

AVALÚO DE FINCA URBANA			INFORME DE AVALÚO		
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-50501005816200-2025-U		
PROPOSITO DEL AVALÚO	AVALUO DE TERRENO TIPO LOTE + EDIFICACIONES				
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		100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	05 - GUANACASTE				
Cantón:	05 - CARRILLO				
Distrito:	01 - FILADELFIA				
Localidad:	FILADEFIA CENTRO				
DIRECCIÓN EXACTA					
Guanacaste, Carrillo, Filadelfia, de esquina Suroeste de Parque Central, 300 m Sur y 75 m Este. Plus Code: CFR2+V3R Filadelfia, Provincia de Guanacaste.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	G-0602170-1985		Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	50501005816200		360,41 m2		
Identificador Predial			360,41 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO	₡18.761.863,37				
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡23.817.307,00				
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡42.579.170,37				
VALOR EN LETRAS: CUARENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL CIENTO SETENTA COLONES 37/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:	12	meses	Ámbito máximo de mercado potencial	Local	
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal		Especifique:	Lote Urbano + Vivienda Unifamiliar	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡23.817.307,00				
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES	Lote con vivienda unifamiliar al momento de inspección. Se valora terreno y vivienda. Inmueble propiedad de Banco Nacional de Costa Rica.				
Nombre del Perito	Ing. Carlos Enrique Sibaja Solano				
Tipo de Profesional	Ingeniero Civil	Carnet	IC-18128	Firma del Perito	
Código Perito SIACC	483	Emp.		Identificación N°	2-0596-0634
Nombre de la empresa	Ing. Carlos Enrique Sibaja Solano			Cód. Empresa	00000186
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:	9 octubre 2025		Fecha informe:	13 octubre 2025	
Números telefónicos para contacto		8842-9263			
Correo electrónico / Dirección WEB		carlos.sibajasolano@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO					214-50501005816200-2025-U			
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO								
Características	SUJETO	COMPARABLES						
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor		
VALOR ¢/m2		48.000,00	48.000,00	48.000,00	0,00	0,00		
Área (m2)	360,41	250,00	0,89	250,00	0,89	1,0000		
Frente (m)	14,22	10,00	1,09	10,00	1,09	1,0000		
Tipo Vía	3,00	5,00	1,14	5,00	1,14	1,0000		
Serv. 1	4,00	1,00	1,09	1,00	1,09	1,0000		
Serv. 2	16,00	16,00	1,00	16,00	1,00	1,0000		
		1,00		1,00		1,0000		
		1,00		1,00		1,0000		
		1,00		1,00		1,0000		
		1,00		1,00		1,0000		
		1,00		1,00		1,0000		
F.N = (Factor Negociación)		0,95		0,85		1,0000		
		1,00		1,00		1,0000		
Factor de Homologación		1,1448		1,0243		1,0000		
Valores Homologados		54.949,58		49.165,41		52.057,49		
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	¢52.057 /m2	Valor ajustado	¢52.057 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1,0000	Área	360,41 m2	¢0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL								
VALOR TOTAL DEL TERRENO								
LINDEROS ACTUALES								
NORTE	Victor Grijalba Bejarano		Terreno con vivienda					
SUR	Calle Pública Av 3		Calle de Asfalto					
ESTE	Marlene Villareal V		Terreno con vivienda					
OESTE	Felix Montes Ortega		Terreno con vivienda					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05					PRECISIÓN			
VÉRTICE	ESTE		NORTE			Altitud		
1	330.297		1.155.060			73		
2	330.311		1.155.061			73		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES								
Nº	Descripción		Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta		
1	Inmueble Ubicado en Filadelfia. Ref. VADI 55133		Oferta	https://sistema.valuaciondigit		13/10/2025		
			Coordenadas	Este	329.922	Norte	1.156.629	
2	Inmueble Ubicado en Filadelfia. Ref. VADI 61993		Oferta	https://sistema.valuaciondigit		13/10/2025		
			Coordenadas	Este	329.495	Norte	1.156.647	
3	Inmueble Ubicado en Filadelfia. Ref. VADI 61483		Oferta	https://sistema.valuaciondigit		13/10/2025		
			Coordenadas	Este	329.340	Norte	1.156.436	
4								

