

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-50501005816200-2025-U	
PROPÓSITO 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	
Proporción de Derechos					
100%					
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	05 - GUANACASTE				
Cantón:	05 - CARRILLO				
Distrito:	01 - FILADELFIA				
Localidad:	FILADELFIA 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	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	G-0602170-1985		360,41 m2		
Identificador Predial	50501005816200		360,41 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		C18.761.863,37			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		C23.817.307,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		C42.579.170,37			
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		C23.817.307,00			
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	
Código Perito SIACC		483	Emp.	Firma del Perito	
Nombre de la empresa		Ing. Carlos Enrique Sibaja Solano		Identificación N° 2-0596-0634	
				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		2		3		4		5	
			Factor		Factor		Factor		Factor		Factor	
VALOR c/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	250,00	0,89		1,0000		1,0000
Frente (m)	14,22		10,00	1,09	10,00	1,09	10,00	1,09		1,0000		1,0000
Tipo Vía	3,00		5,00	1,14	5,00	1,14	5,00	1,14		1,0000		1,0000
Serv. 1	4,00		1,00	1,09	1,00	1,09	1,00	1,09		1,0000		1,0000
Serv. 2	16,00		16,00	1,00	16,00	1,00	16,00	1,00		1,0000		1,0000
				1,00		1,00		1,00		1,0000		1,0000
				1,00		1,00		1,00		1,0000		1,0000
				1,00		1,00		1,00		1,0000		1,0000
				1,00		1,00		1,00		1,0000		1,0000
				1,00		1,00		1,00		1,0000		1,0000
F.N = (Factor Negociación)			0,95		0,85		0,90		1,0000		1,0000	
			1,00		1,00		1,00		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación			1,1448		1,0243		1,0845		1,0000		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		c0 / m2					
VALOR UNITARIO FINAL							¢52.057,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO							¢18.761.863,37					
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												
N°	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	Tanque séptico
Ancho de vía	14,00 m		Cordón	SÍ	Alcantarillado pluvial
Acera	SÍ		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ	Media
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	AyA	Edificios Comerciales	SÍ	Media
Señal celular	SÍ	Varios	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	Alta
Medidores instalados	Electricidad y Agua				Actividad del lugar
RESIDENCIAL - COMERCIAL					
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	Ubicación:	Medianero	
	S2	16			
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					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO	8/10/2025				
	Gravámenes Si Hay, No se observa afectación física negativa en bien valorado. Anotaciones No Hay.				
OBSERVACIONES					
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.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES (A CONSTRUIR SEGÚN PLAN DE INVERSIÓN)									214-50501005816200-2025-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	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													
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			¢20.854.674,00										
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢2.962.633,00										
VALOR TOTAL			¢23.817.307,00										
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN										ESTADO	O MB B I R D M MM DM	ÓPTIMO	
DEFINICIONES												MUY BUENO	
Área	Dimensión de la construcción			Estado		Estado físico del bien (Actual)			BUENO				
	Medida en metros, m2, o unidades			Factor Depre.		Factor de Depreciación			INTERMEDIO				
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado		Factor de Estado			REGULAR				
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VNR		Valor Neto de Reposición			DEFICIENTE				
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VUR		Vida Útil Remanente			MALO				
Edad	Edad del bien (años de construido)											MUY MALO	
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke								DEMOLICIÓN	

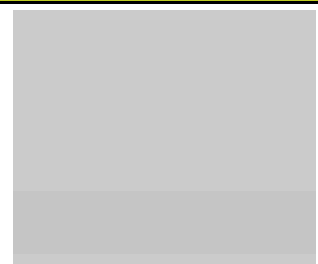
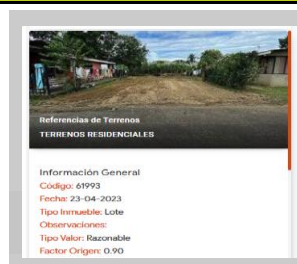
DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				214-50501005816200-2025-U	
CONSTRUCCIONES					
Tipo de construcción existente: VIVIENDA UNIFAMILIAR			Uso predominante: Residencial		
Estado de la edificación: Existente		Avance: 100%		Presupuesto: ¢ -	
Nombre del Profesional Responsable de la obra: -					
Nombre del Desarrollador: -					
Número de Contrato CFIA: -			Número permiso construcción: -		
Documentos de construcción adicionales: -					
Propiedad utilizada por: En desuso			Nombre: -		
Vigencia del contrato de arrendamiento: -					
Área construcción principal: 84,00 m2		Porcentaje de cobertura: 28,00%		Año de construcción: 1990	
DETALLE DE ELEMENTOS					
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC-03		NÚMERO DE NIVELES: 1			
Estructura	SISTEMA CONSTRUCTIVO DE MAMPOSTERÍA DE CONCRETO		Sistema eléctrico:		
Paredes	SISTEMA CONSTRUCTIVO DE MAMPOSTERÍA DE CONCRETO				
Entrepiso	NO (EDIFICACIÓN DE UN SOLO NIVEL)		Entubado Conduit	SI	TOTAL
Techos	ESTRUCTURA DE CERCHAS DE MADERA		Porcentaje	100%	
Cubierta	LÁMINAS ONDULADAS HG		Caja breaker	SI	
Cielos	CIELOS EN TABLILLA DE MADERA		Interruptor	Cuchilla	
Pisos	CERÁMICO		Estado General	Regular	
Fachada	NORMAL		Gas LP	Ubicación	
Aposentos	3 DORMITORIOS, 1 BAÑO COMPLETO, SALA-COMEDOR, COCINA, ÁREA DE PILAS.				
Baños	1 BAÑOS COMPLETO		Estado Físico y Mantenimiento:		
Otros	-		Paredes	Bueno	Cielos
Red de agua caliente	NO		Pisos	Bueno	Cubierta
Tanque captación de agua	NO				
Fisuras		Apreciación visual de desplome			
Repellos	Ninguno	Paredes	Ninguno	Pisos	Ninguno
Pisos	Ninguno			Cielos	Ninguno
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:		
1					
2			Equivalente al:		
3			del monto del crédito destinado a construcción		
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





