

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-20202035871500-2026-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Avalúo de vivienda			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica	4-000-001021	100%	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica	4-000-001021	100%	
NOMBRE EXDEUDOR					
Quirós	Cascante	Olman	Céd. Identidad	2-0417-0480	-
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	02 - SAN RAMON				
Distrito:	02 - SANTIAGO				
Localidad:	SANTIAGO				
DIRECCIÓN EXACTA					
De la Plaza de Santiago 530 metros sur y 188 metros este. Plus Code: 3G58+X7X Santiago, Provincia de Alajuela					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	A-0617211-2000		474.96 m2		
Identificador Predial	20202035871500		474.96 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢33,360,715.44			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢27,226,116.60			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢60,586,832.04			
VALOR EN LETRAS:		SESENTA MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS COLONES 04/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local	
Uso predominante del bien:	Residencial Vertical	Especifique:		Vivienda unifamiliar	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢27,226,116.60			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA		SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES	El inmueble se recomienda para su consideración, al formar parte del inventario de bienes temporales del Banco Nacional. No obstante, se señala la conveniencia de atender las condiciones actuales del bien, específicamente el traslape de área identificado y la invasión del apartamento colindante al norte, las cuales inciden en su funcionalidad y valor de mercado, por lo que se sugiere su eventual regularización técnica y legal.				
Nombre del Perito		Randall Campos Noriega			
Tipo de Profesional	Arquitecto	Carnet	A-22975		
Código Perito SIACC	601	Emp.	11281		
Nombre de la empresa	-		Firma del Perito	Identificación N° 1-0924-0346	
			Cód. Empresa	-	
Nombre y firma representante legal de la empresa		-			
Fecha inspección:	20 enero 2026		Fecha informe:	20 enero 2026	
Números telefónicos para contacto	8859-0498				
Correo electrónico / Dirección WEB	randall.campos.n@gmail.com				

AVALÚO DEL TERRENO						214-20202035871500-2026-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											TC:	¢490.28/\$
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1 Factor		2 Factor		3 Factor					
VALOR ¢/m²			70,000.00		69,000.00		70561.39					
Área m²	474.96		368.00	0.9625	1,000.00	1.1182	403.00	0.9757	Nota: Para la homologación de valores del terreno, se utilizan comparables ubicados en la misma zona, seleccionados por presentar características físicas y socioeconómicas similares al bien sujeto. Adicionalmente, se aplica un factor de ajuste por localización, a fin de reflejar adecuadamente las diferencias que puedan incidir en el valor unitario de mercado.			
Nivel	0		0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000				
Frente	17		22	0.9176	17.5	0.9904	15	1.0426				
Fondo	30		16.73	1.0000	57.14	1.0000	26.87	1.0000				
Forma	1		1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000				
Pendiente	0		15	1.2120	5	1.0662	10	1.1368				
Ubicación	5		8	1.0796	5	1.0000	5	1.0000				
Servicios 1	1		1	1.0000	1	1.0000	2	0.9704				
Servicios 2	16		16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000				
Tipo de Vía	4		4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000				
Funcionalidad	1		1	0.9000	1	0.9000	1	0.9000				
			1.0000		1.0000		1.0000					
Factor de Homologación			1.0401		1.0626		1.0100					
Valores Homologados			72,804.34		73,322.30		71,264.95					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO												
DESCRIPCIÓN		FACTOR		DETALLE								
Traslape		0.0000		Área afectada			14.60 m2			Traslape parcial de aproximadamente 14,60 m²		
		1.0000		Área afectada			0.00 m2			a parte del área de acceso por servidumbre.		
		1.0000		Área afectada			0.00 m2					
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo		¢72,464 /m2			Valor ajustado		¢70,239 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno		
Factor secciones		0.9693			Área		474.96 m2			¢0 / m2		
VALOR UNITARIO FINAL							¢70,239.00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO							¢33,360,715.44					
LINDEROS ACTUALES												
NORTE		MARGARITA RODRIGUEZ VASQUEZ					VIVIENDA					
SUR		CALLE PUBLICA CON 17 METROS					CALLE PUBLICA					
ESTE		MANUEL ANTONIO QUIROS CASCANTE					VIVIENDA					
OESTE		MARGARITA RODRIGUEZ VASQUEZ					CAMINO DE ACCESO					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05										PRECISIÓN		
VÉRTICE		ESTE					NORTE					Altitud
1		446,900					1,112,403					1,050
Plus Code:				3G58+X7X Santiago, Provincia de Alajuela								
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Referente: Doris Carvajal				Oferta		8589-4796			1/21/2026		
	Ubicación: Santiago de San Ramón				Coordenadas		Este	446,281	Norte	1,113,459		
Área del terreno: 368 m2												
Construcción: No presenta												
Valor de venta: ¢ 25,760,000												
2	Referente: Jose				Oferta		6391-2171			1/21/2026		
	Ubicación: Santiago de San Ramón				Coordenadas		Este	448,431	Norte	1,114,230		
Área del terreno: 1000 m2												
Construcción: No presenta												
Valor de venta: ¢ 69,000,000												
3	Referente: Helcor				Oferta		6277-7750			1/21/2026		
	Ubicación: Magallanes de San Ramón				Coordenadas		Este	446,916	Norte	1,112,408		
Área del terreno: 403 m2												
Construcción: No presenta												
Valor de venta: \$ 58,000												
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 descrito, con fines crediticios, por lo que no se basa estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de												

