

AVALÚO DE FINCA URBANA			INFORME DE AVALÚO	
<b>OFICINA</b>		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-21004040088600-2025-U
<b>PROPÓSITO DEL AVALÚO</b>		Bienes Adjudicados		
<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>				
BANCO	NACIONAL	COSTA RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021	
<b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>				
BANCO	NACIONAL	COSTA RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021	<b>Proporción de Derechos</b> 100%
<b>EX DEDUDOR 7801-1</b>				
BANCO	NACIONAL	JUAN CARLOS 7801-1	Céd. Identidad 2-0502-0683	
<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>				
Provincia:	02 - ALAJUELA			
Cantón:	10 - SAN CARLOS			
Distrito:	04 - AGUAS ZARCAS			
Localidad:	ESQUIPULAS			
<b>DIRECCIÓN EXACTA</b>				
De la escuela de Esquipulas, 50 m Oeste y 180 m Sur. Plus Code CM3P+XP7 Ángeles Nte, Provincia de Alajuela				
<b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>				
Inscripción de la Finca	A-1909224-2016		Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	21004040088600		244,00 m2	
Identificador Predial	21004040088600		244,00 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía NO
<b>AVALÚO</b>				
VALOR DEL TERRENO				¢6 607 032,00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢10 313 436,00
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>				<b>¢16 920 468,00</b>
VALOR EN LETRAS:	DIECISEIS MILLONES NOVECIENTOS VEINTE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO COLONES 00/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:		Vivienda de un nivel
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢10 313 436,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA				SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	1) <b>Cuerpo de agua:</b> no hay en un radio de 150 m de la finca sujeto de estudio. 2) <b>Inmueble:</b> Propiedad de BNCR.			
Nombre del Perito	Mv. Ing. Oscar E. Alvarado Rojas			
Tipo de Profesional	Master en Valuación	Carnet	IC-19897	Firma del Perito
Código Perito SIACC	506	Emp.	N/A	Identificación N°
Nombre de la empresa				Cód. Empresa
				00000506
Nombre y firma representate legal de la empresa				
Fecha inspección:	19 marzo 2025	Fecha informe:	20 marzo 2025	
Números telefónicos para contacto	8312-0616			
Correo electrónico / Dirección WEB	<a href="mailto:oea2184@gmail.com">oea2184@gmail.com</a>			

AVALÚO DEL TERRENO						214-21004040088600-2025-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		32 000,00		25 000,00		25 000,00		0,00		0,00	
Área	244	300,00	1,0706	1000,00	1,5928	300,00	1,0706		1,0000		1,0000
Nivel	-1	0,00	1,0305	0,00	1,0305	0,00	1,0305		1,0000		1,0000
Frente	14,60	10,00	1,0000	25,00	1,0000	10,00	1,0000		1,0000		1,0000
Fondo	17,00	30,00	1,0000	50,00	1,0000	30,00	1,0000		1,0000		1,0000
Forma	Irregular	Regular	1,0000	Regular	1,0000	Regular	1,0000		1,0000		1,0000
Pendiente (%)	10	5	0,9379	5	0,9379	3	0,9142		1,0000		1,0000
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000		1,0000		1,0000
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000		1,0000		1,0000
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000		1,0000		1,0000
Tipo de Vía	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000		1,0000		1,0000
Tiempo en venta - Comer		0,8000		0,8000		0,9500		1,0000		1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		0,8278		1,2316		0,9582		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		26 489,38		30 789,01		23 954,11					
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	€27 078 /m2	Valor ajustado	€27 078 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno							
Factor secciones	1,0000	Área	244,00 m2	€/ m2							
<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>						<b>€27 078,00 /m2</b>					
<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO</b>						<b>€6 607 032,00</b>					
LINDEROS ACTUALES											
<b>NORTE</b>	Lida María, Victor Gerardo, Juan Carlos Blanco Rodríguez					Vivienda					
<b>SUR</b>	Lida María, Victor Gerardo, Juan Carlos Blanco Rodríguez					Vivienda					
<b>ESTE</b>	Lida María, Victor Gerardo, Juan Carlos Blanco Rodríguez					Lote					
<b>OESTE</b>	Calle pública con un frente de 14,6 0m					Calle pública en lastre					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05										PRECISIÓN	
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud		
1	465 709				1 150 553				277		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	Terreno: 300 m <sup>2</sup> Contacto: Sergio Zapata. Valor del terreno: €32,000 c/m <sup>2</sup> .	Oferta	8388-1424			19/3/2025					
		Coordenadas	Este	465 574	Norte	1 149 810					
2	Lotes que vende Adonay Alfaro, segrega 1000 m <sup>2</sup>	Oferta	8737-9251			19/3/2025					
		Coordenadas	Este	465 548	Norte	1 150 749					
3	Terreno: 300 m <sup>2</sup> . Contacto: Marjorie Valor proporcional del terreno: € 25000 c/m <sup>2</sup> .	Oferta	8703-2125.			19/3/2025					
		Coordenadas	Este	464 640	Norte	1 150 852					
4											
		Coordenadas	Este		Norte						
5											
		Coordenadas	Este		Norte						

