

AVALÚO DE FINCA URBANA			INFORME DE AVALÚO	
<b>OFICINA</b>		214 - DIRECIÓN DE BIENES		214-20602045717400-2025-U
<b>PROPÓSITO DEL AVALÚO</b>		Avalúo de Vivienda		
<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>				
CARRANZA	CUBERO	WILLIAM GERARDO		Céd. Identidad 6-0362-0612
<b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>				
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	BNCR	BNCR	Céd. Jurídica 4-000-001021 100%	
<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>				
Provincia:	02 - ALAJUELA			
Cantón:	06 - NARANJO			
Distrito:	02 - SAN MIGUEL			
Localidad:	CALLE RAMIREZ			
<b>DIRECCIÓN EXACTA</b>				
PLUS CODE: 3JC3+2Q4, Provincia de Alajuela, San Miguel				
<b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>				
Inscripción de la Finca			Según el Plano	
Plano de catastro N°	A-1342515-2009		203,00 m2	
Identificador Predial	20602045717400		203,00 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía NO
<b>AVALÚO</b>				
VALOR DEL TERRENO			¢19 425 476,00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢30 080 444,00	
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>			<b>¢49 505 920,00</b>	
VALOR EN LETRAS: CUARENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS CINCO MIL NOVECIENTOS VEINTE 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:		VIVIENDA UNIFAMILIAR
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢30 080 444,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA <span style="float: right;">SI</span>				
<b>OBSERVACIONES GENERALES</b>				
El inmueble no cuenta con servicio de electricidad ni agua potable. Los servicios están suspendidos.				
<b>Nombre del Perito</b>				
WALLACE QUIROS MORENO				
<b>Tipo de Profesional</b>				
INGENIERO DE CONSTRUCCION		Carnet	ICO-4583	Firma del Perito
<b>Código Perito SIACC</b>				
812		Emp.		Identificación N° 1-0635-5556
<b>Nombre de la empresa</b>				
				Cód. Empresa 00000426
<b>Nombre y firma representate legal de la empresa</b>				
Fecha inspección:		23 octubre 2025	Fecha informe: 23 octubre 2025	
<b>Números telefónicos para contacto</b>				
83918940				
<b>Correo electrónico / Dirección WEB</b>				
<a href="mailto:wquirosfl@gmail.com">wquirosfl@gmail.com</a>				

AVALÚO DEL TERRENO						214-2060204571 7400-2025-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		93 548,39		93 548,39		100 000,00		0,00		0,00	
FACTOR. AREA	203	155,00	0,9500	155	0,9500	350	1,1200		1,0000		1,0000
FACT.UBICACIÓN	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000		1,0000		1,0000
FACT. OFERTA	1	0,95	0,9500	0,95	0,9500	0,95	0,9500		1,0000		1,0000
FACT, NIVEL	-1	0,5	1,0700	0,5	1,0700	0	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		1,0000
Factor de Homologación		0,9657		0,9657		1,0640		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		90 337,34		90 337,34		106 400,00					
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	€95 692 /m2	Valor ajustado	€95 692 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno							
Factor secciones	1,0000	Área	203,00 m2	€0 / m2							
<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>				<b>€95 692,00 /m2</b>							
<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO</b>				<b>€19 425 476,00</b>							
LINDEROS ACTUALES											
<b>NORTE</b>	VIVIENDA				EDUARDO HERRERA CASTRO						
<b>SUR</b>	VIVIENDA				DANILO CARRANZA ARIAS						
<b>ESTE</b>	LOTE SIN CONSTRUCCIONES				EFREN CHACON CHACON						
<b>OESTE</b>	CALLE PUBLICA				CALLE PUBLICA CON 8,37 METROS						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud								
	456 650	1 113 520	1 058								
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	LOTE DE LA MISMA SEGREGACION, CON CARACTERISTICAS MUY SIMILARES AL LOTE EN ESTUDIO LOTE 4	Oferta	8980-3346			18/7/2025					
		Coordenadas	Este	456 621	Norte	1 113 593					
2	LOTE DE LA MISMA SEGREGACION, CON CARACTERISTICAS MUY SIMILARES AL LOTE EN ESTUDIO LOTE 5	Oferta	8980-3346			18/7/2025					
		Coordenadas	Este	456 629	Norte	1 113 600					
3	LOTE CON CARACTERISTICAS MUY SIMILARES AL LOTE EN ESTUDIO, FRENTE A PARQUE E IGLESIA, ESTA UBICADO BAJO A NIVEL DE CALLE 3.5 MTS.	Oferta	8897-3030			18/7/2025					
		Coordenadas	Este	456 618	Norte	1 114 043					
4		Coordenadas	Este		Norte						

