

AVALÚO DE FINCA URBANA

INFORME DE AVALÚO

OFICINA 214 - DIRECCIÓN DE BIENES
PROPÓSITO DEL AVALÚO AVALUO DE VIVIENDA

214-20106029610000-2025-U

| NOMBRE SOLICITANTE (S) | | | | |
|------------------------|----------|---------------|----------------|-------------------|
| BANCO | NACIONAL | DE COSTA RICA | Céd. Jurídica | 4-000-001021 |
| NOMBRE PROPIETARIO (S) | | | | |
| BANCO | NACIONAL | DE COSTA RICA | Céd. Jurídica | 4-000-001021 100% |
| EX-DEUDOR (S) | | | | |
| CAMBRONERO | PEREZ | LIDIETH MARIA | Céd. Identidad | 9-0080-0747 100% |

UBICACIÓN DEL BIEN
 Provincia: 02 - ALAJUELA
 Cantón: 01 - ALAJUELA
 Distrito: 06 - SAN ISIDRO
 Localidad: DULCE NOMBRE

DIRECCIÓN EXACTA
 De la iglesia Católica de Dulce Nombre 300 mts al oeste y 63.73 mts al sur, Plus Code: 4R35+M7J Alajuela, Provincia de Alajuela

REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA

| Inscripción de la Finca | Según el Registro y el Plano |
|---|------------------------------|
| Plano de catastro N° A-248192-1995 | 157.80 m2 |
| Identificador Predial 20106029610000 | 157.80 m2 |
| Diferencia de medidas Porcentaje: 0.00% | 0.00 m2 Demasía NO |

AVALÚO

| | |
|---|---|
| VALOR DEL TERRENO | ¢16 576 574.40 |
| VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES | ¢9 206 262.00 |
| VALOR TOTAL DEL BIEN | ¢25 782 836.40 |
| VALOR EN LETRAS: VEINTICINCO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS COLONES 40/100 | |
| Tiempo estimado para la venta del bien: 15 meses | Ámbito máximo de mercado potencial <u>Local</u> |
| Uso predominante del bien: Residencial Horizontal | Especifique: Habitacional |
| MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ¢9 206 262.00 | |

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA **SI**

OBSERVACIONES GENERALES
 Se recomienda actualizar el plano catastrado dado que el mismo no coincide con la realidad de sitio (Ver informe DPSC-IV-2025-3477 elaborado por Ing. Topógrafo Leandro Arguedas Arguedas). Adicionalmente se recomienda que el sistema eléctrico se ajuste al código eléctrico actual y vigente, pues no cumple con requerimientos como: Breacker principal (presenta interruptor diferencial cc "cuchilla"), acometida y entubado general. El lote se encuentra bajo nivel.

Nombre del Perito Kenneth Ovares Sánchez

Tipo de Profesional Ing. Topógrafo Carnet IT-16556 Firma del Perito 3-0395-0568
 Código Perito SIACC 672 Emp. Identificación N°
 Nombre de la empresa Cód. Empresa 00000301

Nombre y firma representate legal de la empresa _____
 Fecha inspección: 22 octubre 2025 Fecha informe: 22 octubre 2025
 Números telefónicos para contacto 8836-1049
 Correo electrónico / Dirección WEB kennethovares@gmail.com