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.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-21004040088600-2025-U	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>	
Tipo de ruta	Calle local	Caño	NO
Material	Lastre mezclado grueso	Cuneta	NO
Ancho de vía	9,50 m	Cordón	NO
Acera	NO	<b>ACCESO A LA FINCA</b>	
		Calle pública	
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>		<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	SÍ Varios
Alumbrado	SÍ Coopelesca	Jardines y Parques	SÍ a 200 m
Electricidad	SÍ Coopelesca	Transporte Público	SÍ a 200 m
Agua Potable	SÍ Asada	Edificios Comerciales	NO a 0 m
Señal celular	SÍ Varios	Recolección de basura	SÍ frente
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 200 m
Medidores instalados	Electricidad y Agua	Clase social <u>Media Baja</u>	
		Clase social zonas cercanas <u>Media Baja</u>	
		Densidad poblacional <u>Media</u>	
		Actividad del lugar	
		Habitacional	
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>			
Frente principal:	<u>14,60 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>-1,00 m</u>
Fondo:	<u>17,00 m</u>	Pendiente %	<u>10</u>
Relación:	<u>1,16438356</u>	Tipo de vía:	<u>4</u>
Servicios	S1 <u>1</u>	Ubicación:	<u>Medianero</u>
	S2 <u>16</u>		
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:			<u>NO</u>
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):			<u>Bueno</u>
Cuerpo de agua cerca	<u>No</u>	Distancia	<u>0,00 m</u>
Topografía	<u>Ondulada</u>	Pendiente	<u>Descendente</u>
		Posibilidad de daños	<u>Ninguno</u>
		Riesgo deslizamiento	<u>Ninguno</u>
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>71,80%</u>			
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>			
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>		
<b>18/3/2025</b>	1) SERVIDUMBRE TRASLADADA 313-10245-01-0002-001		
	LO ANTERIOR NO AFECTA DE FORMA FISICA LA FINCA SUJETO DE ESTUDIO.		
<b>OBSERVACIONES</b>			
1) Cuerpo de agua: no hay en un radio de 150m de la finca sujeto de estudio.			
2) Topografía del lote: descendente.			
Visualmente no existe afectación debido a la anterior.			

