

AVALÚO DE FINCA URBANA

INFORME DE AVALÚO

OFICINA 214 - DIRECCIÓN DE BIENES **214-21010018114400-2025-U**

PROPÓSITO DEL AVALÚO BIENES ADJUDICADOS

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

NOMBRE EXDEUDOR (S)
MARLENE MORA ARAGON Céd. Identidad 2-0509-0951

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

UBICACIÓN DEL BIEN

Provincia: 02 - ALAJUELA
Cantón: 10 - SAN CARLOS
Distrito: 10 - VENADO
Localidad: DELICIAS

DIRECCIÓN EXACTA

De la Iglesia de Jicarito 265 metros Oeste. H7RQ+8V9 Maquencal, Provincia de Alajuela

REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA

Inscripción de la Finca		Según el Registro y el Plano
Plano de catastro N°	A-1931802-2016	3 165.00 m2
Identificador Predial	21010018114400	3 165.00 m2
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0.00%	0.00 m2 Demasía NO

AVALÚO

VALOR DEL TERRENO ¢20 942 805.00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES ¢25 505 810.80
VALOR TOTAL DEL BIEN ¢46 448 615.80

VALOR EN LETRAS: CUARENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS QUINCE COLONES 80/100

Tiempo estimado para la venta del bien: 24 meses Ámbito máximo de mercado potencial Local

Uso predominante del bien: Residencial Horizontal Especifique: Rural concentrado

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ¢25 505 810.80

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SI

OBSERVACIONES GENERALES
El bien consta de un terreno con una vivienda.
Río más cercano a 100 m de distancia.
Se verifican linderos y ubicación de acuerdo al plano de catastro.
Cables expuestos en ducha que se recomienda entubar y cuchilla en acometida principal que se recomienda cambiar a breaker para cumplir con normativa vigente.
Gravámenes no representan afección física del bien.

Nombre del Perito ING. ARIEL GARCÍA LÓPEZ, M.V, M.A.E, SMPC ®

Tipo de Profesional	<u>Ingeniero Civil</u>	Carnet	<u>27320</u>	Firma del Perito
Código Perito SIACC	<u>784</u>	Emp.	<u>N/A</u>	Identificación N°
Nombre de la empresa	<u>Consultoría en Ingeniería Civil</u>			<u>Cód. Empresa 00000375</u>

Nombre y firma representate legal de la empresa _____

Fecha inspección: 9 julio 2025 Fecha informe: 12 julio 2025

Números telefónicos para contacto 8419-7696

Correo electrónico / Dirección WEB arielgarcia@cicsacr.com / www.cicsacr.com

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 evaluador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