| AVALÚO DEL TERRENO | | | | | | 214-20106029610000-2025-U | | | | | |
|---|---|------------------|----------------------|-----------------------------------|-------------------------|---------------------------|--------|------------------|---------|---|--------|
| TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO | | | | | | | | | | | |
| Características | SUJETO | COMPARABLES | | | | | | | | | |
| | | 1 | Factor | 2 | Factor | 3 | Factor | 4 | Factor | 5 | Factor |
| VALOR €/m2 | | 116 666.67 | | 138 613.86 | | 123 000.00 | | | | | |
| Area | 157.8 | 240.00 | 1.1484 | 202 | 1.0849 | 264 | 1.1851 | | | | |
| Frente | 8 | 12 | 0.9036 | 10 | 0.9457 | 10 | 0.9457 | | | | |
| Servicios 1 | 1 | 4 | 0.9139 | 4 | 0.9139 | 4 | 0.9139 | | | | |
| Servicios 2 | 16 | 16 | 1.0000 | 16 | 1.0000 | 16 | 1.0000 | | | | |
| Acceso | 4 | 4 | 1.0000 | 4 | 1.0000 | 4 | 1.0000 | | | | |
| Pendiente | 0 | 0 | 1.0000 | 0 | 1.0000 | 0 | 1.0000 | | | | |
| Regularidad | 1 | 1 | 1.0000 | 1 | 1.0000 | 1 | 1.0000 | | | | |
| Nivel | -2 | 0 | 0.9048 | 0 | 0.9048 | 0 | 0.9048 | | | | |
| Negociación | | | 0.9500 | | 0.9500 | | 0.9500 | | | | |
| Factor de Homologación | | 0.8152 | | 0.8061 | | 0.8805 | | | | | |
| Valores Homologados | | 95 109.97 | | 111 731.97 | | 108 302.69 | | | | | |
| 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 | €105 048 /m2 | Valor ajustado | €105 048 / m2 | Valor unitario Mejoras al Terreno | | | | | | | |
| Factor secciones | 1.0000 | Área | 157.80 m2 | €/ m2 | | | | | | | |
| VALOR UNITARIO FINAL | | | | | | €105 048.00 /m2 | | | | | |
| VALOR TOTAL DEL TERRENO | | | | | | €16 576 574.40 | | | | | |
| LINDEROS ACTUALES | | | | | | | | | | | |
| NORTE | CALLE PUBLICA | | | | CALLE PUBLICA | | | | | | |
| SUR | NELO BASTOS SOTO | | | | LOTE CON CONSTRUCCIONES | | | | | | |
| ESTE | FLOR CARVAJAL | | | | LOTE CON CONSTRUCCIONES | | | | | | |
| OESTE | MELBA ALVAREZ RODRIGUEZ | | | | LOTE CON CONSTRUCCIONES | | | | | | |
| COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05 | | | | | | | | PRECISIÓN 5.00 m | | | |
| VÉRTICE | ESTE | | | | NORTE | | | | Altitud | | |
| 1 | 478 975 | | | | 1 117 276 | | | | 1 495 | | |
| 2 | 478 984 | | | | 1 117 275 | | | | 1 495 | | |
| DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES | | | | | | | | | | | |
| Nº | Descripción | Tipo información | Números de Contactos | | | Fecha Consulta | | | | | |
| 1 | Venta de lote cerca del bien valorado, con mejor ubicación y condiciones. | Oferta | 8489-1414 | | | 19/9/2025 | | | | | |
| | | Coordenadas | Este | 478 045 | Norte | 1 114 159 | | | | | |
| 2 | Venta de lote cerca del bien valorado, con mejor ubicación y condiciones. | Oferta | 7160-2436 | | | 19/9/2025 | | | | | |
| | | Coordenadas | Este | 478 832 | Norte | 1 116 948 | | | | | |
| 3 | Venta de lote cerca del bien valorado, con mejor ubicación y condiciones. | Oferta | 8310-2023 | | | 19/9/2025 | | | | | |
| | | Coordenadas | Este | 477 915 | Norte | 1 114 197 | | | | | |

| DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO | | 214-20106029610000-2025-U | |
|---|---|---|--|
| VÍAS DE COMUNICACIÓN | | ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS | |
| Tipo de ruta | <u>Secundaria</u> | Caño | <u>NO</u> Sistema Sanitario <u>Tanque séptico</u> |
| Material | <u>Asfalto</u> | Cuneta | <u>NO</u> Alcantarillado pluvial <u>NO</u> |
| Ancho de vía | <u>7.00 m</u> | Cordón | <u>NO</u> |
| Acera | <u>NO</u> | ACCESO A LA FINCA <u>Calle pública</u> | |
| DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS | | DATOS SOCIOECONÓMICOS | |
| Teléfono | <u>SÍ</u> | Internet por Cable | <u>SÍ</u> |
| Alumbrado | <u>SÍ ICE</u> | Jardines y Parques | <u>SÍ</u> a 500 m |
| Electricidad | <u>SÍ ICE</u> | Transporte Público | <u>SÍ</u> a 200 m |
| Agua Potable | <u>SÍ Municipal</u> | Edificios Comerciales | <u>SÍ</u> a 500 m |
| Señal celular | <u>SÍ</u> | Recolección de basura | <u>SÍ</u> a 150 m |
| TV por Cable | <u>SÍ</u> | Edificios públicos / comunales | <u>SÍ</u> a 500 m |
| Medidores instalados | <u>Ninguno</u> | Residencial | |
| CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS | | | |
| Frente principal: | <u>8.00 m</u> | Nivel sobre calle: | <u>-2.00 m</u> |
| Fondo: | <u>19.95 m</u> | Pendiente % | <u>0</u> |
| Relación: | <u>2.49375</u> | Tipo de vía: | <u>4</u> |
| Servicios | S1 <u>1</u> S2 <u>16</u> | Ubicación: | <u>Medianero</u> |
| RIESGOS POTENCIALES | | | |
| 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>Óptimo</u> |
| Cuerpo de agua cerca | <u>No</u> | Distancia | <u>0.00 m</u> Posibilidad de daños <u>Ninguno</u> |
| Topografía | <u>Plana</u> | Pendiente | <u>No Aplica</u> Riesgo deslizamiento <u>Ninguno</u> |
| GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA | | | |
| La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>73.00%</u> | | | |
| AFECTACIONES DEL BIEN | | | |
| FECHA ESTUDIO | GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES | | |
| 16/9/2025 | NO HAY | | |
| OBSERVACIONES | | | |
| <p>El lote se encuentra delimitado. Presenta una casa de habitación y 2 apartamentos. Se recomienda actualizar el plano catastrado dado que el mismo no coincide con la realidad de sitio (Ver informe DPSC-IV-2025-3477 elaborado por Ing. Topografo Leandro Arguedas Arguedas). Adicionalmente se recomienda que el sistema eléctrico se ajuste al código eléctrico actual y vigente, pues no cumple con requerimientos como: Breacker principal (presenta interruptor diferencial cc "cuchilla") y acometida. El lote se encuentra bajo nivel.</p> | | | |

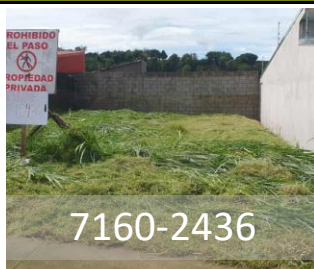
| AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES | | | | | | | | | | 214-20106029610000-2025-U | | |
|-----------------------------------|--|-----------------|-------------------|---------------|---------------------------------|--------|---------------|---------------|----------------------|---------------------------|-----------------------------|------------|
| 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 | |
| Apartamentos | 108.00 | 225 000 | 24 300 000 | 50 | 19 | M | 0.7378 | 0.4740 | 8 498 088.00 | 17.5 | 78 686 | |
| Corredor y pilas | 18.00 | 112 500 | 2 025 000 | 50 | 19 | M | 0.7378 | 0.4740 | 708 174.00 | 17.5 | 39 343 | |
| | | | - | | | | | | - | | | |
| TOTAL | 126.00 | | 26 325 000 | | | | | | 9 206 262.00 | | | |
| 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 | | | | | | | | | ¢9 206 262.00 | | | |
| OBRAS COMPLEMENTARIAS | | | | | | | | | ¢0.00 | | | |
| VALOR TOTAL | | | | | | | | | ¢9 206 262.00 | | | |
| MÉTODO DE DEPRECIACIÓN | | | | | | | | | | | | |
| DEFINICIONES | | | | | | | | | | | | |
| Área | Dimensión de la construcción Medida en metros, m2, o unidades | | | Estado | Estado físico del bien (Actual) | | | | | | | |
| V. Unit. | Valor Unitario Nuevo | | | Factor Depre. | Factor de Depreciación | | | | | | | |
| VRN | Valor de Reposición Nuevo | | | Factor Estado | Factor de Estado | | | | | | | |
| VUT | Vida Útil Total estimada del bien | | | VNR | Valor Neto de Reposición | | | | | | | |
| Edad | Edad del bien (años de construido) | | | VUR | Vida Útil Remanente | | | | | | | |
| 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 | |

