

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-41003013332300-2025-U
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Avalúo de vivienda		
<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>			
Banco	Nacional	de Costa Rica	Céd. Jurídica 4-000-001021
<b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>			
Banco	Nacional	de Costa Rica	Céd. Jurídica 4-000-001021
<b>Proporción de Derechos</b>			
			100%
<b>NOMBRE DEL EX DEUDOR</b>			
Dennis Antonio	Reyna	López	Céd. Residencia 1-55804813927
<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>			
Provincia:	04 - HEREDIA		
Cantón:	10 - SARAPIQUI		
Distrito:	03 - HORQUETAS		
Localidad:	Río Frío, Finca N° 5		
<b>DIRECCIÓN EXACTA</b>			
De la entrada principal de la Escuela Finca N° 5, 80m Norte y 220m Este, lote en margen derecho.			
<b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>			
Inscripción de la Finca	Según el Plano		
Plano de catastro N°	<b>H-880859-1990</b>	346,33 m2	
Identificador Predial	<b>41003013332300</b>	346,33 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Demasía NO
<b>AVALÚO</b>			
VALOR DEL TERRENO			€6 125 192,38
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			€3 857 598,00
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>			<b>€9 982 790,38</b>
VALOR EN LETRAS:	NUEVE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SETECIENTOS NOVENTA COLONES 38/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	General
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:	Lote en urbanización
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	€3 857 598,00		
<b>SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA</b>			
			<b>SÍ</b>
OBSERVACIONES GENERALES	<p>Conociendo que el bien inmueble es propiedad adquirida por el Banco Nacional, se procede recomendar la garantía.</p> <p>No obstante, deben subsanarse las siguientes observaciones técnicas y registrales:</p> <p>Es necesario habilitar una escotilla de acceso al entre cielo, que permita realizar una inspección adecuada del sistema eléctrico. A simple vista, dicho sistema aparenta estar en condiciones aceptables y cuenta con un centro de carga instalado. Sin embargo, se ha detectado que el elemento de corte principal corresponde a una cuchilla, lo cual no cumple con la normativa eléctrica vigente. Asimismo, se observa la exposición de algunas tuberías de canalización, lo que indica que la instalación eléctrica es entubada.</p> <p>Se identificó una inconsistencia registral relevante en el catastro de la Municipalidad del cantón de Sarapiquí. Según los registros municipales, la finca evaluada no figura inscrita a nombre del Banco Nacional de Costa Rica, sino a nombre del señor Juan Félix Ramírez Hernández. En contraste, la finca que actualmente aparece inscrita como propiedad del Banco Nacional (número de finca 4-133323) corresponde en realidad a un inmueble distinto, asociado a un propietario diferente.</p>		
Nombre del Perito	Andrea Gómez Barrantes		
Tipo de Profesional	Arquitecta	Carnet	A18807
Código Perito SIACC	668	Emp.	
Nombre de la empresa	Arq. Andrea Gómez Barrantes		Firma del Perito
			Identificación N°
			Cód. Empresa 00000245
Nombre y firma representate legal de la empresa	Andrea Gómez Barrantes		
Fecha inspección:	6 mayo 2025	Fecha informe:	7 mayo 2025
Números telefónicos para contacto	8849-1360		
Correo electrónico / Dirección WEB	arquiconstruye@gmail.com		