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-20602045717400-2025-U	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>	
Tipo de ruta	Terciaria	Caño	SÍ
Material	Asfalto	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Ancho de vía	9,00 m	Cuneta	NO
Acera	SÍ	Alcantarillado pluvial	SÍ
		Cordón	SÍ
		<b>ACCESO A LA FINCA</b>	
			Calle pública
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>		<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 200 m
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 200 m
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 200 m
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ a 0 m
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 4000 m
Medidores instalados	Electricidad y Agua		
			Clase social <u>Media Baja</u>
			Clase social zonas cercanas <u>Media</u>
			Densidad poblacional <u>Media</u>
			Actividad del lugar
			REISIDENCIAL Y AGRICOLA
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>			
Frete principal:	8,37 m	Nivel sobre calle:	0,00 m
Fondo:	26,01 m	Pendiente %	3
Relación:	3,10752688	Tipo de vía:	3
Servicios	S1 4		
	S2 16	Ubicación:	Medianero
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>			
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
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica
		Posibilidad de daños	Ninguno
		Riesgo deslizamiento	Ninguno
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>92,80%</u>			
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>			
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>		
22/10/2025	NO HAY		
<b>OBSERVACIONES</b>			

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-20602045717400-2025-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			
CASA	58,00	390 000	22 620 000	65	12	<b>B</b>	0,8907	0,9748	19 639 902,00	56,4	338 619			
PILAS Y AMPL.	18,00	351 000	6 318 000	55	12	<b>B</b>	0,8671	0,9748	5 340 276,00	46,5	296 682			
BODEGA	8,00	273 000	2 184 000	40	11	<b>B</b>	0,8247	0,9748	1 755 752,00	32,2	219 469			
COCHERA-TECHADA	13,00	234 000	3 042 000	65	12	<b>B</b>	0,8907	0,9748	2 641 236,00	56,4	203 172			
COCHERA-SIN TECHADO	18,00	45 000	810 000	65	12	<b>B</b>	0,8907	0,9748	703 278,00	56,4	39 071			
<b>TOTAL</b>	<b>115,00</b>		<b>34 974 000</b>						<b>30 080 444,00</b>					
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			
			-						-					
<b>TOTAL</b>	-		-						-					
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			
			-						-					
<b>TOTAL</b>			-						-					
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES														
CONSTRUCCIONES									¢30 080 444,00					
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0,00					
<b>VALOR TOTAL</b>									<b>¢30 080 444,00</b>					
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN														
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										
												ESTADO	O	ÓPTIMO
													MB	MUY BUENO
												ESTADO	B	BUENO
													I	INTERMEDIO
												ESTADO	R	REGULAR
													D	DEFICIENTE
												ESTADO	M	MALO
													MM	MUY MALO
												ESTADO	DM	DEMOLICIÓN