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20106029610000-2025-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20106029610000-2025-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20106029610000-2025-U



Ingreso Apto 2



Sist. Electrico



Caja Breaker



Cocina-Sala



Habitación



Habitación 2



Grietas importantes



Grietas importantes



Exterior del bien

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

PLANO CATASTRADO

214-20106029610000-2025-U

98-A-1-6-7

CATASTRO NACIONAL
92 66
ROLLO IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 1995

**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-748192-95

19 ABR 1995

Fecha _____ Firma Autorizada _____

LOCALIZACION
HOJA BARVA
ESCALA: 1:50 000

| LINEA | ACIMUT | DIST. |
|-------|----------|-------|
| 1 - 2 | 93° 18' | 8.00 |
| 2 - 3 | 183° 18' | 19.50 |
| 3 - 4 | 274° 35' | 8.00 |
| 4 - 1 | 3° 18' | 19.95 |

NOTAS: LEVANTAMIENTO POLAR DE UNA ESTACION. ERROR ESTIMADO: ANGULAR 00°00', LINEAL 0.02m LINDEROS EXISTENTES

DOY FE DE QUE LA CALLE QUE INDICO COMO ACCESO EXISTE EN LA REALIDAD

296100-000

Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica
18 ABR. 1995
ANOTADO

| | | |
|---|---|---|
| PROPIEDAD DE MELBA ALVAREZ RODRIGUEZ | CEDULA No. 2-198-781 | SITUADO EN DULCE NOMBRE PARTE DE |
| | | DISTRITO 6 SAN ISIDRO FOLIO REAL |
| | | CANTON 1 ALAJUELA 2187848-000 |
| | | PROVINCIA 2 ALAJUELA |
| PROTOKOLO TOMO 8058 | FOLIO 178 | FECHA ABRIL 1995 |
| | AREA 157.80 m ² | |
| | Area según Registro 5300.96 m ² | |
| | ESCALA 1:500 | |

ESTUDIO DE REGISTRO

214-20106029610000-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 296100--000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 296100 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO INCULTO, CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 6-SAN ISIDRO CANTON 1-ALAJUELA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA CON 8 METROS 80 DECIMETROS CUADRADOS

SUR : NELO BASTOS SOTO

ESTE : FLOR CARVAJAL

OESTE : MELBA ALVAREZ RODRIGUEZ

MIDE: CIENTO CINCUENTA Y SIETE METROS CON OCHENTA DECIMETROS CUADRADOS

PLANO: A-0248192-1995

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL: NO HAY

IDENTIFICADOR PREDIAL: 201060296100__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

| FINCA | DERECHO | INSCRITA EN |
|----------------|---------|-------------|
| 2-00187848 000 | | FOLIO REAL |
| 2-00296100 001 | | FOLIO REAL |
| 2-00296100 002 | | FOLIO REAL |
| 2-00296100 003 | | FOLIO REAL |
| 2-00296100 004 | | FOLIO REAL |
| 2-00296100 000 | | FOLIO REAL |
| 2-00296100 000 | | FOLIO REAL |
| 2-00296100 000 | | FOLIO REAL |
| 2-00296100 000 | | FOLIO REAL |
| 2-00296100 000 | | FOLIO REAL |

VALOR FISCAL: 25,402,230.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: OCHO MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CIENTO VEINTICUATRO COLONES CON CATORCE CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2021-00428185-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 09-JUL-2021

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 16-09-2025 a las 11:15 horas

INFORME TOPOGRAFICO

214-20106029610000-2025-U

Subgerencia General de Operaciones
Sección de Ingeniería y Valuación

TRANSFORMAMOS
SUEÑOS
EN REALIDADES
PORQUE SOMOS EL
DESARROLLO NACIONAL



19 de mayo de 2025
DPSC-IV-2025-3477

Señora
Lcda. Tatiana Rivera García
Administradora de Cartera
Administración y Venta de Bienes
Subgerencia General de Operaciones.