AVALÚO DEL TERRENO						214-41003013332300-2025-U				
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO										
Características	SUJETO	COMPARABLES								
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5
VALOR €/m2		22 500,00		8 344,92		14 598,50		0,00		0,00
Extensión	346,33	200,00	0,8343	719,69	1,2730	411	1,0581	1,0000		1,0000
Frente	20,99	10	1,2801	20	1,0162	20,93	1,0010	1,0000		1,0000
Nivel	0,4	0%	0,9881	0%	0,9881	0	0,9881	1,0000		1,0000
Pendiente	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000
Vista	Normal	Normal	1,0000	Normal	1,0000	Normal	1,0000	1,0000		1,0000
Tipo de Vía	4	4	1,0000	4	1,0000	4	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
Ubicación	4	5	1,0678	5	1,0678	5	1,0678	1,0000		1,0000
Forma	R	R	1,0000	R	1,0000	R	1,0000	1,0000		1,0000
Negociación			1,0000		1,0000		1,0000	1,0000		1,0000
Zona			1,0000		1,0000		1,0000	1,0000		1,0000
Factor de Homologación		1,1268		1,3649		1,1175		1,0000		1,0000
Valores Homologados		25 353,59		11 389,92		16 313,98				
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	€17 686 /m2	Valor ajustado	€17 686 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno						
Factor secciones	1,0000	Área	346,33 m2	€0 / m2						
<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>				<b>€17 686,00 /m2</b>						
<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO</b>				<b>€6 125 192,38</b>						
LINDEROS ACTUALES										
<b>NORTE</b>	Calle pública con 20.99 mts				Calle pública					
<b>SUR</b>	Calle pública con 20.99 mts				Calle pública					
<b>ESTE</b>	Luis Trigueros Vega				Casa de habitación					
<b>OESTE</b>	Guillermo Rojas Rojas				Casa de habitación					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05										
VÉRTICE	ESTE	NORTE	PRECISIÓN							
1	515 775	1 143 118	94							
2	515 795	1 143 120	94							
3	515 796	1 143 103	94							
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES										
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta				
1	Terreno esquinero en venta en Río Frío, Finca 5, De la Escuela Finca 5 580m Sur. Frente a calle pública de asfalto con todos los servicios disponibles. Vendedor: Javier Mendez.	Oferta	7204-3419			24/4/2025				
		Coordenadas	Este	515 540	Norte	1 142 525				
2	Terreno esquinero en venta en Río Frío, de la Escuela Finca 5 80m Norte, 25m Este, 400m Norte, 200m Este y 140m Norte. Frente a calle pública de lastre con todos los servicios disponibles. Vendedor: Victor Arce.	Oferta	8947-3540			24/4/2025				
		Coordenadas	Este	515 746	Norte	1 143 652				
3	Terreno esquinero en venta en Río Frío, Finca 2, del Puente de lata sobre el Río Sucio 300m Oeste. Frente a calle pública de asfalto con todos los servicios disponibles. Vendedor: Jefe Guerrero.	Oferta	6225-1128			9/5/2024				
		Coordenadas	Este	512 281	Norte	1 144 395				
4		Coordenadas	Este		Norte					
5		Coordenadas	Este		Norte					

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-41003013332300-2025-U	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>					
Tipo de ruta	Camino vecinal			Caño	NO
Material	Asfalto			Cuneta	NO
Ancho de vía	9,00 m			Cordón	NO
Acera	NO			<b>ACCESO A LA FINCA</b>	
				Sistema Sanitario	Tanque séptico
				Alcantarillado pluvial	NO
				<b>Calle pública</b>	
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>			<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>		
Teléfono	SÍ Varios	Internet por Cable	SÍ Varios	Clase social	Baja
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	SÍ a 4300 m	Clase social zonas cercanas	Baja