AVALÚO DEL TERRENO				214-21010018114400-2025-U			
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO							
Características	SUJETO	COMPARABLES					
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor	
VALOR €/m2		13 224.82	1 000.00	10 968.92	0.00	0.00	
Actividad		Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	
Área	3165	983.00	0.6799	220000	9.8382	547	0.5603
Frente	30.38	20	1.1099	200	0.6879	15	1.1924
Tipo de vía	4	4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000
Acera y caño	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000
Servicios Públicos	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000
Ubicación	5	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000
Pendiente	0	0	1.0000	5	1.0662	0	1.0000
Nivel	0	1	1.0305	0	1.0000	0	1.0000
Regularidad	0.719318	1	0.9209	1	0.9209	1	0.9209
Negociación			0.9500		0.9500		0.9500
Factor de Homologación		0.6803		6.3132		0.5845	
Valores Homologados		8 996.42		6 313.20		6 411.60	
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO							
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE					
Sección trasera	0.8797	Área afectada	2 265.00 m2	Sección con pendiente descendente 10% aprox			
	1.0000	Área afectada	0.00 m2				
	1.0000	Área afectada	0.00 m2				
VALOR DEL TERRENO							
Valor conclusivo	€7 240 /m2	Valor ajustado	€6 617 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	0.9139	Área	3 165.00 m2	€0 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL				€6 617.00 /m2			
VALOR TOTAL DEL TERRENO				€20 942 805.00			
LINDEROS ACTUALES							
NORTE	ROBERTO VILLALOBOS RODRIGUEZ			Calle pública			
SUR	ELIAN ALVARADO VARELA			Terreno sin construcción			
ESTE	ROBERTO VILLALOBOS RODRIGUEZ			Terreno sin construcción			
OESTE	CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE 31 .22 METROS			Vivienda			
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05							
VÉRTICE	ESTE	NORTE	PRECISIÓN				
1	422 257	1 171 168					
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES							
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Lote de 983 m2, en san antonio de Monterrey , calle de asfalto, sin acera, ni caño, todos los servicios. Condiciones similares.	Oferta	7200 6002/ https://www.facebook.com/groups/propiedadesbaratasdecostarica/posts/2824315664431999/			9/7/2025	
		Coordenadas	Este		Norte		
2	Lote de 22 ha m2, calle de asfalto, sin acera, ni caño, todos los servicios. Condiciones similares.	Oferta	8490-7629			9/7/2025	
		Coordenadas	Este	-	Norte	-	
3	Lote de 547 m2, en san juan de Monterrey, calle de asfalto, sin acera, ni caño, todos los servicios. Condiciones similares.	Oferta	https://www.facebook.com/share/16XCQNDbJN/?mibextid=wWxIf			9/7/2025	
		Coordenadas	Este	-	Norte	-	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-21010018114400-2025-U		
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Terciaria		Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	11.75 m		Cordón	NO		
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	Clase social	Media
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	Densidad poblacional	Media
Agua Potable	SÍ	ASADA	Edificios Comerciales	SÍ	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	TODAS	Recolección de basura	SÍ	Residencial	
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ		
Medidores instalados	Electricidad y Agua					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS						
Frete principal:	30.38 m		Nivel sobre calle:	0.00 m		
Fondo:	104.18 m		Pendiente %	0		
Relación:	3.42924232		Tipo de vía:	4		
Servicios	S1	1	Ubicación:	Medianero		
	S2	16				
RIESGOS POTENCIALES						
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:					SÍ	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):					Bueno	
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	100.00 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: 61.00%						
AFECTACIONES DEL BIEN						
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
9/7/2025	RESERVAS Y RESTRICCIONES, CITAS: 320-02701-01-0901-001. Gravámenes no representan afección física del bien.					
OBSERVACIONES						
<p>Zona rural, calle de asfalto, sin acera, ni caño todos los servicios.</p> <p>Lote a nivel de calle, con una sección frontal plana, y el restante pendiente descendente estimada del 10%.</p> <p>Río más cercano a 100 m de distancia.</p> <p>Se verifican linderos y ubicación de acuerdo al plano de catastro.</p>						

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				214-21010018114400-2025-U	
CONSTRUCCIONES					
Tipo de construcción existente:	Vivienda			Uso predominante:	Residencial
Estado de la edificación:	Existente	Avance:	100%	Presupuesto:	¢ N/A
Nombre del Profesional Responsable de la obra:	N/A				
Nombre del Desarrollador:	N/A				
Número de Contrato CFIA:	N/A	Número permiso construcción:	N/A		
Documentos de construcción adicionales:	N/A				
Propiedad utilizada por:	Propietario	Nombre	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		
Vigencia del contrato de arrendamiento:					
Área construcción principal:	132.00 m2	Porcentaje de cobertura:	4%	Año de construcción:	1995
DETALLE DE ELEMENTOS					
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		<u>VC02</u>	NÚMERO DE NIVELES:		<u>1</u>
Estructura	Mampostería	Sistema eléctrico:			
Paredes	Block	Entubado Conduit	<u>SI</u>	<u>PARCIAL</u>	
Entrepiso	No hay	Porcentaje	<u>95%</u>		
Techos	Cerchas de madera	Caja breaker	<u>SI</u>		
Cubierta	Hg 28	Interruptor	<u>Diyuntores</u>		
Cielos	Tablilla de madera / sin cielos	Estado General	<u>Regular</u>		
Pisos	Cerámica	Gas LP	<u>No hay</u>	Ubicación	<u>N/A</u>
Fachada	Ventanas con celosías de aluminio	Estado Físico y Mantenimiento:			
Aposentos	Corredor, sala, cocina, 3 habitaciones, 1 baño, pilas.	Paredes	<u>Bueno</u>	Cielos	<u>Bueno</u>
Baños	1 baño	Pisos	<u>Bueno</u>	Cubierta	<u>Bueno</u>
Otros	No hay				
Red de agua caliente	No hay				
Tanque captación de agua	No hay				
Figuras					
Repellos	<u>Leve</u>	Paredes	<u>Leve</u>	Pisos	<u>Ninguno</u>
Pisos	<u>Ninguno</u>	Apreciación visual de desplome			
		Paredes	<u>Ninguno</u>	Cielos	<u>Ninguno</u>
OBRAS COMPLEMENTARIAS					
Estado de la edificación:			Avance:		
DESCRIPCIÓN					
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN					
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para <u>SI</u> construcción:		
1			Equivalente al: <u>0.0%</u>		
2			del monto del crédito destinado a construcción		
3					
4					
5					
6					
7					
OBSERVACIONES					
<p>Vivienda con corredor, cocina, comedor, 3 habitaciones, 1 baño, pilas.</p> <p>Construcción de block, piso de cerámica, cielos de tablilla de pvc (una sección trasera no tiene cielos), estructura de techo con cerchas de madera, cubierta Hg 28, sin canoas ni bajantes, pintura total, enchapes solo en ducha, ventanas con marco de aluminio y colosias, mueble de cocina concreto enchapado 3 m, puertas de madera.</p> <p>Cables expuestos en ducha que se recomienda entubar y cuchilla en acometida principal que se recomienda cambiar a breaker para cumplir con normativa vigente.</p> <p>La vivienda tiene un estado de conservación intermedio, solamente se aprecian daños en ducha, con pared rota en sección desde la llave de control hasta la sección superior de ducha.</p> <p>Malla ciclón en lindero frontal.</p> <p>En la propiedad hay un par de bodegas de madera en mal estado, las cuales no son valoradas. Ninguna cuenta con instalación eléctrica.</p>					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21010018114400-2025-U



