° Moravia	1040155-000
			PROVINCIA: 1° San José	AREA : 1913.24 m <sup>2</sup>
AREA : <b>500.00 m<sup>2</sup></b>	ESCALA : 1 : 500	FECHA : MAYO 2004	PROTOCOLO TOMO : 12362 FOLIO : 176	 GUILLERMO RAMIREZ ZAMORA INGENIERO TOPOGRAFO I.T. 5752

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.

**INFORME REGISTRAL**

214-11402055431400-2026-U

10/4/26, 10:22

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 554314--000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 554314 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR  
SITUADA EN EL DISTRITO 2-SAN JERONIMO CANTON 14-MORAVIA DE LA PROVINCIA DE SAN  
JOSÉ

LINDEROS:

NORTE : PLANTIQUE DEL BOSQUE HUMEDO SOCIEDAD ANONIMA

SUR : HILDA INFANTE NAVARRO

ESTE : CALLE PUBLICA

OESTE : PLANTIQUE DEL BOSQUE HUMEDO SOCIEDAD ANNIMA

MIDE: QUINIENTOS METROS CUADRADOS  
PLANO: SJ-0930279-2004  
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

**FINCA DERECHO INSCRITA EN**  
1-00040155 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 38,601,500.00 COLONES

PROPIETARIO:  
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTICINCO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN UNIDADES DE  
DESARROLLO CON SETENTA Y CINCO CENTESIMAS  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 2020-00627955-01  
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 08-ENE-2021

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA  
CITAS: 400-08944-01-0002-001  
FINCA REFERENCIA 1040155 000  
AFECTA A FINCA: 1-00554314 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

about:blank

1/2

10/4/26, 10:22

about:blank

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 10-04-2026 a las 10:21 horas

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

**CONSIDERACIONES GENERALES**

214-11402055431400-2026-U

- a) El propósito de la presente valoración es calcular el valor de un terreno y sus construcciones, su uso es exclusivo del solicitante.
- b) El Avalúo se refiere al terreno y a las edificaciones existentes en él. Se realiza con la documentación proporcionada por el solicitante y la inspección visual en el momento de la visita.
- c) Las condiciones de la propiedad se verificaron durante visita realizada en la fecha indicada
- d) El costo de las construcciones se obtiene a partir del Valor de Reposición Nuevo (VRN), el cuál consiste en determinar lo que costarían hoy día construir las mismas en condiciones similares y restarles la depreciación, considerando las edades, las vidas útiles estimadas y los estados de conservación (Método de Ross - Heidecke), obteniendo de esta manera el Valor Neto de Reposición (VNR).
- e) No se asume responsabilidad por condiciones no aparentes u ocultas en los bienes valuados. Este avalúo no contempla pruebas físicas de Ingeniería ni de laboratorio sobre la capacidad soportante del suelo y no se asume responsabilidad por la firmeza de las estructuras o durabilidad de las mismas.
- f) El valuador declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo, ni interés particular por el monto que ha resultado.
- g) Se visitó el lugar exacto de su ubicación, las características y condiciones del inmueble son ciertas por comprobación visual.
- h) El trabajo comprende la verificación de la información suministrada por la el solicitante, conteniendo en ella el plano catastrado el cual está debidamente inscrito en la base de datos del catastro nacional (estudio de catastro) y el estudio del número de folio real de la finca en el registro público de la propiedad. No se hace levantamiento topográfico con instrumentos por lo que los datos contenidos en el plano se consideran como ciertos a menos que exista discrepancia claramente visible con respecto a la realidad.
- i) Se está utilizando el tipo de cambio de compra del BCCR, ajustado al día en que se realiza la visita al sitio; según indica la Normativa de Regulación de créditos 1-05 de la SUGEF.
- j) El método de valoración del terreno se realiza considerando el banco de datos de la firma e información de la zona, para ello se monitoreó el entorno para comparar precios de venta de terrenos (comparables) con el terreno (sujeto) a valorar, así como se comparó con otros terrenos ubicados en zonas de igual nivel socio económico y área.
- k) El suscrito valuador (a) 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 (IVS por sus siglas en inglés). Así también, no le alcanzan los intereses económicos y sociales sobre el bien valorado.
- l) El método de depreciación utilizado fue el de Ross - Heidecke que considera la edad del bien, la vida útil estimada y el estado de conservación.
- m) Este informe de avalúo es confidencial, según la relación contractual con el solicitante. No se asume responsabilidad por su publicación y/o copia del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidos en el presente informe, o los nombres y afiliación profesional de los Valuadores, sin el consentimiento por escrito de los mismos.

## FORMULARIOS DE SERVICIOS PUBLICOS

214-11402055431400-2026-U

DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y COMPRAS  
Unidad de Soporte técnicoFORMULARIO 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. NDNombre del proveedor del servicio: A y ANúmero telefónico del proveedor: NDNúmero de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: NDNombre del abonado: NDObservaciones: Propiedad colindante en costado norte

## 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. NDNombre del proveedor del servicio: CNFLNúmero telefónico del proveedor: NDNúmero de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: 1534898Nombre del abonado: NDObservaciones: Propiedad colindante en costado norte

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		<b>MEDIA ALTA</b>	
1	Informe de avalúo N°:	214-11402055431400-2026-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Randall Elizondo Murillo	Empresa: Randall Elizondo Murillo
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Sí
5	Monto del avalúo	42 702 500,00	Monto solicitado: 25441105,14
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	ES PROPIEDAD DEL BNCR		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Randall Elizondo Murillo	Emp. N°
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	14/4/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)