Asunto: Medición topográfica de linderos existentes para identificar diferencias de medida físicas con el plano de catastro de la propiedad Bien 7884-1.

Subgerencia General de Operaciones
Sección de Ingeniería y Valuación

TRANSFORMAMOS
SUEÑOS
EN REALIDADES
PORQUE SOMOS EL
DESARROLLO NACIONAL



QUINTO: Por lo tanto, se concluye que según la observación del avalúo existen diferencias de medida físicas con las que describe el plano de catastro vigente.

Cualquier consulta u observación adicional será bien recibida.

Cordialmente,



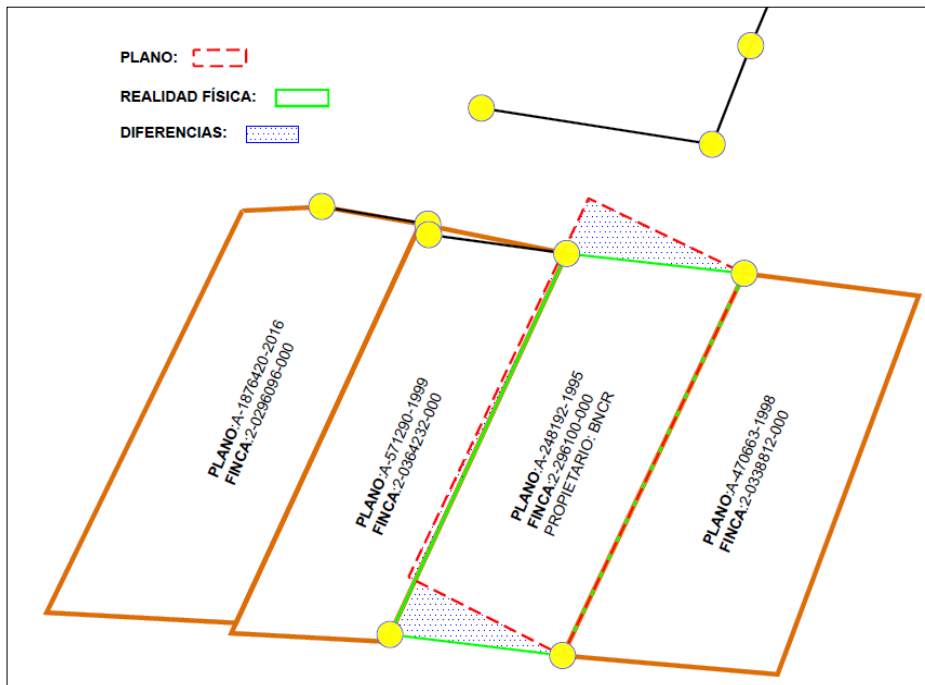
Leandro Arguedas Arguedas
Ingeniería y Valuación
Subgerencia General de Operaciones

Según el artículo 9 de la Ley 8454: "Los documentos y las comunicaciones suscritos mediante firma digital, tendrán el mismo valor y la eficacia probatoria de su equivalente firmado en manuscrito."