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-20602045717400-2025-U																										
<b>CONSTRUCCIONES</b>																												
Tipo de construcción existente: <b>VIVIENDA UNIFAMILIAR</b> Estado de la edificación: <b>Existente</b> Nombre del Profesional Responsable de la obra: <b>N/A</b> Nombre del Desarrollador: <b>N/A</b> Número de Contrato CFIA: <b>N/A</b> Documentos de construcción adicionales: <b>N/A</b>	Uso predominante: <b>Residencial</b> Avance: <b>N/A</b> Presupuesto: <b>¢</b> Número permiso construcción: <b>N/A</b> Propiedad utilizada por: <b>N/A</b> Vigencia del contrato de arrendamiento: <b>N/A</b>																											
Área construcción principal: <b>115,00 m2</b>	Porcentaje de cobertura: <b>57%</b>	Año de construcción: <b>2013</b>																										
<b>DETALLE DE ELEMENTOS</b>																												
<b>TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:</b> <u>VC03</u>		<b>NÚMERO DE NIVELES:</b> <u>1</u>																										
Estructura <b>CONCRETO Y LIVIANO</b> Paredes <b>CONCRETO Y LIVIANO</b> Entrepiso <b>N/A</b> Techos <b>HG</b> Cubierta <b>HG</b> Cielos <b>PVC</b> Pisos <b>CERAMICA</b> Fachada <b>PINTURA</b> Aposentos Baños Otros Red de agua caliente Tanque captación de agua	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">Sistema eléctrico:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Entubado Conduit</td> <td style="text-align: center;">SI <u>        </u> TOTAL</td> </tr> <tr> <td>Porcentaje</td> <td style="text-align: center;"><u>100%</u></td> </tr> <tr> <td>Caja breaker</td> <td style="text-align: center;">SI <u>        </u></td> </tr> <tr> <td>Interruptor</td> <td style="text-align: center;"><u>Diyuntores</u></td> </tr> <tr> <td>Estado General</td> <td style="text-align: center;"><u>Regular</u></td> </tr> <tr> <td>Gas LP <u>        </u></td> <td>Ubicación <u>        </u></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="4" style="text-align: center;">Estado Físico y Mantenimiento:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Paredes</td> <td style="text-align: center;"><u>Regular</u></td> <td>Cielos</td> <td style="text-align: center;"><u>Regular</u></td> </tr> <tr> <td>Pisos</td> <td style="text-align: center;"><u>Regular</u></td> <td>Cubierta</td> <td style="text-align: center;"><u>Regular</u></td> </tr> </tbody> </table>		Sistema eléctrico:		Entubado Conduit	SI <u>        </u> TOTAL	Porcentaje	<u>100%</u>	Caja breaker	SI <u>        </u>	Interruptor	<u>Diyuntores</u>	Estado General	<u>Regular</u>	Gas LP <u>        </u>	Ubicación <u>        </u>	Estado Físico y Mantenimiento:				Paredes	<u>Regular</u>	Cielos	<u>Regular</u>	Pisos	<u>Regular</u>	Cubierta	<u>Regular</u>
Sistema eléctrico:																												
Entubado Conduit	SI <u>        </u> TOTAL																											
Porcentaje	<u>100%</u>																											
Caja breaker	SI <u>        </u>																											
Interruptor	<u>Diyuntores</u>																											
Estado General	<u>Regular</u>																											
Gas LP <u>        </u>	Ubicación <u>        </u>																											
Estado Físico y Mantenimiento:																												
Paredes	<u>Regular</u>	Cielos	<u>Regular</u>																									
Pisos	<u>Regular</u>	Cubierta	<u>Regular</u>																									
<b>APRECIACIÓN VISUAL DE DESPLOME</b>																												
<b>Fisuras</b> Repellos <u>Ninguno</u> Pisos <u>Ninguno</u>	Paredes <u>Ninguno</u>	Pisos <u>Ninguno</u> Cielos <u>Ninguno</u>																										
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>																												
Estado de la edificación: <b>DESCRIPCIÓN</b>	Avance:																											
<b>PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN</b>																												
Etapas 1 2 3 4 5 6 7	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción: <u>SÍ</u> Equivalente al: <u>0,0%</u> del monto del crédito destinado a construcción																									
<b>OBSERVACIONES</b>																												
Es una casa en buen estado general. En el momento de la visita, los servicios de agua y electricidad están suspendidos.																												

**ANEXO FOTOGRAFICO**

214-20602045717400-2025-U



**PERITO**



**FRENTE**



**ENTORNO**



**ENTORNO**



**COCHERA**



**SALA-COMEDOR**



**COCINA**

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



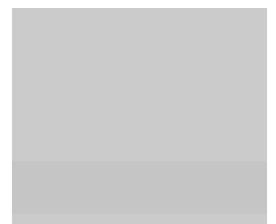
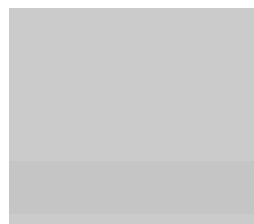
**REF 1**



**REF 2**



**REF 3**



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20602045717400-2025-U



PILAS



BODEGA-CORREDOR



DORMITORIO 1



DORMITORIO 2



DORMITORIO 3



CAJA DE BREAKER



BAÑO



DUCHA



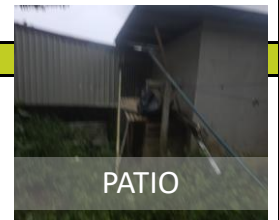
AMPLIACION



AMPLIACION



CASA



PATIO

**PLANO DE CATASTRO**

214-20602045717400-2025-U

INSCRIPCIÓN: 2-1342515-2009  
 Fecha: 13/05/2009 13:51:40  
 Registrador: ADRIANA GONZALEZ GUILLEN  
 6AF94E4FFC465AEC31F95A077FDDDA2

