

AVALÚO DE FINCA URBANA

INFORME DE AVALÚO

OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES			214-20110015630500-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Avalúo de vivienda				
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
Banco Nacional de Costa Rica			Céd. Jurídica	4-000-001021	100%
NOMBRE EXDEUDOR (S)					
Chaves	Badilla	Ronulfo Antonio	Céd. Identidad	5-0151-0349	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
Banco Nacional de Costa Rica			Céd. Jurídica	4-000-001021	100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	01 - ALAJUELA				
Distrito:	10 - DESAMPARADOS				
Localidad:	DESAMPARADOS				
DIRECCIÓN EXACTA					
Del costado este de Transportes y Logística BTM S.A., 70 metros sur y 140 metros este. Plus Code: 2R68+PG4 Alajuela, Provincia de Alajuela					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Plano				
Plano de catastro N°	A-0266136-1995		372.50 m2		
Identificador Predial	20110015630500		372.50 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO	¢21,451,157.50				
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢0.00				
VALOR TOTAL DEL BIEN	¢21,451,157.50				
VALOR EN LETRAS:	VEINTIUN MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL CIENTO CINCUENTA Y SIETE COLONES 50/100				
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local	
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:		Vivienda	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢0.00				
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SI					
OBSERVACIONES GENERALES	La información consignada en este documento deberá ser corroborada por un notario en el momento de establecer cualquier gravamen o al hacer operación de compra-venta sobre el inmueble valorado.				
Nombre del Perito	Randall Campos Noriega				
Tipo de Profesional	Arquitecto	Carnet	A-22975	Firma del Perito	
Código Perito SIACC	601	Emp.	11281	Identificación N°	1-0924-0346
Nombre de la empresa	-			Cód. Empresa	-
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:	19 agosto 2025	Fecha informe:	19 agosto 2025		
Números telefónicos para contacto	8859-0498				
Correo electrónico / Dirección WEB	randall.campos.n@gmail.com				

AVALÚO DEL TERRENO						214-20110015630500-2025-U			
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO									
Características	SUJETO	COMPARABLES							
		1 Factor		2 Factor		3 Factor			
VALOR €/m2		₡ 84,112.00		₡ 94,202.00		₡ 119,760.48		Nota: Para la homologación de valores del terreno, se utilizan comparables ubicados en la misma zona, seleccionados por presentar características físicas y socioeconómicas similares al bien sujeto. Adicionalmente, se aplica un factor de ajuste por localización y uso de suelo, a fin de reflejar adecuadamente las diferencias que puedan incidir en el valor unitario de mercado.	
Área	372.5	535.00	1.0558	207.00	0.9156	334.00	0.9838		
Nivel	0	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000		
Frente	8.3	8.3	1.0000	8.3	1.0000	8.3	1.0000		
Fondo	45.02		1.0000		1.0000		1.0000		
Forma	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000		
Pendiente	0	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000		
Ubicación	5	5	1.0000	8	1.0796	5	1.0000		
Servicios 1	1	1	1.0000	1	1.0000	4	0.9139		
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000		
Tipo de Vía	4	4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000		
Funcionalidad			0.9000		0.9000		0.8000		
Factor de Homologación		0.9502		0.8896		0.7193			
Valores Homologados		₡ 79,925.36		₡ 83,805.74		₡ 86,141.03			
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO									
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE						
Pendiente	0.5616		Área afectada		148.00 m2		Sección del terreno con pendientes pronunciadas		
Retiro obligatorio	0.2000		Área afectada		55.70 m2		Afectado por colindancia con cuerpo de agua, Ley Forestal 7575.		
Obsolescencia funcional	0.0000		Área afectada		5.50 m2		Invasión oeste sobre vértices 3-4 del plano catastrado.		
VALOR DEL TERRENO									
Valor conclusivo	₡83,291 /m2		Valor ajustado		₡57,587 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno		
Factor secciones	0.6914		Área		372.50 m2		€/ m2		
VALOR UNITARIO FINAL						₡57,587.00 /m2			
VALOR TOTAL DEL TERRENO						₡21,451,157.50			
LINDEROS ACTUALES									
NORTE	MARIANO SALAS				VIVIENDA				
SUR	EVANGELINA ARGUEDAS				VIVIENDA				
ESTE	RAFAEL JIMENEZ CHAVARRIA				VIVIENDA				
OESTE	WILLIAM ALFARO RODRIGUEZ Y SERVIDUMBRE DE SALIDA A CALLE PUBLICA				QUEBRADA				
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05									
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud
2	479,871				1,107,045				1,057
1	479,874				1,107,053				1,057
3	479,827				1,107,050				1,057