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-20202035871500-2026-U		
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Calle local		Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	12.00 m		Cordón	NO		
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA			Calle pública
						SÍ
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	VARIOS	Internet por Cable	SÍ	Clase social	Media
Alumbrado	SÍ	CNFL	Jardines y Parques	SÍ	a 500 m	Clase social zonas cercanas
Electricidad	SÍ	CNFL	Transporte Público	SÍ	a 800 m	Densidad poblacional
Agua Potable	SÍ	AYA	Edificios Comerciales	SÍ	a 700 m	Actividad del lugar
Señal celular	SÍ	VARIOS	Recolección de basura	SÍ		
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ	a 600 m		Residencial
Medidores instalados	Teléfono Agua y Electricidad					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS						
Frente principal:	17.00 m		Nivel sobre calle:	0.00 m		
Fondo:	30.00 m		Pendiente %	0		
Relación:	1.764706		Tipo de vía:	4		
Servicios	S1	1	Ubicación:	Medianero		
	S2	16				
RIESGOS POTENCIALES						
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:					NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):					Bueno	
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia a construcción	0.00 m	Posibilidad de daños	Ninguno	
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA						
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 63.00%						
AFECTACIONES DEL BIEN						
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES						
FECHA ESTUDIO		SERVIDUMBRE TRASLADADA CITAS: 326-11210-01-0901-001				
1/20/2026						
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:					NO	

OBSERVACIONES

El inmueble cuenta con acceso por vía asfaltada en buen estado, mediante la ruta nacional N.º 1, tramo San Ramón-Santiago, y se ubica en un entorno predominantemente residencial, con presencia de viviendas de buena calidad constructiva, así como fincas destinadas tanto al desarrollo residencial como agrícola.

Conforme a lo indicado en el documento N.º DPSC-IV-2025-3945, emitido por la Sección de Ingeniería y Valuación del Banco Nacional, se determina la existencia de un traslape parcial de aproximadamente 14,60 m² entre la finca sujeto del Banco Nacional N.º 2-0358715-000 (plano A-0617211-2000) y la finca N.º 2-0288174-000 (plano A-1459096-2010), correspondiente a parte del área de acceso por servidumbre. Adicionalmente, se identifica una invasión proveniente del apartamento colindante al norte, con un área aproximada de 19,80 m², condición que incide negativamente en el valor del bien, por lo cual se aplica un factor de ajuste por obsolescencia a la construcción, considerando la posible afectación en la independencia de los sistemas eléctricos, hidráulicos, estructurales (cerchas y cubierta de techo), así como del sistema de tratamiento de aguas residuales, entre otros.

