

AVALÚO DE FINCA URBANA

INFORME DE AVALÚO

OFICINA 214 - DIRECCIÓN DE BIENES 214-21009045365500-2026-U

PROPÓSITO DEL AVALÚO Avalúo de bienes adquiridos

BANCO	NOMBRE SOLICITANTE (S) NACIONAL DE COSTA RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021
--------------	---	----------------------------

BANCO	NOMBRE DEL DUEÑO (S) NACIONAL DE COSTA RICA	Proporción de Derechos Céd. Jurídica 4-000-001021	100%
--------------	---	---	------

ARCE	NOMBRE DE EXDEUDOR PERAZA JAMNES	Céd. Identidad 4-0188-0215
-------------	--	----------------------------

UBICACIÓN DEL BIEN

Provincia: 02 - ALAJUELA
 Cantón: 10 - SAN CARLOS
 Distrito: 09 - PALMERA
 Localidad: COCALECA

DIRECCIÓN EXACTA

DE LA ESQUINA SUROERSTE DE LA PLAZA DE LA COCALECA 100m AL SURESTE Y 215m AL ESTE

REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA

Inscripción de la Finca		Según el Registro y el Plano
Plano de catastro N°	A-1333299-2009	253.00 m2
Identificador Predial	21009045365500	253.00 m2
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0.00%	0.00 m2 Demasía NO

AVALÚO

VALOR DEL TERRENO	¢7 840 723.00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢10 649 632.00
VALOR TOTAL DEL BIEN	¢18 490 355.00

VALOR EN LETRAS: DIECIOCHO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO COLONES 00/100

Tiempo estimado para la venta del bien: 12 meses Ámbito máximo de mercado potencial General
 Uso predominante del bien: Otro Especifique Zonas verdes sin construcción
 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ¢10 649 632.00

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ

OBSERVACIONES GENERALES Se encuentra que el piso de la sala y la cocina posee desniveles o desplomes importantes. Existe una cuchilla como medio de desconexión junto al medidor eléctrico, no existe un medio de desconexión central entre la acometida y la caja de breaks.

Nombre del Perito Jhonatan Duarte Rodriguez

Tipo de Profesional Ing. Civil Carnet IC-23704
 Código Perito SIACC 677 Emp. _____

Firma del Perito _____
 Identificación N° 2-0509-0951
 Cód. Empresa 00000677

Nombre y firma representate legal de la empresa Jhonatan Duarte Rodriguez

Fecha inspección: 16 enero 2026 Fecha informe: 16 enero 2026
 Números telefónicos para contacto 8729-6979
 Correo electrónico / Dirección WEB Jhonaduarte@hotmail.com

AVALÚO DEL TERRENO						214-21009045365500-2026-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO								TC:	€505.00/\$		
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m ²		30 000.00		32 000.00		27 000.00		0.00		0.00	
Área m ²	253	500	1.25207	400	1.16319	500	1.25207	1.0000		1.0000	
Nivel	0	0	1	0	1	0	1	1.0000		1.0000	
Frente	8.41	20	0.80982	20	0.80982	10	0.95871	1.0000		1.0000	
Pendiente	3%	3%	1	3%	1	3%	1	1.0000		1.0000	
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1	1.0000		1.0000	
Servicios	16	16	1	16	1	16	1	1.0000		1.0000	
Tipo de vía	5	5	1	5	1	5	1	1.0000		1.0000	
Zona	1	1	1	1	1	1	1	1.0000		1.0000	
Dist centro desarr.	0	0	1	0	1	0	1	1.0000		1.0000	
Vista	6	6	1	6	1	6	1	1.0000		1.0000	
Regularidad	1	1	1	1	1	1	1	1.0000		1.0000	
	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000		1.0000	
Factor de Homologación		1.0140		0.9420		1.2004		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		30 418.56		30 143.04		32 410.22					
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	€30 991 /m2	Valor ajustado	€30 991 / m2				Valor unitario Mejoras al Terreno	€0 / m2			
Factor secciones	1.0000	Área	253.00 m2								
VALOR UNITARIO FINAL						€30 991.00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€7 840 723.00					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	MARLON YIMEN ARGUELLO ACOSTA					Terreno con construcción					
SUR	CALLE PUBLICA					Calle pública					
ESTE	RITA LORENA ARGUELLO ESQUIVEL					Terreno con construcción					
OESTE	ROBERT NU#EZ RAMIREZ					Terreno con construcción					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05								PRECISIÓN			
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud		
1	458 321				1 150 115				220		
2	458 313				1 150 116				220		
3	458 315				1 150 144				220		
Plus Code:		CJ29+9PP Santa Rosa, Provincia de Alajuela									
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1.	Vendedor Marielos, área 500m2, frente 20m, valor por m2 €30.000. Terreno sin construcciones.	Oferta	8340-2372			1/7/2025					
		Coordenadas	Este	459 355	Norte	1 148 486					
2.	Vendedor Marielos, área 400m2, frente 20m, valor por m2 €32.000. Terreno sin construcciones.	Oferta	8340-2372			1/7/2025					
		Coordenadas	Este	459 377	Norte	1 148 427					
3.	Vendedor Doña Aurora, área 500m2, frente 10m, valor por m2 €27.000. Terreno sin construcciones.	Oferta	8339-8200			1/7/2025					
		Coordenadas	Este	459 527	Norte	1 148 175					
4		Coordenadas	Este		Norte						
5		Coordenadas	Este		Norte						