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES					
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		
1	Referente: Berny Vega Ubicación: Desamparados de Alajuela Área del terreno: 600 m2 Construcción: No presenta Valor de venta: ₡ 45,000,000	Oferta	6238-4710		
		Coordenadas	Este	No indica	Norte
2	Referente: Berny Vega Ubicación: Desamparados de Alajuela Área del terreno: 207 m2 Construcción: No presenta Valor de venta: ₡ 19,500,000	Oferta	6238-4710		
		Coordenadas	Este	No indica	Norte
3	Referente: Eduardo Soto Ubicación: Desamparados de Alajuela Área del terreno: 334 m2 Construcción: Casa de un nivel. Valor de venta: ₡ 62,000,000 Se estima el valor de las construcciones con el método residual.	Oferta	7014-2160		
		Coordenadas	Este	No indica	Norte

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-20110015630500-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino vecinal		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	5.00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	SÍ ICE	Clase social	Media Baja
Alumbrado	SÍ CNFL	Jardines y Parques	SÍ a 400 m	Clase social zonas cercanas	Media Baja
Electricidad	SÍ CNFL	Transporte Público	SÍ a 1000 m	Densidad poblacional	Alta
Agua Potable	SÍ AYA	Edificios Comerciales	SÍ a 1000 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	SÍ		
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 1000 m		Residencial
Medidores instalados	Teléfono Agua y Electricidad				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	8.30 m		Nivel sobre calle:	0.00 m	
Fondo:	45.02 m		Pendiente %	0	
Relación:	5.424096386		Tipo de vía:	4	
Servicios	S1	1	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):				Bueno	
Cuerpo de agua cerca	Otro (especificar)	Distancia	0.00 m	Posibilidad de daños	Alto
Topografía	Plana	Pendiente	Ascendente	Riesgo deslizamiento	Alto
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 62.00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
8/19/2025	ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY				

OBSERVACIONES

El bien corresponde a un lote residencial con 2 viviendas unifamiliares de un nivel.

De acuerdo con el levantamiento topográfico realizado el 30 de mayo de 2025 por solicitud del BN, se identificaron las siguientes afectaciones:

i. Invasión 1: La finca 2-285083-000 (plano A-0147577-1993) invade en aproximadamente 5,5 m² a la finca 2-156305-000 (plano A-0266136-1995), propiedad del Banco Nacional de Costa Rica, en la colindancia oeste.

ii. Invasión 2: La finca 2-156305-000 invade en aproximadamente 10,0 m² a la finca 2-156469-000 (plano A-0464873-1982), lo cual se refleja en el tramo de tapia de bloques (14,8 m) y en el frente a calle pública (plano: 8,3 m; medición: 9,4 m).

iii. Área de retiro por quebrada: La finca 2-156305-000 está afectada por la zona de protección de la Quebrada Rincón en 55,7 m², de los cuales 25,8 m² corresponden a la edificación principal y 29,9 m² a aleros, aceras y corredores. La quebrada no se refleja en el plano catastrado actual. Se estima indispensable el replanteo de un nuevo plano catastrado que refleje de manera exacta la ubicación de la quebrada.

En el informe se consigna una distancia de 0 metros entre la quebrada y la construcción, dado que hacia la colindancia este, cerca del vértice N.º1, el cauce pasa prácticamente junto a la vivienda. No obstante, conforme la quebrada avanza en el sentido longitudinal del terreno, se va separando de la edificación.

Estas circunstancias se han contemplado en la tabla de homologación para la determinación del valor del terreno.

La finca se ubica en zona catastrada, no presenta modificaciones ni inconsistencias.