Acceso

9 jul 2025 1:35:17 p
10.59091857N 84.710392
San Ca



Acceso

9 jul 2025 1:35:20 p
10.59082345N 84.710501
San Ca



Frente

9 jul 2025 1:35:28 p
10.59079335N 84.710524
San Ca



Externas

9 jul 2025 1:35:58 p
10.59077049N 84.710456
San Ca



Vivienda

9 jul 2025 1:36:10 p
10.59085291N 84.710385
San Ca



Sala

9 jul 2025 1:36:45 p
10.59081488N 84.710342
San Ca



Pasillo

9 jul 2025 1:37:02 p
10.59074707N 84.710310
San Ca



Habitaciones

9 jul 2025 1:37:11 p
10.5907711N 84.710311
San Ca



Habitaciones

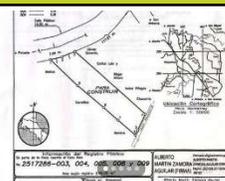
9 jul 2025 1:37:07 p
10.59076204N 84.710316
San Ca

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

Propiedades baratas Costa Rica - Utiel
Venta de terreno: 20 hectáreas en 1000 m²
lote de 88m x 120m, topografía plana
San Antonio Montenegro, San Carlos. 25
Millones de la fortuna
especial para Avtor:
precio de cobertizo, maderas y Caeimas
Inconstrucción Proxim 15 Millones de Pzimos
4 Meses para comedia salvo SIN INTERESES
Responsabilidad de agua y luz
An art 20 No Bono Crédito
Precio 15 Millones del Cash Megapz Precio
Contacto: 7200 8002



Z ACCESOS
ECHA EN REPASTOS EN UN 90%
TODOS LOS SERVICIOS BASICOS
A 10 MILLONES LA HECTAREA
MUY BUENOS ACCESOS
SE FINANCIA 60%
RNSE RECIBE VEHICULO O PROPIEDAD POR PARTE
DE PAGO
TERRENO 22 HECTAREAS
CONTACTANOS AL 8490 7629



