

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-61201015036000-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		AVALÚO TERRENO SIN CONSTRUCCIÓN			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
GONZÁLEZ	. NAVARRO	EVELIC EX DEUDOR		Céd. Identidad . 602500679 .	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
				Proporción de Derechos	
				100%	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	06 - PUNTARENAS				
Cantón:	12 - MONTEVERDE				
Distrito:	01 - MONTEVERDE				
Localidad:	75R9+H3J Monteverde, Provincia de Puntarenas				
DIRECCIÓN EXACTA					
1,320 km, al sur, del Hotel Trópico Monteverde					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	P-01108484-2006		1 063,24 m2		
Identificador Predial	61201015036000		1 063,24 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢20 111 184,60	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢20 111 184,60	
VALOR EN LETRAS: VEINTE MILLONES CIENTO ONCE MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO COLONES 60/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local
Uso predominante del bien:		Residencial Horizontal	Especifique:		CASA HABITACIONAL
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES					
Lote en condiciones normales, para ser aceptado en garantía					
Nombre del Perito					
Alexander A. León Araya					
Tipo de Profesional		Ing. Civil	Carnet	IC-19012	Firma del Perito
Código Perito SIACC		742	Emp.		Identificación N°
Nombre de la empresa		RIO GRANDE INGENIERIA S.A.			Cód. Empresa
					00000345
Nombre y firma representante legal de la empresa		Alexander A. León Araya			
Fecha inspección:		28 julio 2025	Fecha informe:		30 julio 2025
Números telefónicos para contacto		88645176 / 24454549			
Correo electrónico / Dirección WEB		aleon@riograndeingenieria.com www.riograndeingenieria.com			

AVALUO DEL TERRENO											214-61201015036000-2025-U			
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO														
Características	SUJETO	COMPARABLES												
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor			
VALOR €/m2		22 784,99		10 231,59		25 000,00								
Área	1063,24	290,00	0,6513	2893	1,3914	230	0,6034	222	0,5964	575	0,8164			
Nivel	0,8779	1	1,0037	1	1,0037	1	1,0037	1	1,0037	1	1,0037			
Frente	81,24	12	1,6130	20	1,4197	14	1,5521	10	1,6883	25	1,3426			
Fondo	30,63	24,16	1,0000	26,5	1,0000	16	1,0000	22	1,0000	23	1,0000			
Forma	0,8	1	0,8000	1	0,8000	1	0,8000	1	0,8000	1	0,8000			
Pendiente	0,9	1	1,0013	1	1,0013	1	1,0013	1	1,0013	1	1,0013			
Ubicación	3	5	1,0523	5	1,0523	5	1,0523	5	1,0523	5	1,0523			
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	4	0,9139	4	0,9139			
Servicios 2	11	11	1,0000	11	1,0000	16	0,8607	16	0,8607	16	0,8607			
Tipo de Vía	5	5	1,0000	6	1,0687	6	1,0687	1	0,7666	4	0,9357			
Ajuste (localización)	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000			
Negociación	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000			
Factor de Homologación		0,8889		1,7860		0,7288		0,5136		0,6826				
Valores Homologados		20 252,83		18 274,04		18 219,56								
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	€18 915 /m2			Valor ajustado	€18 915 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno						
Factor secciones	1,0000			Área	1 063,24 m2			€0 / m2						
VALOR UNITARIO FINAL							€18 915,00 /m2							
VALOR TOTAL DEL TERRENO							€20 111 184,60							
LINDEROS ACTUALES														
NORTE	ROSAURA ALVARADO CASTRO					Lote con construcción								
SUR	CALLE PUBLICA					Calle Pública								
ESTE	ROSAURA ALVARADO CASTRO					Lote con construcción								
OESTE	CALLE PUBLICA					Calle Pública								
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05														
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud			
7	408 820					1 138 099					1 104			
9	408 823					1 138 141					1 109			
10	408 750					1 138 174					1 106			
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES														
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta				
1	Mi propia estimación del valor de mercado, indexando a la fecha y utilizando un porcentaje anual, con base a las características del lote tipo						88645176			29/7/2025				
					Coordenadas	Este	84.83229444	Norte	10.2915					
2	Información de mi base de datos de La lindora 350 sur, 325 oeste						88645176			29/7/2025				
					Coordenadas	Este	-84.84482	Norte	10.27987					
3	Lote en venta en en San Luis, contiguo Templo Católico, misma zona						88645176			29/7/2025				
					Coordenadas	Este	84.81782	Norte	10.27330					
4														
5														