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-50501005816200-2025-U
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local	Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Asfalto	Cuneta	SÍ	Alcantarillado pluvial
Ancho de vía	14,00 m	Cordón	SÍ	Tanque séptico
Acera	SÍ	ACCESO A LA FINCA		
		Calle pública		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	SÍ	DATOS SOCIOECONÓMICOS Clase social Media Clase social zonas cercanas Media Densidad poblacional Alta Actividad del lugar RESIDENCIAL - COMERCIAL
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	SÍ a 350 m	
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 350 m	
Agua Potable	SÍ AyA	Edificios Comerciales	SÍ a 200 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			
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS				
Frente principal:	14,22 m	Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	25,12 m	Pendiente %	0	
Relación:	1,76652602	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, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):				
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	-	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: 94,00%				
AFECTACIONES DEL BIEN				
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
8/10/2025	Gravámenes Si Hay, No se observa afectación física negativa en bien valorado. Anotaciones No Hay.			
OBSERVACIONES				
<p><i>Terreno con edificación tipo vivienda unifamiliar - Distancia de amarre a esquina , frente Y fondo de lote medidos en sitio coinciden con lo indicado en Plano de Catastro. Se verifican ambas referencias de amarre a esquina Hay edificaciones cercanas con servicios públicos debidamente conectados - Tendido eléctrico pasa frente al lote - Terreno con topografía plana, a nivel de calle .Se valora terreno y edificación. Bien Inmueble cuenta con los servicios públicos conectados en apariencia al momento de inspección. Terreno con linderos cercados e identificables al momento de inspección.</i></p>				

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES (A CONSTRUIR SEGÚN PLAN DE INVERSIÓN)

214-50501005816200-2025-U

CONSTRUCCIONES

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	84,00	370.000	31.080.000	70	35	B	0,6250	0,9748	18.935.532,00	42,6	225.423
Corredor	18,00	175.000	3.150.000	70	35	B	0,6250	0,9748	1.919.142,00	42,6	106.619
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL	102,00		34.230.000						20.854.674,00		

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Forma de explotación	Long. m	V. Unit. ¢ / m	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
Malla Ciclón	39,00	55.000	2.145.000	50	15	B	0,8050	0,9748	1.683.201,00	39,2	43.159
Verja Frontal-Lateral	14,00	150.000	2.100.000	50	25	B	0,6250	0,9748	1.279.432,00	30,5	91.388
TOTAL	53,00		4.245.000						2.962.633,00		

MEJORAS AL TERRENO

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

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	
CONSTRUCCIONES	¢20.854.674,00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	¢2.962.633,00
VALOR TOTAL	¢23.817.307,00

MÉTODO DE DEPRECIACIÓN

DEFINICIONES

Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m ² , o unidades	Estado	Estado físico del bien (Actual)
		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	

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 descripta, 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 exterior, ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sísmicos 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, ni relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

