

AVALÚO DE FINCA URBANA			INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-214010039657A0-2026-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 4-000-001021	
NOMBRE EXDEUDOR (S)				
CORELLA	GONZALEZ	ELIZABETH	Céd. Identidad 2-0286-1125	100%
UBICACIÓN DEL BIEN				
Provincia:	02 - ALAJUELA			
Cantón:	14 - LOS CHILES			
Distrito:	01 - LOS CHILES			
Localidad:	LOS CHILES			
DIRECCIÓN EXACTA				
Costado Sur del Parque Central de Los Chiles, contiguo a American Outlet				
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA				
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	2-0012483-1975	301,57 m2		
Identificador Predial	214010039657A0	301,57 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO				
VALOR DEL TERRENO				₡26 230 860,17
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				₡12 193 600,00
VALOR TOTAL DEL BIEN				₡38 424 460,17
VALOR EN LETRAS:	TREINTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS SESENTA COLONES 17/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	General	
Uso predominante del bien:	Comercio	Especifique	Zona sumamente comercial	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡12 193 600,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA				
SI				
OBSERVACIONES GENERALES	Se debe de hacer un replanteamiento, demarcación y certificar que el plano cumple al 100% con el sitio, incluyendo referencia a esquinas y ubicación geográfica, en cuanto a las construcciones están en mal estado, se deben de demoler o hacer una inversión muy importante por el estado.			
Nombre del Perito	<u>Jorge Alberto Bolaños Venegas</u>			
Tipo de Profesional	<u>Ing. Civil</u>	Carnet	<u>IC-10557</u>	
Código Perito SIACC	<u>726</u>	Emp.	<u>1573</u>	
Nombre de la empresa	<u>Jorge Alberto Bolaños Venegas</u>		Firma del Perito	<u>Identificación N° 2-0459-0056</u>
			Cód. Empresa	<u>00000309</u>
Nombre y firma representante legal de la empresa:				
Fecha inspección:	<u>30 marzo 2026</u>	Fecha informe:	<u>1 abril 2026</u>	
Números telefónicos para contacto				83733318
Correo electrónico / Dirección WEB	<u>albertbol@hotmail.com</u>			

AVALÚO DEL TERRENO						214-214010039657A0-2026-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO						TC: ¢471,00/\$					
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢/m2		61 068,70		52 386,50		100 450,91		#;DIV/0!			
Área	301,57	655,00	1,2917	859	1,4126	447,98	1,1395	0,0000		0,0000	
Nivel	0,4	0,5	0,9950	0,2	0,9900	0	0,9802	0,0000		0,0000	
Frente	13,72	24,673	0,8635	11,03	1,0561	14,97	0,9784	0,0000		0,0000	
Fondo	23,51	35,63	1,0000	48,96	1,0000	23,4	1,0000	1,0000		1,0000	
Forma	irreg	irreg	1,0000	irreg	1,0000	irreg	1,0000	1,0000		1,0000	
Pendiente	2	2	1,0000	1	0,9873	1	0,9873	0,0000		0,0000	
Ubicación	5	3	0,9503	5	1,0000	3	0,9503	0,0000		0,0000	
Servicios 1	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	0,0000		0,0000	
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	0,0000		0,0000	
Tipo de Vía	2	4	1,1379	2	1,0000	2	1,0000	0,0000		0,0000	
Indexación		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Por comercio		1,0000		1,0000		0,8500		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		1,2001		1,4582		0,8715					
Valores Homologados		73 291,50		76 387,59		87 542,79					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE									
Forma y ubicación	1,1000	Área afectada	301,57 m2	Forma y ubicación con respecto a referencias.							
	1,0000	Área afectada	0,00 m2								
	1,0000	Área afectada	0,00 m2								
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	¢79 074 /m2	Valor ajustado	¢86 981 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno							
Factor secciones	1,1000	Área	301,57 m2	¢0 / m2							
VALOR UNITARIO FINAL						¢86 981,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						¢26 230 860,17					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	Calle pública					Calle pública					
SUR	Alberto Avecilla					Lote con parte de atrás en verde					
ESTE	Miguel Mora					Comercio					
OESTE	Joasefa Cajina					Comercio					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05										PRECISIÓN	
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud		
2	421 703				1 219 829				38		
3	421 716				1 219 836				38		
Plus Code: 27JM+7CX Los Chiles, Provincia de Alajuela											
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	Lote esquinero donde según CNE se puede dar anegamiento, por ende tipo de	Oferta	88709436			30/3/2036					
		Coordenadas	Este	421 540	Norte	1 219 843					
2	Lote más hacia la calle principal irregular	Oferta	84105754			30/3/2026					
		Coordenadas	Este	421 807	Norte	1 220 021					
3	Lote esquinero a 150 m aproximadamente de la propiedad	Oferta	87044994			30/3/2026					
		Coordenadas	Este	421 829	Norte	1 219 908					
4		Coordenadas	Este		Norte						
		Coordenadas	Este		Norte						
5		Coordenadas	Este		Norte						
		Coordenadas	Este		Norte						

DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-214010039657A0-2026-U				
VÍAS DE COMUNICACION				ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS				
Tipo de ruta	Calle local			Caño	SÍ	Sistema Sanitario	Tanque séptico	
Material	Asfalto			Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	SÍ	
Ancho de vía	14,00 m			Cordón	SÍ			
Acera	SÍ			ACCESO A LA FINCA			Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS				
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	SÍ	Clase social				Media
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	SÍ a 0 m	Clase social zonas cercanas				Media Baj
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 0 m	Densidad poblacional				Alta
Agua Potable	SÍ AyA	Edificios Comerciales	SÍ a 0 m	Actividad del lugar				
Señal celular	SÍ KOLBI	Recolección de basura	SÍ a 0 m	Comercio, turismo, habitacional				
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 100 m					
Medidores instalados	Electricidad y Agua							
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS								
Frete principal:	13,72 m			Nivel sobre calle:	-0,40 m			
Fondo:	23,51 m			Pendiente %	2			
Relación:	1,713557			Tipo de vía:	2			
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, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):							Bueno	
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia a construcción	240,00 m	Posibilidad de daños	Ninguno			
Topografía	Plana	Pendiente	Descendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno			
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA								
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>97,00%</u>								
AFECTACIONES DEL BIEN								
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES							
1/4/2026	Reservas y restricciones, citas: 312-03268-01-0901-001							
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble: <u>NO</u>								
OBSERVACIONES								
La propiedad no se tiene certeza de los limites exactos, se debe de hacer un replanteamiento, demarcación y certificación por topografía, sobre todo por el ancho en el frente, y la referencia a esquina, en cuanto a las construcciones se encuentran en mal estado, se deben de demoler o hacer una inversión muy importante, porque tienen todo lo de madera afectado por comején, se tiene baños vandalizados y parte sin las piezas, y es una construcción muy vieja, que parece que en algún momento se remodelo, tiene la instalación eléctrica parcialmente entubada.								

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-214010039657A0-2026-U	
CONSTRUCCIONES											
Forma de explotación	Área m ²	V. Unit. ¢ / m ²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m ²
Comercio	80,00	285 000	22 800 000	50	16	D	0,7888	0,6780	12 193 600,00	26,7	152 420
Hotel	205,00	340 000	69 700 000	50	45	DM	0,1450	0,0000	-	-	0
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL	285,00		92 500 000						12 193 600,00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS											
Forma de explotación	Área m ²	V. Unit. ¢ / m ²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m ²
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL	-		-						-		
MEJORAS AL TERRENO											
Forma de explotación	Área m ²	V. Unit. ¢ / m ²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m ²
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL	-		-						-		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES											
CONSTRUCCIONES									¢12 193 600,00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0,00		
VALOR TOTAL									¢12 193 600,00		
METODO DE DEPRECIACION											
DEFINICIONES											
Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m ² , 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								

