

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-20102032430200-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Bienes Adjudicados			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica		4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica		Proporción de Derechos 4-000-001021 100%	
NOMBRE EX DEUDOR (S)					
Beita		Carvajal		Carlos Manrique	
				Céd. Identidad 6-0157-0735	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:		02 - ALAJUELA			
Cantón:		01 - ALAJUELA			
Distrito:		02 - SAN JOSE			
Localidad:		Urbanización Lisboa			
DIRECCIÓN EXACTA					
Urbanización Lisboa, del Super 5 Estrellas 130 metros al sur y 100 metros al oeste, casa de habitación en los lotes #9 y #10 del bloque Z. Plus Code 2Q35+P25 San José, Provincia de Alajuela.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca		Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°		A-0782932-2002		320,00 m2	
Identificador Predial		20102032430200		320,00 m2	
Diferencia de medidas		Porcentaje: 0,00%		0,00 m2	
				Demasia NO	
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢45 321 920,00			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢24 903 644,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢70 225 564,00			
VALOR EN LETRAS:		SETENTA MILLONES DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO COLONES 00/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:		6 meses		Ámbito máximo de mercado potencial General	
Uso predominante del bien:		Residencial Horizontal		Especifique: Vivienda	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢24 903 644,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES		Es un lote en una zona con una alta deseabilidad con la cercanía de centros educativos de primaria, secundaria, parauniversitaria, universitaria y técnica.			
Nombre del Perito Ing. Edgar Alfaro Loría					
Tipo de Profesional		Ingeniero Civil		Firma del Perito	
Código Perito SIACC		611		Identificación N°	
Nombre de la empresa		Emp.		Cód. Empresa	
				00000233	
Nombre y firma representate legal de la empresa					
Fecha inspección:		2 julio 2025		Fecha informe: 3 julio 2025	
Números telefónicos para contacto		2441-40-49, 2443-32-81 y 8719-38-64			
Correo electrónico / Dirección WEB		alsmetropolitana@gmail.com, ingedgaralfaro@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO					214-20102032430200-2025-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		197 368,42		148 979,59		213 333,33		0,00		0,00	
Área	320,00	152,00	0,6892	294,00	0,9585	150,00	0,6847	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	
		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		0,6892		0,9585		0,6847		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		136 026,32		142 796,94		146 069,33					
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	€141 631 /m2		Valor ajustado		€141 631 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1,0000		Área		320,00 m2		€0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€141 631,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€45 321 920,00					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	Zona de Protección					Zona de protección de la acequia					
SUR	Calle pública con un frente a ella de 16 metros					Calle pública de asfalto					
ESTE	Lote 11-Z					Casa de habitación a 8,00 mts de distancia					
OESTE	Lote 8-Z					Casa de habitación, contiguo					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
Punto 1	473 428					1 106 226					896
Punto 2	473 443					1 106 230					896
Punto 5	473 443					1 106 257					896
Punto 6	473 453					1 106 257					896
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Ubicado en Alajuela, San José, en Urbanización Lisboa.				Oferta		Remax Central, teléfono 8887-36-29.			12/5/2025	
					Coordenadas		Este	473 337	Norte	1 106 009	
2	Ubicado en Alajuela, San José, en Urbanización Sol Casa.				Oferta		Geovanny Villalobos, teléfono 6097-10-72.			22/2/2025	
					Coordenadas		Este	473 838	Norte	1 106 266	
3	Ubicado en Alajuela, San José, El Coyoil, en Urbanización Los Olivos.				Oferta		Patricia. Teléfono 8891-22-20.			14/1/2025	
					Coordenadas		Este	472 492	Norte	1 106 087	
4											
					Coordenadas		Este		Norte		
5											
					Coordenadas		Este		Norte		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-20102032430200-2025-U			
VÍAS DE COMUNICACIÓN				ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Calle local			Caño	SÍ	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Asfalto			Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	SÍ
Ancho de vía	7,00 m			Cordón	SÍ		
Acera	SÍ			ACCESO A LA FINCA			Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS			
Teléfono	SÍ	I.C.E.	Internet por Cable	SÍ	KOLBI	Clase social	Media Baja
Alumbrado	SÍ	I.C.E.	Jardines y Parques	SÍ	a 700 m	Clase social zonas cercanas	Media Baja
Electricidad	SÍ	I.C.E.	Transporte Público	SÍ	a 50 m	Densidad poblacional	Alta
Agua Potable	SÍ	AyA	Edificios Comerciales	SÍ	a 50 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	KOLBI	Recolección de basura	SÍ	a 0 m	Residencial	
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	a 450 m		
Medidores instalados	Teléfono Agua y Electricidad						
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS							
Frente principal:	16,00 m			Nivel sobre calle:	0,50 m		
Fondo:	20,00 m			Pendiente %	2%		
Relación:	1,25			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, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:							
Cuerpo de agua cerca	Acequia	Distancia	10,00 m		Posibilidad de daños	Ninguno	
Topografía	Plana	Pendiente	Ascendente		Riesgo deslizamiento	Ninguno	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA							
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 91,20%							
AFECTACIONES DEL BIEN							
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES							
FECHA ESTUDIO	2/7/2025						
	No hay.						
OBSERVACIONES							
La zona de protección de la acequia está integrada en el lote, no hay delimitación por lo que la propiedad disfruta de esa área de manera exclusiva. En la página #2 donde se indican las coordenadas, los puntos 1 y 2 corresponden con el derrotero del plano catastrado, los puntos 5 y 6 se tomaron en la esquina noroeste y la esquina noreste en la zona de protección de la acequia, estos puntos están señalados en el croquis aportado.							