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-20202035871500-2026-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 Principal	100.00	310,250	31,025,000	65	25	R	0.7337	0.8190	18,642,900.00	39.1	186,429
Garaje	16.00	186,150	2,978,400	65	25	R	0.7337	0.8190	1,789,728.00	39.1	111,858
Ampliación	30.00	263,713	7,911,375	65	22	R	0.7735	0.8190	5,011,830.00	41.2	167,061
			-						-		
			-						-		
TOTAL	146.00		41,914,775						25,444,458.00		

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
Muro y rejas	13.80	95,000	1,311,000	40	15	R	0.7422	0.8190	796,908.60	24.3	57,747
Tapia prefabricada	30.00	54,000	1,620,000	40	15	R	0.7422	0.8190	984,750.00	24.3	32,825
			-						-		
TOTAL	43.80		2,931,000						1,781,658.60		

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	¢25,444,458.00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	¢1,781,658.60
VALOR TOTAL	¢27,226,116.60

MÉTODO DE DEPRECIACIÓN				ESTADO	O MB B I R D M MM DM	ÓPTIMO
DEFINICIONES						MUY BUENO
Área	Dimensión de la construcción	Estado	Estado físico del bien (Actual)			BUENO
	Medida en metros, m², o unidades	Factor Depre.	Factor de Depreciación			INTERMEDIO
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo	Factor Estado	Factor de Estado			REGULAR
VRN	Valor de Reposición Nuevo	VNR	Valor Neto de Reposición			DEFICIENTE
VUT	Vida Útil Total estimada del bien	VUR	Vida Útil Remanente			MALO
Edad	Edad del bien (años de construido)					MUY MALO
Método de depreciación utilizado: Ross-Heidecke						DEMOLICIÓN

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-20202035871500-2026-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: Vivienda unifamiliar Uso predominante: Residencial Horizontal
Estado de la edificación: Existente Avance: - Presupuesto ¢
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: 146.00 m2 Porcentaje de cobertura: 31% Año de construcción: 2001

DETALLE DE ELEMENTOS
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:

VC03

NÚMERO DE NIVELES:

1

Estructura Sistema prefabricado.
Paredes Baldosas de concreto.
Entrepiso -
Estruc. Techo Madera.
Cubierta Lámina ondulada de HG.
Cielos Tablilla PVC y Fibrolit
Pisos Cerámica
Fachada Tapicheles expuestos, antejardín
Aposentos Cochera, sala, comedor, cocina, 3 dormitorios, 2 baños completos, área de pilas y bodega.
Parqueos 1 Ubicación: En edificación cubierto
Otros
Red de agua caliente
Tanque captación de agua

Sistema eléctrico:

Cableado entubado: Sí Parcial Interruptor: Disyuntor
Tablero eléctrico (caja de breaker): Sí
Estado General: Regular **Inspección vía muestra**

Sistema de evacuación pluvial:

Canoas y bajantes: Sí Total Estado: Regular
Otro sistema (indique): N/A

Tanques de Gas:

Gas LP: Ubicación:
En caso de encontrarse dentro, adjuntar fotografías de la ubicación y estado

Estado Físico y de Mantenimiento General:

Paredes Regular Cielos Bueno
Pisos Bueno Cubierta Bueno

Fisuras

Repellos Leve Pisos Ninguno

Apreciación visual de desplome

Paredes Ninguno Pisos Ninguno Cielos Ninguno

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación: Avance:

DESCRIPCIÓN
OBSERVACIONES

La vivienda se encuentra en condición de desuso, por lo que presenta deterioro asociado a la falta de ocupación y mantenimiento regular. Se identifican requerimientos de mejoras y reparaciones de acabado, particularmente en paredes, cielos, pisos, aleros y mobiliario fijo, propios de una edificación que no ha sido utilizada de forma continua. Se observa cableado parcialmente expuesto en termoduchas.

Se identifica una invasión proveniente del apartamento colindante al norte, con un área aproximada de 19,80 m², condición que incide negativamente en el valor del bien, por lo cual se aplica un factor de ajuste por obsolescencia a la construcción, considerando la posible afectación en la independencia de los sistemas eléctricos, hidráulicos, estructurales (cerchas y cubierta de techo), así como del sistema de tratamiento de aguas residuales, entre otros.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20202035871500-2026-U