* LAA


C.c.:

Archivo/Consecutivo



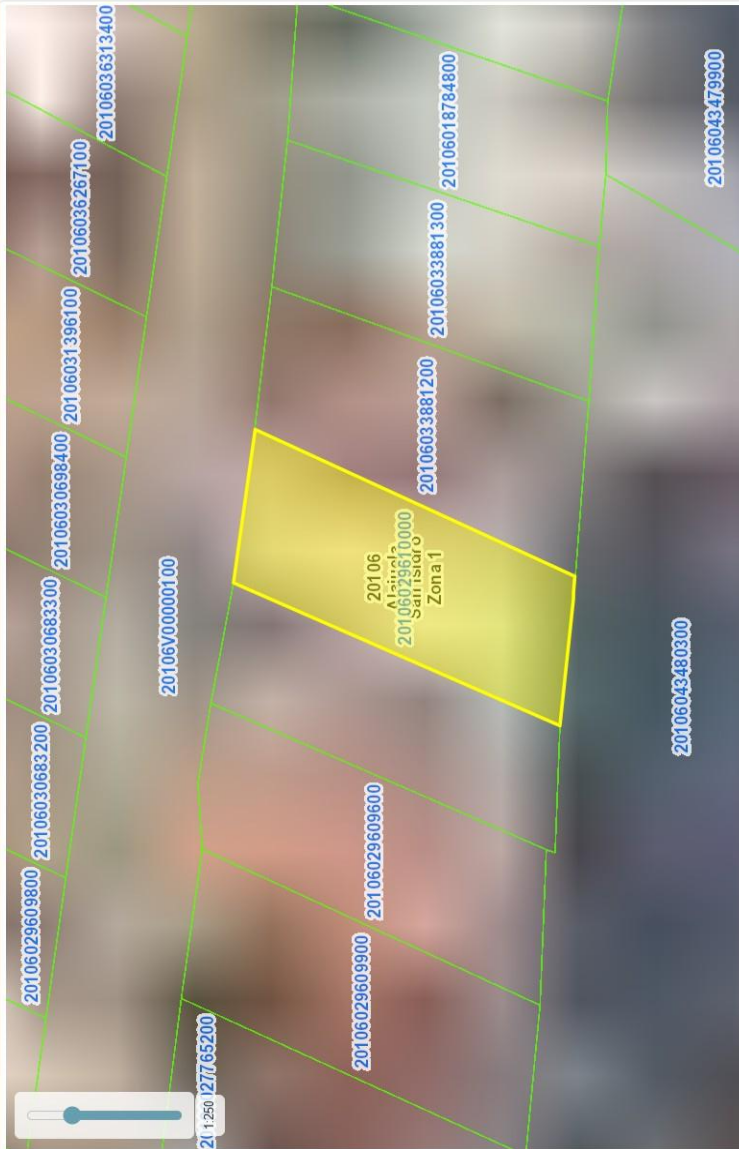
CONSULTA SIRI

214-20106029610000-2025-U



Sistema de Información Catastral

Cerrar sesión



| | |
|---------------------|----------------------|
| Provincia | 2 - ALAJUELA |
| Cantón | 201 - ALAJUELA |
| Distrito | 20106 - SAN ISIDRO |
| ID predio | 20106029610000 |
| Número finca | 2-0296100-0-0 |
| Área Plano | 157.8 m ² |
| Catastrado | 157.8 m ² |
| Área Según Registro | |
| Cautelar | |

| | |
|---|-------------|
| Tomo-Asiento | Tipo |
| No tiene Trámites Administrativos asociados | |