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-20110015630500-2025-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 principal			-						-			
Vivienda secundaria			-						-			
			-						-			
			-						-			
			-						-			
TOTAL	-		-						-			
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	
Muro, portón y rejas			-						-			
			-						-			
			-						-			
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												¢0.00
OBRAS COMPLEMENTARIAS												¢0.00
VALOR TOTAL												¢0.00
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											
B	BUENO											
I	INTERMEDIO											
R	REGULAR											
D	DEFICIENTE											
M	MALO											
MM	MUY MALO											
DM	DEMOLICIÓN											

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				214-20110015630500-2025-U	
CONSTRUCCIONES					
Tipo de construcción existente: Vivienda unifamiliar		Uso predominante: Residencial			
Estado de la edificación: Existente		Avance: N/A		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: 112.00 m2		Porcentaje de cobertura: 30%		Año de construcción: 1980	
DETALLE DE ELEMENTOS					
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC01		NÚMERO DE NIVELES: 1			
Estructura	Mampostería de bloques de concreto.	Sistema eléctrico: Entubado Conduit <u>NO</u> <u>PARCIAL</u> Porcentaje <u>0%</u> Caja breaker <u>SI</u> Interruptor <u>Cuchilla</u> Estado General <u>Malo</u> Gas LP <u> </u> Ubicación <u> </u>			
Paredes	Mixto.				
Entrepiso	-				
Techos	Madera.				
Cubierta	HG				
Cielos	Fibrolit.				
Pisos	Cerámica.				
Fachada					
Aposentos	Sala, comedor, cocina, área de pilas, 2 dormitorios y 1 baño.				
Baños	1 baño.				
Otros		Estado Físico y Mantenimiento: Paredes <u>Malo</u> Cielos <u>Malo</u> Pisos <u>Malo</u> Cubierta <u>Malo</u>			
Red de agua caliente					
Tanque captación de agua					
APRECIACIÓN VISUAL DE DESPLOME					
Fisuras					
Repellos	<u>Importante</u>	Paredes	<u>Importante</u>	Pisos	<u>Importante</u>
Pisos	<u>Importante</u>			Cielos	<u>Importante</u>
OBRAS COMPLEMENTARIAS					
Estado de la edificación:		Avance:			
DESCRIPCIÓN					
OBSERVACIONES					
La vivienda principal presenta un estado de mantenimiento y conservación deficiente, con deterioro significativo en paredes, cielos, techos, instalaciones electromecánicas y pisos, lo que requiere una intervención mayor. Adicionalmente, se encuentra afectada por la zona de protección de la quebrada Rincón, con una afectación de aproximadamente 25,80 m² dentro de la edificación, lo que reduce el área funcional a 22,20 m². La vivienda, además, se ubica por debajo del nivel de la calle pública, lo que la expone a riesgos de inundación en caso de crecida de la quebrada. Por estas razones, y considerando que la afectación del área funcional supera el 50 % de la edificación, se concluye que el inmueble no presenta un valor de rescate en sus construcciones. En cuanto a la segunda vivienda, construida en madera, esta se encuentra en estado de demolición, con una estructura que puede considerarse de riesgo, por lo cual tampoco se le asigna valor de rescate.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20110015630500-2025-U



Frente de la vivienda



Calle de acceso sur



Calle de acceso norte



Colindante



Cochera



Pasillo



Cochera y pasillo

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



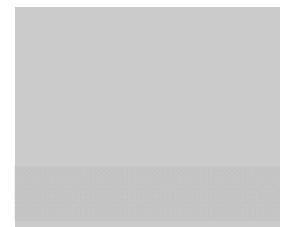
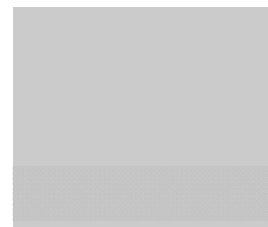
REF 1