Frente


Calle de acceso
este

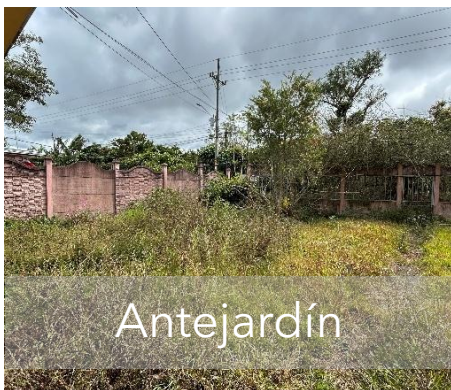
Calle de acceso
oeste

Acceso de la
propiedad


Fachada



Antejardín



Antejardín


Portón de acceso a
la vivienda

Vista hacia el frente
del acceso

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

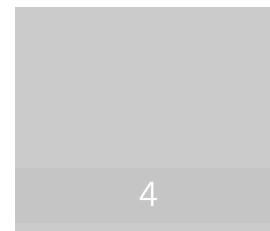

1



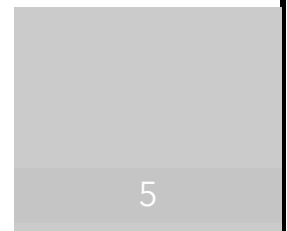
2



3



4



5

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20202035871500-2026-U



Vista lateral


Vista lateral y
acceso


Vista lateral


Acceso a la
vivienda


Sala



Cocina



Comedor



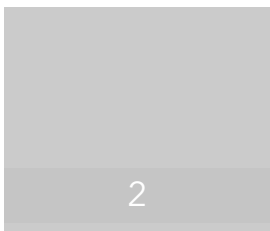
Dormitorios



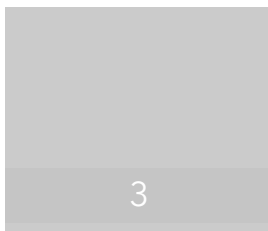
Baño-Dormitorio

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

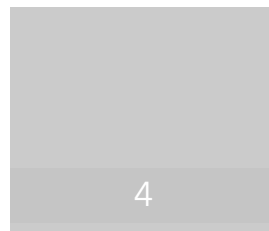

1



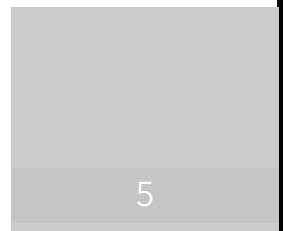
2



3



4



5

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20202035871500-2026-U



Dormitorio



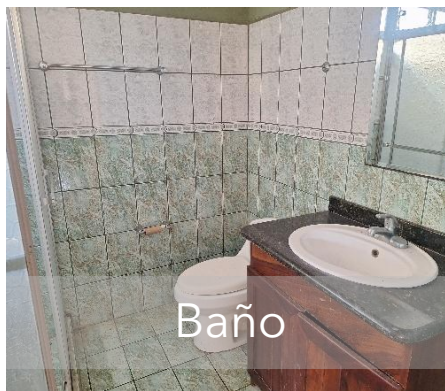
Dormitorio



Dormitorio



Walk in closet



Baño



Baño



Grietas en paredes



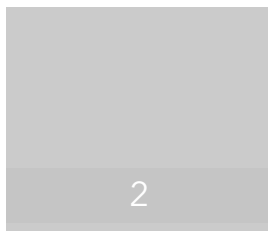
