

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-21301033345600-2026-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		INFORME DE AVALÚO DE BIEN TEMPORAL DE BNCR			
<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>					
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA		Céd. Jurídica	4-000-001021
<b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>					
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA		Céd. Jurídica	4-000-001021
<b>NOMBRE DE EX-DEUDOR (S)</b>					
BORGE	MORA	PASTOR		Céd. Identidad	5-0156-0699
<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	13 - UPALA				
Distrito:	01 - UPALA				
Localidad:	ARMENIAS				
<b>DIRECCIÓN EXACTA</b>					
ALAJUELA, UPALA, ARMENIAS, DE IGLESIA CATÓLICA 300 METROS OESTE Y 200 METROS NORTE.					
<b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	A-334009-1996		245,17 m2		
Identificador Predial	21301033345600		245,17 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
<b>AVALÚO</b>					
VALOR DEL TERRENO					¢3.215.894,89
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES					¢0,00
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>					<b>¢3.215.894,89</b>
VALOR EN LETRAS:	TRES MILLONES DOSCIENTOS QUINCE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO COLONES 89/100				
Tiempo estimado para la venta del bien:	48 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local	
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique: Terreno con vivienda unifamiliar en muy mal estado			
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢0,00				
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					<b>SÍ</b>
OBSERVACIONES GENERALES	Terreno con edificación tipo vivienda unifamiliar en muy mal estado de conservación al momento de inspección.No se pudo verificar frente y fondo del lote. Linderos NO identificables. Se deben demarcar los vértices con topografía.				
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				Cód. Empresa	00000186
Nombre y firma representate legal de la empresa					
Fecha inspección:	11 marzo 2026	Fecha informe:	11 marzo 2026		
Números telefónicos para contacto	8842-92-63				
Correo electrónico / Dirección WEB	<a href="mailto:carlos.sibajasolano@gmail.com">carlos.sibajasolano@gmail.com</a>				

AVALÚO DEL TERRENO						214-21301033345600-2026-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											TC:	₡490,00/\$
Características	SUJETO	COMPARABLES										
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor	
VALOR ₡/m <sup>2</sup>		10.000,00		10.000,00		10.000,00		0,00		0,00		
Área (m <sup>2</sup> )	<b>245</b>	1296	1,73	1210	1,69	1600	1,86		1,0000		1,0000	
Frente (m)	<b>13</b>	25	0,85	25	0,85	40	0,75		1,0000		1,0000	
Tipo Vía	<b>5</b>	5	1,00	5	1,00	5	1,00		1,0000		1,0000	
Serv. 1	<b>1</b>	1	1,00	1	1,00	1	1,00		1,0000		1,0000	
Serv. 2	<b>16</b>	16	1,00	16	1,00	16	1,00		1,0000		1,0000	
Factor. Negoc.			0,9000		0,9000		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	
			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		1,3189		1,2893		1,3269		1,0000		1,0000		
Valores Homologados		13.188,50		12.893,03		13.269,25						
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO												
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE										
	1,0000	Área afectada	0,00 m <sup>2</sup>									
	1,0000	Área afectada	0,00 m <sup>2</sup>									
	1,0000	Área afectada	0,00 m <sup>2</sup>									
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo	₡13.117 /m <sup>2</sup>	Valor ajustado	₡13.117 /m <sup>2</sup>	Valor unitario Mejoras al Terreno								
Factor secciones:	1,0000	Área	245,17 m <sup>2</sup>	₡0 / m <sup>2</sup>								
<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>				<b>₡13.117,00 /m<sup>2</sup></b>								
<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO</b>				<b>₡3.215.894,89</b>								
LINDEROS ACTUALES												
<b>NORTE</b>	ELIDA CRUZ					SERVIDUMBRE EN LASTRE						
<b>SUR</b>	MARLIN BARBOZA					TERRENO CON VIVIENDA						
<b>ESTE</b>	CALLE PÚBLICA					CALLE PÚBLICA DE LASTRE						
<b>OESTE</b>	ELIDA CRUZ					TERRENO CON VIVIENDA						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											PRECISIÓN	
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
1	376.982					1.196.663					510	
Plus Code: RV9G+X2W Upala, Provincia de Alajuela												
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta						
1	Terreno en Venta Aguas Claras de Upala	Oferta	8811-4627			11/3/2026						
		Coordenadas	Este	370.125	Norte	1.197.556						
2	Terreno en Venta Aguas Claras de Upala	Oferta	8373-0607			17/2/2026						
		Coordenadas	Este	373.263	Norte	1.198.522						
3	Terreno en Venta Aguas Claras de Upala	Oferta	8373-0607			17/2/2026						
		Coordenadas	Este	373.263	Norte	1.198.522						
4												
		Coordenadas	Este		Norte							
5												
		Coordenadas	Este		Norte							