REF 2



REF 3



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20110015630500-2025-U



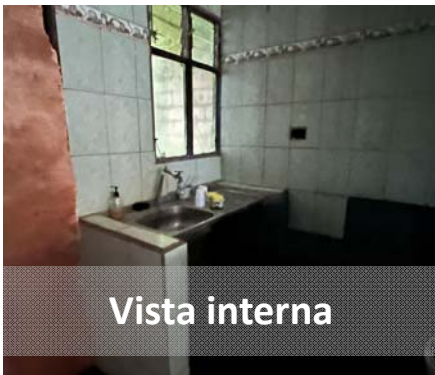
Pasillo lateral



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna

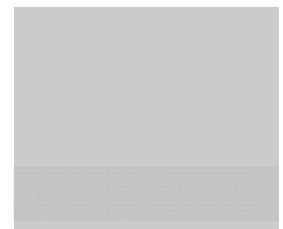
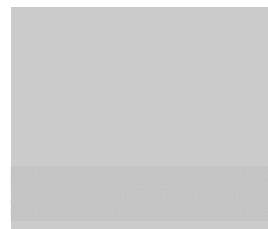
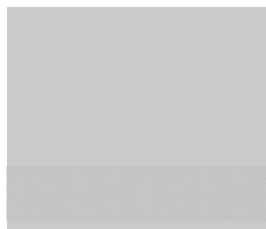
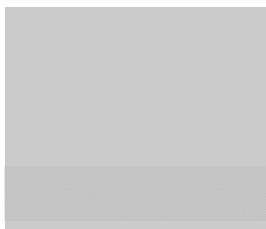
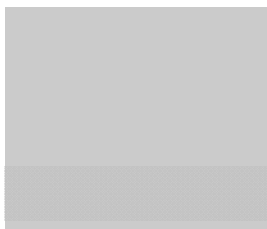


Vista interna



Vista interna

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20110015630500-2025-U



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Techos



Estado de las paredes

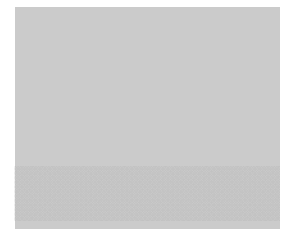
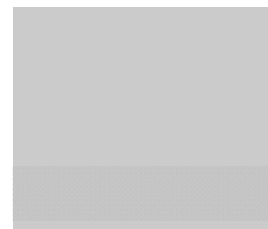
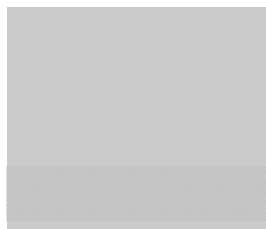
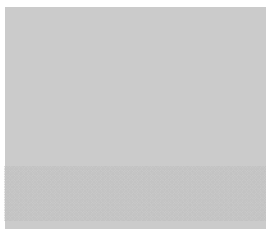
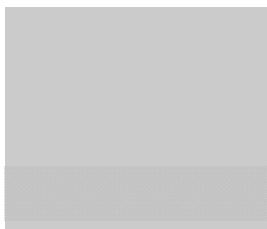


Pasillo



Vista lateral

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20110015630500-2025-U



Estado de la pared



Patio



Vista lateral de la vivienda



Patio



Vista de posterior

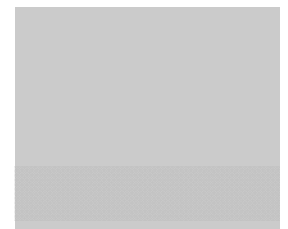
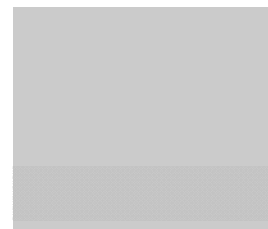
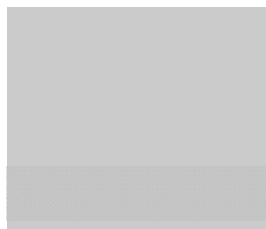
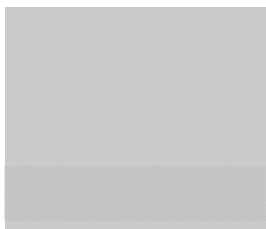
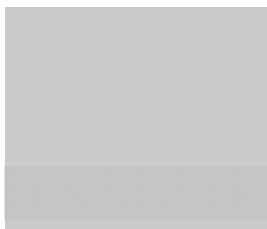


Disponibilidad de agua



Fotografía en sitio

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



MÉTODO DE VALORACIÓN

214-20110015630500-2025-U

Para determinar el valor base del terreno, según el método comparativo usando el valor de reposición, se definen áreas homogéneas donde se puedan establecer los valores unitarios de forma general. La definición de las zonas homogéneas físicas existentes es el resultado de un trabajo de investigación de campo que identifica áreas geográficas con similitud en los siguientes variables:

- Topografía.
- Características red vial.
- Servicios públicos instalados.
- Tipo de edificaciones existentes.
- Área del terreno, entre otras.