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-20102032430200-2025-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 de habitación	98,00	320 000	31 360 000	55	23	I	0,7035	0,9191	20 276 984,00	35,6	206 908	
Cuarto de pilas	17,00	260 000	4 420 000	50	20	I	0,7200	0,9191	2 924 952,00	33,1	172 056	
Terraza - rancho	17,00	125 000	2 125 000	50	20	D	0,7200	0,6780	1 037 340,00	24,4	61 020	
Verja - portón	48,00	18 000	864 000	50	16	B	0,7888	0,9748	664 368,00	38,4	13 841	
			-						-			
TOTAL	180,00		38 769 000						24 903 644,00			
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	
			-						-			
			-						-			
			-						-			
TOTAL	-		-						-			
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			¢24 903 644,00									
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0,00									
VALOR TOTAL			¢24 903 644,00									
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

214-20102032430200-2025-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: Casa de habitación 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: Empresa de Seguridad Nombre: Grupo Vegosa
Vigencia del contrato de arrendamiento:
Área construcción principal: 132,00 m2 Porcentaje de cobertura: 41% Año de construcción: 2002

DETALLE DE ELEMENTOS
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC02 **NÚMERO DE NIVELES:** 1

Estructura	Cimientos de placa corrida, estructura de bloques de concreto.	Sistema eléctrico:
Paredes	Externas e internas de bloques de concreto con repello quemado y pintura.	
Entrepiso	No aplica.	Entubado Conduit <u>SI</u> <u>PARCIAL</u>
Techos	Estructura de techo de madera, tapicheles de bloques de concreto, precintas de fibrolit.	Porcentaje <u>70%</u>
Cubierta	Cubierta de techo de HG #28, a 2 aguas, sistema de escorrentía pluvial de PVC.	Caja breaker <u>SI</u>
Cielos	Fibrolit y tablilla de madera en los aleros.	Interruptor <u>Cuchilla</u>
Pisos	Cerámica y terrazo.	Estado General <u>Regular</u>
Fachada	Verja y portón metálico con techo de zinc teja.	
Aposentos	6 aposentos: Sala, comedor - cocina, tres dormitorios y cuarto de pilas.	Gas LP <u> </u> Ubicación <u> </u>
Baños	Un baño, tipo bueno.	
Otros	Marcos de ventanas de madera.	Estado Físico y Mantenimiento:
Red de agua caliente	No hay	Paredes <u>Regular</u> Cielos <u>Bueno</u>
Tanque captación de agua	No hay	Pisos <u>Bueno</u> Cubierta <u>Regular</u>

Fisuras
Apreciación visual de desplome

Repellos	<u>Leve</u>	Paredes	<u>Ninguno</u>	Pisos	<u>Ninguno</u>	Cielos	<u>Ninguno</u>
Pisos	<u>Ninguno</u>						

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:	NO
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				