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 3700 m	Densidad poblacional	Media
Agua Potable	SÍ Asada Finca	Edificios Comerciales	SÍ a 290 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ Varios	Recolección de basura	SÍ a 0 m	Residencial	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 300 m		
Medidores instalados	Electricidad y Agua				
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>					
Frete principal:	19,60 m	Nivel sobre calle:	-0,40 m		
Fondo:	17,12 m	Pendiente %	0		
Relación:	0,87346939	Tipo de vía:	4		
Servicios	S1 1	Ubicación:	Medianero dos frentes		
	S2 16				
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
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	No	Distancia	0,00 m	Possibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	Descendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 63,00%					
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>					
<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>					
FECHA ESTUDIO					
6/5/2025	Servidumbre trasladada. Citas: 389-17688-01-0859-001. Los gravámenes existentes no afectan físicamente al bien.				
<b>OBSERVACIONES</b>					
se realizó la verificación física del inmueble, constatándose que las dimensiones de frente, fondo, forma y referencias coinciden con lo indicado en los planos aportados y con el estudio registral. La propiedad mantiene la cabida establecida en dichos documentos.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-41003013332300-2025-U						
CONSTRUCCIONES															
Forma de explotación	Área m <sup>2</sup>	V. Unit. ¢ / m <sup>2</sup>	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m <sup>2</sup>				
Corredor	12,00	55 000	660 000	40	37	R	0,1097	0,8190	59 292,00	3,6	4 941				
Vivienda	46,00	210 000	9 660 000	50	37	R	0,3562	0,8190	2 818 098,00	14,6	61 263				
Ampliación de vivier	16,00	210 000	3 360 000	50	37	R	0,3562	0,8190	980 208,00	14,6	61 263				
			-						-						
			-						-						
<b>TOTAL</b>	<b>74,00</b>		<b>13 680 000</b>						<b>3 857 598,00</b>						
OBRAS COMPLEMENTARIAS															
Forma de explotación	Área m <sup>2</sup>	V. Unit. ¢ / m <sup>2</sup>	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m <sup>2</sup>				
			-						-						
			-						-						
			-						-						
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>		<b>-</b>						<b>-</b>						
MEJORAS AL TERRENO															
Forma de explotación	Área m <sup>2</sup>	V. Unit. ¢ / m <sup>2</sup>	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m <sup>2</sup>				
			-						-						
			-						-						
			-						-						
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>		<b>-</b>						<b>-</b>						
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES															
CONSTRUCCIONES									¢3 857 598,00						
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0,00						
<b>VALOR TOTAL</b>									<b>¢3 857 598,00</b>						
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN															
DEFINICIONES															
Área	Dimensión de la construcción		Estado		Estado físico del bien (Actual)		ESTADO								
	Medida en metros, m <sup>2</sup> , 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												
O	ÓPTIMO														
MB	MUY BUENO														
B	BUENO														
I	INTERMEDIO														
R	REGULAR														
D	DEFICIENTE														
M	MALO														
MM	MUY MALO														
DM	DEMOLICIÓN														