La investigación llegará a tomar predios en verde o bien, en caso de no encontrarse con construcción para lo cual se deberá utilizar un método que se asemeja al residual cuyo fin es descontar al valor total el de la construcción, para tener el valor del terreno que es el que nos interesa en esta parte del informe de avalúo, en atención a que el precio por metro cuadrado de la construcción es definible y cierto.

El valor del terreno se determina multiplicando el valor por metro cuadrado del lote sujeto por el área total del lote (en caso de diferencias entre la información del registro y la del catastro, se utiliza la menor de las áreas) y por un coeficiente, el cual considera correcciones por área, frente, fondo, forma, ubicación y nivel. En caso de propiedades en condominio, el área correspondiente con la finca filial valorada, se determina a partir del producto del área de la finca madre por el coeficiente de copropiedad de la finca filial.

MÉTODO DE VALORACIÓN

214-20110015630500-2025-U

Para cada una de estas variables se presenta una fórmula matemática que efectúa una comparación entre el sujeto a valorar y el lote tipo, esto permite obtener un factor de ajuste comparativo de cada uno de los elementos de comparación evaluados. El producto de los factores comparativos multiplicados por el precio del lote tipo, permite obtener un valor ajustado.

1. Área o extensión: Para medir el aporte de este elemento de comparación se utiliza la siguiente fórmula, que afecta de forma directa la comparación entre las áreas del inmueble a valorar y el lote tipo:

$$F_{EC} = (Alt / Alv)^n$$

Donde: F_{EC} = Factor de Extensión comparativo.
 Alt = Área del lote tipo.
 Alv = Área del inmueble a valorar.
 n = Factor exponencial.
El valor del factor exponencial puede variar dependiendo que se trate de una propiedad urbana, suburbana o rural.

2. Factor de ajuste por frente: De igual manera que en la variable anterior, la utilización de este elemento depende fundamentalmente de la comparación que se haga del frente del inmueble a valorar respecto al lote tipo. Este es un elemento de comparación importante cuando se trata de propiedades urbanas o suburbanas, ya que es una de las que más afecta el valor de un inmueble, en tanto que en propiedades rurales pierde importancia. Para propiedades con características urbanas o suburbanas la fórmula a aplicar siguiente:

$$F_{fc} = \sqrt[0.25]{F_{fv} / F_{flt}}$$

Donde: F_{fc} = Factor de frente comparativo.
 F_{fv} = Frente de inmueble a valorar.
 F_{flt} = Frente del lote tipo.
0.25 = constante.

3. Factor de ajuste por regularidad: Este factor se refiere básicamente a la forma del terreno. En general, las fincas se pueden presentar en formas pocas o bastante irregulares.

$$F_r = \frac{A}{A_{mrc}}$$

Donde: F_r = Factor de Regularidad.
 A = Área del lote a evaluar.
 A_{mrc} = Área del menor rectángulo circunscrito

4. Factor por sobre o bajo nivel: La facilidad de acceso y las mayores posibilidades de aprovechamiento de un terreno ubicado al mismo nivel que la vía pública, lo sitúan en ventaja respecto de otros terrenos ubicados por arriba o por debajo de dicho nivel. Cuando la mayor parte del predio que se valora se encuentra en tales condiciones, se aplicarán los factores contenidos en la siguiente tabla:

FACTORES DE AJUSTE POR SOBRE O BAJO NIVEL		
DESNIVEL DEL TERRENO (m)	FACTOR DE AJUSTE	
	SOBRE NIVEL	BAJO NIVEL
0.00 - 1.00	1.00	1.00
1.01 - 2.00	0.92	0.90
2.01 - 3.00	0.86	0.82
3.01 - 4.00	0.81	0.74
4.01 - 5.00	0.77	0.67
5.01 - 6.00	0.74	0.62
6.01 - 7.00	0.71	0.58
7.01 - 8.00	0.69	0.53
8.01 - 9.00	0.67	0.49
MÁS DE 9.00	0.65	0.45

5. Factor de ajuste por pendiente: En términos matemáticos, la pendiente se refiere a la relación entre las distancias vertical y horizontal de dos puntos y se expresa en términos porcentuales; no obstante, en aspectos de valuación, la pendiente se refiere al grado de inclinación o declive con respecto al eje horizontal que posee un determinado inmueble.

$$F_{pc} = Exp[(PZ - PL) / 78]$$

MÉTODO DE VALORACIÓN

214-20110015630500-2025-U

Donde:

- F_{pc} = Factor de pendiente comparativo.
- PZ = Pendiente del lote tipo.
- PL = Pendiente del inmueble a valorar.
- Exp = Fórmula exponencial. 0.78 = Constante.