Equivalente al: 0,0%
del monto del crédito destinado a construcción

OBSERVACIONES

Parte del cuarto de pilas y del rancho con un medio baño, no se valoran porque están contruidos en la zona de protección de la Acequia.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20102032430200-2025-U



Frente del inmueble



Medidor de electricidad



Frente del inmueble



Fachada externa



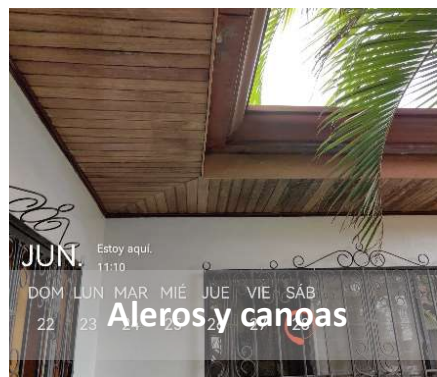
Verja - portón



Cuchilla



Fachada interna

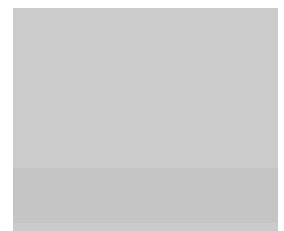
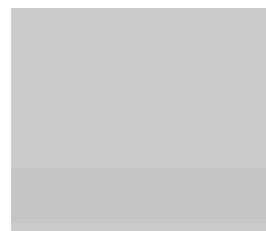
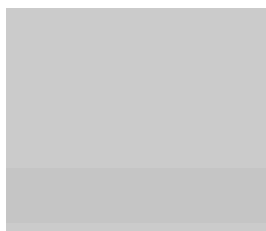


