

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-11402051195500-2026-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		AVALUO DE VIVIENDA			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL		Céd. Jurídica 3-002-030714			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL		Céd. Jurídica 3-002-030714			
NOMBRE DEL EX DEUDOR (S)					
AQUA HEALTHY LIMITADA		Céd. Jurídica 3-102-357987			
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	01 - SAN JOSE				
Cantón:	14 - MORAVIA				
Distrito:	02 - SAN JERONIMO				
Localidad:	SAN JERONIMO				
DIRECCIÓN EXACTA					
SAN JERONIMO, DE LA IGLESIA COMUNIDAD CRISTIANA DE AMOR 450 M OESTE, CASA CON MURO CELESTE Y VERJAS					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	1-0698511-2001		453,77 m2		
Identificador Predial	11402051195500		453,77 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢33 350 279,92			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢76 841 660,26			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢110 191 940,18			
VALOR EN LETRAS:		CIENTO DIEZ MILLONES CIENTO NOVENTA Y UN MIL NOVECIENTOS CUARENTA COLONES			
18/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local
Uso predominante del bien:		Residencial Horizontal	Especifique:		Vivienda
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢76 841 660,26			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SI					
OBSERVACIONES GENERALES					
Nombre del Perito		Miguel Cordoba Martinez		MIGUEL CORDOBA MARTINEZ (FIRMA)	
Tipo de Profesional		Arquitecto	Carnet	Firma del Perito	
Código Perito SIACC		389	Emp.	Identificación N°	
Nombre de la empresa				Cód. Empresa	
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		13 febrero 2026	Fecha informe:		16 febrero 2026
Números telefónicos para contacto		8882-5252			
Correo electrónico / Dirección WEB		arq.mcordoba@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO				214-11402051195500-2026-U							
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO				TC:		¢0,00/\$					
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢/m²		57 416,00		104 384,00		90 000,00		0,00		0,00	
Área m²	454	1045	1,3200	479,00	1,0200	1 576,00	1,3500	1,0000		1,0000	
Nivel	3	0	0,8600	0	0,8600	0	0,8600	1,0000		1,0000	
Frente	10,78	25	0,8100	20,00	0,8500	18,89	0,8600	1,0000		1,0000	
Fondo	44,36	41,8	1,0000	23,95	1,0000	83,6	1,0000	1,0000		1,0000	
Forma	Rectangular	Rectangular	1,0000	Rectangular	1,0000	Rectangular	1,0000	1,0000		1,0000	
Pendiente	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000	
Ubicación	Medianero	1	1,0000	Medianero	1,0000	Medianero	1,0000	1,0000		1,0000	
Servicios 1	1	16	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
Servicios 2	16	Primaria	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	1,0000		1,0000	
Tipo de Via	Primaria		1,0000	Primaria	1,0000	Primaria	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		0,9195		0,7456		0,9985		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		52 794,70		77 830,80		89 861,40					
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	¢73 496 /m2	Valor ajustado	¢73 496 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno							
Factor secciones	1,0000	Área	453,77 m2	¢0 / m2							
VALOR UNITARIO FINAL			¢73 496,00 /m2								
VALOR TOTAL DEL TERRENO			¢33 350 279,92								
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	QUIROS Y JIMENEZ S. A.					CALLEJON DE LA FINCA					
SUR	QUIROS Y JIMENEZ S. A.					CASA DE HABITACION					
ESTE	CALLE PUBLICA CON 10,78 M					CALLE PUBLICA					
OESTE	QUIROS Y JIMENEZ S. A.					CASA DE HABITACION					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
	497 372					1 105 737					
Plus Code: 7FCP+QJ San Jose											
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	Lote en San Jeronimo de Moravia	Oferta	8491-1664			16/2/2026					
		Coordenadas	Este		Norte						
2	Lote en San Jeronimo de Moravia	Oferta	7079-5456			16/2/2026					
		Coordenadas	Este		Norte						
3	Lote en San Jeronimo de Moravia	Oferta	8482-6072			16/2/2026					
		Coordenadas	Este		Norte						
4											
		Coordenadas	Este		Norte						
5											
		Coordenadas	Este		Norte						