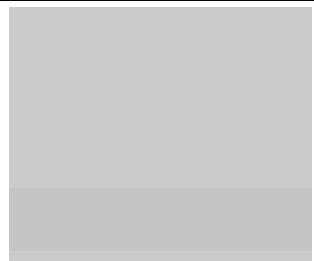
DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-50501005816200-2025-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente: VIVIENDA UNIFAMILIAR		Uso predominante: Residencial	
Estado de la edificación: Existente		Avance: 100%	Presupuesto: ¢ -
Nombre del Profesional Responsable de la obra: -		Número permiso construcción: -	
Nombre del Desarrollador: -		Número de Contrato CFIA: -	
Documentos de construcción adicionales: -			
Propiedad utilizada por:	En desuso	Nombre	
Vigencia del contrato de arrendamiento: -			
Área construcción principal:	84,00 m ²	Porcentaje de cobertura:	28,00%
Año de construcción: 1990			
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC-03		NÚMERO DE NIVELES: 1	
Sistema eléctrico:			
Estructura	SISTEMA CONSTRUCTIVO DE MAMPOSTERÍA DE CONCRETO		
Paredes	SISTEMA CONSTRUCTIVO DE MAMPOSTERÍA DE CONCRETO		
Entrepiso	NO (EDIFICACIÓN DE UN SOLO NIVEL)		
Techos	ESTRUCTURA DE CERCHAS DE MADERA		
Cubierta	LÁMINAS ONDULADAS HG		
Cielos	CIELOS EN TABLILLA DE MADERA		
Pisos	CERÁMICO		
Fachada	NORMAL		
Aposentos	3 DORMITORIOS, 1 BAÑO COMPLETO, SALA-COMEDOR, COCINA, ÁREA DE PILAS.		
Baños	1 BAÑOS COMPLETO		
Otros	-		
Red de agua caliente	NO		
Tanque captación de agua	NO		
Fisuras			
Repellos	Ninguno	Paredes	Ninguno
Pisos	Ninguno	Pisos	Ninguno
Apreciación visual de desplome			
Repellos	Ninguno	Paredes	Ninguno
Pisos	Ninguno	Pisos	Ninguno
Cielos			
Cielos	Ninguno	Cielos	Ninguno
Cubierta			
Cubierta	Ninguno	Cubierta	Ninguno
Estado Físico y Mantenimiento:			
Paredes	Bueno	Cielos	Bueno
Pisos	Bueno	Cubierta	Bueno
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación:		Avance:	
DESCRIPCIÓN			
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción: Equivalente al: del monto del crédito destinado a construcción
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
OBSERVACIONES			
Edificación en buen estado de conservación. No se asume responsabilidad por vicios ocultos ni por el correcto funcionamiento de los sistemas eléctricos y mecánicos de las edificación valorada. Edificación está dentro de los linderos del terreno. En apariencia no se observa a simple vista traslapes con terceros. No evidencia a simple vista de daños estructurales en la edificación al momento de inspección. CUCHILLA en medidor eléctrico.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50501005816200-2025-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES





PLANO DE CATASTRO

214-50501005816200-2025-U

226-G-1-5-3

226-G-1-5

SECCION DE MICROFILM	
ROLLO	IMAGEN
157	186
FECHA	FIRMA
1 OCT. 1985	<i>6900</i>

226-G-1-5-3

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

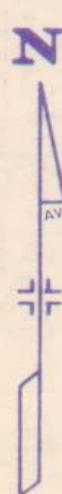
9-602170-85
20 SET. 1985

Fecha

Firma Autorizada



A PALMIRA
FILADEFIA



A. PALMIRA

RIO TEMPISQUE

271 14 de abril de 1992
Hoy de: MARIA CRISTINA ALVARADO
SERRANO, Céd: 54126-707, inscrita
al FR 5058162-000.

Top. MARIA Aguilar Chaves
Subj. 1000
Zro
LOTE



LINEA	ACIMUT	DIST.
1 - 2	253° 30'	14,22
2 - 3	340° 51'	24,61
3 - 4	71° 25'	14,78
4 - 1	162° 11'	25,12

LOCALIZACION ESCALA 1:25000
AMPLIADA DE LA HOJA BELEN DE
ESCALA 1:50000

VICTOR I. MARIA LUCIA
GRIMALBA, AGUILAR JIRON
VILLAREAL DE OBANDO



SE INSCRIBE ESTE PLANO SIN PERJUICIO
DE LOS DERECHOS DEL ESTADO PARA TODOS
LOS EFECTOS DE LAS LIMITACIONES
QUE LAS LEYES DE AGUAS Y CAMINOS
Y ZONA MARITIMO TERRESTRE ESTABLECEN.