Se vende lote
\$6.000.000

3

Envía un mensaje al vendedor

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21010018114400-2025-U



Baño

9 jul 2025 1:37:20 p
10.59076478N 84.710304E
San Ca



Ducha

9 jul 2025 1:37:43 p
10.59073175N 84.710289E
San Ca



Pilas

9 jul 2025 1:38:34 p
10.59066337N 84.710389E
San Ca



Externas

9 jul 2025 1:43:49 p
10.59046142N 84.710109E
San Ca



Externas

9 jul 2025 1:44:12 p
10.5907408N 84.710126E
San Ca



Externas

9 jul 2025 1:45:33 p
10.59051429N 84.710211E
San Ca



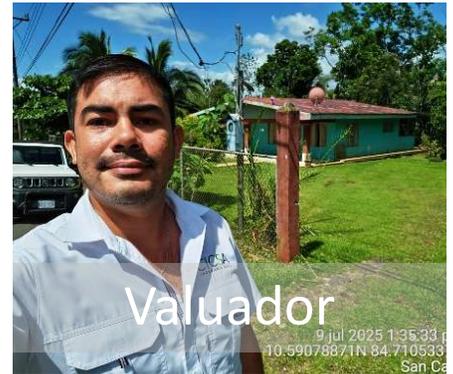
Caja de breakers

9 jul 2025 1:36:54 p
10.59074962N 84.710352E
San Ca



Acometida

9 jul 2025 1:36:45 p
10.59079719N 84.710422E
San Ca



Valuador

9 jul 2025 1:35:33 p
10.59078871N 84.710533E
San Ca

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

Propiedades baratas Costa Rica - Uti...
último lote de 888m2. topografía plana
San Antonio Montezuma, San Carlos. 1/25
Milla de la Tortuga
especial para Avícola:
zona de cabecera, miradores y Caseríos
Inconstruible Prácticamente 15 Millones de Puntaje
4 Meses para construir SIN INTERESES
Responsabilidad de agua y luz
Apto para 20 Hatos Crecidos.
Precio 15 Millones del Cash. Mejores Precios!
Contactar: 7200 8002

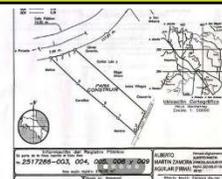


1

4 ALCEOS
ECHA EN REPASTOS EN UN 90%
TODOS LOS SERVICIOS BASICOS
A 10 MILLONES LA HECTAREA
MUY BUENOS ACCESOS
SE FINANCIA 60%
RNSE RECIBE VEHICULO O PROPIEDAD POR PARTE
DE PAGO
TERRENO 22 HECTAREAS
CONTACTANOS AL 8490 7629



2



Se vende lote
\$6.000.000

3

Envía un mensaje al vendedor

PLANO DE CATASTRO

214-21010018114400-2025-U

INSCRIPCIÓN: 2-1931802-2016

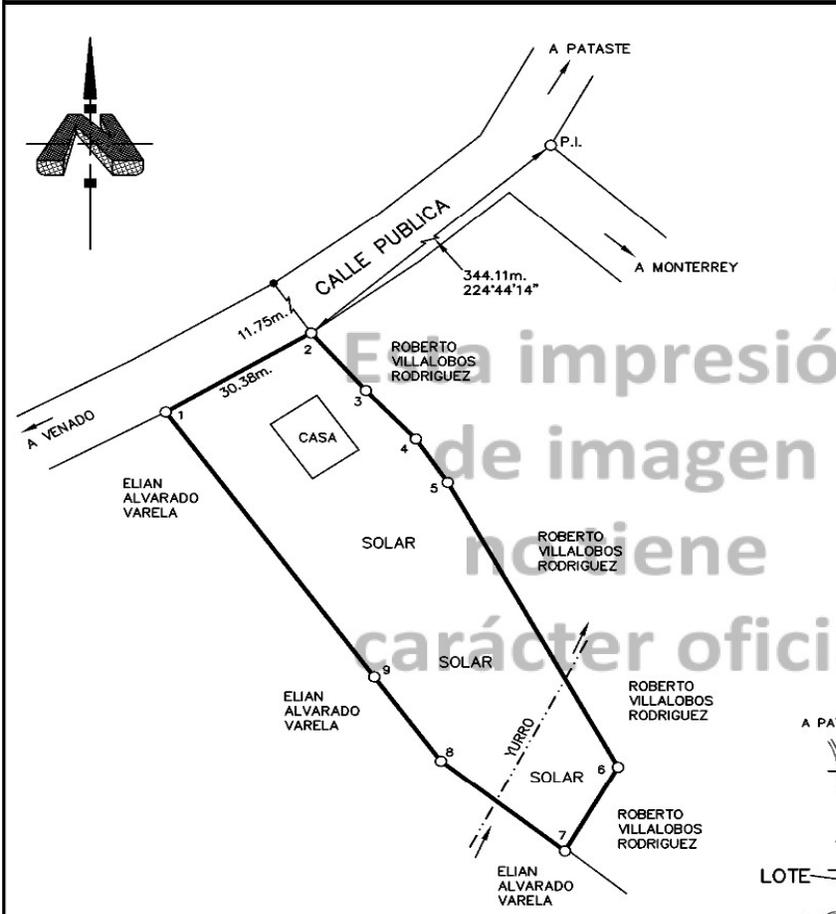
Fecha: 28/10/2016 09:01:36
 Registrador: VANESSA CHAVES MORA
 7EF58F89EE1750942E36FCDDAF073730

