

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
<b>OFICINA</b>	214 - DIRECIÓN DE BIENES	214-21403035394200-2026-U	
<b>PROPÓSITO DEL AVALÚO</b>	VENTA DEL BIEN		
<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>			
ARANA	REYES	RANDALL ALONSO	Céd. Identidad 1-0946-0679
<b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021	<b>Proporción de Derechos</b> 100%
<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>			
Provincia:	02 - ALAJUELA		
Cantón:	14 - LOS CHILES		
Distrito:	03 - EL AMPARO		
Localidad:	PAVON		
<b>DIRECCIÓN EXACTA</b>			
PAVON, AMPARO, DE LA FERRETERIA SALAS, 465 METROS OESTE			
<b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>			
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	<b>A-0526763-1998</b>	199.50 m <sup>2</sup>	
Identificador Predial	<b>21403035394200</b>	199.50 m <sup>2</sup>	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	Demasía NO
<b>AVALÚO</b>			
VALOR DEL TERRENO			¢8 051 022.00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢14 010 854.00
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>			<b>¢22 061 876.00</b>
VALOR EN LETRAS: VEINTIDOS MILLONES SESENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS COLONES 00/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	12 meses	Ámbito máximo de mercado potenci.	Local Zonal
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:	VIVIENDA
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢14 010 854.00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA <span style="float: right;">SÍ</span>			
OBSERVACIONES GENERALES	LA VIVIENDA SE OBSERVA EN BUENA CONDICION ESTRUCTURAL Y AUNQUE AL PARECER NO RECIBE MANTENIMIENTO LA CONDICION FISICA ES ACEPTABLE.		
Nombre del Perito	<u>MARCOS A. MONTERO PORRAS</u>		
Tipo de Profesional	<u>INGENIERO CIVIL</u>	Carnet <u>IC - 5408</u>	Firma del Perito
Código Perito SIACC	<u>-</u>	Emp. <u>-</u>	Identificación N° <u>2-0351-0378</u>
Nombre de la empresa	<u>NO APLICA</u>		Cód. Empresa <u>-</u>
Nombre y firma representate legal de la empresa	<u>NO APLICA</u>		
Fecha inspección:	<u>6 marzo 2026</u>	Fecha informe:	<u>9 marzo 2026</u>
Números telefónicos para contacto	<u>8707-1666</u>		
Correo electrónico / Dirección WEB	<u>mmontero@valuacionescr.com / marcosmonterop@gmail.com</u>		