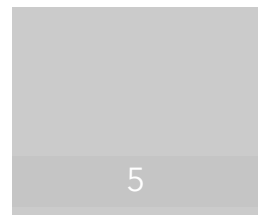
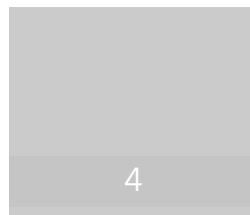
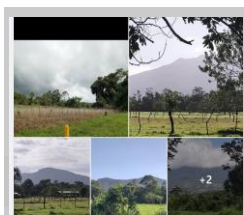
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-21301033345600-2026-U			
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>			<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>				
Tipo de ruta	Camino no clasificado		Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico	
Material	Lastre mezclado grueso		Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO	
Ancho de vía	12,40 m		Cordón	NO			
Acera	NO		<b>ACCESO A LA FINCA</b>			Calle pública	
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>				<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>			
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO	Clase social			Media Baja
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	SÍ a 500 m	Clase social zonas cercanas			Media Baja
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	NO	Densidad poblacional			Baja
Agua Potable	SÍ ASADA	Edificios Comerciales	SÍ a 500 m	Actividad del lugar			
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	SÍ a 200 m	Residencial-Agrícola			
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 500 m				
Medidores instalados	Teléfono Agua y Electricidad						
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>							
Frente principal:	12,80 m		Nivel sobre calle:	-0,40 m			
Fondo:	18,50 m		Pendiente %	0			
Relación:	1,4453125		Tipo de vía:	5			
Servicios	S1	1	Ubicación: Medianero				
	S2	16					
<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 a construcción	0,00 m	Posibilidad de daños			Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento			Ninguno
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>							
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 45,00%							
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>							
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>						
9/3/2026	SI HAY ( NO SE OBSERVA AFECTACIÓN FÍSICA NEGATIVA EN BIEN INMUEBLE VALORADO A CAUSA DE GRAVÁMENES INDICADOS EN COPIA DE ESTUDIO DE REGISTRO).						
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:						NO	
<b>OBSERVACIONES</b>							
TERRENO CON VIVIENDA UNIFAMILIAR EN MUY MAL ESTADO DE CONSERVACIÓN AL MOMENTO DE INSPECCIÓN, NO SE VALORA LA EDIFICACIÓN, POR LO QUE SE VALORA ÚNICAMENTE EL TERRENO. LINDEROS NO SON CLARAMENTE IDENTIFICABLES, SE DEBE DEMARCAR VÉRTICES CON TOPOGRAFÍA. NO SE PUDO VERIFICAR FRENTE Y FONDO DEL LOTE. TENDIDO ELÉCTRICO SE ENCUENTRA SOBRE CALLE PÚBLICA QUE DA ACCESO AL BIEN INMUEBLE VALORADO. EN APARIENCIA SE CUENTA CON DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS FRENTE A CALLE PÚBLICA.							