LEVANTAMIENTO POLAR
CON UNA ESTACION
ERROR ANGULAR 0°01'
ERROR LINEAL 0.01m
DOY FE QUE NO SE
ESTABLECIERON
LINDEROS NUEVOS

POSEEDOR: ALFONSO SALAZAR AYALES CEDULA No. 5-161-875
QUE VENDE A: MARIA CECILIA AGUILAR CONTRERAS CED: 1-253-619
CONOCIDA COMO: MARIA CECILIA AGUILAR CONTRERAS

SITUADO EN BARRIO SANTA LUCIA.

DISTRITO 1º FILADELPHIA

PARA

CANTON 5º CARRILLO

INFORMACION

POSESORIA

PROVINCIA 5º GUANACASTE

ARCHIVO No.

PIT 25

FECHA

JULIO 1985

CARLOS A. ORTEGA ORTEGA

TOPOGRAFO ASOCIADO TA - 3728

PROTOCOLO TOMO

3757

FOLIO

50

AREA 360,41 m²Area segun
Registro m²

ESCALA 1:500

366-6-268-5

ESTUDIO DE REGISTRO

214-50501005816200-2025-U

8/10/25, 12:22

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales del Registro Nacional

[Inicio](#) | [Ayuda](#) | [Preguntas Frecuentes](#) | [Entidades Receptoras](#) | [Contáctenos](#) | [Desconectar](#) | [Carlos Enrique Sibaja](#)**Detalle de Certificaciones o Productos**

Bienes Monitoreados

Búsqueda Gráfica Marcas

Carrito de Compras

Consultas Gratuitas

Certificación Imágenes

Historial de Compras

Historial de Usos

Impuesto Personas Jurídicas

Índice Personas Físicas

Índice de Personas Jurídicas

Transitorio III Ley 9428

Mi Cuenta

Mi Inventario

Reserva de Matrícula

Solicitud de Placas

Consulta Salidas del País

Certificado Catastral

Tarjeta de Salidas del País

Título de Propiedad

Avisos importantes

- Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sirvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono, 2202-0888.

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 58162---000

**PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 58162 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY**

**NATURALEZA: TERRENO CON CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 1-FILADELFIA CANTON 5-CARRILLO DE LA PROVINCIA DE
GUANACASTE
LINDEROS:**

NORTE : VICTOR GRIJALBA BEJARANO Y OTRO
SUR : AV 3 DE FILADELFIA CON 14M 22CM
ESTE : MARLENE VILLARREAL V
OESTE : FELIX MONTES ORTEGA

**MIDE: TRESCIENTOS SESENTA METROS CON CUARENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:G-0602170-1985
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL: NO HAY**

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA
PROVINCIA DE GUANACASTE NUMERO 58162 Y ADEMÁS PROVIENE DE INF POSESORI

VALOR FISCAL: 31,818,044.54 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURÍDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS DIECIOCHO MIL CUARENTA Y CUATRO
COLONES CON CINCUENTA Y CUATRO CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2025-00262128-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 04-ABR-2025

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 354-12477-01-0002-001
AFECTA A FINCA: 5-00058162 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 08-10-2025 a las 12:22 horas

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

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES				
Calificación de la Liquidez		Alta		
1	Informe de avalúo N°:	214-50501005816200-2025-U	Tipo:	Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula	4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Ing. Carlos Enrique Sibaja Solano	Empresa:	Ing. Carlos Enrique Sibaja Solano
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo:	No
5	Monto del avalúo	42.579.170,37	Monto solicitado:	31.818.044,54
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	Lote con vivienda unifamiliar al momento de inspección. Se valora terreno y vivienda. Inmueble propiedad de Banco Nacional de Costa Rica.			
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Carlos Enrique Sibaja Solano	Emp. N°	483
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	13/10/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	