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-11402051195500-2026-U	
VIAS DE COMUNICACION			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Secundaria		Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	6,24 m		Cordón	SÍ	Alcantarillado pluvial
Acera	SÍ		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ	Clase social	Media
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ	Densidad poblacional	Media
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ		
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ	Residencial	
Medidores instalados	Electricidad y Agua				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	10,78 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	44,36 m		Pendiente %	10	
Relación:	4,115028		Tipo de vía:	5	
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	Quebrada	Pendiente	Ascendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 93,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
12/2/2026	NO HAY				
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble: NO					
OBSERVACIONES					
Terreno bajo nivel de calle en el fondo.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-11402051195500-2026-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	247,00	425 000	104 975 000	70	25	D	0,7577	0,6780	53 927 757,00	36,0	218 331
Bodega	90,00	205 000	18 450 000	40	10	D	0,8438	0,6780	10 555 200,00	22,9	117 280
Patio cubierto atrás	116,77	185 000	21 602 450	40	10	D	0,8438	0,6780	12 358 703,26	22,9	105 838
			-						-		
			-						-		
TOTAL	453,77		145 027 450						76 841 660,26		
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			¢76 841 660,26								
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0,00								
VALOR TOTAL			¢76 841 660,26								
METODO DE DEPRECIACION											
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								

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-11402051195500-2026-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: Vivienda y bodega Uso predominante: Residencial Horizontal
Estado de la edificación: Existente Avance: ☐ Presupuestado ☒
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: BANCO NACIONAL
Vigencia del contrato de arrendamiento:
Área construcción principal: 453,77 m² Porcentaje de cobertura: 100% Año de construcción: 2001

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:

VC04

NÚMERO DE NIVELES:

1

Estructura Paredes de bloques de concreto con refuerzo estructural
Paredes Paredes de bloques de concreto con refuerzo estructural
Entrepiso losa de concreto
Estruc. Techo Estructura en RT
Cubierta Laminas de HG ondulado y estructural
Cielos Gypsum
Pisos Ceramica
Fachada Columnas de concreto con rejasy porton de HG.

Aposentos Cochera, corredor frontal, oficina, sala, comedor, cocina, tres dormitorios, dos baños, area de pilas, bodegas y patio cubierto.

Parqueos 2 Ubicación:
Otros
Red de agua caliente No tiene
Tanque captación de agua No tiene

Sistema eléctrico:

Cableado entubado: ☒ Sí Total Interruptor: ☒ Sí
Tablero eléctrico (caja de breaker): ☒ Sí Disyuntor: ☒ Sí
Estado General: Deficiente *Inspección vía muestra*

Sistema de evacuación pluvial:

Canoas y bajantes: ☒ Sí Total Estado: Deficiente
Otro sistema (indique):

Tanques de Gas:

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

Estado Físico y de Mantenimiento General:

Paredes Deficiente Cielos Deficiente
Pisos Deficiente Cubierta Deficiente

Fisuras

Repellos Leve Pisos Leve

Apreciación visual de desplome

Paredes Leve Pisos Leve Cielos Leve

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 edificación originalmente se construyo como vivienda, con el tiempo se le hicieron algunas modificaciones para adaptarla a local comercial con oficinas y bodegas, al dia de la visita la edificación se encuentra desocupada en mal estado de conservacion por falta de mantenimiento.

ANEXO FOTOGRÁFICO

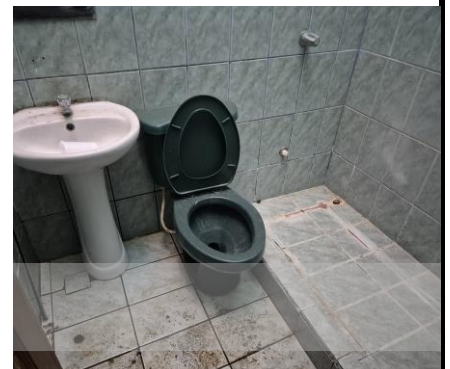
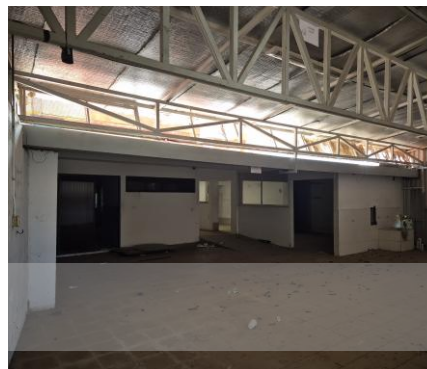
214-11402051195500-2026-U