Catastro Nacional
 2016-47460-C
 27/10/2016 09:29:41
 Reingreso



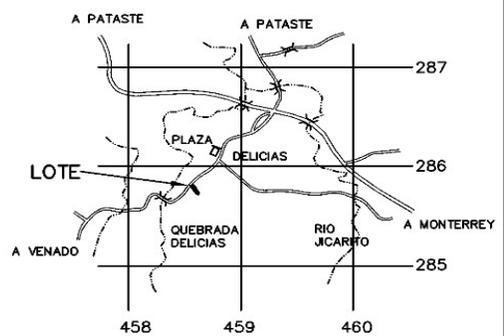
Contrato 671119
 Fecha 26/10/2016
 Se. ado CF A

NUMERO ENTERO: 000218266227



LINEA	A Z I M U T	DISTANCIA
1 - 2	58°39'36"	30.38m
2 - 3	139°47'22"	15.09m
3 - 4	137°13'58"	13.15m
4 - 5	146°55'46"	10.41m
5 - 6	151°58'09"	64.61m
6 - 7	209°13'41"	19.37m
7 - 8	309°17'41"	28.59m
8 - 9	324°56'20"	20.68m
9 - 1	324°56'20"	64.75m

NOTAS:
 LINDEROS EXISTENTES.
 LEVANTAMIENTO POLAR CON POLIGONAL ABIERTA Y RADIALES A LOS VERTICES
 ERRORES ESTIMADOS: ANGULAR: 00'01" LINEAL= 0.01m.
 MODIFICA PLANO CATASTRADO No. A-660291-2000.
 AFECTADO POR LEY FORESTAL 7575 ARTICULO 33 Y ADEMAS LEY DE AGUAS 276 Y SUS REFORMAS.



UBICACION GEOGRAFICA
 HOJA: MONTERREY - ESCALA 1: 50.000

FINCA COMPLETA FOLIO REAL No. 2181144-000		SITA EN: DELICIAS	AREA SEGUN REGISTRO: 3165.18m²
		DISTRITO: 10° VENADO	
AREA: 3165 m ²	ESCALA 1: 1000	CANTON: 10° SAN CARLOS	
PROTOCOLO: TOMO: 19818 FOLIO: 74	FECHA: JUNIO-2016	PROVINCIA: 2° ALAJUELA	
WILLIAMS MIRANDA QUIROS AGRIMENSOR ASOCIADO A.A.080			

ESTUDIO DE REGISTRO

214-21010018114400-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 181144-000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 181144 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

[SEGREGACIONES: SI HAY](#)

NATURALEZA: TERRENO DE ARBOLES FRUTALES CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 10-VENADO CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : ROBERTO VILLALOBOS RODRIGUEZ

SUR : ELIAN ALVARADO VARELA

ESTE : ROBERTO VILLALOBOS RODRIGUEZ

OESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE 31 .22 METROS

MIDE: TRES MIL CIENTO SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS
PLANO:A-1931802-2016
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA NUMERO 181144 Y
ADEMAS PROVIENE DE 2717 475 001

VALOR FISCAL: 40,600,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y UN MILLONES SETECIENTOS TREINTA MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO COLONES CON CINCUENTA Y
UN CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00512574-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 22-JUL-2024

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 320-02701-01-0901-001

REFERENCIAS: 2717-475-001

AFECTA A FINCA: 2-00181144 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 09-07-2025 a las 16:45 horas

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

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez	Media Alta		
1	Informe de avalúo N°:	214-21010018114400-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	ING. ARIEL GARCÍA LÓPEZ, M.V, M.A.	Empresa: Consultoría en Ingeniería Civil
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	46 448 615.80	Monto solicitado: 31 730 274.51
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	<p>El bien consta de un terreno con una vivienda. Río más cercano a 100 m de distancia. Se verifican linderos y ubicación de acuerdo al plano de catastro. Cables expuestos en ducha que se recomienda entubar y cuchilla en acometida principal que se recomienda cambiar a breaker para cumplir con normativa vigente. Gravámenes no representan afección física del bien.</p>		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Ariel García López	Emp. N° 784
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	12/7/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)