**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-41003013332300-2025-U



**Calle pública**



**Calle pública**



**Medidor de fluido eléctrico**



**Medidor de agua potable**



**Vista frontal de la propiedad**



**Vista frontal de la vivienda**



**Vista lateral izquierda**

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



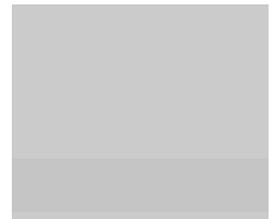
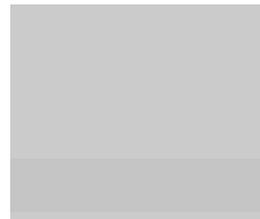
**Referencia N°1**



**Referencia N°2**



**Referencia N°3**

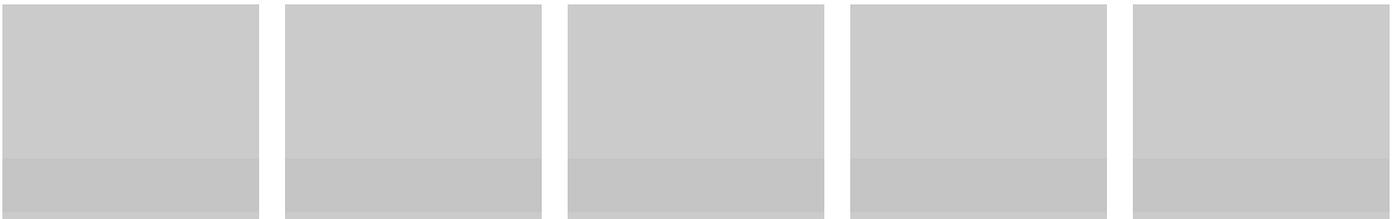


**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-41003013332300-2025-U



**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

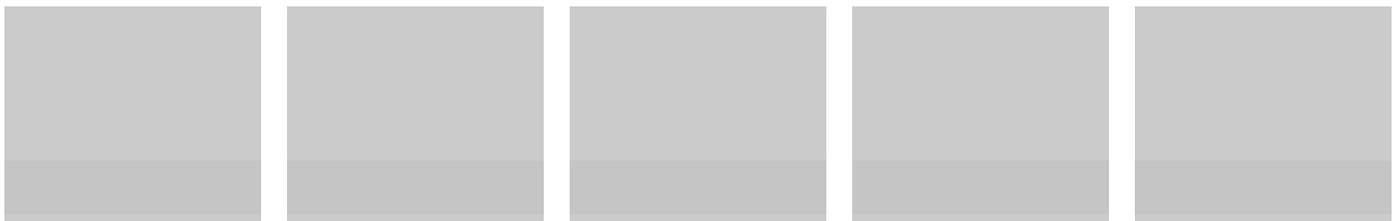


**ANEXO FOTOGRAFÍCO**

214-41003013332300-2025-U

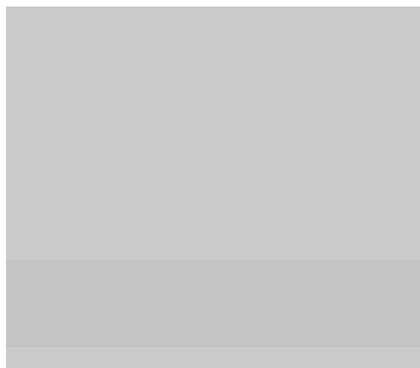
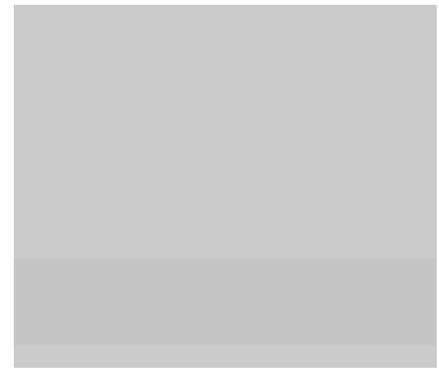
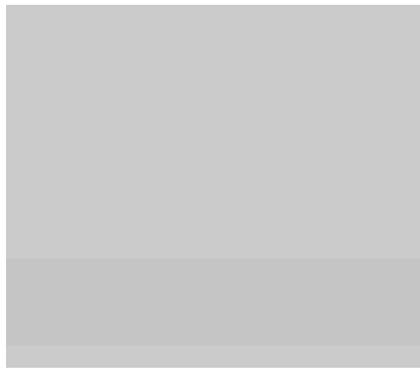
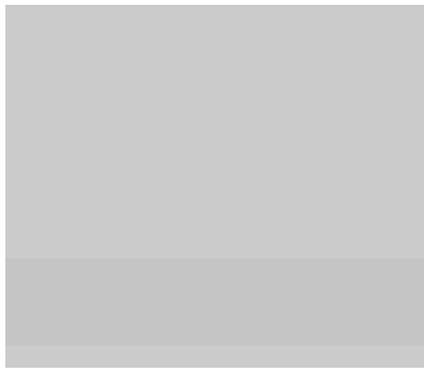


**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

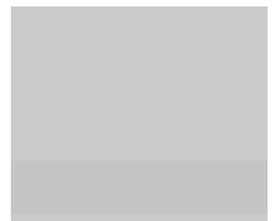
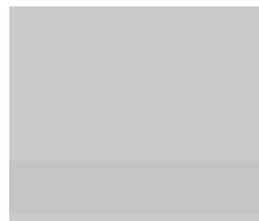
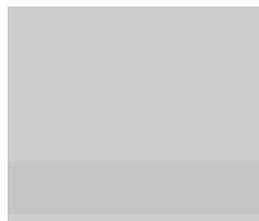
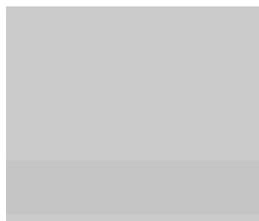
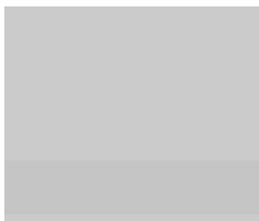