Entorno y vía



Frente



Sistema eléctrico



Sistema eléctrico



Perito en sitio

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



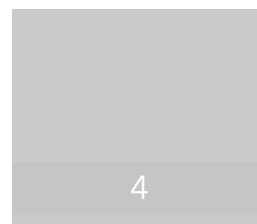
1



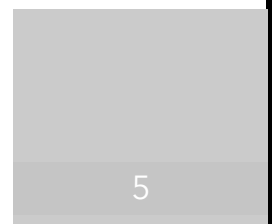
2



3



4



5

PLANO DE CATASTRO

214-11402051195500-2026-U

293-8-14-2-5

CATASTRO NACIONAL
78 52
ROLLO - IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 2001

CATASTRO NACIONAL
260 38
ROLLO - IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 2001

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:
SJ-698511-2001
19 ABR 2001
Fecha Firma Autorizada

COSTA RICA
TIMBRE
100 COLONES
100 COLONES
100 COLONES
20

QUIROS Y JIMENEZ SOCIEDAD ANONIMA

coleccion de la finca

QUIROS Y JIMENEZ SOCIEDAD ANONIMA

QUIROS Y JIMENEZ SOCIEDAD ANONIMA

para construir

11 de Octubre de 2001.
Hoy de: LUCIA QUIROS JIMENEZ,
Céd: 1-741-584
Inscrita al FR: 1511955-000.

Ing. Ricardo Loria Sáenz.
Jefe Dpto. Serv. Catastrales.

NOTAS:
LEVANTAMIENTO POLAR CON RADIALES A LOS VERTICES.
POLIGONAL ABIERTA
ERROR LINEAL ESTIMADO 0.01 m.
ERROR ANGULAR ESTIMADO 00°01'
SE MARCARON EN SITIO LOS VERTICES 1 AL 6.
MODIFICA AL PLANO CATASTRADO SJ-0617684-2000

DERROTERO

LINEA	ACIMUT	DIST.(m)
1-2	210° 24.3'	10.78
2-3	313° 33.1'	21.96
3-4	325° 20.6'	22.40
4-5	042° 47.0'	10.76
5-6	145° 20.6'	23.65
6-1	133° 33.5'	18.43

Distancia al punto X 667.35m.

CALLE PUBLICA A LOTES

Linea de propiedad

533500

220500

LOTE

A SAN JERONIMO

A PARACITO

UBICACION
HOJA PARA
NUMERO 3346-II-25
ESCALA 1:10000

PROPIEDAD DE: CEDULA JURIDICA No. 3-101-018097

QUIROS JIMENEZ SOCIEDAD ANONIMA

WARNER GERARDO FERNANDEZ SALAS
INGENIERO TOPOGRAFO LT. 9059

ESCALA: 1:500

AREA: 453.77 m²

AREA SEGUN REGISTRO: 14553.88 m²

INFORMACION DEL REGISTRO PUBLICO
ES PARTE DE LA FINCA INSCRITA AL FOLIO REAL:
1051739-000

PROTOCOLO
TOMO: 9163
FOLIO: 120

FECHA: ENERO 2000

ARCHIVO: ROBERTO ARCE

533-7-220-7

INFORME REGISTRAL

214-11402051195500-2026-U

12/2/26, 16:07

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 511955---000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 511955 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 : QUIROS Y JIMENEZ S.A.

SUR : QUIROS Y JIMENEZ S.A.

ESTE : CALLE PUBLICA CON 10,78 METROS

OESTE : QUIROS Y JIMENEZ S.A.

MIDE: CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES METROS CON SETENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:SJ-0698511-2001

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

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
1-00051739 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 161,134,568.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO VEINTE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL DIEZ COLONES CON QUINCE CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00661208-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 05-OCT-2023

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 12-02-2026 a las 16:07 horas

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

about:blank

1/1

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		MEDIA ALTA	
1	Informe de avalúo N°:	214-11402051195500-2026-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL	Número de cédula 3-002-030714
3	Nombre del Perito que valoró:	Miguel Cordoba Martinez	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Si
5	Monto del avalúo	110 110 444,92	Monto solicitado: 131873408,83
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	0		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Miguel Cordoba Martinez	Emp. N°
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	12/6/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)