Aleros y canoas



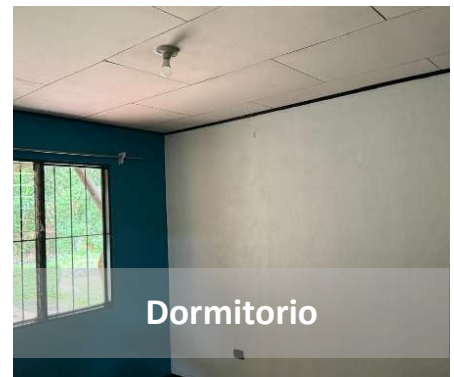
Perito en el sitio

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

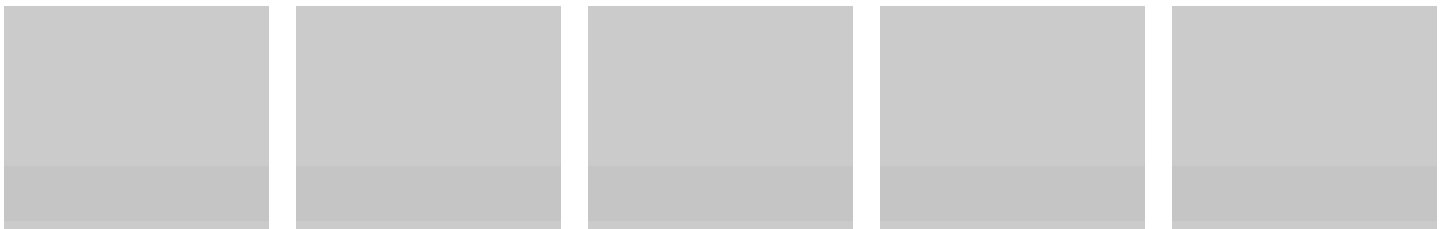


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20102032430200-2025-U

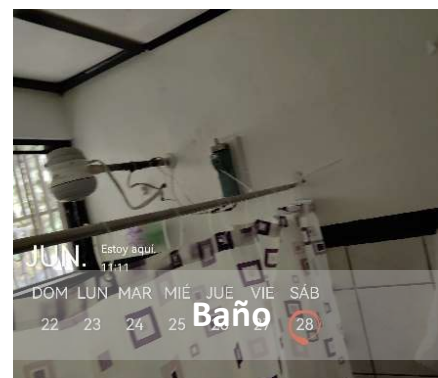
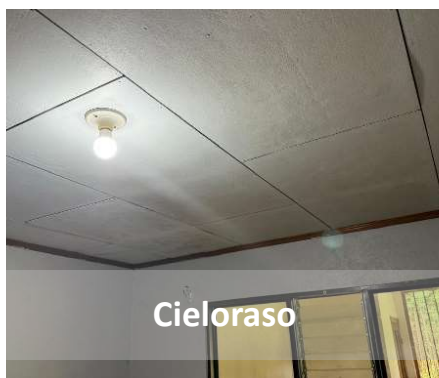
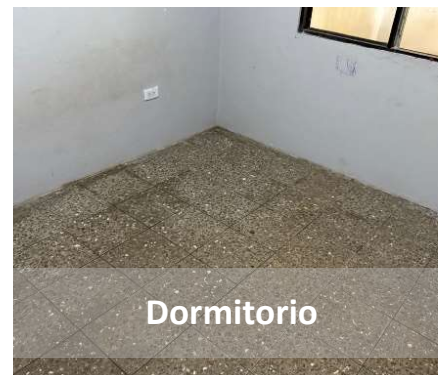
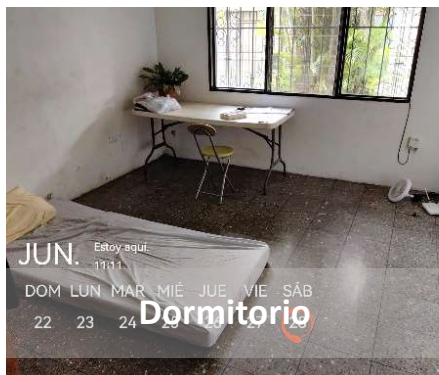


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

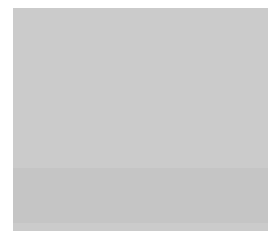
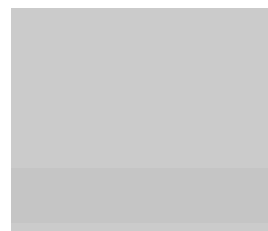
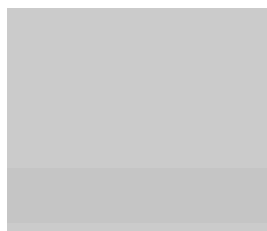
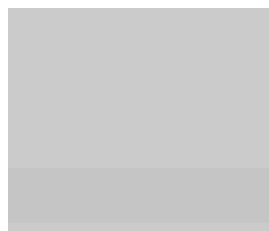
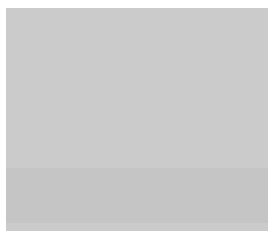


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20102032430200-2025-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20102032430200-2025-U



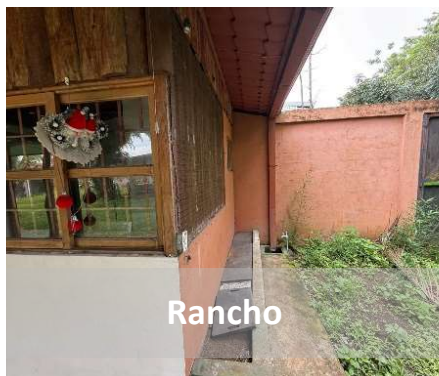
Entrecielo



Fachada posterior



Rancho



Rancho



Vista interna del rancho



Vista interna del rancho



Medio baño

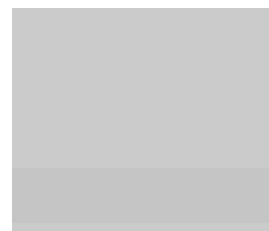
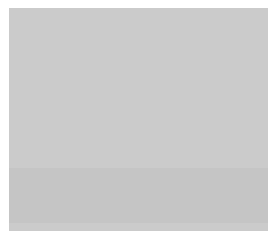
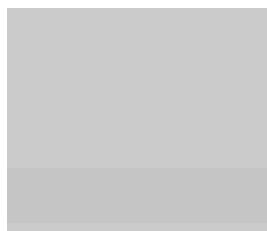
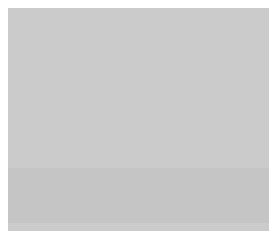
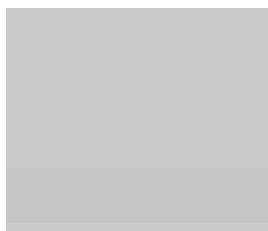