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-21009045365500-2026-U			
VIAS DE COMUNICACION			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS				
Tipo de ruta	Camino vecinal		Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico	
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO	
Ancho de vía	10.00 m		Cordón	NO			
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA			Calle pública	
						NO	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS			
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	COOPELES	Clase social	Media
Alumbrado	SÍ	COOPELES	Jardines y Parques	SÍ	a 200 m	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SÍ	COOPELES	Transporte Público	SÍ	a 100 m	Densidad poblacional	Baja
Agua Potable	SÍ	ASADA	Edificios Comerciales	SÍ	a 200 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	ICE	Recolección de basura	SÍ	a 0 m	Vivienda	
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	a 250 m		
Medidores instalados	Electricidad y Agua						
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS							
Frente principal:	8.41 m		Nivel sobre calle:	0.00 m			
Fondo:	27.68 m		Pendiente %	5			
Relación:	3.29132		Tipo de vía:	5			
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):						Óptimo	
Cuerpo de agua cerca	Otro (especificar)	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: <u>78.00%</u>							
AFECTACIONES DEL BIEN							
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES							
FECHA ESTUDIO							
16/1/2026	LOS GRAVAMENES LOCALIZADOS EN EL ESTUDIO DE REGISTRO NO AFECTAN EL VALOR NI LA TOMA DEL BIEN EN GARATÍA HIPOTECARIA.						
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:						NO	
OBSERVACIONES							
La propiedad se localiza en una zona residencial en el distrito de la palmer, posee acceso a todos los servicios públicos.							

OBSERVACIONES

214-21009045365500-2026-U

OBSERVACIONES

Se encuentra que el piso de la sala y la cocina posee desniveles o desplomes importantes. Existe una cuchilla como medio de desconexión junto al medidor eléctrico, no existe un medio de desconexión central entre la acometida y la caja de breaks. Existe cerámica, parcialmente, se localiza sesiones donde no fue colocada la cerámica. Se localizan daños en las paredes, principalmente en la que da a la colindancia este y en algunas paredes internas. La vivienda no presenta un sistema constructivo definido, utilizando varias técnicas y materiales en su construcción.

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-21009045365500-2026-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																			
Vivienda	74.00	210 000	15 540 000	50	20	R	0.7200	0.8190	9 163 642.00	29.5	123 833																			
Corredor	18.00	140 000	2 520 000	50	20	R	0.7200	0.8190	1 485 990.00	29.5	82 555																			
			-						-																					
			-						-																					
TOTAL	92.00		18 060 000						10 649 632.00																					
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									¢10 649 632.00																					
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0.00																					
VALOR TOTAL									¢10 649 632.00																					
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN																														
DEFINICIONES																														
Área	Dimensión de la construcción		Estado		Estado físico del bien (Actual)																									
	Medida en metros, m ² , 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>																														
<table border="1"> <tr> <td rowspan="7" style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">ESTADO</td> <td>O</td> <td>ÓPTIMO</td> </tr> <tr> <td>MB</td> <td>MUY BUENO</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>BUENO</td> </tr> <tr> <td>I</td> <td>INTERMEDIO</td> </tr> <tr> <td>R</td> <td>REGULAR</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>DEFICIENTE</td> </tr> <tr> <td>M</td> <td>MALO</td> </tr> <tr> <td>MM</td> <td>MUY MALO</td> </tr> <tr> <td>DM</td> <td>DEMOLICIÓN</td> </tr> </table>												ESTADO	O	ÓPTIMO	MB	MUY BUENO	B	BUENO	I	INTERMEDIO	R	REGULAR	D	DEFICIENTE	M	MALO	MM	MUY MALO	DM	DEMOLICIÓN
ESTADO	O	ÓPTIMO																												
	MB	MUY BUENO																												
	B	BUENO																												
	I	INTERMEDIO																												
	R	REGULAR																												
	D	DEFICIENTE																												
	M	MALO																												
MM	MUY MALO																													
DM	DEMOLICIÓN																													