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-21004040088600-2025-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	42,00	250 000	10 500 000	40	9	<b>R</b>	0,8622	0,8190	7 414 470,00	28,2	176 535
Pilas	21,00	125 000	2 625 000	40	9	<b>D</b>	0,8622	0,6780	1 534 491,00	23,4	73 071
Corredor	25,00	100 000	2 500 000	30	9	<b>D</b>	0,8050	0,6780	1 364 475,00	16,4	54 579
			-						-		
			-						-		
<b>TOTAL</b>	<b>88,00</b>		15 625 000						<b>10 313 436,00</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
			-	60	23	<b>B</b>	0,7349	0,9748	-		0
			-	60	23	<b>B</b>	0,7349	0,9748	-		0
			-						-		
<b>TOTAL</b>	<b>-</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									¢10 313 436,00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0,00		
<b>VALOR TOTAL</b>									<b>¢10 313 436,00</b>		
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN											
DEFINICIONES											
Área	Dimensión de la construcción		<b>Estado</b>		Estado físico del bien (Actual)						
	Medida en metros, m2, o unidades		<b>Factor Depre.</b>		Factor de Depreciación						
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo		<b>Factor Estado</b>		Factor de Estado						
VRN	Valor de Reposición Nuevo		<b>VNR</b>		Valor Neto de Reposición						
VUT	Vida Útil Total estimada del bien		<b>VUR</b>		Vida Útil Remanente						
Edad	Edad del bien (años de construido)										
Método de depreciación utilizado:			Ross-Heidecke								
									<b>ESTADO</b>	<b>O</b>	ÓPTIMO
										<b>MB</b>	MUY BUENO
										<b>B</b>	BUENO
										<b>I</b>	INTERMEDIO
										<b>R</b>	REGULAR
										<b>D</b>	DEFICIENTE
										<b>M</b>	MALO
										<b>MM</b>	MUY MALO
										<b>DM</b>	DEMOLICIÓN

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 valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				214-21004040088600-2025-U	
<b>CONSTRUCCIONES</b>					
Tipo de construcción existente: Vivienda de un nivel		Uso predominante: Residencial			
Estado de la edificación: Existente		Avance: 0%		Presupuesto: ¢ -	
Nombre del Profesional Responsable de la obra: -		Número permiso construcción: -			
Nombre del Desarrollador: -					
Número de Contrato CFIA: -					
Documentos de construcción adicionales: -					
Propiedad utilizada por: Propietario		Nombre BNCR			
Vigencia del contrato de arrendamiento: -					
Área construcción principal: 88,00 m2		Porcentaje de cobertura: 36%		Año de construcción: 2016	
<b>DETALLE DE ELEMENTOS</b>					
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: <u>VC01</u>		NÚMERO DE NIVELES: <u>1</u>			
Estructura Mampostería (bloques de concreto, vigas y columnas coladas)		<b>Sistema eléctrico:</b>			
Paredes Mampostería (bloques de concreto, vigas y columnas coladas)		Entubado Conduit <u>SI</u> <u>PARCIAL</u>			
Entrepiso Concreto		Porcentaje <u>70%</u>			
Techos Madera		Caja breaker <u>SI</u>			
Cubierta Láminas de zinc en HG		Interruptor <u>Diyuntores</u>			
Cielos No posee		Estado General <u>Regular</u>			
Pisos Cerámica		Gas LP <u>                    </u> Ubicación <u>                    </u>			
Fachada Sencilla					
Aposentos 1er. Nivel: 01 Corredor - Cochera, 01 Sala, 01 Comedor, 01 Cocina, 01 Área de escaleras, 1 Baño, 01 Área de pilas y dormitorios.					
Baños Tipo estándar		<b>Estado Físico y Mantenimiento:</b>			
Otros No hay		Paredes <u>Bueno</u>		Cielos <u>Bueno</u>	
Red de agua caliente No hay		Pisos <u>Bueno</u>		Cubierta <u>Regular</u>	
Tanque captación de agua No hay					
<b>Apresiasión visual de desplome</b>					
<b>Fisuras</b>		Repellos <u>Ninguno</u>		Paredes <u>Ninguno</u>	
		Pisos <u>Ninguno</u>		Cielos <u>Ninguno</u>	
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>					
Estado de la edificación:		Avance:			
<b>PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN</b>					
Etapas		% de avance		Detalle de avance esperado	
1				Se recomienda un primer giro para <u>SÍ</u>	
2				construcción: Equivalente al: <u>0,0%</u>	
3				del monto del crédito destinado a construcción	
4					
<b>OBSERVACIONES</b>					
Vivienda en regular estado y deshabitada. Anexos en estado deficiente con presencia de comejen, insectos y roedores.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