Patio



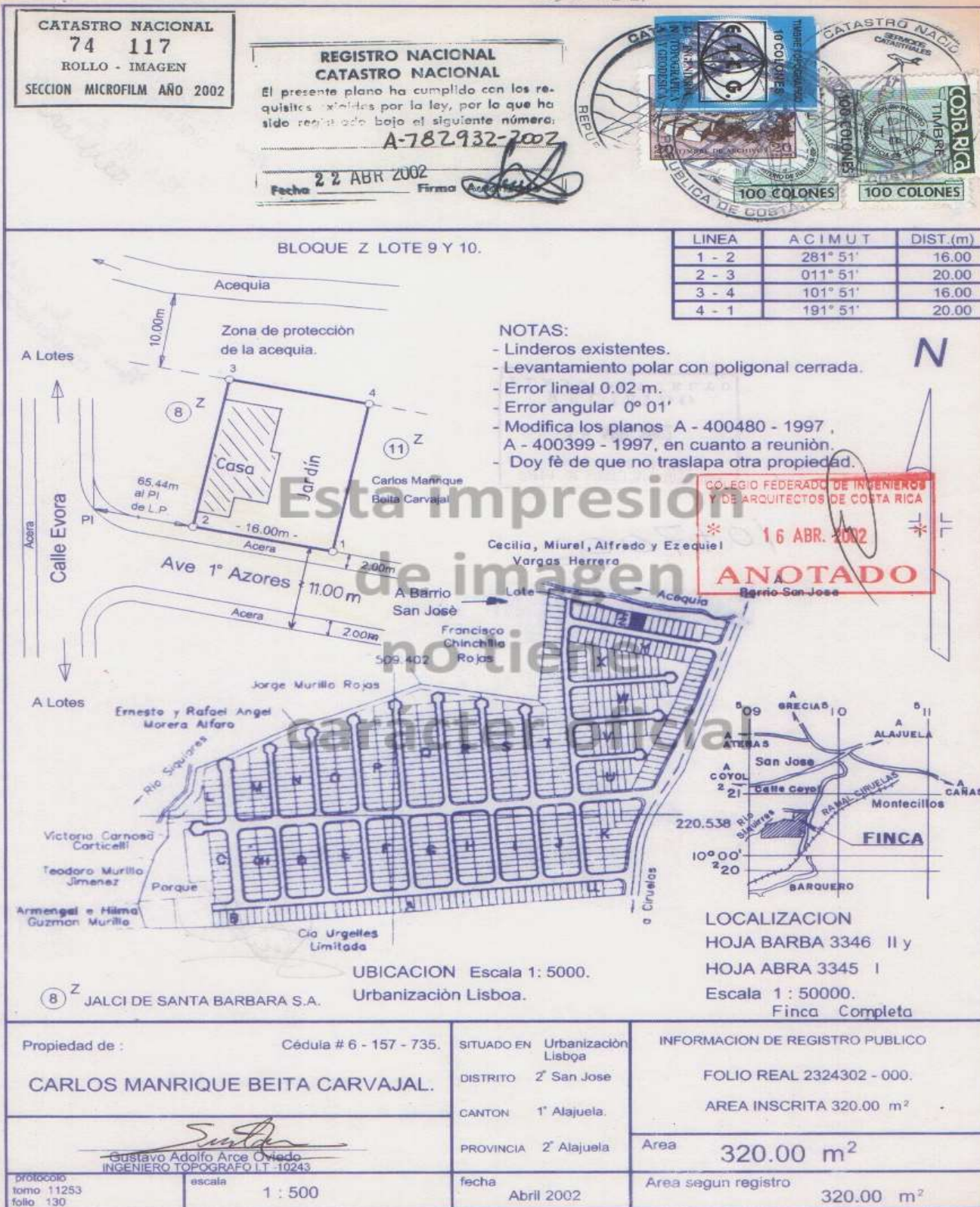
Zona de protección

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-20102032430200-2025-U



ESTUDIO DE REGISTRO

214-20102032430200-2025-U

2/7/25, 14:09

about:blank

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 324302---000**

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 324302 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: BLOQUE Z, LOTE 9 Y 10 TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA DE
HABITACION
SITUADA EN EL DISTRITO 2-SAN JOSE CANTON 1-ALAJUELA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:
NORTE : ZONA DE PROTECCION
SUR : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE 16 METROS
ESTE : LOTE 11 Z
OESTE : LOTE 8 Z