Plano 202481921995

ABRE 0

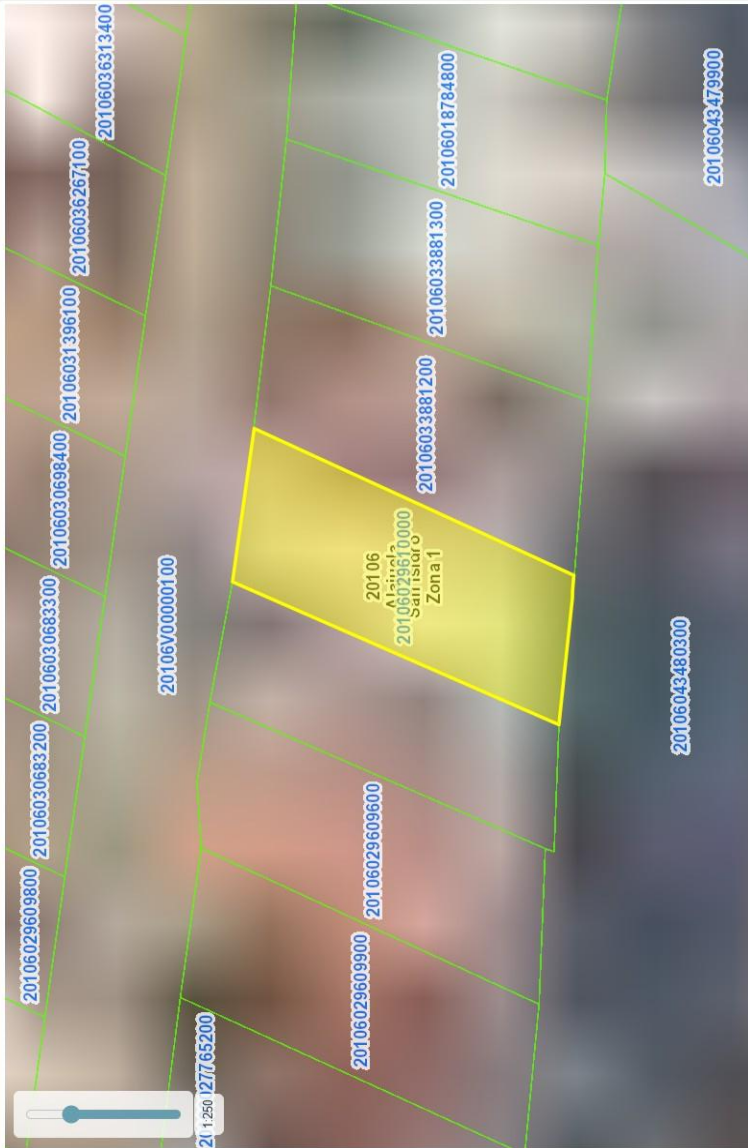
Relación 1 - Relación uno a uno

Inconsistencias

| | | | |
|-------|--------|--------|-------|
| 1 - N | 2 - N | 3 - N | 4 - N |
| 5 - N | 6 - N | 7 - N | 8 - N |
| 9 - N | 10 - N | 12 - N | |

Modificaciones

| | | | |
|-------|-------|-------|-------|
| 1 - N | 2 - N | 3 - N | 4 - N |
| 5 - N | 6 - N | 7 - N | 9 - N |



| CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES | | | |
|---|---|------------------------------|--------------------------------------|
| Calificación de la Liquidez | | Media Alta | |
| 1 | Informe de avalúo N°: | 214-20106029610000-2025-U | Tipo: Urbano |
| 2 | Nombre del Exdeudor | BANCO NACIONAL DE COSTA RICA | Número de Exdeudor: 4-000-001021 |
| 3 | Nombre del Perito que valoró: | Kenneth Ovares Sánchez | Empresa: 0 |
| 4 | Avalúo para: | Bienes temporales | Aplica revisión de fondo: NO |
| 5 | Monto del avalúo | 25 782 836.40 | Avalúo anterior: 25 782 836.40 |
| 6 | EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN: | | |
| 7 | Se recomienda actualizar el plano catastrado dado que el mismo no coincide con la realidad de sitio (Ver informe DPSC-IV-2025-3477 elaborado por Ing. Topógrafo Leandro Arguedas Arguedas). Adicionalmente se recomienda que el sistema eléctrico se ajuste al código eléctrico actual y vigente, pues no cumple con requerimientos como: Breacker principal (presenta interruptor diferencial cc "cuchilla"), acometida y entubado general. El lote se encuentra bajo nivel. | | ACEPTAR |
| 8 | Nombre y firma de quien aplica la matriz | Kenneth Ovares Sánchez | Emp. N° 672 |
| 9 | Fecha de aplicación 1 (Avalúo) | 30/10/2025 | Fecha de aplicación 2 (Correcciones) |