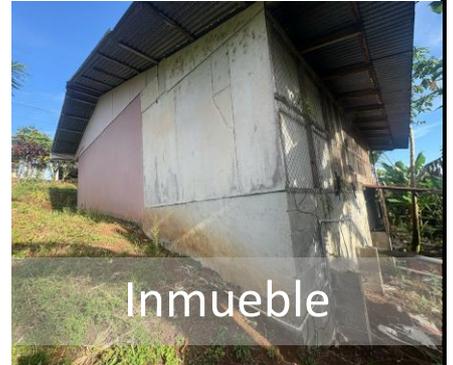
214-21004040088600-2025-U



Inmueble



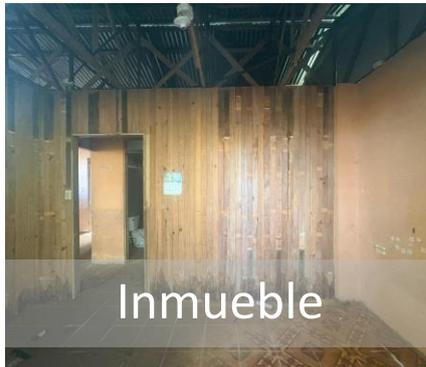
Inmueble al frente



Inmueble



Inmueble



Inmueble



Inmueble



Inmueble



Inmueble



En sitio

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



1



2



3

**PLANO DE CATASTRO**

214-21004040088600-2025-U