Grietas en paredes



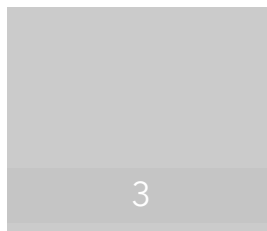
Grietas en paredes

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

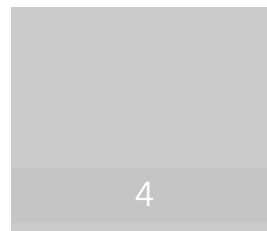

1



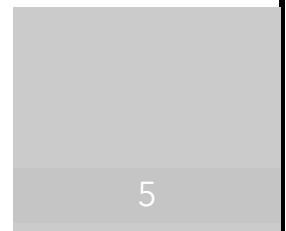
2



3



4



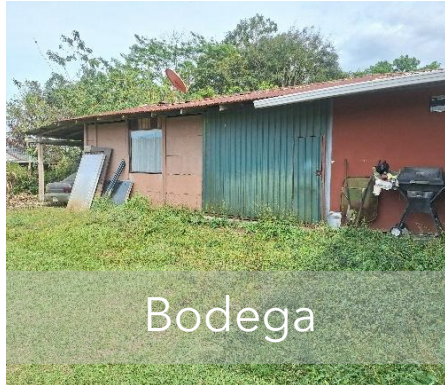
5

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20202035871500-2026-U



Grietas en paredes



Bodega



Colindante



Colindante


Apartamento-
colindante

Apartamento-
colindante


Sistema eléctrico



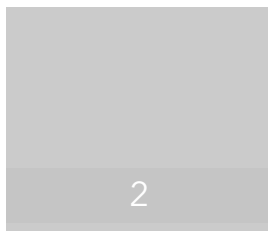
Sistema eléctrico



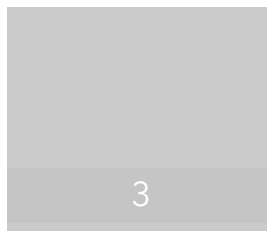
Sistema eléctrico

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

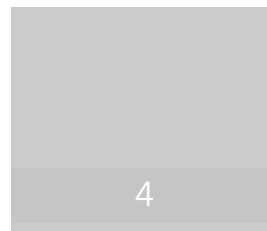

1



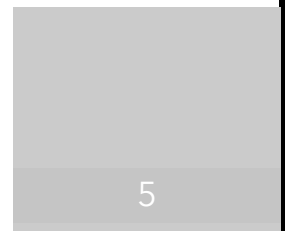
2



3



4



5

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20202035871500-2026-U



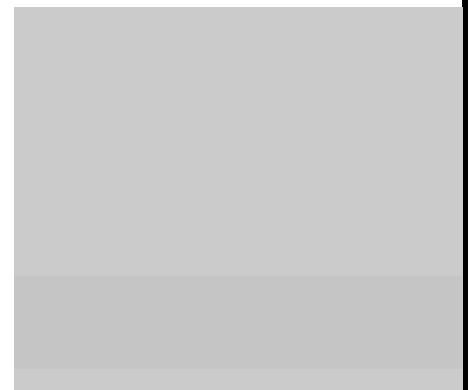
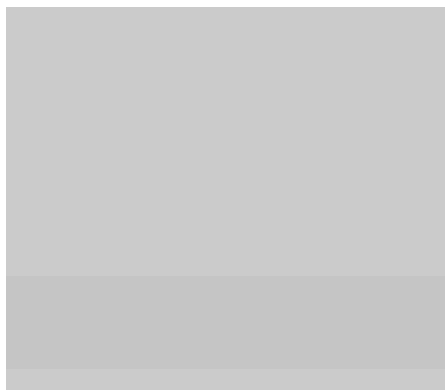
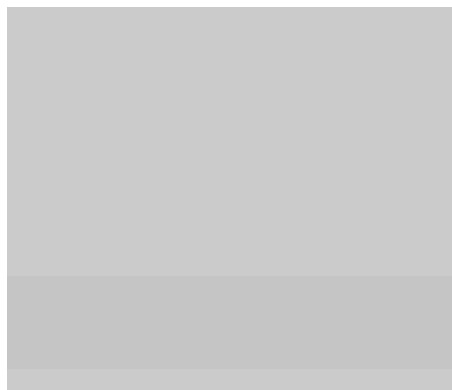
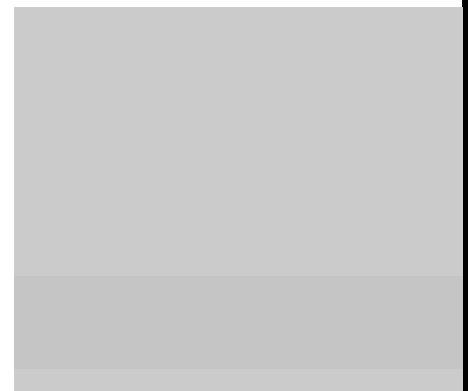
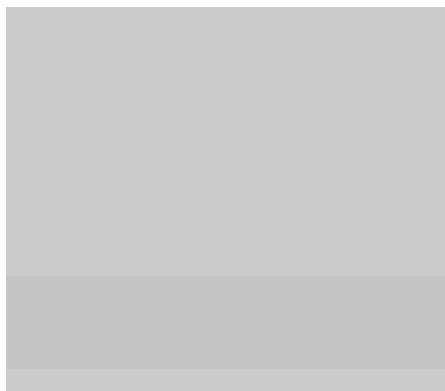
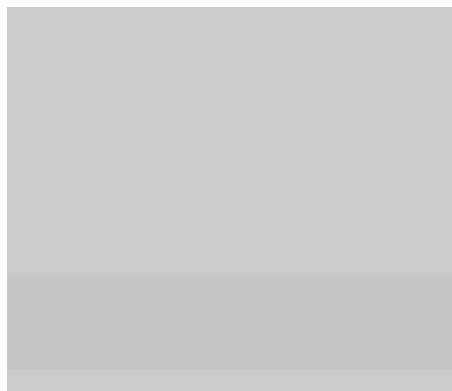
Caja de breakers