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-214010039657A0-2026-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente: Comercio y hotel		Uso predominante: Comercial	
Estado de la edificación: Existente		Avance: 100% Presupuestado	
Nombre del Profesional Responsable de la obra:			
Nombre del Desarrollador:			
Número de Contrato CFIA:		No.de licencia (permiso) municipal de construcción:	
Documentos de construcción adicionales: Ninguno		Banco nacional	
Propiedad utilizada por: Nombre:		Banco nacional	
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal: 285,00 m2		Porcentaje de cobertura: 95%	
		Año de construcción: 1981	
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		NÚMERO DE NIVELES:	
		1	
Estructura Combinada de mampostería con liviano		Sistema eléctrico:	
Paredes bloques y liviano		Cableado entubado: <u>Sí Parcial</u> Interruptor: <u>Cuchilla</u>	
Entrepiso no hay		Tablero eléctrico (caja de breaker): <u>Sí</u>	
Estruc. Techo cerchas de madera con comején		Estado General: <u>Deficiente</u> <i>*Inspección vía muestra*</i>	
Cubierta HG, parte en muy mal estado		Sistema de evacuación pluvial:	
Cielos madera y similar a durpanel		Canoas y bajantes: <u>Sí Parcial</u> Estado: <u>Malo</u>	
Pisos Lujado, terrazo y cerámica		Otro sistema (indique): <u>No</u>	
Fachada Sencilla			
Aposentos Dos locales comerciales, Hotel, con varios cuartos en mal estado, para demoler		Tanques de Gas:	
		Gas LP: <u> </u> Ubicación: <u> </u>	
		<i>En caso de encontrarse dentro, adjuntar fotografías de la ubicación y estado</i>	
Parqueos 0		Estado Físico y de Mantenimiento General:	
Otros NO		Paredes <u>Deficiente</u> Cielos <u>Malo</u>	
Red de agua caliente NO		Pisos <u>Deficiente</u> Cubierta <u>Deficiente</u>	
Tanque captación de agua			
APRECIACIÓN VISUAL DE DESPLOME			
Fisuras		Apresiasión visual de desplome	
Repellos <u>Leve</u>		Paredes <u>Leve</u> Pisos <u>Leve</u> Cielos <u>Importante</u>	
Pisos <u>Leve</u>			
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación:		Avance:	
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
DESCRIPCIÓN			
Etapas	% avance acum.	% de giro	Detalle de avance esperado
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
			Se recomienda un primer giro: 0,0%
			Equivalente al: 0,0%
			Del monto destinado a construcción
			<i>Los rubros de avance propuestos sirven como referencia para revisar el progreso del proyecto, pero el constructor puede sustituirlos por otras obras de valor equivalente, siempre respetando el orden lógico de construcción.</i>
OBSERVACIONES			
Se tiene al frente dos locales comerciales y una entrada para hotel en la parte de atrás, los locales comerciales se pueden remodelar, pero hay que invertir mucho y el hotel esta para demolerlo invertir casi el 100%.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-214010039657A0-2026-U