AVALÚO DEL TERRENO				214-21403035394200-2026-U							
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO				TC:		₡480.00/\$					
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ₡/m <sup>2</sup>		37 593.98		37 333.33		38 986.35					
Área m <sup>2</sup>	199.50	200	1.0000	750	1.5481	257	1.0865		1.0000		1.0000
Frente (m)	7.00	7	1.0000	25	0.7274	9	0.9391		1.0000		1.0000
Forma (Amr) (m <sup>2</sup> )	1.00	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000		1.0000		1.0000
Nivel (m)	1.00	0	0.9704	1	1.0000	0	0.9704		1.0000		1.0000
Pendiente (%)	0.00	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000		1.0000		1.0000
Tipo de vía	4.00	4	1.0500	2	0.9193	4	1.0500		1.0000		1.0000
Servicios 1	2.00	1	1.0305	1	1.0305	1	1.0305		1.0000		1.0000
Servicios 2	16.00	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000		1.0000		1.0000
Ubicación	5.00	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000		1.0000		1.0000
F. de negociaci	1.00	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000		1.0000		1.0000
Factores de homologacion		1.0500		1.0668		1.0713		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		39 473.68		39 826.03		41 767.02					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE									
TOTAL	1.0000	Área afectada		199.50 m <sup>2</sup>							
	1.0000	Área afectada		0.00 m <sup>2</sup>							
	1.0000	Área afectada		0.00 m <sup>2</sup>							
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	₡40 356 /m <sup>2</sup>	Valor ajustado	₡40 356 / m <sup>2</sup>		Valor unitario Mejoras al Terreno	₡0 / m <sup>2</sup>					
Factor secciones	1.0000	Área	199.50 m <sup>2</sup>								
<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>						<b>₡40 356.00 /m<sup>2</sup></b>					
<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO</b>						<b>₡8 051 022.00</b>					
LINDEROS ACTUALES											
<b>NORTE</b>	CALLE PUBLICA CON 7 METROS					VIA DE ACCESO					
<b>SUR</b>	EUCLIDES GAMBOA MONTERREY					LOTE BALDIO					
<b>ESTE</b>	LOTE 7					CASA DE HABITACION					
<b>OESTE</b>	LOTE 5					CASA DE HABITACION					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05										PRECISIÓN	
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	431 893					1 198 242					63
Plus Code: R9PG+7WM Los Chiles, Provincia de Alajuela											
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	DEL EBAIS 75 M NORTE ( <a href="https://www.facebook.com/marketplace/item/916342140547217/">https://www.facebook.com/marketplace/item/916342140547217/</a> )	Oferta	60608589			9/3/2026					
		Coordenadas	Este	431 842	Norte	1 199 363					
2	DE FERRETERIA SALAS, 300 M OESTE	Transacción	FOLIO REAL # 353963			8/3/2026					
		Coordenadas	Este	432 065	Norte	1 198 300					
3	DE FERRETERIA SALAS, 515 M OESTE	Transacción	FOLIO REAL # 353902			9/1/2026					
		Coordenadas	Este	431 875	Norte	1 198 213					
4		Transacción									
		Coordenadas	Este		Norte						
5		Transacción									
		Coordenadas	Este		Norte						

DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-21403035394200-2026-U	
<b>VIAS DE COMUNICACION</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>	
Tipo de ruta	Calle local	Caño	NO
Material	Asfalto	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Ancho de vía	13.00 m	Cuneta	NO
Acera	SÍ	Alcantarillado pluvial	NO
		Cordón	SÍ
		<b>ACCESO A LA FINCA</b>	
		Calle pública	
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>		<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 500 m
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 460 m
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 450 m
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 1200 m
Medidores instalados	Electricidad y Agua		
		Clase social	
		Media	
		Clase social zonas cercanas	
		Media Baja	
		Densidad poblacional	
		Media	
		Actividad del lugar	
		RESIDENCIAL	
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>			
Fronte principal:	7.00 m	Nivel sobre calle:	1.00 m
Fondo:	28.50 m	Pendiente %	0
Relación:	4.07	Tipo de vía:	4
Servicios	S1 2	Ubicación:	Medianero
	S2 14		
<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 a construcción	Posibilidad de daños Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente No Aplica	Riesgo deslizamiento Ninguno
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 80.60%			
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>			
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>		
2/9/2024	RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS		
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:			NO
<b>OBSERVACIONES</b>			
La zona posee una clase económica media baja en general. No se observaron áreas con problemas sociales. En el área posterior del lote el colindante ubicado al costado oeste corrió la cerca e invadió aproximadamente 5.4 m2 del lote valorado.			