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-61201015036000-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino vecinal	Caño	SÍ	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Asfalto	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	15,60 m	Cordón	NO		
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA			Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	NO	Clase social	Media
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	NO	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 0 m	Densidad poblacional	Baja
Agua Potable	SÍ AyA	Edificios Comerciales	NO a 0 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ TODOS	Recolección de basura	NO a 0 m	HABITACIONAL - AGROPECUARIA	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	NO a 0 m		
Medidores instalados	Sólo Agua				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	81,24 m	Nivel sobre calle:	-2,00 m		
Fondo:	30,63 m	Pendiente %	2		
Relación:	0,37703102	Tipo de vía:	5		
Servicios	S1 1	Ubicación:	Esquinero		
	S2 11				
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	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: 69,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
30/7/2025	No se observan situaciones anormales con respecto a las anotaciones o gravámenes				
OBSERVACIONES					
Finca condiciones normales y apta para la construcción, En el lote no hay tanque séptico, este sería el sistema a utilizar en la zona.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-61201015036000-2025-U



CERCA ENTRADA AL LOTE



CALLE PÚBLICA



CALLE PÚBLICA



LOTE Y CERCA DELIMITA



INTERNA DEL LOTE

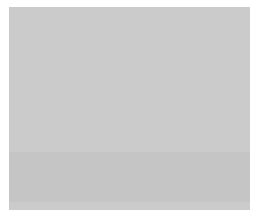
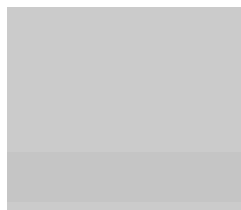
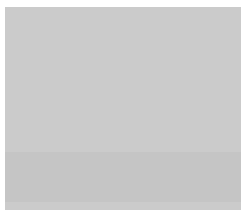
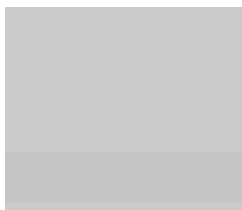
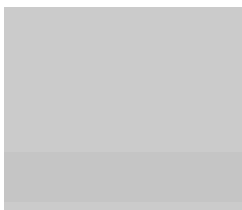


CASA VECINA



PERSONAL EN SITIO

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

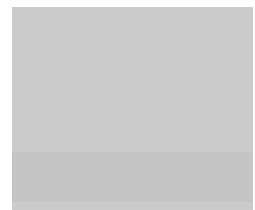
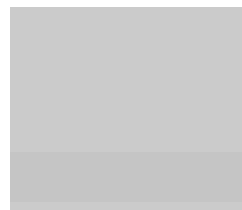
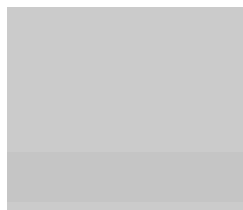
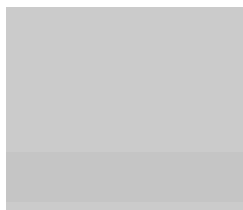
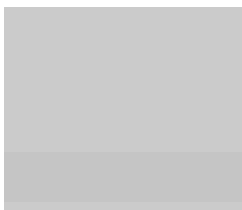


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-61201015036000-2025-U

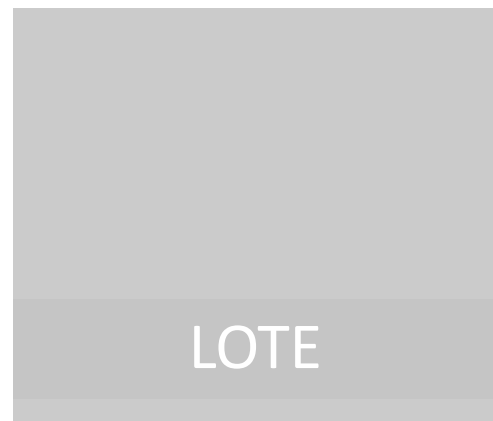
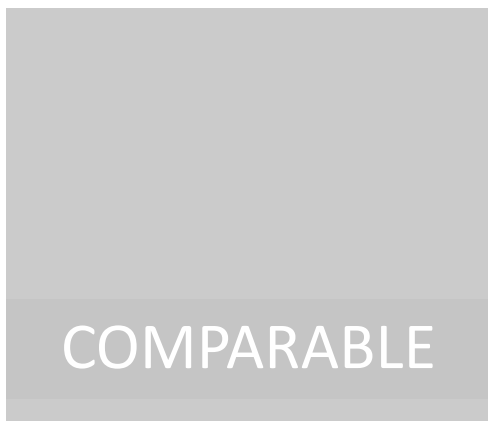