6. Factor de ajuste por tipo de vía: En la medición de esta variable se han definido siete tipos de vía. Para el uso de esta variable con el método comparativo se debe determinar el tipo de vía tanto de la finca a valorar como del lote tipo o finca de referencia. En la determinación del factor comparativo se aplica la siguiente fórmula:

$$F_{vc} = Exp((V_v - V_{lt}) * -0.06646)$$

Donde:

- F_{vc} = Factor de tipo de vía comparativo
- Exp = Fórmula exponencial
- V_v = Tipo de vía de la finca a valorar
- V_{lt} = Tipo de vía del lote tipo
- 0.06646 = Constante

7. Factor de ajuste por disponibilidad de servicios públicos: Para facilitar la aplicación del método comparativo y la utilización de los planos de valores, los servicios públicos se han separado en dos categorías, como se menciona a continuación: Servicios 1 y Servicios 2.

$$F_{s1} = Exp((s_v - s_{lt}) * 0.03)$$

Donde:

- F_{s1} = Factor de servicios 1 comparativo
- Exp = Forma exponencial
- s_v = Servicios del inmueble a valorar
- s_{lt} = Servicios del lote tipo
- 0.03 = constante

$$F_{s2} = Exp((s_v - s_{lt}) * 0.03)$$

8. Factor por ubicación en esquina de manzana Los bienes inmuebles ubicados en esquina, tienen ventaja de aprovechamiento sobre los que se localizan mediales en la cuadra y, por consiguiente, resultan de mayor valor; tal situación es de aceptación general y tiene como fundamento las siguientes características que les son aplicables: mayor posibilidad de acceso, considerable movimiento peatonal y vehicular especialmente en sectores comerciales, mayor capacidad de rentabilidad, facilidades de iluminación y ventilación.

FACTORES POR UBICACIÓN EN ESQUINA DE MANZANA	
USO COMERCIAL	1.20
OTROS USOS	1.10

Fuentes: 1. La Gaceta. Dirección General de Tributación, Factores de Corrección para la Valoración de Terrenos: http://www.gaceta.go.cr/pub/2009/09/29/ALCA40_29_09_2009.pdf

2. MANUAL DE VALUACIÓN INMONILIARIA del Ministerio de Finanzas Públicas de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles DICABI. Guatemala, año: 2005.

214-20110015630500-2025-U

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sísmo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El evaluador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

ESTUDIO DE REGISTRO

214-20110015630500-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 156305—000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 156305 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: SI HAY

NATURALEZA: TERRENO DE AGRICULTURA
SITUADA EN EL DISTRITO 10-DESAMPARADOS CANTON 1-ALAJUELA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : MARIANO SALAS

SUR : EVANGELINA ARGUEDAS

ESTE : RAFAEL JIMENEZ CHAVARRIA

OESTE : WILLIAM ALFARO RODRIGUEZ Y SERVIDUMBRE DE SALIDA A CALLE PUBLICA

MIDE: TRESCIENTOS SETENTA Y DOS METROS CON CINCUENTA DECIMETROS CUADRADOS
PLANO: A-0266136-1995
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL: NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL: 201100156305__

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA
PROVINCIA DE ALAJUELA NUMERO 156305 Y ADEMAS PROVIENE DE 2125-005-007

VALOR FISCAL: 18,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: QUINCE MILLONES COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2017-00777966-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 12-DIC-2017