# DE ENTERO BANCARIO  
**08120116-8**

Catastro Nacional  
**1-2428845**  
 12/05/2009 12:00:48  
 Reingreso

NOTAS : SISTEMA USADO : LEVANTAMIENTO POLAR  
 POLIGONAL ABIERTA DESDE 3 ESTACIONES MEDIDAS CON ESTACION TOTAL.  
 ESTIMACION EN LAS MEDIDAS LINEALES +- 1 cm.  
 ESTIMACION EN LAS MEDIDAS ANGULARES +- 1'.  
 DOY FE DE QUE LOS LINDEROS SON ACTUALES .  
 FRENTE A CALLE PUBLICA DEL VERTICE 1 AL 3= 8.37m  
 MODIFICA AL PLANO CATASTRADO A-781982-2002

LINEA	AZIMUT	DISTANCIA
1-2	127°13'	2.52m.
2-3	153°58'	5.85m.
3-4	68°04'	26.01m.
4-5	323°59'	8.25m.
5-1	248°04'	25.72m.

COLINDANTE (A) = SERGIO BARQUERO VALENCIANO  
 (B) = EFREN CHACON CHACON



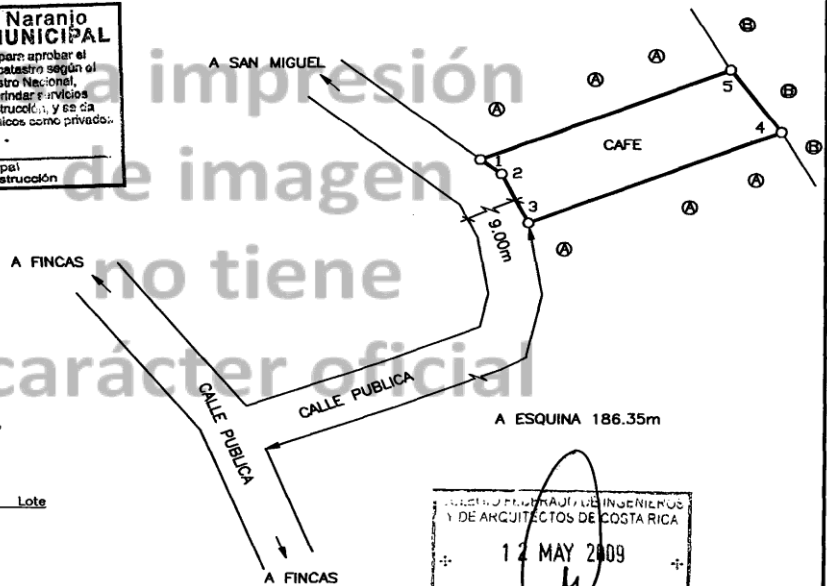
08 MAY 2009

**Municipalidad de Naranjo**  
**VISADO PREVIO MUNICIPAL**  
 Se visa este plano únicamente para aprobar el fraccionamiento para efectos de catastro según el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, no obliga a la Municipalidad a brindar servicios municipales ni permisos de construcción, y es de sin perjuicios de terceros, tanto públicos como privados.

Ingeniero Municipal  
 Departamento de Construcción  
 Ing. Daniel Santamaría González  
 Carné IC-18518



LOCALIZACION  
 HOJA NARANJO  
 ESCALA 1:50.000



REGISTRO NACIONAL DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA  
 12 MAY 2009  
**ANOTADO**

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 INSCRIPCIÓN EN EL CATASTRO

PARTE DE FOLIO REAL 2447196-008	AREA INSCRITA 1062.05 m <sup>2</sup>	SITUADO EN SAN MIGUEL DISTRITO 2 SAN MIGUEL CANTON 6 NARANJO PROVINCIA 2 ALAJUELA
KAREN PONRAS QUESADA INGENIERA TOPOGRAFA I.T. 11761	AREA <b>203</b> m <sup>2</sup>	ARCHIVO PROY SAN MIGUEL LOTE 02
PROTOCOLO TOMO 16101 FOLIO 096	ESCALA 1: 500	FECHA ABRIL 2009

**ESTUDIO DE REGISTRO**

214-20602045717400-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 457174--000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 457174 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

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

SEGREGACIONES: NO HAY

[Comprar](#)

NATURALEZA: TERRENO DE CAFE LOTE DOS  
SITUADA EN EL DISTRITO 2-SAN MIGUEL CANTON 6-NARANJO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA  
LINDEROS:

NORTE : EDUARDO HERRERA CASTRO

SUR : DANILO CARRANZA ARIAS

ESTE : EFREN CHACON CHACON

OESTE : CALLE PUBLICA CON 8,37 METROS

MIDE: DOSCIENTOS TRES METROS CUADRADOS

PLANO:A-1342515-2009

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00447196	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 40,400,000.00 COLONES

