

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		SIPCO 19804	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		AVALUO DE VIVIENDA		214-21002058306200-2026-U	
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica 4-00000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica 4-00000-001021 100%	
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
MADRIGAL	ORTIZ	MAURICIO GERARDO		Céd. Identidad 2-0498-0495	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	10 - SAN CARLOS				
Distrito:	02 - FLORENCIA				
Localidad:	PLATANAR				
DIRECCIÓN EXACTA					
DEL SUPER MAS AHORRO 30 MTS SUR Y 77 MTS ESTE					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca				Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	A-21146870-2019			513,00 m2	
Identificador Predial	21002058306200			513,00 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%		0,00 m2	Demasía NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢15 455 151,00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢8 669 682,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢24 124 833,00	
VALOR EN LETRAS: VEINTICUATRO MILLONES CIENTO VEINTICUATRO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES COLONES 00/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local
Uso predominante del bien:		Residencial Horizontal		Especifique:	VIVIENDA
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢8 669 682,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SI					
OBSERVACIONES GENERALES EL INMUEBLE PRESENTA 2 EDIFICACIONES VANDALIZADAS					
Nombre del Perito		LUIS FERNANDO ARGUELLO BOLAÑOS		Firmado digitalmente por LUIS FERNANDO ARGUELLO BOLAÑOS (FIRMA)	
Tipo de Profesional		ARQUITECTO	Carnet	A-15229	Fecha: 2026.08.04 13:54:39 -06'00'
Código Perito SIACC		608	Emp.	Identificación N° 1-0862-0017	
Nombre de la empresa				Cód. Empresa 00000230	
Fecha inspección:		29 julio 2026		Fecha informe: 31 julio 2026	
Números telefónicos para contacto		8391-7479			
Correo electrónico / Dirección WEB		lfarguello@cfia.or.cr			

AVALÚO DEL TERRENO						214-21002058306200-2026-U							
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												TC:	€0,00/\$
Características	SUJETO	COMPARABLES											
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor		
VALOR €/m²		32 000,00		40 000,00		15 000,00		0,00		0,00			
Área	513	250	0,7888	300	0,8377	745	1,1310	0	0,0000	0	0,0000		
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	1	1,0121	0	0,9970	0	0,9970		
Frente	15	14	1,0307	10	1,1530	23	0,8735	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!		
Fondo	33	18	0,8111	30	0,9642	32	0,9892	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!		
Forma	REGU	0	1,0000	0	0,8362	0	1,1324	0	0,0000	0	1,1324		
Pendiente	5	20	1,2120	5	1,0000	20	1,2120	0	0,9379	0	0,9379		
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	3	0,9503	0	0,8803	0	0,8803		
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	0	1,0305	0	1,0305		
Servicios 2	16	11	1,1618	11	1,1618	11	1,1618	0	1,6161	0	1,6161		
Tipo de Vía	3	4	1,0667	3	1,0000	3	1,0000	0	0,8238	0	0,8238		
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000			
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000			
Factor de Homologación		0,9906		0,9049		1,4989		#DIV/0!		#DIV/0!			
Valores Homologados €		31 700,50		36 197,58		22 483,18							
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	€30 127 /m2			Valor ajustado		€30 127 / m2			€0 / m2				
Factor secciones	1,0000			Área		513,00 m2			€0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€30 127,00 /m2							
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€15 455 151,00							
LINDEROS ACTUALES													
NORTE	EIDA VILLALOBOS					CONSTRUIDO							
SUR	CALLE PUBLICA					CALLE PUBLICA							
ESTE	ESPERANZA LIZANO					CONSTRUIDO							
OESTE	LORTENA BARRANTES					CONSTRUIDO							
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05													
VÉRTICE	ESTE					NORTE							Altitud
1	448 461					1 151 268							222
2	448 448					1 151 275							221
Plus Code: CG6H+6GR Platanar, Provincia de Alajuela													
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES													
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta			
1	PROPIEDAD A LA VENTA CERCA DEL INMUEBLE VALORADO A 500 MTS				Oferta		8434-7097			31/7/2026			
					Coordenadas		Este	448 762	Norte	1 151 053			
2	PROPIEDAD A LA VENTA CERCA DEL INMUEBLE VALORADO A 500 MTS				Oferta		7090-8756			31/7/2026			
					Coordenadas		Este	448 828	Norte	1 151 099			
3	PROPIEDAD A LA VENTA CERCA DEL INMUEBLE VALORADO A 1,5 KM				Oferta		6004-0888			31/7/2026			
					Coordenadas		Este	449 828	Norte	1 151 947			
4													
					Coordenadas		Este		Norte				
5													
					Coordenadas		Este		Norte				

DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-21002058306200-2026-U		
VIAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS				
Tipo de ruta	Camino vecinal	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico	
Material	Concreto	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO	
Ancho de vía	10,00 m	Cordón	NO			
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA		Calle pública		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	COOPELES	Internet por Cable	SÍ	Clase social	Media Baja
Alumbrado	SÍ	COOPELES	Jardines y Parques	NO	Clase social zonas cercanas	Media Baja
Electricidad	SÍ	COOPELES	Transporte Público	SÍ	Densidad poblacional	Baja
Agua Potable	SÍ	ASADA	Edificios Comerciales	SÍ	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ		Recolección de basura	SÍ		
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ		
Medidores instalados	Electricidad y Agua				HABITACIONAL	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS						
Frente principal:	15,33 m		Nivel sobre calle:	0,10 m		
Fondo:	33,46 m		Pendiente %	5		
Relación:	2,182896		Tipo de vía:	3		
Servicios	S1	1				
	S2	16	Ubicación:	Medianero		
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:						
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: 74,00%						
AFECTACIONES DEL BIEN						
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES						
FECHA ESTUDIO	NO HAY					
18/6/2026						
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:				NO		
OBSERVACIONES						
INMUEBLE PRESENTA UN VANDALISMO DE LAS EDIFICACIONE IMPORTANTE						

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-21002058306200-2026-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
CASA 1	64,00	245 000	15 680 000	60	20	MM	0,7778	0,2780	3 390 464,00	13,0	52 976
CORREDOR	18,00	145 000	2 610 000	60	20	MM	0,7778	0,2780	564 354,00	13,0	31 353
CASA 2	89,00	245 000	21 805 000	60	20	MM	0,7778	0,2780	4 714 864,00	13,0	52 976
			-						-		
			-						-		
TOTAL	171,00		40 095 000					8 669 682,00			
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
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL	-		-					-			
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			¢8 669 682,00								
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0,00								
VALOR TOTAL			¢8 669 682,00								
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN											
DEFINICIONES											
Área	Dimensión de la construcción			Estado	Estado físico del bien (Actual)						
	Medida en metros, m², 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							

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-21002058306200-2026-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente: VIVIENDA		Uso predominante: Residencial Horizontal	
Estado de la edificación: Existente		Avance: NA 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: 171,00 m2		Porcentaje de cobertura: 35%	
		Año de construcción: 2011	
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		NÚMERO DE NIVELES: 1	
VC-02			
Estructura MAMPOSTERIA Y PREFABRICADO		Sistema eléctrico:	
Paredes MAMPOSTERIA Y PREFABRICADO		Cableado entubado: <u>Sí Total</u> Interruptor: <u>Disyuntor</u>	
Entrepiso NO APLICA		Tablero eléctrico (caja de breaker): <u>Sí</u>	
Estruc. Techo MADERA		Estado General: <u>Regular</u> *Inspección vía muestra*	
Cubierta HG		Sistema de evacuación pluvial:	
Cielos		Canoas y bajantes: <u>Sí Total</u> Estado: <u></u>	
Pisos CERAMICA		Otro sistema (indique): <u></u>	
Fachada PLANA SENCILLA			
Aposentos		Tanques de Gas:	
		Gas LP: <u>No hay</u> Ubicación: <u></u>	
		En caso de encontrarse dentro, adjuntar fotografías de la ubicación y estado	
Parqueos 2 Ubicación: En edificación cubierto		Estado Físico y de Mantenimiento General:	
Otros		Paredes <u>Regular</u> Cielos <u>Regular</u>	
Red de agua caliente		Pisos <u>Regular</u> Cubierta <u>Regular</u>	
Tanque captación de agua			
Fisuras		Apreciación visual de desplome	
Repellos <u>Leve</u> Pisos <u>Leve</u>		Paredes <u>Leve</u> Pisos <u>Leve</u> Cielos <u>Leve</u>	
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación:		Avance:	
DESCRIPCIÓN			
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
Etapas	% avance acum.	% de giro	Detalle de avance esperado
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
			Se recomienda un primer giro: <u>0,0%</u>
			Equivalente al: Del monto destinado a construcción
			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.
OBSERVACIONES			
INMUEBLE VANDALIZADO			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21002058306200-2026-U