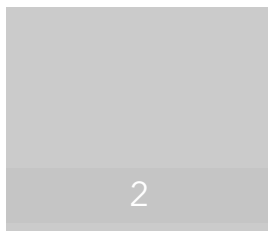
Medidor eléctrico



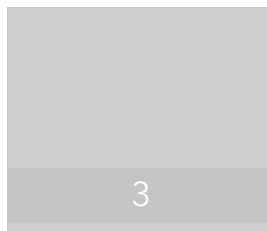
Fotografía en sitio


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

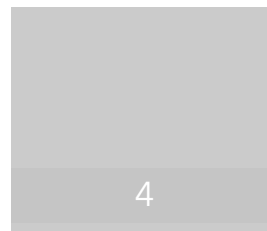

1



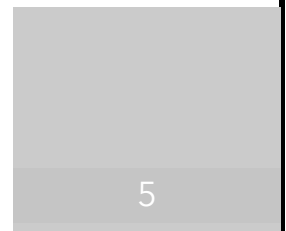
2



3



4



5

PLANO DE CATASTRO

214-20202035871500-2026-U

Para determinar el valor base del terreno, según el método comparativo usando el valor de reposición, se definen áreas homogéneas donde se puedan establecer los valores unitarios de forma general. La definición de las zonas homogéneas físicas existentes es el resultado de un trabajo de investigación de campo que identifica áreas geográficas con similitud en los siguientes variables:

- Topografía.**
- Características red vial.**
- Servicios públicos instalados.**
- Tipo de edificaciones existentes.**
- Área del terreno, entre otras.**

La investigación llegará a tomar predios en verde o bien, en caso de no encontrarse con construcción para lo cual se deberá utilizar un método que se asemeja al residual cuyo fin es descontar al valor total el de la construcción, para tener el valor del terreno que es el que nos interesa en esta parte del informe de avalúo, en atención a que el precio por metro cuadrado de la construcción es definible y cierto.

El valor del terreno se determina multiplicando el valor por metro cuadrado del lote sujeto por el área total del lote (en caso de diferencias entre la información del registro y la del catastro, se utiliza la menor de las áreas) y por un coeficiente, el cual considera correcciones por área, frente, fondo, forma, ubicación y nivel. En caso de propiedades en condominio, el área correspondiente con la finca filial valorada, se determina a partir del producto del área de la finca madre por el coeficiente de copropiedad de la finca filial.

METODO 2

214-20202035871500-2026-U

Para cada una de estas variables se presenta una fórmula matemática que efectúa una comparación entre el sujeto a valorar y el lote tipo, esto permite obtener un factor de ajuste comparativo de cada uno de los elementos de comparación evaluados. El producto de los factores comparativos multiplicados por el precio del lote tipo, permite obtener un valor ajustado.

1. Área o extensión: Para medir el aporte de este elemento de comparación se utiliza la siguiente fórmula, que afecta de forma directa la comparación entre las áreas del inmueble a valorar y el lote tipo:

$$F_{EC} = (Alt / Alv)^n$$

Donde:

F_{EC} = Factor de Extensión comparativo.

Alt = Área del lote tipo.

Alv = Área del inmueble a valorar.

n = Factor exponencial.

El valor del factor exponencial puede variar dependiendo que se trate de una propiedad urbana, suburbana o rural.

2. Factor de ajuste por frente: De igual manera que en la variable anterior, la utilización de este elemento depende fundamentalmente de la comparación que se haga del frente del inmueble a valorar respecto al lote tipo. Este es un elemento de comparación importante cuando se trata de propiedades urbanas o suburbanas, ya que es una de las que más afecta el valor de un inmueble, en tanto que en propiedades rurales pierde importancia. Para propiedades con características urbanas o suburbanas la fórmula a aplicar siguiente:

$$F_{fc} = \sqrt[0.25]{F_{fv} / F_{flt}}$$

Donde:

F_{fc} = Factor de frente comparativo.

F_{fv} = Frente de inmueble a valorar.