**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA MILLONES CUATROCIENTOS MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2025-00578059-01

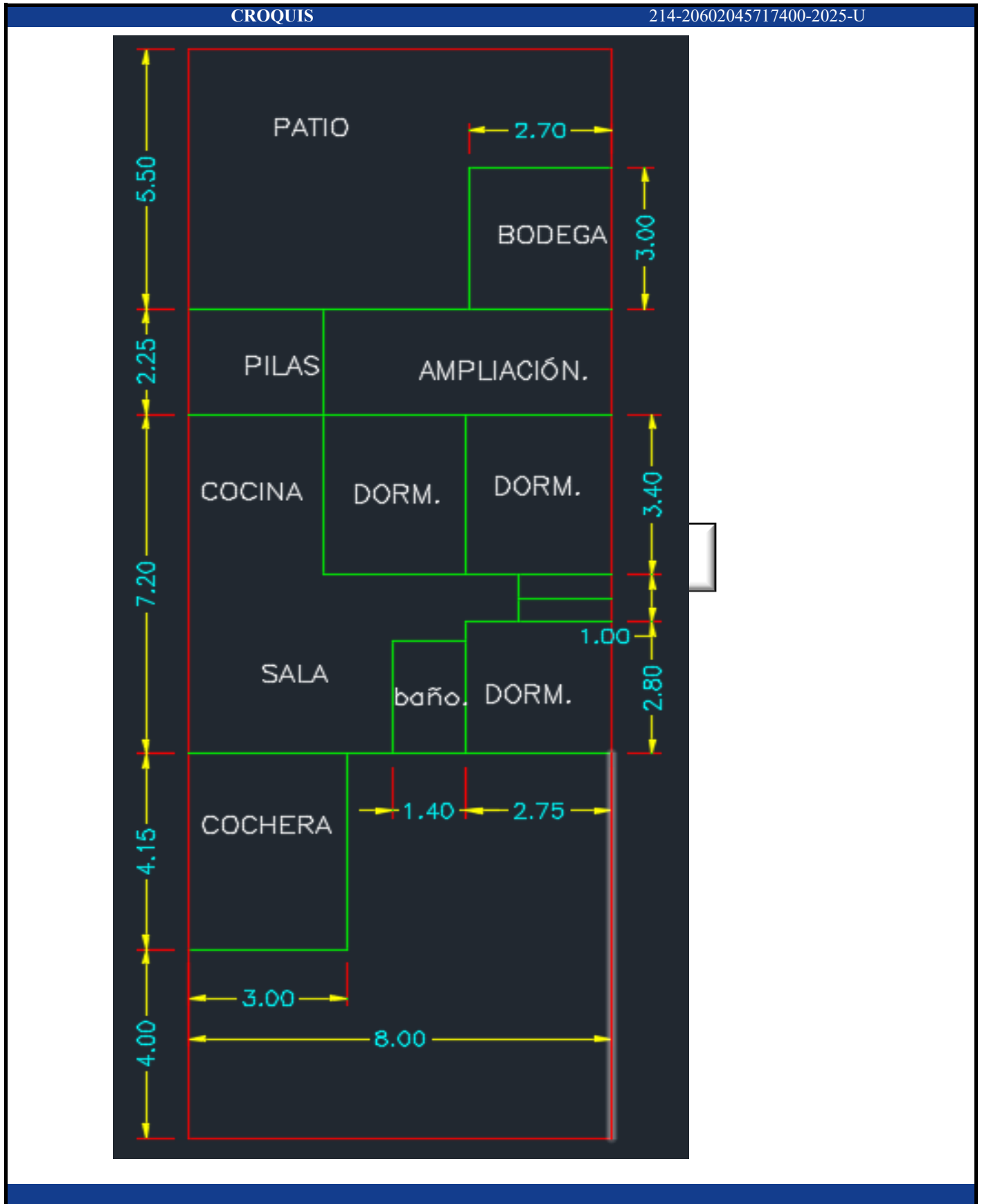
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 28-JUL-2025

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 22-10-2025 a las 14:29 horas



CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		<b>Alta</b>	
1	Informe de avalúo N°:	214-20602045717400-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	CARRANZA CUBERO WILLIAM GERARDO	Número de cédula: 6-0362-0612
3	Nombre del Perito que valoró:	WALLACE QUIROS MORENO	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	49 505 920,00	Monto solicitado: 40 400 000,00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	El inmueble no cuenta con servicio de electricidad ni agua potable. Los servicios están suspendidos.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	WALLACE QUIROS MORENO	Emp. N° 812
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	23/10/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)