**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-41003013332300-2025-U



**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



**PLANO DE CATASTRO**

214-41003013332300-2025-U

214-H-10-3-6-

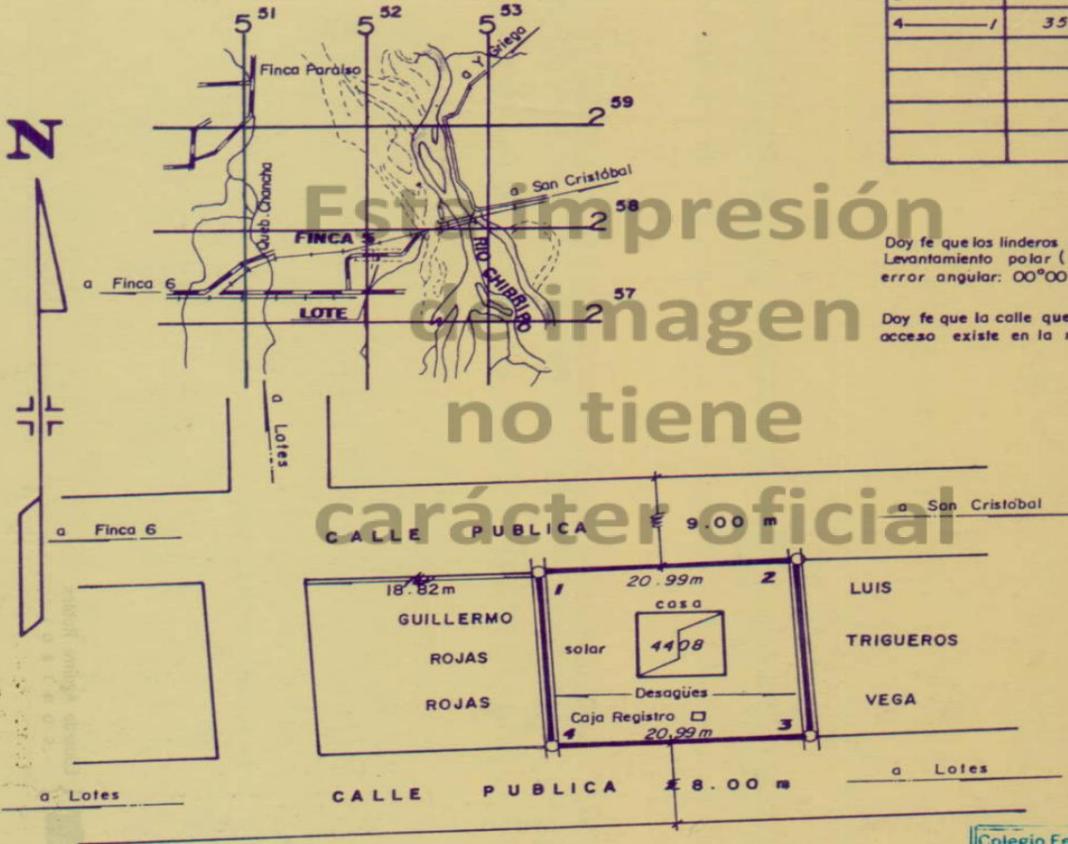
SECCION DE MICROFILM  
 ROLLO 37 IMAGEN 305  
 FECHA 21 FEB 1990 FIRMA *[Signature]*

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  
 10-850859-90  
 19 FEB 1990  
 Fecha Firma autorizada *[Signature]*



**LOCALIZACION**

HOJA \_\_\_\_\_ RIO SUCIO  
 ESCALA 1: 50.000



LINEA	AZIMUT	DIST.
1-2	87° 02'	20.99
2-3	176° 57'	16.50
3-4	267° 02'	20.99
4-1	356° 57'	16.50

Doy fe que los linderos son existentes  
 Levantamiento polar (una parada)  
 error angular: 00°00' lineal 0.03m.

Doy fe que la calle que indico como acceso existe en la realidad.

**Esta impresión  
 de imagen  
 no tiene  
 carácter oficial**

Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica  
 - 9 FEB 1990  
**ANOTADO**

PROPIEDAD DE: STANDAR FRUIT COMPANY Ced. Jurídica No. 3-101-005590-25		SITUADO EN: RIO FRIO	
Vende a: <b>FLOR MARIA SALAS CHAVARRIA</b>		DISTRITO: 3º HORQUETAS	Es parte de:
_____ JORGE ACUÑA VARGAS Perito Topógrafo P.T. 2299		CANTON: 10º SARAPIQUI	FOLIO REAL No. 4082504-000
PROTOCOLO TOMO 5804	FOLIO 112-114	PROVINCIA: 4 HEREDIA	ARCHIVO No. _____
AREA <b>346.33</b> m <sup>2</sup> Area según Registro: 58296280.92 m <sup>2</sup>		ARCHIVO No. _____	FECHA <b>FEBRERO 1990</b>
ESCALA 1: 500			

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.

**ESTUDIO DE REGISTRO**

214-41003013332300-2025-U

**REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 133323---000**

**PROVINCIA: HEREDIA FINCA: 133323 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000**

SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA: SOLAR CON 1 CASA PARC 147 PORC 5**

**SITUADA EN EL DISTRITO 3-LAS HORQUETAS CANTON 10-SARAPIQUI DE LA PROVINCIA DE HEREDIA**

**LINDEROS:**

NORTE : CALLE PUBLICA CON 20,99 MTS

SUR : CALLE PUBLICA CON 20,99 MTS

ESTE : LUIS TRIGUEROS VEGA

OESTE : GUILLERMO ROJAS ROJAS

**MIDE: TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS METROS CON TREINTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS**

**PLANO:H-0880859-1990**

**FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY**

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE HEREDIA NUMERO 133323 Y ADEMAS PROVIENE DE 082504 000

**VALOR FISCAL: 9,232,500.00 COLONES**

**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: NUEVE MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00683911-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 16-OCT-2023

