

AVALÚO DE FINCA URBANA			INFORME DE AVALÚO		
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-21501044358900-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Avalúo de Bienes Inmuebles No Agropecuarios			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
Mendoza	Mongrío	José Francisco		Céd. Identidad 7-0131-0927	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
Banco Nacional de Costa Rica				Céd. Jurídica 4-000-001021	100%
				Céd. Identidad	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	15 - GUATUSO				
Distrito:	01 - SAN RAFAEL				
Localidad:	RESIDENCIAL EL BOSQUE				
DIRECCIÓN EXACTA					
Residencial El Bosque, 200 metros Oeste de la Cancha Sintética, casa esquinera a mano derecha. (PLUS CODE: M5HG+2C8 San Rafael, Provincia de Alajuela)					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca			Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	A-1123209-2006		500.00 m2		
Identificador Predial	21501044358900		500.00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				₡17,011,500.00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				₡31,854,598.00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				₡48,866,098.00	
VALOR EN LETRAS:		CUARENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL NOVENTA Y OCHO COLONES 00/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		General	
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:		Una vivienda unifamiliar	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		₡31,854,598.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA				SÍ	
OBSERVACIONES GENERALES		Lote esquinero, plano, forma regular 1, con 25ml de frente, a nivel de calle, servicios 1/16, acceso bueno por calle asfaltada en zona residencial de clase media. Cuenta con 1 casa de habitación de una planta tipo VC-03 de 134 m2 de construcción con 16 años de construidas y estado de conservación regular, porque cuenta con partes desmanteladas y se desconoce el estado de los servicios sanitario, potable y eléctrico porque no hay servicios habilitadas, pero si están disponibles para quien compre la vivienda y la restaure.			
Nombre del Perito		Ing. Rigoberto Pacheco Tinoco			
Tipo de Profesional		Ingeniero Civil	Carnet	IC-14482	Firma del Perito
Código Perito SIACC		605	Emp.		Identificación N°
Nombre de la empresa		Ing. Rigoberto Pacheco Tinoco		Cód. Empresa	00000205
Fecha inspección:		18 julio 2025	Fecha informe:		29 julio 2025
Números telefónicos para contacto		8318-1331			
Correo electrónico / Dirección WEB		rpacheco@valorisa.net		https://www.valorisa.net	

AVALÚO DEL TERRENO						214-21501044358900-2025-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		25,600.00		30,303.03		25,595.24		0.00		0.00	
Area	500	625.00	1.0764	330	0.8719	420	0.9441	1.0000		1.0000	
Nivel	0	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	1.0000		1.0000	
Frente	25	22.5	1.0267	10	1.2574	15	1.1362	1.0000		1.0000	
Fondo	20	28	1.0000	33	1.0000	28	1.0000	1.0000		1.0000	
Forma	1	1	0.9500	1	0.9500	1	0.9500	1.0000		1.0000	
Pendiente	0	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	1.0000		1.0000	
Ubicación	3	5	1.0523	5	1.0523	5	1.0523	1.0000		1.0000	
Servicios 1	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000		1.0000	
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000	1.0000		1.0000	
Tipo de Vía	4	4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000	1.0000		1.0000	
Ajuste(localización)		1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000		1.0000	
Negociación		0.95	0.9500	0.8	0.8000	0.95	0.9500	1.0000		1.0000	
Factor de Homologación		1.0496		0.8768		1.0188		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		26,869.27		26,569.49		26,075.33					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE									
	1.0000	Área afectada		0.00 m2							
	1.0000	Área afectada		0.00 m2							
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€26,505 /m2	Valor ajustado	€26,505 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno							
Factor secciones	1.0000	Área	500.00 m2	€7,518 / m2							
VALOR UNITARIO FINAL				€34,023.00 /m2							
VALOR TOTAL DEL TERRENO				€17,011,500.00							
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	Resto Inversiones Vargas y Argüello S,A.				Apartamentos El Bosque						
SUR	con frente a calle pública de 20ml				Calle asfalto con 11m ancho						
ESTE	con frente a calle pública de 25ml				Calle asfalto con 14m ancho						
OESTE	Resto Inversiones Vargas y Argüello S,A.				Casa a 0 m						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05								PRECISIÓN			
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud		
2	409,866				1,180,798				55		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	Lote medianero, plano, forma regular, con 26.3m de frente, calle asfaltada, servicios 1/16, precio C52 MM menos casa de C 36MM	Oferta	8911-3652			29/07/2025					
		Coordenadas	Este	409,902	Norte	1,180,783					
2	Lote medianero, plano, forma regular, con 10m de frente, calle asfaltada, servicios 1/16, precio C10MM.	Oferta	8944-7222			18/07/2025					
		Coordenadas	Este	410,045	Norte	1,180,792					
3	Lote medianero, plano, forma regular, con 15m de frente, calle asfaltada, servicios 1/16, precio C22MM menos casa de C 11.25MM	Oferta	6248-7166			31/10/2025					
		Coordenadas	Este	409,997	Norte	1,180,847					
4		Coordenadas	Este		Norte						
5		Coordenadas	Este		Norte						