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21009045365500-2026-U



Entorno y vía



Frente



Sistema eléctrico en mal estado



Caja de breaks



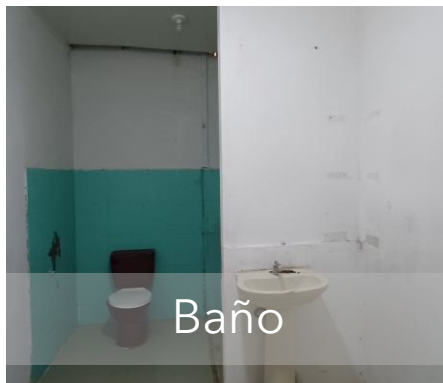
Cocina



Corredor



Paredes en mal estado



Baño



Perito en sitio

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



2

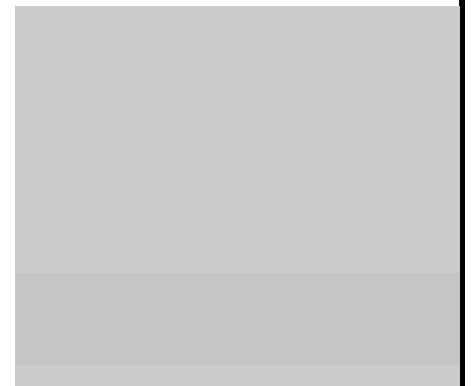
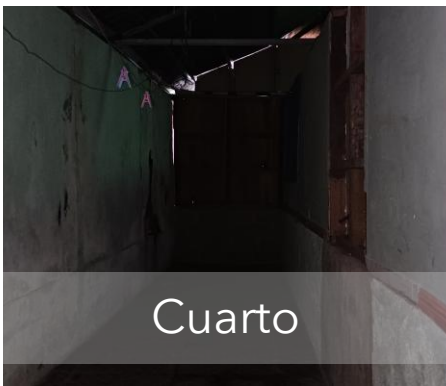


4

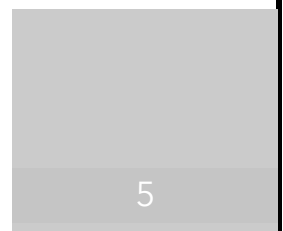
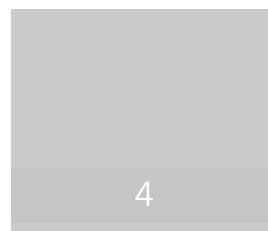
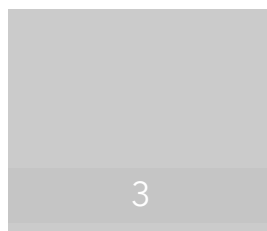
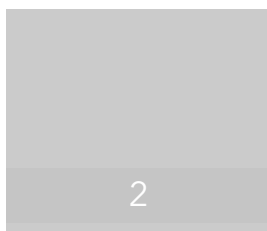


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21009045365500-2026-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