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY**

**GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY**

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 389-17688-01-0859-001

FINCA REFERENCIA: 00082504 000

AFECTA A FINCA: 4-00133323 -000

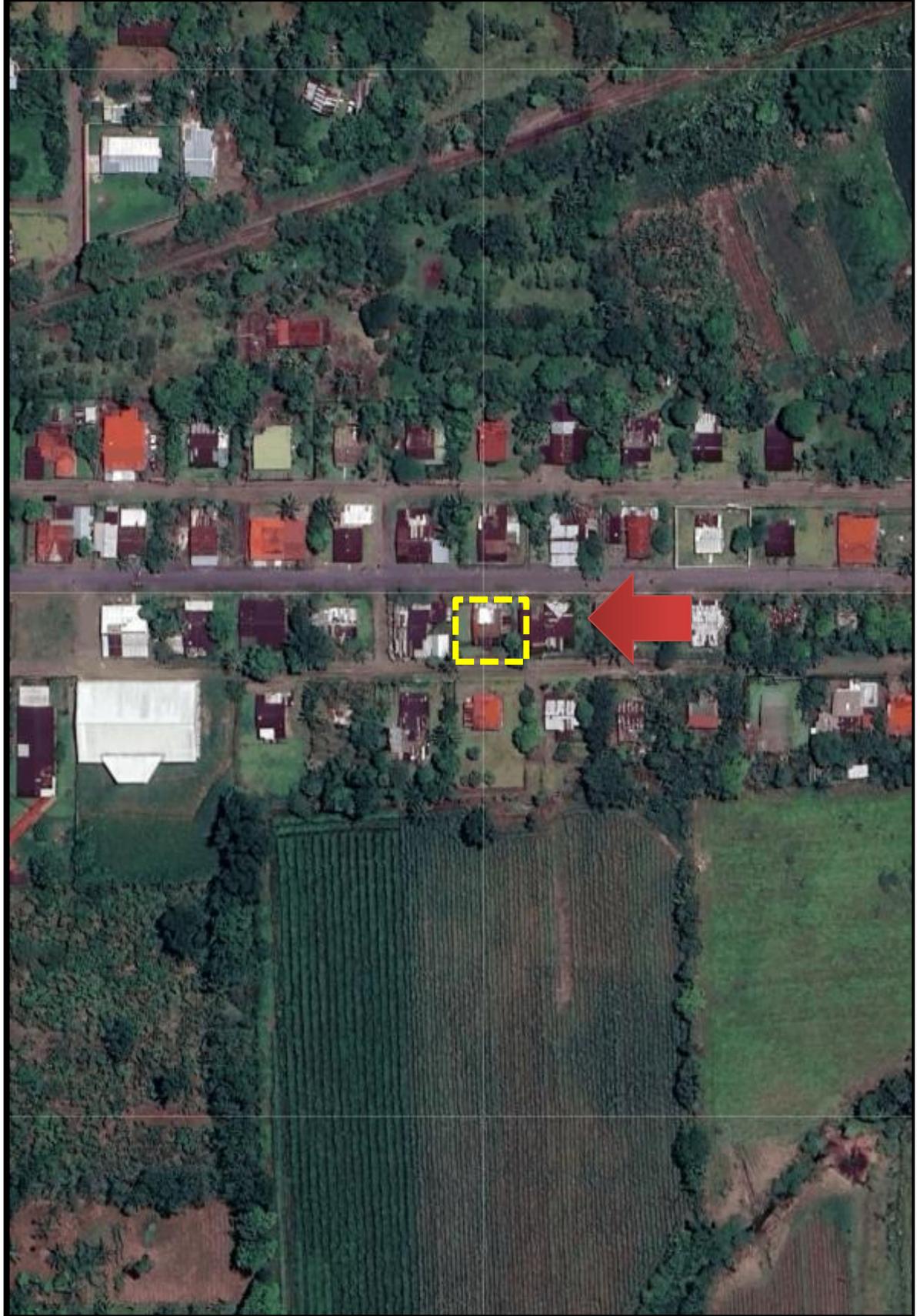
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 06-05-2025 a las 18:25 horas

PLANO DE CATASTRO

214-41003013332300-2025-U



CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		<b>Media Alta</b>	
1	Informe de avalúo N°:	214-41003013332300-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	Banco Nacional de Costa Rica	Número de cédula: 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Andrea Gómez Barrantes	Empresa: Arq. Andrea Gómez Barrantes
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Sí
5	Monto del avalúo	9 982 790,38	Monto solicitado: 9138703,53
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	0		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Andrea Gómez Barrantes	Emp. N° 668
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	8/5/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)