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21301033345600-2026-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



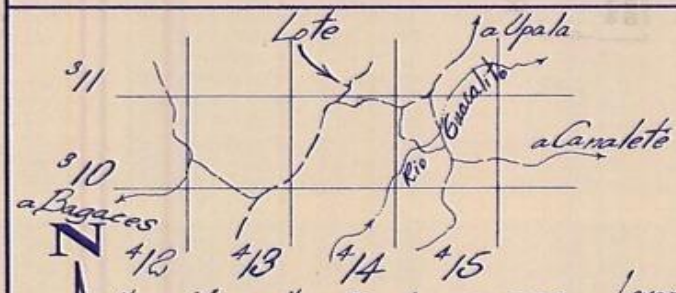
PLANO DE CATASTRO

214-21301033345600-2026-U

234-A-13-1-13

CATASTRO NACIONAL  
154 181  
ROLLO IMAGEN  
SECCION MICROFILM AÑO 1996

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:  
**A-334009-96**  
12 AGO 1996  
Fecha \_\_\_\_\_ Firma Autorizada \_\_\_\_\_



LINEA	RUMBO	DIST.
		Metras
1-2	N07°09' E	12.80
2-3	N74°48' W	18.50
3-4	S13°58' W	12.80
4-1	S75°10' E	20.00

Hoja: Miravalles Escala 1:50000  
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 marítimo-terrestre establecen.

Levantado con poligonal abierta. Método polar. Error angular estimado 00'01" error lineal estimado 00m. Doy fe que no hubo cambio de linderos ni amojornamientos.

Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica  
06 AGO. 1996  
**ANOTADO**



Poseedor: <b>Domingo Cruz Hernández</b>		CEDULA No. 6-196-658	SITUADO EN <b>Armenias Para</b>	
<i>[Signature]</i>		AREA <b>245.17</b> m <sup>2</sup>	DISTRITO <b>1<sup>o</sup> Upala</b> información	
<i>[Signature]</i>		Area según Registro: m <sup>2</sup>	CANTON <b>13<sup>o</sup> Upala</b> posesoria	
PROTOCOLO TOMO <b>8833</b>	FOLIO <b>86</b>	ESCALA <b>1:400</b>	ARCHIVO No	FECHA <b>Julio 1996</b>

INFORME REGISTRAL

214-21301033345600-2026-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 333456---000

**PROVINCIA:** ALAJUELA **FINCA:** 333456 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO PARA CONSTRUIR PROYECTO ZONA NORTE CERO CUARENTA Y UNO LOTE D-10-1006

**SITUADA EN EL DISTRITO 1-UPALA CANTON 13-UPALA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA**

**LINDEROS:**

NORTE : ELIDA CRUZ

SUR : MARLIN BARBOZA

ESTE : CALLE PUBLICA

OESTE : ELIDA CRUZ

**MIDE:** DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO METROS CON DIECISIETE DECIMETROS CUADRADOS

**PLANO:**A-0334009-1996

**FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:**NO HAY

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00237598	000	FOLIO REAL

**VALOR FISCAL:** 10,400,000.00 COLONES

**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: DIEZ MILLONES CUATROCIENTOS MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2025-00782855-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 09-OCT-2025

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY**

**GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY**

PROHIBICIONES ARTICULO 16 LEY 7599

CITAS: 456-01201-01-0052-001

AFECTA A FINCA: 2-00333456 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 09-03-2026 a las 11:19 horas

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

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		<b>MEDIA</b>	
1	Informe de avalúo N°:	214-21301033345600-2026-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: 0
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Sí
5	Monto del avalúo	3.215.894,89	Monto solicitado: 10.400.000,00
22	Se describen posible afectaciones físicas en relación con los gravámenes de ese tipo y se indica si afectan o no la		
28			
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Terreno con edificación tipo vivienda unifamiliar en muy mal estado de conservación al momento de inspección.No se pudo verificar frente y fondo del lote. Linderos NO identificables. Se deben demarcar los vértices con topografía.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Carlos Enrique Sibaja Solano	Emp. N° 483
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	11/3/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)