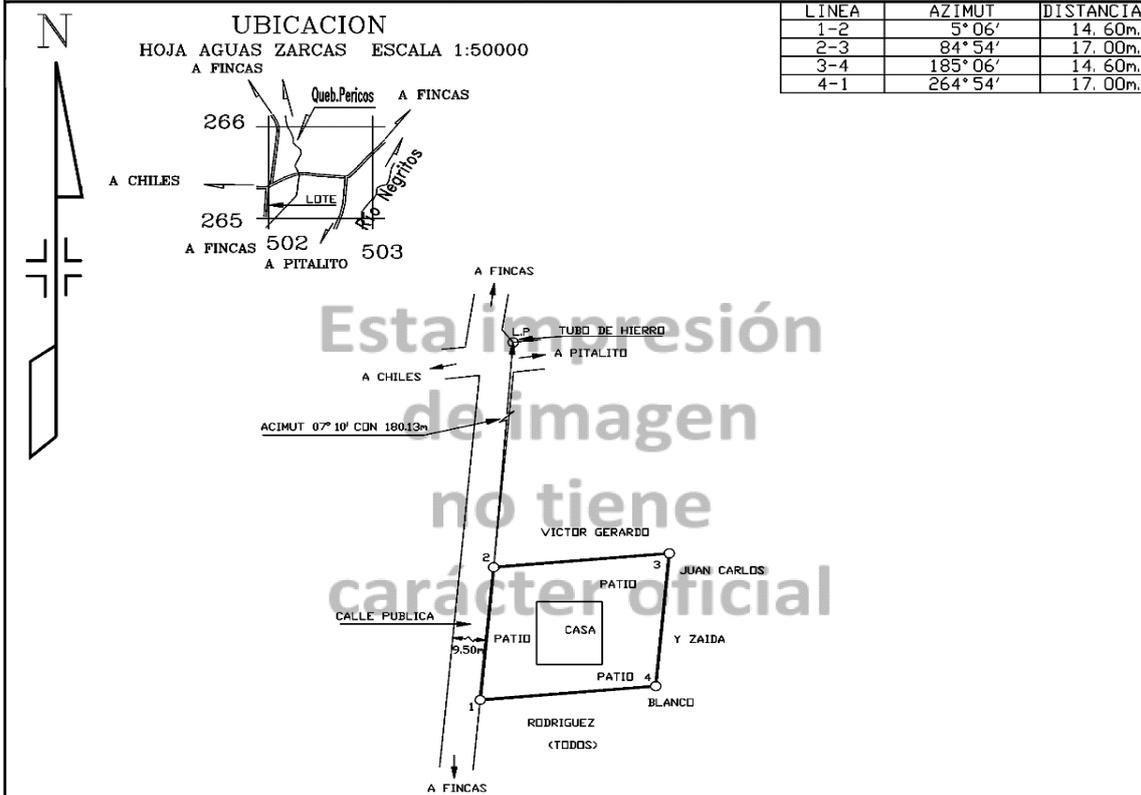
**INSCRIPCIÓN: 2-1909224-2016**

Fecha: 13/07/2016 16:09:26  
 Registrador: VANESSA CHAVES MORA  
 4F6D4AD9CE3EC293C674ED210BF8F81C

Catastro Nacional  
**2016-50141-C**  
 08/07/2016 08:24:02  
**Reingreso**



ENTERO NUMERO 21897005-6



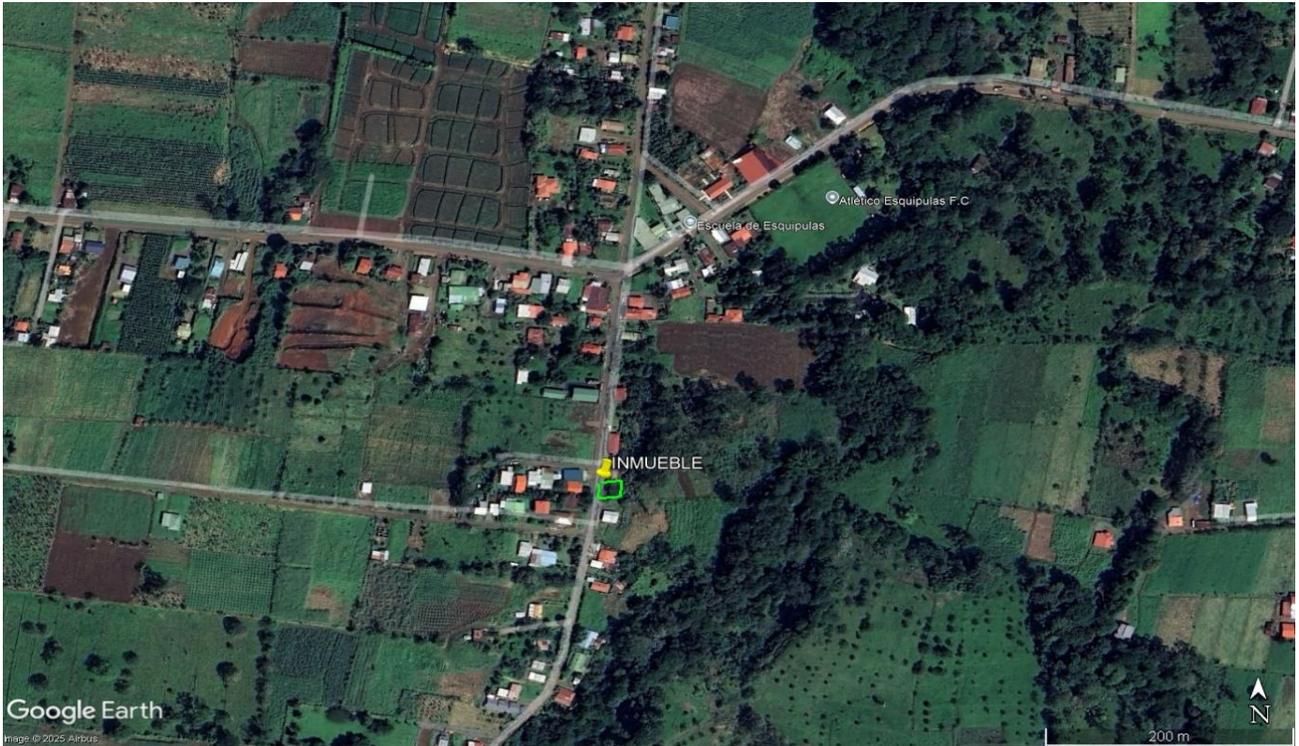
Esta impresión  
de imagen  
no tiene  
carácter oficial