MIDE: TRESCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS
PLANO:A-0782932-2002
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL:201020324302__

DATOS ADICIONALES: PLANO CORRECTO PARA ESTA FINCA 2-782932-2002

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00317863	000	FOLIO REAL
2-00317864	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 69,800,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTICUATRO MILLONES DOSCIENTOS MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00789115-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 05-NOV-2024

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

Emitido el 02-07-2025 a las 14:07 horas

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

about:blank

1/1

CERTIFICADO CATASTRAL

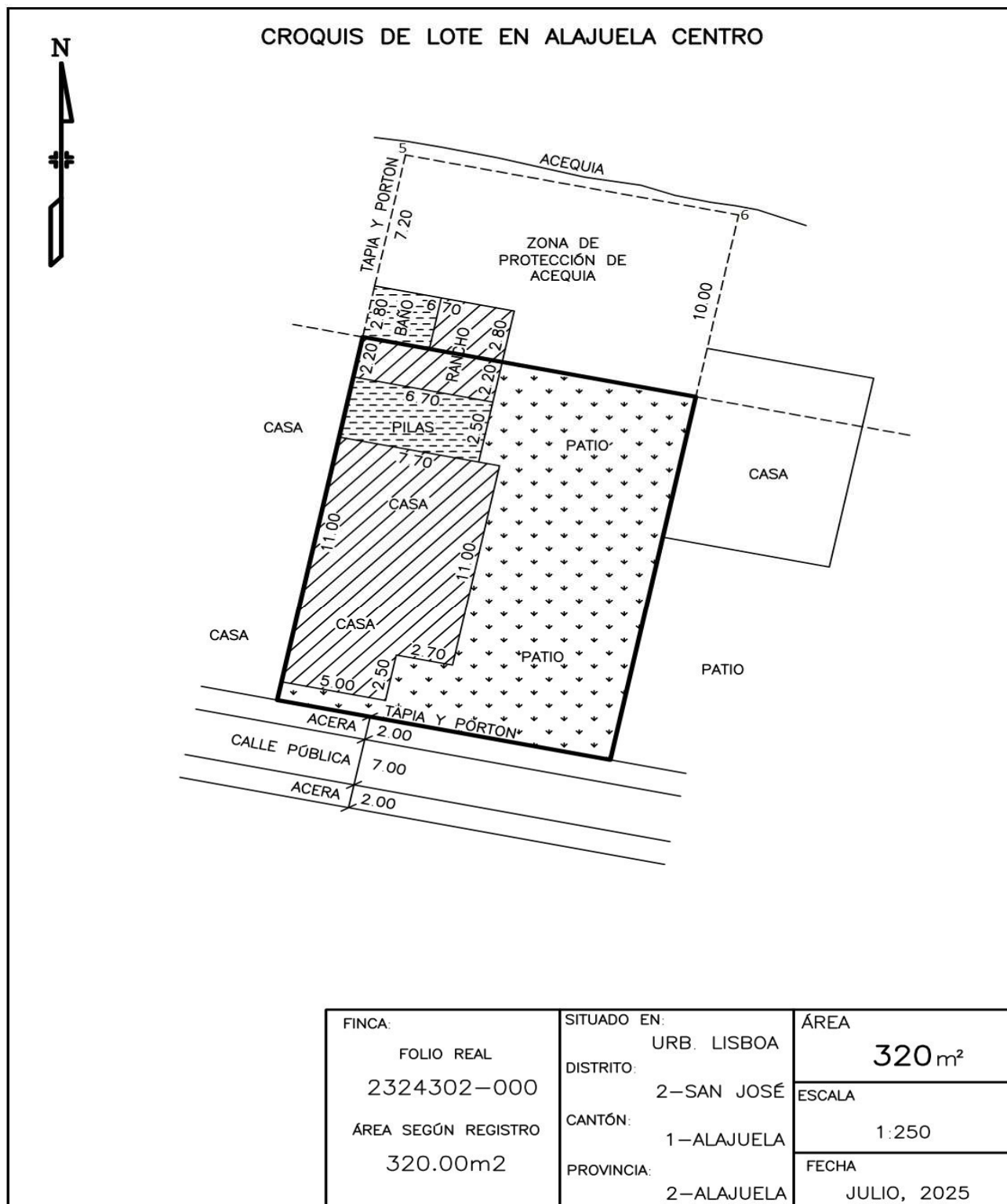
214-20102032430200-2025-U



Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano												
Provincia	2 - ALAJUELA														
Cantón	201 - ALAJUELA														
Distrito	20102 - SAN JOSÉ														
ID predio	20102032430200														
Número finca	2-0324302-0-0														
Área Plano Catastrado	320 m²														
Área Según Registro	320.0 m²														
Cautelar	<table><tr><th>Tomo-Asiento</th><th>Tipo</th></tr><tr><td colspan="2">No tiene Trámites Administrativos asociados</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>			Tomo-Asiento	Tipo	No tiene Trámites Administrativos asociados									
Tomo-Asiento	Tipo														
No tiene Trámites Administrativos asociados															
															
Plano	207829322002														
ABRE	0														
Relación	1 - Relacion uno a uno														
Inconsistencias	<table><tr><td>1 - N</td><td>2 - N</td><td>3 - N</td><td>4 - N</td></tr><tr><td>5 - N</td><td>6 - N</td><td>7 - N</td><td>8 - N</td></tr><tr><td>9 - N</td><td>10- N</td><td>12- N</td><td></td></tr></table>			1 - N	2 - N	3 - N	4 - N	5 - N	6 - N	7 - N	8 - N	9 - N	10- N	12- N	
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N												
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N												