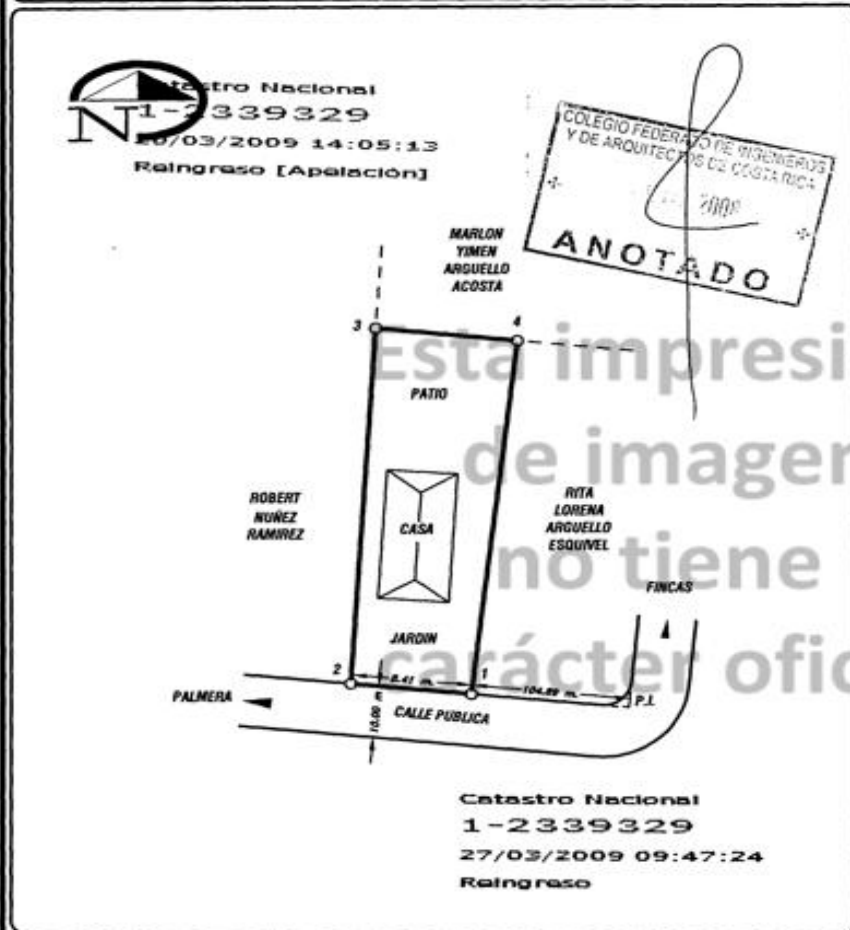
214-21009045365500-2026-U

INDSCRIPCION: 2-333299-2009
6C62B2F48A00D77B5E91E3D1C195304

TIMBRES Y SELLOS DE CATASTRO

Catastro Nacional
1-2339329
12/02/2009 09:23:54
Reingreso
Catastro Nacional
1-2339329
02/02/2009 09:16:54
Reingreso

Catastro Nacional
1-2339329
11/12/2008 13:26:22
Reingreso



DERROTERO

LINEA	ACIMUT	DISTANCIA	0 METROS
1-2	275 25	8,41	
2-3	003 35	27,68	
3-4	095 39	9,91	
4-1	186 41	27,63	

Catastro Nacional
1-2339329
12/03/2009 12:53:00
Reingreso



PARTE DE LA FINCA 2277959-000

AREA 253 m²
SEGUN EL REGISTRO 1 768,99 m²

SITUADA EN COCALECA
DISTRITO 09 PALMERA
CANTON 10 SAN CARLOS
PROVINCIA 02 ALAJUELA

ESCALA 1:400
FECHA: JUNIO, 2008
PROTOCOLO: TOMO 14311 FOLIO 118
ARCHIVO: \CATASTRO\14311\118001

HENRIQUE SOLÍS BANCHEZ
AGENCIADO LICENCIADO AL-1291

- POLIGONAL ABIERTA, ERRORES ESTIMADOS: ANGULAR 0', LINEAL 0,02 m.
- DOY FE DE QUE ESTOS LINDEROS SON DEFINIDOS Y NO HAN SIDO ALTERADOS. ESTE PLANO MODIFICA AL PLANO CATASTRADO A-0093573-1993.
- LAS COORDENADAS EN LA LOCALIZACION ESTAN DADAS EN KILOMETROS DE LA PROYECCION LAMBERT COSTA RICA NORTE.
- ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE. UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO O LA REUNION RESPECTIVA EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO.

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.

INFORME REGISTRAL

214-21009045365500-2026-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 453655---000

PROVINCIA: ALAJUELA **FINCA:** 453655 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE PATIO CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 9-LA PALMERA CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : MARLON YIMEN ARGUELLO ACOSTA
SUR : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE 8 MTS CON 41 CM LINEALES
ESTE : RITA LORENA ARGUELLO ESQUIVEL
OESTE : ROBERT NU#EZ RAMIREZ

MIDE: DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS
PLANO:A-1333299-2009
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO INSCRITA EN
2-00277959 000	FOLIO REAL
2-00453655 001	FOLIO REAL
2-00453655 002	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 21,329,469.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CATORCE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO COLONES CON DIECISEIS CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00423253-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 12-JUN-2024

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 404-00107-01-0802-001
FINCA REFERENCIA 00108170-000
AFECTA A FINCA: 2-00453655 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

CONDICIONES
CITAS: 404-00107-01-0810-001
FINCA REFERENCIA 200277959 000
AFECTA A FINCA: 2-00453655 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 404-00107-01-0818-001
FINCA REFERENCIA 200277959 000
AFECTA A FINCA: 2-00453655 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 16-01-2026 a las 20:34 horas

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

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		MEDIA ALTA	
1	Informe de avalúo N°:	214-21009045365500-2026-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula: 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Jhonatan Duarte Rodriguez	Empresa: Jhonatan Duarte Rodriguez
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	18 490 355.00	Monto solicitado: 14 677 365.16
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Se encuentra que el piso de la sala y la cocina posee desniveles o desplomes importantes. Existe una cuchilla como medio de desconexión junto al medidor eléctrico, no existe un medio de desconexión central entre la acometida y la caja de breaks.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Jhonatan Duarte rodriguez	Emp. N° 677
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	19/1/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)