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

Emitido el 19-08-2025 a las 09:56 horas

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

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

214-20110015630500-2025-U

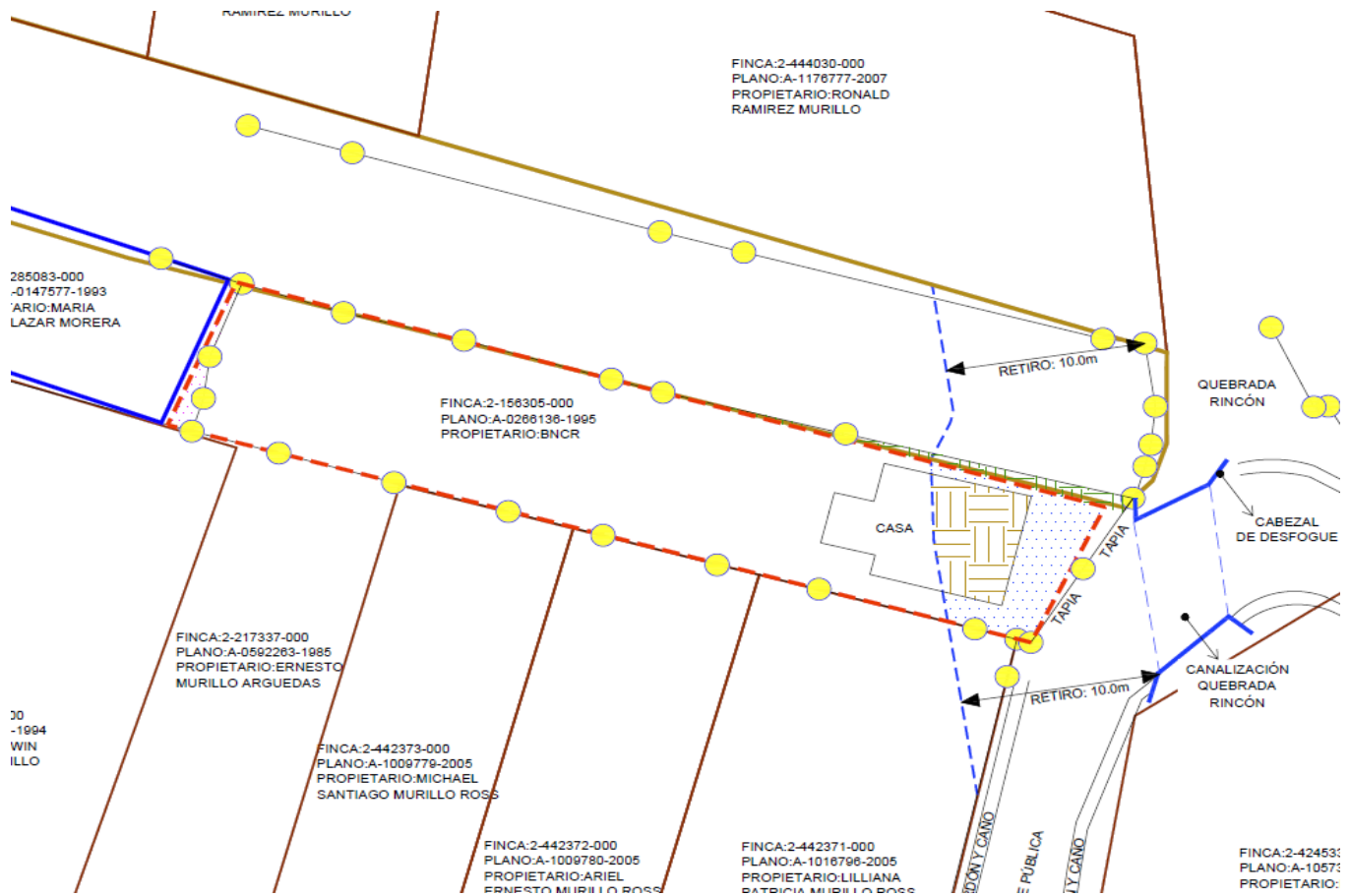


IMAGEN ZONA CATASTRADA

214-20110015630500-2025-U



CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-20110015630500-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	Banco Nacional de Costa Rica	Número de cédula: 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Randall Campos Noriega	Empresa: -
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Si
5	Monto del avalúo	21,451,157.50	Monto solicitado: 24,266,461.26
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	La información consignada en este documento deberá ser corroborada por un notario en el momento de establecer cualquier gravamen o al hacer operación de compra-venta sobre el inmueble valorado.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Randall Campos Noriega	Emp. N° 601
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	8/26/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)