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-21403035394200-2026-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>	
VIVIENDA PARTE 1	33.00	210 600	6 949 800	50	21	I	0.7018	0.9191	4 482 786.00	32.3	135 842	
VIVIENDA PARTE 2	32.00	238 000	7 616 000	55	15	I	0.8264	0.9191	5 784 704.00	41.8	180 772	
TERRAZA Y GARAGE	26.00	168 000	4 368 000	55	21	I	0.7362	0.9191	2 955 576.00	37.2	113 676	
PILAS	12.00	108 000	1 296 000	40	15	R	0.7422	0.8190	787 788.00	24.3	65 649	
			-						-			
<b>TOTAL</b>	<b>103.00</b>		20 229 800	<b>LA EDAD ESTIMADA ES EFECTIVA Y LA REAL ES DE ALREDEDOR DE 32 AÑOS</b>					<b>14 010 854.00</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>		-						-			
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>			-						-			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES												
CONSTRUCCIONES									¢14 010 854.00			
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0.00			
<b>VALOR TOTAL</b>									<b>¢14 010 854.00</b>			
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN												
DEFINICIONES												
Área	Dimensión de la construcción			Estado	Estado físico del bien (Actual)							
	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: <i>Ross-Heidecke</i>												
										ESTADO	O	ÓPTIMO
											MB	MUY BUENO
											B	BUENO
											I	INTERMEDIO
											R	REGULAR
											D	DEFICIENTE
											M	MALO
											MM	MUY MALO
										DM	DEMOLICIÓN	

<b>DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES</b>	214-21403035394200-2026-U
--	---------------------------

<b>CONSTRUCCIONES</b>	
Tipo de construcción existente: VIVIENDA	Uso predominante: Residencial Horizontal
Estado de la edificación: Existente	Avance: <input type="checkbox"/> Presupuesto <input checked="" type="checkbox"/>
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:	
Propiedad utilizada por:	Nombre:
Vigencia del contrato de arrendamiento:	
Área construcción principal: 103.00 m2	Porcentaje de cobertura: 52%
Año de construcción: 2006	

<b>DETALLE DE ELEMENTOS</b>
-----------------------------

<b>TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:</b>	<b>NÚMERO DE NIVELES:</b>
VC01	1
Estructura PREFABRICADO Y MAMPOSTERÍA	<b>Sistema eléctrico:</b>
Paredes PREFABRICADAS Y BLOQUES DE CONCRETO	Cableado entubado: <u>    Sí Parcial    </u> Interruptor: <u>    Cuchilla    </u>
Entrepiso NO HAY	Tablero eléctrico (caja de breaker): <u>    Sí    </u>
Estruc. Techo METALICA CON TAPICHELES DE FIBROCEMENTO	Estado General: <u>    Regular    </u> <i>*Inspección vía muestra*</i>
Cubierta LAMINA DE HIERRO GALVANIZADO	<b>Sistema de evacuación pluvial:</b>
Cielos EN BAÑO SERVICIO	Canoas y bajantes: <u>    No    </u> Estado: <u>    <input type="checkbox"/>    </u>
Pisos CERAMICA SOLO EN BAÑO SERVICIO	Otro sistema (indique): <u>    <input type="checkbox"/>    </u>
Fachada CON CORREDOR Y COCHERA	<b>Tanques de Gas:</b>
Aposentos SALA, COMEDOR, COCINA, 3 DORMITORIOS, 1 BAÑO SERVICIO, CORREDOR, GARAGE Y PILAS	Gas LP: <u>    <input type="checkbox"/>    </u> Ubicación: <u>    <input type="checkbox"/>    </u>
Parqueos 1 Ubicación: En edificación cubierto	<i>En caso de encontrarse dentro, adjuntar fotografías de la ubicación y estado</i>
Otros NH	<b>Estado Físico y de Mantenimiento General:</b>
Red de agua caliente NH	Paredes <u>    Regular    </u> Cielos <u>    <input type="checkbox"/>    </u>
Tanque captación de agua NH	Pisos <u>    Regular    </u> Cubierta <u>    Regular    </u>

<b>Fisuras</b>	<b>Apreciación visual de desplome</b>
Repellos <u>    Leve    </u> Pisos <u>    Leve    </u>	Paredes <u>    Ningunc    </u> Pisos <u>    Ninguno    </u> Cielos <u>    Ninguno    </u>

<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>
------------------------------

Estado de la edificación:	Avance:
<b>DESCRIPCIÓN</b>	

PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN				Se recomienda un primer giro: Equivalente al: <b>0.0%</b>
Etapas	% avance acum.	% de giro	Detalle de avance esperado	
1				<b>Del monto destinado a construcción</b> <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>
2				
3				
4				
5				
6				
7				

<b>OBSERVACIONES</b>
----------------------

De acuerdo a lo observado se estima una edad aproximada de 21 años a la parte 1 de la vivienda (sala y 2 dormitorios) y de 15 años a la parte 2 (comedor, cocina, dormitorio adicional y baño servicio). La instalación eléctrica posee un 95% aproximadamente de cable entubado pero en el anexo de pilas se observa cable expuesto.