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

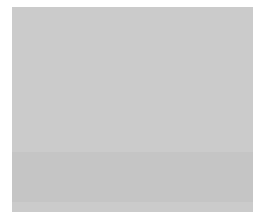
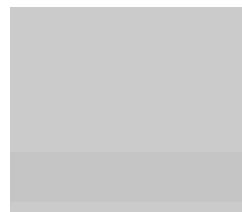
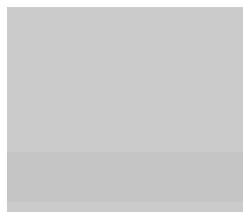
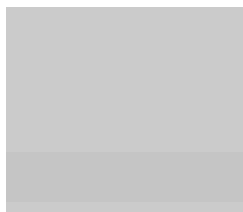
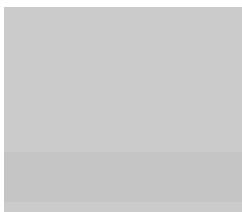


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-61201015036000-2025-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



214-61201015036000-2025-U

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 sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El evaluador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

ESTUDIO DE REGISTRO

214-61201015036000-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 150360---000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 150360 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 1-MONTE VERDE CANTON 12-MONTE VERDE DE LA PROVINCIA DE
PUNTARENAS

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : ROSAURA ALVARADO CASTRO
SUR : CALLE PUBLICA
ESTE : ROSAURA ALVARADO CASTRO
OESTE : CALLE PUBLICA

MIDE: MIL SESENTA Y TRES METROS CON VEINTICUATRO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:P-1108484-2006
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL:612010150360__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
6-00102475 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 24,600,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTICUATRO MILLONES SEISCIENTOS MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2025-00216369-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 20-MAR-2025

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

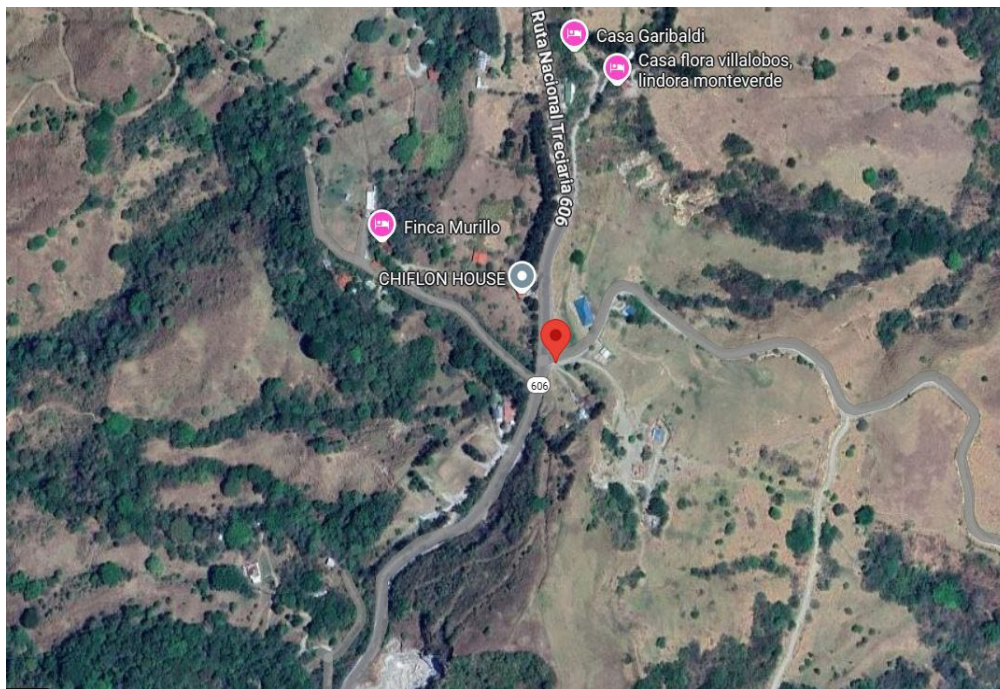
SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 222-04156-01-0002-001
FINCA REFERENCIA 6009940 000
AFECTA A FINCA: 6-00150360 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 30-07-2025 a las 19:01 horas

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

UBICACIÓN ZONA CATASTRADA CODE PLUS

214-61201015036000-2025-U



CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-61201015036000-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Alexander A. León Araya	Empresa: RIO GRANDE INGENIERIA S.A.
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Sí
5	Monto del avalúo	20 111 184,60	Monto solicitado: 24 600 000,00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Lote en condiciones normales, para ser aceptado en garantía		
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Alexander A. León Araya	Emp. N° 742
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	22/10/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)