F_{flt} = Frente del lote tipo.

0.25 = constante.

3. Factor de ajuste por regularidad: Este factor se refiere básicamente a la forma del terreno. En general, las fincas se pueden presentar en formas pocas o bastante irregulares.

$$Fr = \frac{A}{A_{mrc}}$$

Donde:

Fr = Factor de Regularidad.

A = Área del lote a evaluar.

A_{mrc} = Área del menor rectángulo circunscrito

4. Factor por sobre o bajo nivel: La facilidad de acceso y las mayores posibilidades de aprovechamiento de un terreno ubicado al mismo nivel que la vía pública, lo sitúan en ventaja respecto de otros terrenos ubicados por arriba o por debajo de dicho nivel. Cuando la mayor parte del predio que se valora se encuentra en tales condiciones, se aplicarán los factores contenidos en la siguiente tabla:

FACTORES DE AJUSTE POR SOBRE O BAJO NIVEL	FACTOR DE AJUSTE	
	SOBRE NIVEL BAJO NIVEL	
DESNIVEL DEL TERRENO (m)		
0.00 - 1.00	1.00	1.00
1.01 - 2.00	0.92	0.90
2.01 - 3.00	0.86	0.82
3.01 - 4.00	0.81	0.76
4.01 - 5.00	0.77	0.67
5.01 - 6.00	0.74	0.62
6.01 - 7.00	0.71	0.58
7.01 - 8.00	0.69	0.53
8.01 - 9.00	0.67	0.49
MÁS DE 9.00	0.65	0.46

5. Factor de ajuste por pendiente: En términos matemáticos, la pendiente se refiere a la relación entre las distancias vertical y horizontal de dos puntos y se expresa en términos porcentuales; no obstante, en aspectos de valuación, la pendiente se refiere al grado de inclinación o declive con respecto al eje horizontal que posee un determinado inmueble.

$$F_{pc} = Exp[(PZ - PL) / 78]$$

METODO

214-20202035871500-2026-U

Donde:

- F_{pc} = Factor de pendiente comparativo.
- PZ = Pendiente del lote tipo.
- PL = Pendiente del inmueble a valorar.
- Exp = Fórmula exponencial. $q.78$ = Constante.

6. Factor de ajuste por tipo de vía: En la medición de esta variable se han definido siete tipos de vía. Para el uso de esta variable con el método comparativo se debe determinar el tipo de vía tanto de la finca a valorar como del lote tipo o finca de referencia. En la determinación del factor comparativo se aplica la siguiente fórmula:

$$F_{vc} = Exp((V_v - V_{lt}) * -0.06646)$$

Donde:

- F_{vc} = Factor de tipo de vía comparativo
- Exp = Fórmula exponencial
- V_v = Tipo de vía de la finca a valorar
- V_{lt} = Tipo de vía del lote tipo
- 0.06646 = Constante

7. Factor de ajuste por disponibilidad de servicios públicos: Para facilitar la aplicación del método comparativo y la utilización de los planos de valores, los servicios públicos se han separado en dos categorías, como se menciona a continuación: Servicios 1 y Servicios 2.

$$F_{s_1} = Exp((s_v - s_{lt}) * 0.03)$$

Donde:

- F_{s_1} = Factor de servicios 1 comparativo
- Exp = Forma exponencial
- s_v = Servicios del inmueble a valorar
- s_{lt} = Servicios del lote tipo
- 0.03 = constante

$$F_{s_2} = Exp((s_v - s_{lt}) * 0.03)$$

8. Factor por ubicación en esquina de manzana Los bienes inmuebles ubicados en esquina, tienen ventaja de aprovechamiento sobre los que se localizan mediales en la cuadra y, por consiguiente, resultan de mayor valor; tal situación es de aceptación general y tiene como fundamento las siguientes características que les son aplicables: mayor posibilidad de acceso, considerable movimiento peatonal y vehicular especialmente en sectores comerciales, mayor capacidad de rentabilidad, facilidades de iluminación y ventilación.

FACTORES POR UBICACIÓN EN ESQUINA DE MANZANA	
USO COMERCIAL	1.20
OTROS USOS	1.10

Fuentes: 1. La Gaceta. Dirección General de Tributación, Factores de Corrección para la Valoración de Terrenos: http://www.gaceta.go.cr/pub/2009/09/29/ALCA40_29_09_2009.pdf

2. MANUAL DE VALUACIÓN INMONILIARIA del Ministerio de Finanzas Públicas de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles DICABI. Guatemala, año: 2005.

