

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES		SIPCO	16166	214-20601053855700-2026-U
PROPÓSITO DEL AVALÚO Avalúo de Terreno sin Construcción					
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
Banco Nacional de Costa Rica			Céd. Jurídica 4000001021		
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
Banco Nacional de Costa Rica			Céd. Jurídica 4000001021		Proporción de Derechos 100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	06 - NARANJO				
Distrito:	01 - NARANJO				
Localidad:	Candelaria				
DIRECCIÓN EXACTA					
De la Farmacia ServiFarma 400m al norte, entrada por servidumbre					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	A-1820500-2015		Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	20601053855700		218.00 m2		
Identificador Predial			218.00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO			¢14,139,262.00		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢0.00		
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢14,139,262.00		
VALOR EN LETRAS: CATORCE MILLONES CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS COLONES 00/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:	12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local	
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:		Lote con acceso por servidumbre	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SI					
OBSERVACIONES GENERALES	Se desconoce si el lote cuenta con disponibilidad de agua potable, disponibilidad de electricidad y uso de suelo. Exdeudor: EDWARDS ALONSO VILLALOBOS CARVAJAL 2-0715-0765				
Nombre del Perito	Luis Enrique Vargas Fonseca				
Tipo de Profesional	Ing. En Construcción	Carnet	ICO-17489	Firma del Perito	
Código Perito SIACC	807	Emp.		Identificación N°	1-1153-0671
Nombre de la empresa	Consorcio Vargas			Cód. Empresa	00000419
Fecha inspección:	28 abril 2026		Fecha informe:	4 mayo 2026	
Números telefónicos para contacto			2560-6603/8322-3679		
Correo electrónico / Dirección WEB	lvargas@constructoradicon.com				

AVALÚO DEL TERRENO					214-20601053855700-2026-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO										TC:	¢0.00/\$
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢	0.00 /IUS\$	15,000,000.00		15,000,000.00		28,000,000.00					
VALOR ¢/m²		47,770.70		66,666.67		60,215.05		0.00		0.00	
Área m²	218	314	1.1280	225	1.0105	465	1.2840	1.0000		1.0000	
Pendiente	Plano	Quebrado	1.2000	Plano	1.0000	Plano	1.0000	1.0000		1.0000	
Ubicación	Servidumbre	Calle pública	0.9300	Servidumbre	1.0000	Servidumbre	1.0000	1.0000		1.0000	
Negociación	5% desc	5% desc	0.9500	5% desc	0.9500	5% desc	0.9500	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		1.1959		0.9600		1.2198		1.0000		1.0000	
Valores Homologados ¢		57,129.25		63,998.33		73,450.32					
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	¢64,859 /m2			Valor ajustado		¢64,859 / m2		¢0 / m2			
Factor secciones:	1.0000			Área		218.00 m2		¢0 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL						¢64,859.00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						¢14,139,262.00					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	Servidumbre de paso de 3m de ancho con un frente a ella de 9.5m lineales					Servidumbre					
SUR	Eli Salazar Corrales					Lote en verde					
ESTE	Ana Maria Carvajal Chinchilla					Lote en verde					
OESTE	Eli Salazar Corrales					Lote en verde					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05										PRECISIÓN	
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	456,295					1,118,103					
Plus Code: 4J62+MC5 Bajo Corrales, Provincia de Alajuela											
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción			Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Lote en venta a 1.5km del lote de interés			Oferta		8811-3007			28/04/2026		
				Coordenadas		Este	457,199	Norte	1,117,869		
2	Lote en venta en Dulce Nombre Naranjo			Oferta		8698-9535			28/04/2026		
				https://www.facebook.com/share/17d9kXS5dF/							
3	Lote a 100 metros del lote de interés			Oferta		8840-4756 / 8896-8935			28/04/2026		
				https://www.facebook.com/share/18V91nqZsA/							
4											
				Coordenadas		Este		Norte			
5											
				Coordenadas		Este		Norte			

DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-20601053855700-2026-U			
VIAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS					
Tipo de ruta	Camino no clasificado	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico		
Material	Tierra	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO		
Ancho de vía	3.00 m	Cordón	NO				
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA				Servidumbre	
		Servidumbre inscrita en favor de la finca:				NO	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS			
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	NO	Clase social		Media	
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	SÍ a 700 m	Clase social zonas cercanas		Media	
Electricidad	NO	Transporte Público	SÍ a 400 m	Densidad poblacional		Baja	
Agua Potable	NO	Edificios Comerciales	SÍ a 500 m	Actividad del lugar			
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ a 20 m	Zona residencial con casas aisladas			
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 600 m				
Medidores instalados	Ninguno						
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS							
Frente principal:	9.50 m	Nivel sobre calle:		0.00 m			
Fondo:	18.50 m	Pendiente %		3%			
Relación:	1.947368	Tipo de vía:		9			
Servicios	S1 1	Ubicación:		Servidumbre			
	S2 16						
RIESGOS POTENCIALES							
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				SÍ			
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:				Bueno			
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia a construcción	0.00 m	Posibilidad de daños		Ninguno	
Topografía	Plana	Pendiente	Descendente	Riesgo deslizamiento		Ninguno	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA							
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 23.60%							
AFECTACIONES DEL BIEN							
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES							
FECHA ESTUDIO	27/04/2026						
Servidumbre Traslada Cita: 252-09224-01-0004-001/ Servidumbre Traslada Cita: 403-12379-01-0005-001/ Servidumbre de Paso Cita: 2011-325464-01-0001-001							
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:				NO			
OBSERVACIONES							
El bien se encuentra en uso como predio de un taller de pintura que se encuentra al lado. Lote no se encuentra demarcado ni su servidumbre de acceso.							