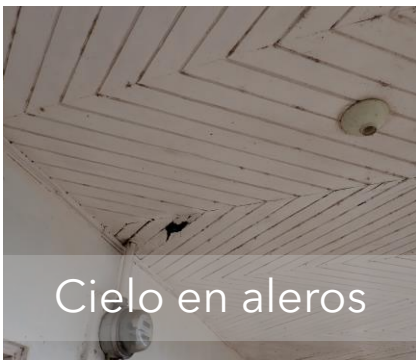
Entorno y vía



Frente



Frente lateral



Cielo en aleros



Estado de cielo



Entrada al hotel



Sistema eléctrico

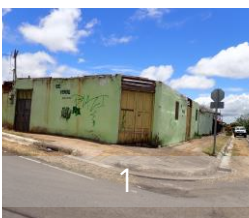


Estado de cerchas



Perito en sitio

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



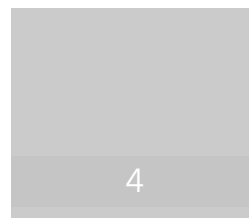
1



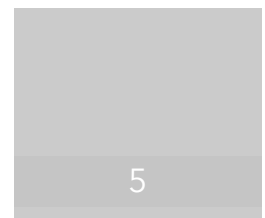
2



3



4



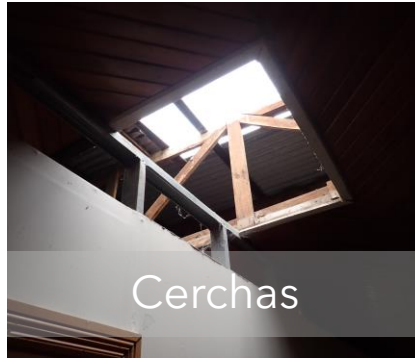
5

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-214010039657A0-2026-U



Tipos de piso



Cerchas



Estado de las construcciones



Tipo de piso



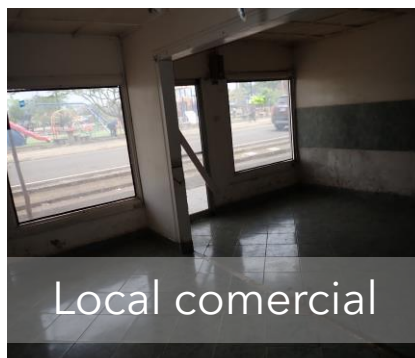
Baño vandalizado



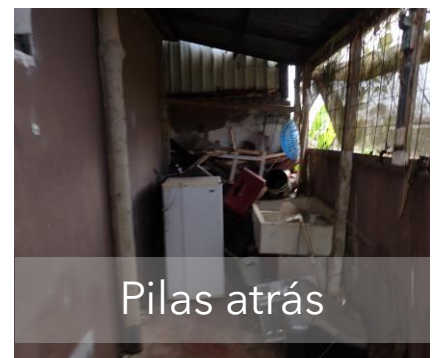
Tipo de piso



Estado de paredes



Local comercial



Pilas atrás

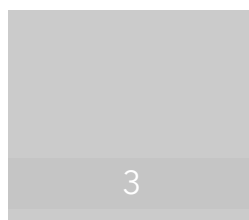
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