PLANO DE CATASTRO

214-20202035871500-2026-U

90-A-2-2-2

ESPACIO PARA TIMBRES

CATASTRO NACIONAL

56 99

ROLLO - IMAGEN

SECCION MICROFILM AÑO 2000

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-617211-2000

Santa Rosa

Fecha 14 MAR 2000 Firma Autorizada

COSTA RICA

TIMBRE

5 COLONES

50 COLONES

100 COLONES

100 COLONES



UBICACION GEOGRAFICA
HOJA NARANJO
ESCALA 1:50000

LINEA	AZIMUT	DIST (m.)
1 - 2	4° 39'	30.00
2 - 3	79° 38'	15.50
3 - 4	181° 42'	30.00
4 - 1	260° 51'	17.00

DERROTERO

MARGARITA RODRIGUEZ VASQUEZ

PARA CONSTRUIR

MANUEL ANTONIO QUIROS CASCANTE

A SANTIAGO

150.75 m A L.P.

CALLE

A SAN RAFAEL

NOTAS:

SISTEMA USADO

LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA

ERROR ANGULAR ESTIMADO: 00° 01'

ERROR LINEAL ESTIMADO: 0.01 m

DOY FE QUE DURANTE EL LEVANTAMIENTO

NO HUBO CAMBIO DE LINDEROS NI AMOJONAMIENTO

NOTAS:

MODIFICA AL PLANO CATASTRADO No. A-201040-94

EN CUANTO A SU REFERENCIA Y DOY FE QUE NO

TRASLAPA OTRAS FINCAS

COTIZADO POR INGENIEROS Y ARQUITECTOS DE COSTA RICA

OFICINA DE CATASTRO SPT

13 MAR 2000

German Castillo González

PROPIEDAD DE:

MARGARITA RODRIGUEZ VASQUEZ

CEDULA No. 2-423-345

SITUADO EN:	INSCRIPCION	AREA:	LIBRETA DE PROTOCOLO
SANTIAGO		474.96 m ²	TOMO: 10874 FOLIO: 2
DISTRITO: 2° SANTIAGO	ES PARTE:	ESCALA:	
CANTON: 2° SAN RAMON	FOLIO REAL: 2288174-000	1:500	
PROVINCIA: 2° ALAJUELA	AREA: 2003,47 m ²	FECHA:	
		FEBRERO 2000	

Henry Gonzalez Avila

HENRY GONZALEZ AVILA

TOPOGRAFO ASOCIADO

TA - 6563

INFORME REGISTRAL

214-20202035871500-2026-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 358715---000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 358715 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UNA CASA DE HABITACION Y PATIOS
SITUADA EN EL DISTRITO 2-SANTIAGO CANTON 2-SAN RAMON DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : MARGARITA RODRIGUEZ VASQUEZ

SUR : CALLE PUBLICA CON 17 METROS

ESTE : MANUEL ANTONIO QUIROS CASCANTE

OESTE : MARGARITA RODRIGUEZ VASQUEZ

MIDE: CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO METROS CON NOVENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:A-0617211-2000
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00288174	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 64,400,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO COLONES
CON CATORCE CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00291605-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 25-ABR-2024

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 326-11210-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 2147973 000

AFECTA A FINCA: 2-00358715 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

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

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

LEVANTAMIENTO (Fuente: Informe: DPSC-IV-2025-3945)

214-20202035871500-2026-U



Fuente: Informe: DPSC-IV-2025-3945 / Ing. Leandro Arguedas Arguedas
Ingeniería y Valuación



CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES				
Calificación de la Liquidez		MEDIA ALTA		
1	Informe de avalúo N°:	214-20202035871500-2026-U	Tipo:	Urbano
2	Nombre del Solicitante	Banco Nacional de Costa Rica	Número de cédula	4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Randall Campos Noriega	Empresa:	-
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo:	No
5	Monto del avalúo	60,586,832.04	Monto solicitado:	45,473,745.14
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	La información consignada en este documento debiera ser corroborada por un notario en el momento de establecer cualquier gravamen o al hacer operación de compra-venta sobre el inmueble valorado.			ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Randall Campos Noriega	Emp. N°	601
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	1/21/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	