**NOTAS:**  
 DOY FE QUE LOS LINDEROS EXISTEN, LEVANTAMIENTO POLAR,  
 POLIGONAL ABIERTA, ERROR ANGULAR ESTIMADO 00° 01'  
 ERROR LINEAL ESTIMADO EN 0.01m  
 FRENTE A CALLE PUBLICA 14.60m  
 ESTE PLANO MODIFICA AL CATASTRADO NUMERO A-885656-2003

<b>WALTER HERRERA PEREZ</b> Topógrafo Asociado T.A 4686	AREA:	244 m <sup>2</sup>	INFORMACION	SITUADO EN: ESQUIPULAS
			REGISTRO PUBLICO	DISTRITO: 04 AGUAS ZARCAS
			FOLIO REAL	CANTON: 10 SAN CARLOS
			NUMERO:2400886-000	PROVINCIA: 02 ALAJUELA
			FINCA COMPLETA	
PROTOCOLO	ESCALA	FECHA	AREA SEGUN REGISTRO	APARTADO
TOMO: 12803 FOLIO: 174	1:500	JUNIO 2016	244.28 m <sup>2</sup>	1276

**PLANO DE CATASTRO**

214-21004040088600-2025-U



Localización, fuente Google Earth.

## ESTUDIO DE REGISTRO

214-21004040088600-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 400886---000

**PROVINCIA:** ALAJUELA **FINCA:** 400886 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000  
**SEGREGACIONES:** NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO DE SOLAR  
**SITUADA EN EL DISTRITO 4-AGUAS ZARCAS CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA**  
**LINDEROS:**

NORTE : ZAIDA MARIA, VICTOR GERARDO, JUAN CARLOS BLANCO RODRIGUEZ  
SUR : ZAIDA MARIA, VICTOR GERARDO, JUAN CARLOS BLANCO RODRIGUEZ  
ESTE : ZAIDA MARIA, VICTOR GERARDO, JUAN CARLOS BALNCO RODRIGUEZ  
OESTE : CALLE CON UNFRENTE A ELLA DE 14.60 METROS

**MIDE:** DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS  
**PLANO:**A-1909224-2016

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00113600 003		FOLIO REAL

**VALOR FISCAL:** 15,206,892.00 COLONES

**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
ESTIMACIÓN O PRECIO: SIETE MILLONES TRESCIENTOS TRECE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO COLONES CON SESENTA Y OCHO CENTIMOS  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 2021-00405009-01  
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 22-JUN-2021

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA  
CITAS: 313-10245-01-0002-001  
FINCA REFERENCIA 2113600 000  
AFECTA A FINCA: 2-00400886 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 18-03-2025 a las 08:51 horas

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

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		<b>Media Alta</b>	
1	Informe de avalúo N°:	214-21004040088600-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL COSTA RICA	Número de cédula: 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Mv. Ing. Oscar E. Alvarado Rojas	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	16 920 468,00	Monto solicitado: 9 584 026,22
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	1) Cuerpo de agua: no hay en un radio de 150 m de la finca sujeto de estudio. 2) Inmueble: Propiedad de BNCR.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	OSCAR EMILIO ALVARADO ROJAS	Emp. N° 506
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	21/3/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)