CALLE DE ACCESO



VISTA FRONTAL



VALUADOR EN EL SITIO



COLINDANTE ESTE



COLINDANTE OESTE



VISTA EXTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



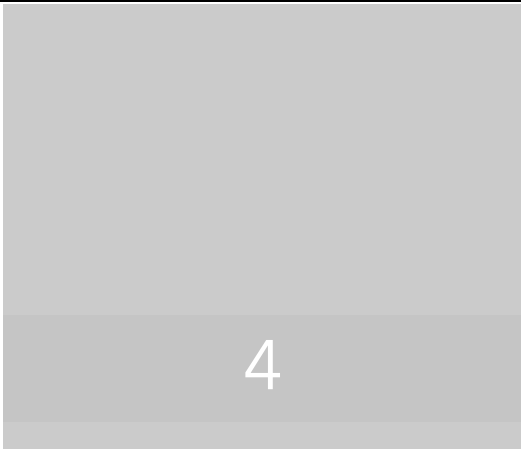
1



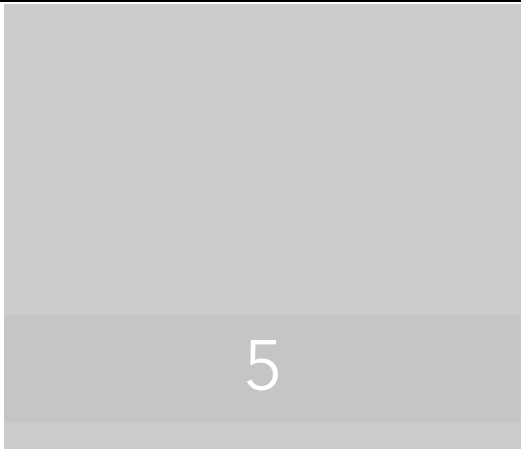
2



3



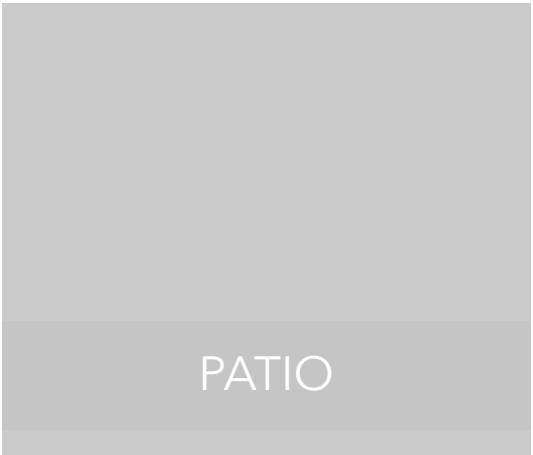
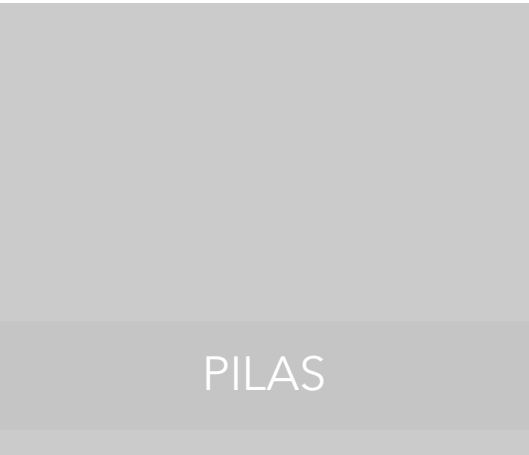
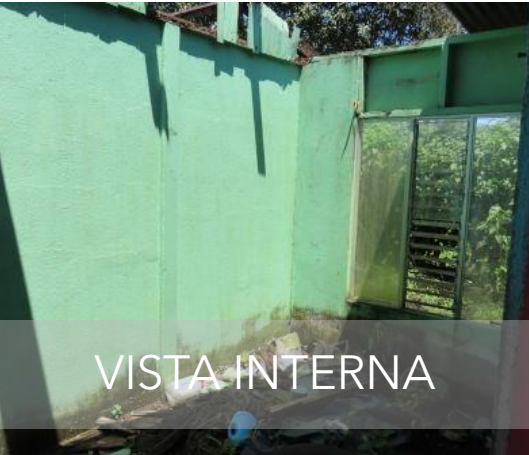
4