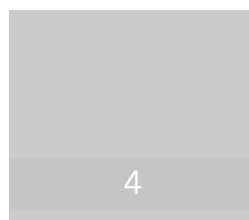
1



2



3



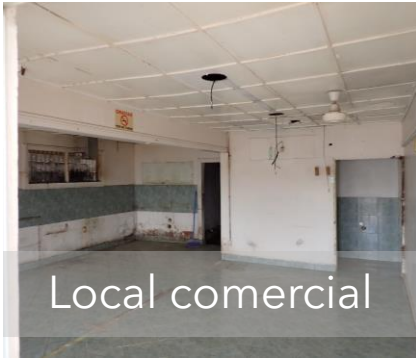
4



5

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-214010039657A0-2026-U



Local comercial



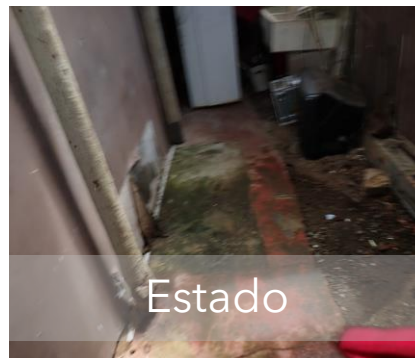
Frente



Baño



Baño



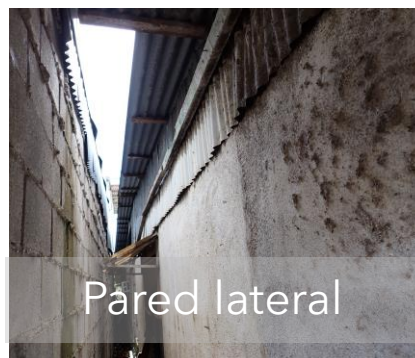
Estado



Comején



Comején en marcos



Pared lateral



Parte del techo

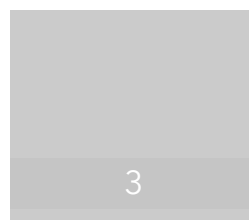
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



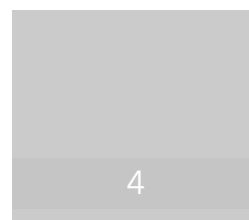
1



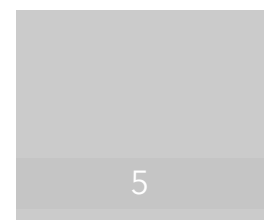
2



3



4



5

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-214010039657A0-2026-U



Medidores



Medidores



Entrada eléctrica



Partes sin instalación o con cuchillas



Comején



Parte sin techo y con comején



Comején

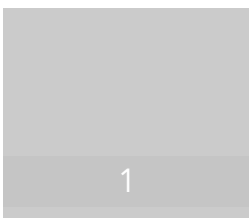


Entrada a dormitorios



Estado de cerchas

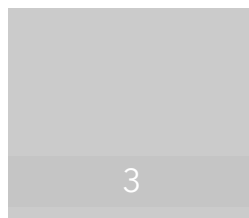
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



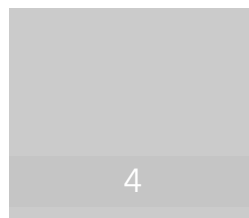
1



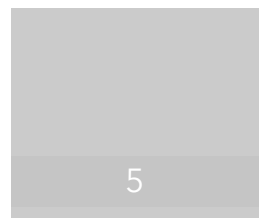
2



3



4



5



INFORME REGISTRAL

214-214010039657A0-2026-U

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 39657-A--000**

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 39657 DUPLICADO: A HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UN LOCAL COMERCIAL AL FRENTE, UN HOTEL CON OCHO HABITACIONES Y DOS SERVICIOS SANITARIOS, CUYA DESCRIPCIÓN CONSTA EN EL SCANNER SITUADA EN EL DISTRITO 1-LOS CHILES CANTON 14-LOS CHILES DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA

SUR : ALBERTO AVECILLA

ESTE : MIGUEL MORA

OESTE : JOASEFA CAJINA

MIDE: TRESCIENTOS UN METROS CON CINCUENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:A-0012483-1975

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

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA NUMERO 39657 Y ADEMAS PROVIENE DE 2517 239 001

VALOR FISCAL: 39,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y NUEVE MILLONES COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2025-00943078-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 21-ENE-2026

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 312-03268-01-0901-001

REFERENCIAS: 2517 239 001

AFECTA A FINCA: 2-00039657 A -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 22-01-2026 a las 10:20 horas

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		ALTA	
1	Informe de avalúo N°:	214-214010039657A0-2026-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula: 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Jorge Alberto Bolaños Venegas	Empresa: Jorge Alberto Bolaños Venegas
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Sí
5	Monto del avalúo	38 424 460,17	Monto solicitado: 38999999,99
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Se debe de hacer un replanteamiento, demarcación y certificar que el plano cumple al 100% con el sitio, incluyendo referencia a esquinas y ubicación geográfica, en cuanto a las construcciones están en mal estado, se deben de demoler o hacer una inversión muy importante por el estado.	ACEPTAR	
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Jorge Alberto Bolaños Venegas	Emp. N° 1573
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	1/4/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)