ANEXO FOTOGRAFICO

214-20601053855700-2026-U



Frente y coordenadas geográficas



Servidumbre sin demarcar



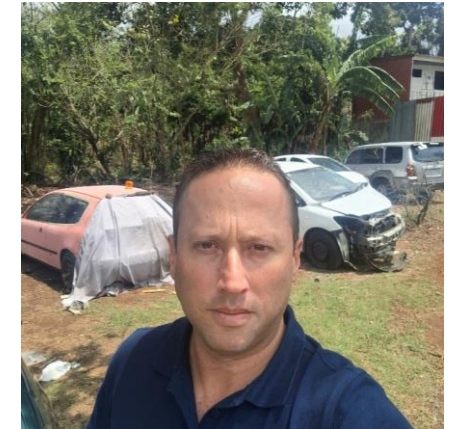
Predio en uso



Acceso por servidumbre sin demarcar



Calle frente a servidumbre



Luis Enrique Vargas Fonseca

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



Referencia 1



Referencia 2



Referencia 3

PLANO DE CATASTRO

214-20601053855700-2026-U

INSCRIPCIÓN: 2-1820500-2015

Fecha: 06/02/2015 ET 52:21
Registrador: SANTI COREA SANCHEZ
353800CCE05183794F0631800625183F

Catastro Nacional
2015-17168-C
11/05/2015 12:15:50
Reingreso

NUMERO DE ENTERO: 19019555-8

NOTAS:

-ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE. UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO, EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO

-Longitud de la servidumbre 12.50 m. -Servidumbre para dos lotes

-Levantamiento polar, poligonal abierto

-Errores estimados: Angular 00° 01', Lineal 0.01 m

-Doy fe de que los linderos son existentes

-Modifica el plano catastrado No. A-950509-2004

-Para constituir servidumbre sobre la finca Folio Real 2493882-000

DERROTERO

LINEA	ACIMUT	DIST (m)
1 - 2	134° 56.3'	9.50
2 - 3	207° 10.0'	18.93
3 - 4	302° 18.0'	12.13
4 - 5	010° 51.0'	1.45
5 - 1	037° 14.0'	19.66



INFORMACION DE REGISTRO PUBLICO.
ES PARTE

AREA SEGUN REGISTRO:
716.99 m²

ESCALA :
1 : 500

FOLIO REAL No. 200493882 - 000

AREA:
218 m²

SITUADO EN : CANDELARIA
DISTRITO : 1° NARANJO
CANTON : 6° NARANJO
PROVINCIA : 2° ALAJUELA

Domingo Zamora Durán
Topógrafo Asociado TA-4393

FECHA
FEBRERO / 2015
PROTOCOLO TOMO
19070
FOLIO
070

INFORME REGISTRAL

214-20601053855700-2026-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 538557-000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 538557 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 1-NARANJO CANTON 6-NARANJO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : SERVIDUMBRE DE PASO DE 3 MESES DE ANCHO CON UN FRENTE A ELLA DE 9.50 METROS LINEALES

SUR : ELI SALAZAR CORRALES

ESTE : ANA MARIA CARVAJAL CHINCHILLA

OESTE : ELI SALAZAR CORRALES

MIDE: DOSCIENTOS DIECIOCHO METROS CUADRADOS
PLANO:A-1820500-2015
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00493882	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 3,151,682.33 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: TRES MILLONES CIENTO CINCUENTA Y UN MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS COLONES
CON TREINTA Y TRES CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2025-00242133-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 27-MAR-2025

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 252-09224-01-0004-001
FINCA REFERENCIA 200021864 000
AFECTA A FINCA: 2-00538557 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 403-12379-01-0005-001
FINCA REFERENCIA 200283566 000
AFECTA A FINCA: 2-00538557 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2011-325464-01-0001-001
INICIA EL: 15-NOV-2011
FINCA REFERENCIA 200021864 000
AFECTA A FINCA: 2-00538557 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 27-04-2026 a las 16:01 horas
[Imprimir](#) [Regresar](#) [Compartir](#)

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		MEDIA	
1	Informe de avalúo N°:	214-20601053855700-2026-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	Banco Nacional de Costa Rica	Número de cédula 4000001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Luis Enrique Vargas Fonseca	Empresa: Consorcio Vargas
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	14,139,262.00	Monto solicitado: 3,151,682.33
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Se desconoce si el lote cuenta con disponibilidad de agua potable, disponibilidad de electricidad y uso de suelo. Exdeudor: EDWARDS ALONSO VILLALOBOS CARVAJAL 2-0715-0765		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz		Emp. N°
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	04/05/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)