5

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21002058306200-2026-U



REGISTRO NACIONAL
REGISTRO INMOBILIARIO
SUBDIRECCIÓN
CATASTRAL
INSCRIPCIÓN No:
2-2114687-2019
Fecha: 20/03/2019 14:23:15
Registrador: JOSE CISNEROS CISNEROS
63A0BD465CFCEBA5A271B4BADD545A4E

Catastro Nacional
2019-18642-C
13/03/2019 14:26:06
Reingreso

cfia
Contrato 827733
Fecha 13/03/2019
Sellado CFIA

ENTERO B.C.R.
306492385

UBICACION

HOJA AGUAS ZARCAS - ESCALA 1 : 50.000

LÍNEA	ACIMUT	DIST.(m)
1 - 2	301° 33.9'	15.33
2 - 3	033° 04.5'	33.08
3 - 4	121° 43.1'	15.66
4 - 5	213° 35.7'	30.89
5 - 1	214° 15.8'	2.16

NOTAS:
LINDEROS EXISTENTES
LEVANTAMIENTO POLAR
POLIGONAL ABIERTA.
ERROR ANGULAR :00 "01"
ERROR LINEAL :0,01 m
MODIFICA PLANO A-1100110-2006
MODIFICA PLANO A-946853-2004
ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR
EL INMUEBLE. UNA VEZ INSCRITA LA REUNION
RESPECTIVA, EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS
JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA
FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO
FRENTE A CALLE PUBLICA DE VERTICE 1 AL 2 : 15.33m

INFORMACION REGISTRO PUBLICO: PARA REUNIR FINCAS
FINCA COMPLETA :
FOLIO REAL 2260811 - 000
CON FINCA COMPLETA :
FOLIO REAL 2403685 - 000
AREA REGISTRO 293.65 m²

SITUADO EN
DISTRITO: PLATANAR
CANTON: 02 FLORENCIA
PROVINCIA: 10 SAN CARLOS
02 ALAJUELA

AREA: 513 m ²	ESCALA: 1 : 500	FECHA: FEBRERO 2019	PROTOCOLO: TOMO: 20781 FOLIO: 070	HAMMRYN GONZALEZ VASQUEZ TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 4376
------------------------------------	--------------------	---------------------------	---	--

INFORME REGISTRAL

214-21002058306200-2026-U

Detalle de Certificaciones o Productos

- Bienes Monitoreados
- Búsqueda Gráfica Marcas
- Carrito de Compras
- Consultas Gratuitas
- Certificación Imágenes
- Historial de Compras
- Historial de Usos
- Impuesto Personas Jurídicas
- Índice Personas Físicas
- Índice de Personas Jurídicas
- Transitorio III Ley 9428
- Mi Cuenta
- Mi Inventario
- Reserva de Matricula
- Solicitud de Placas
- Consulta Salidas del Pais
- Certificado Catastral
- Tarjeta de Salidas del Pais
- Título de Propiedad

Avisos importantes

- Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sirvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 583062---000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 583062 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON DOS CASAS Y UN GARAJE
SITUADA EN EL DISTRITO 2-FLORENCIA CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : EIDA VILLALOBOS SALAS Y JOVITA QUESADA ARIAS
SUR : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE QUICE METROS CON TREINTA Y TRES CENTIMETROS
ESTE : ESPERANZA GABRIELA LIZANO NARANJO
OESTE : LORTENA BARRANTES QUESADA

MIDE: QUINIENTOS TRECE METROS CUADRADOS
PLANO:A-2114687-2019
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL:210020583062__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00260811	000	FOLIO REAL
2-00403685	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 51,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCUENTA MILLONES QUINIENTOS DOS MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO COLONES CON SESENTA Y SEIS CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00421218-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 12-JUN-2024

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

Emitido el 04-08-2026 a las 13:46 horas

Imprimir Regresar Comprar

INSERTAR INFORME REGISTRAL

Todos los derechos reservados . 2026 . Registro Nacional . San José, Curridabat . Apartado Postal 523-2010 Curridabat
rnpdigital@rnp.go.cr

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES				
Calificación de la Liquidez		ALTA		
1	Informe de avalúo N°:	214-21002058306200-2026-U	Tipo:	Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula	4-00000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	LUIS FERNANDO ARGUELLO BOLAÑOS	Empresa:	0
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo:	Sí
5	Monto del avalúo	24 124 833,00	Monto solicitado:	50502184,66
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	EL INMUEBLE PRESENTA 2 EDIFICACIONES VANDALIZADAS			ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	LUIS FERNANDO ARGUELLO BOLAÑOS	Emp. N°	608
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	4/8/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	