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-21403035394200-2026-U



VIA DE ACCESO



VIA DE ACCESO



FRENTE



COCINA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA TECHO



VISTA INTERNA



DORMITORIO



DORMITORIO



DORMITORIO



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA

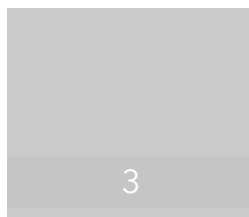
**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



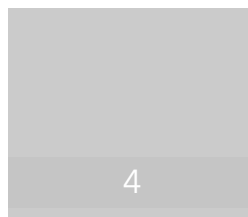
1



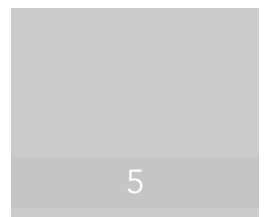
2



3



4



5

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

2026-U



PILAS



SERVICIO SANITARIO



SERVICIO SANITARIO



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



PARTE TRASERA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



PERTO VALUADOR

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

Se vende lote en Pavón Centro, Los Chiles frontera norte, 25mtrs frente por 30 mtrs de fondo, especial para casa o comercio 75 mtrs norte del ebais, todos los servicios, libre de gravámenes, escritura y plano, 28 millones, para más información 60608589 o 63093092



4

5

**PLANO DE CATASTRO**

214-21403035394200-2026-U



**INFORME REGISTRAL**

214-21403035394200-2026-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 353942---000

**PROVINCIA:** ALAJUELA **FINCA:** 353942 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA DE HABITACION LOTE 6  
**SITUADA EN EL DISTRITO 3-EL AMPARO CANTON 14-LOS CHILES DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA**

**LINDEROS:**

NORTE : CALLE PUBLICA CON 7 METROS

SUR : EUCLIDES GAMBOA MONTERREY

ESTE : LOTE 7

OESTE : LOTE 5

**MIDE:** CIENTO NOVENTA Y NUEVE METROS CON CINCUENTA DECIMETROS CUADRADOS

**PLANO:**A-0526763-1998

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

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00265898	000	FOLIO REAL

**VALOR FISCAL:** 16,500,000.00 COLONES

**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: DIECISEIS MILLONES TRESCIENTOS TREINTA MIL CIENTO SESENTA Y NUEVE COLONES CON CUARENTA Y UN CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00615988-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 30-AGO-2024

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA:** NO HAY

**GRAVAMENES o AFECTACIONES:** SI HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS

CITAS: 397-02582-01-0006-001

INICIA EL: 27-AGO-1992

FINCA REFERENCIA 2265898 000

AFECTA A FINCA: 2-00353942 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 10-03-2026 a las 11:48 horas

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

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		<b>MEDIA ALTA</b>	
1	Informe de avalúo N°:	214-21403035394200-2026-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	ARANA REYES RANDALL ALONSO	Número de cédula: 1-0946-0679
3	Nombre del Perito que valoró:	MARCOS A. MONTERO PORRAS	Empresa: NO APLICA
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	22 061 876.00	Monto solicitado: 16 330 159.41
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	LA VIVIENDA SE OBSERVA EN BUENA CONDICION ESTRUCTURAL Y AUNQUE AL PARECER NO RECIBE MANTENIMIENTO LA CONDICION FISICA ES ACEPTABLE.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	MARCOS A. MONTERO PORRAS	Emp. N°
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	10/3/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)