Exterior de vivienda



Exterior de vivienda



Exterior de vivienda



Interior de Vivienda



Interior de Vivienda



Interior de Vivienda



Interior de Vivienda



PLANO DE CATASTRO

214-50501005816200-2025-U

226-G-1-5-3

226-G-1-5-3

SECCION DE MICROFILM

ROLLO	IMAGEN
157	186
FECHA	FIRMA
1 OCT. 1985	<i>[Firma]</i>

226-G-5-1-3


**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 _____

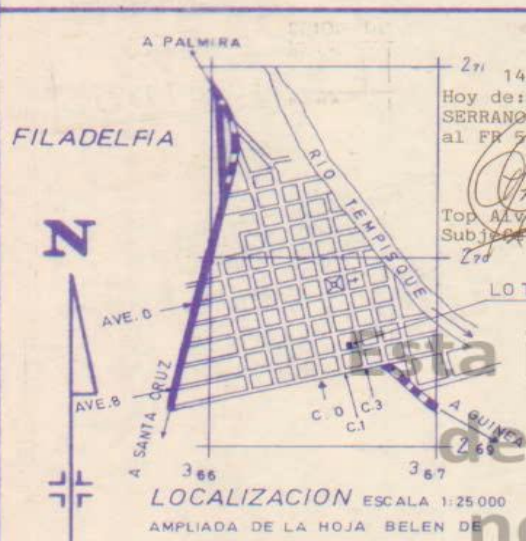


14 de abril de 1992

Hoy de: MARIA CRISTINA ALVARADO SERRANO, Céd: 54126-707, inscrita al FR 5038162-000.

Top Alvin Aguilar Chaves

Subido



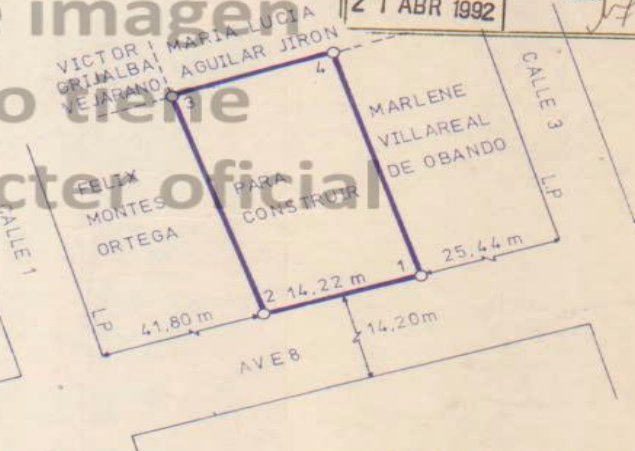
LOCALIZACION ESCALA 1:25.000

AMPLIADA DE LA HOJA BELEN DE ESCALA 1:50.000

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

**CATASTRO NACIONAL
SECCION DE MICROFILM**

ROLLO	IMAGEN
109	208
FECHA	FIRMA
21 ABR 1992	<i>[Firma]</i>



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

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.

POSEEDOR: ALFONSO SALAZAR AYALES

QUE VENDE A: MARTHA CECILIA AGUILAR CONTRERAS CED: 1-253-519

CONOCIDA COMO: MARIA CECILIA AGUILAR CONTRERAS

SITUADO EN BARRIO SANTA LUCIA

DISTRITO 1º FILADELFIA

CANTON 5º CARRILLO

PROVINCIA 5º GUANACASTE

ÁREA 360,41 m²

Área según Registro m²

ESCALA 1:500

PARA INFORMACION POSESORIA

ARCHIVO No. PIT 25

FECHA JULIO 1985

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, sírvase 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 ADEMAS PROVIENE DE INF POSESORI

VALOR FISCAL: 31,818,044.54 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 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](#)

Todos los derechos reservados . 2024 . Registro Nacional . San José, Curridabat . Apartado Postal 523-2010 Curridabat
mpdigital@rnp.gov.cr

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior

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)