9 - N	10- N	12- N													
Modificaciones	<table><tr><td>1 - N</td><td>2 - N</td><td>3 - N</td><td>4 - N</td></tr><tr><td>5 - N</td><td>6 - N</td><td>7 - N</td><td>9 - N</td></tr></table>			1 - N	2 - N	3 - N	4 - N	5 - N	6 - N	7 - N	9 - N				
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N												
5 - N	6 - N	7 - N	9 - N												

CROQUIS

214-20102032430200-2025-U



MEMORIA DE CÁLCULO

214-20102032430200-2025-U

Factor de área en el comparable #1:

$$\text{FACTOR DE ÁREA} = \left(\frac{\text{ÁREA DEL LOTE HOMOLOGADO}}{\text{ÁREA DEL LOTE ANALIZADO}} \right)^{1/2}$$

$$\text{FACTOR DE ÁREA} = \left(\frac{152,00}{320,00} \right)^{1/2}$$

$$\text{FACTOR DE ÁREA} = 0,6892$$

Factor de área en el comparable #2:

$$\text{FACTOR DE ÁREA} = \left(\frac{\text{ÁREA DEL LOTE HOMOLOGADO}}{\text{ÁREA DEL LOTE ANALIZADO}} \right)^{1/2}$$

$$\text{FACTOR DE ÁREA} = \left(\frac{294,00}{320,00} \right)^{1/2}$$

$$\text{FACTOR DE ÁREA} = 0,9585$$

Factor de área en el comparable #3:

$$\text{FACTOR DE ÁREA} = \left(\frac{\text{ÁREA DEL LOTE HOMOLOGADO}}{\text{ÁREA DEL LOTE ANALIZADO}} \right)^{1/2}$$

$$\text{FACTOR DE ÁREA} = \left(\frac{150,00}{320,00} \right)^{1/2}$$

$$\text{FACTOR DE ÁREA} = 0,6847$$

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES

Calificación de la Liquidez		Alta		
1	Informe de avalúo N°:	214-20102032430200-2025-U	Tipo:	Urbano
2	Nombre del Solicitante	Beita Carvajal Carlos Manrique	Número de cédula	6-0157-0735
3	Nombre del Perito que valoró:	Ing. Edgar Alfaro Loria	Empresa:	0
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo:	No
5	Monto del avalúo	70 225 564,00	Monto solicitado:	24 200 000,00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	Es un lote en una zona con una alta deseabilidad con la cercanía de centros educativos de primaria, secundaria, parauniversitaria, universitaria y técnica.			ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Ing. Edgar Alfaro Loria	Emp. N°	611
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	3/7/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	