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO			214-21501044358900-2025-U				
VÍAS DE COMUNICACION			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS				
Vía	Calle local		Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico	
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO	
Ancho de vía	14.00 m		Cordón	NO			
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA			Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS			
Teléfono	SÍ	Varios	Internet por Cable	SÍ	Varios	Clase social	Media
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ	a 600 m	Clase social zonas cercanas	Media Baja
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	a 400 m	Densidad poblacional	Media
Agua Potable	SÍ	Municipal	Edificios Comerciales	SÍ	a 850 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	Varios	Recolección de basura	SÍ	a 0 m	Residencial	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales		SÍ	a 1000 m		
Medidores instalados	Electricidad y Agua						
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS							
Frente principal:	25.00 m		Nivel sobre calle:	0.00 m			
Fondo:	20.00 m		Pendiente %	0			
Relación:	0.8		Tipo de vía:	4			
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, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):							
Cuerpo de agua cerca		No	Distancia	0.00 m		Possibilidad 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: 66.00%							
AFECTACIONES DEL BIEN							
FECHA ESTUDIO				GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
8/07/2025				NO HAY			
OBSERVACIONES							
Lote esquinero, forma regular, plano, a nivel de calle, servicios 1/16, acceso bueno por calle pública asfaltada de 14m de ancho,							

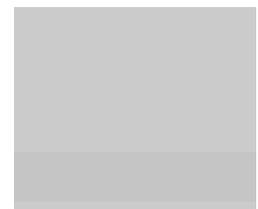
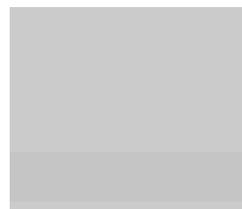
AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-21501044358900-2025-U					
CONSTRUCCIONES														
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2			
Casa una planta VC-0:	96.00	380,000	36,480,000	65	16	R	0.8466	0.8190	25,293,984.00	45.1	263,479			
Corredor	24.00	228,000	5,472,000	65	16	R	0.8466	0.8190	3,794,088.00	45.1	158,087			
Pilas	14.00	285,000	3,990,000	65	16	R	0.8466	0.8190	2,766,526.00	45.1	197,609			
			-	40	40	R	0.0000	0.8190	-		0			
			-						-					
TOTAL	134.00		45,942,000						31,854,598.00					
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			
Aceras perim. Enchap	35.00	25,000	875,000	40	16	R	0.7200	0.8190	515,970.00	23.6	14,742			
Murete+col.enchap m	25.00	125,000	3,125,000	40	16	R	0.7200	0.8190	1,842,750.00	23.6	73,710			
Patio tendido enchap.	20.00	25,000	500,000	40	16	R	0.7200	0.8190	294,840.00	23.6	14,742			
Areas enchap, carros	75.00	25,000	1,875,000	40	16	R	0.7200	0.8190	1,105,650.00	23.6	14,742			
TOTAL			6,375,000						3,759,210.00					
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES														
CONSTRUCCIONES									¢31,854,598.00					
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0.00					
VALOR TOTAL									¢31,854,598.00					
METODO DE DEPRECIACIÓN														
DEFINICIONES														
Área	Dimensión de la construcción		Estado		Estado físico del bien (Actual)					ESTADO	O	ÓPTIMO		
	Medida en metros, m2, o unidades		Factor Depre.	Factor Estado	Factor de Depreciación						MB	MUY BUENO		
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo		Factor Estado		Factor de Estado						B	BUENO		
VRN	Valor de Reposición Nuevo		VNR		Valor Neto de Reposición						I	INTERMEDIO		
VUT	Vida Útil Total estimada del bien		VUR		Vida Útil Remanente						R	REGULAR		
Edad	Edad del bien (años de construido)										D	DEFICIENTE		
Método de depreciación utilizado:		Ross-Heidecke										M	MALO	
												MM	MUY MALO	
												DM	DEMOLICIÓN	

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21501044358900-2025-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21501044358900-2025-U



Vista interior del baño



Vista interior cuarto 1



Vista patio tendido y fondo



Vista interior de cuarto de pilas



Areas de parqueo enchapadas con garaje sin techo

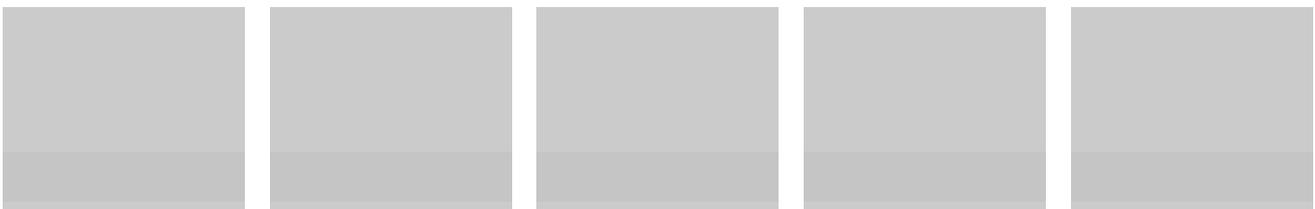


Detalle de tablero eléctrico



Valuador en el sitio

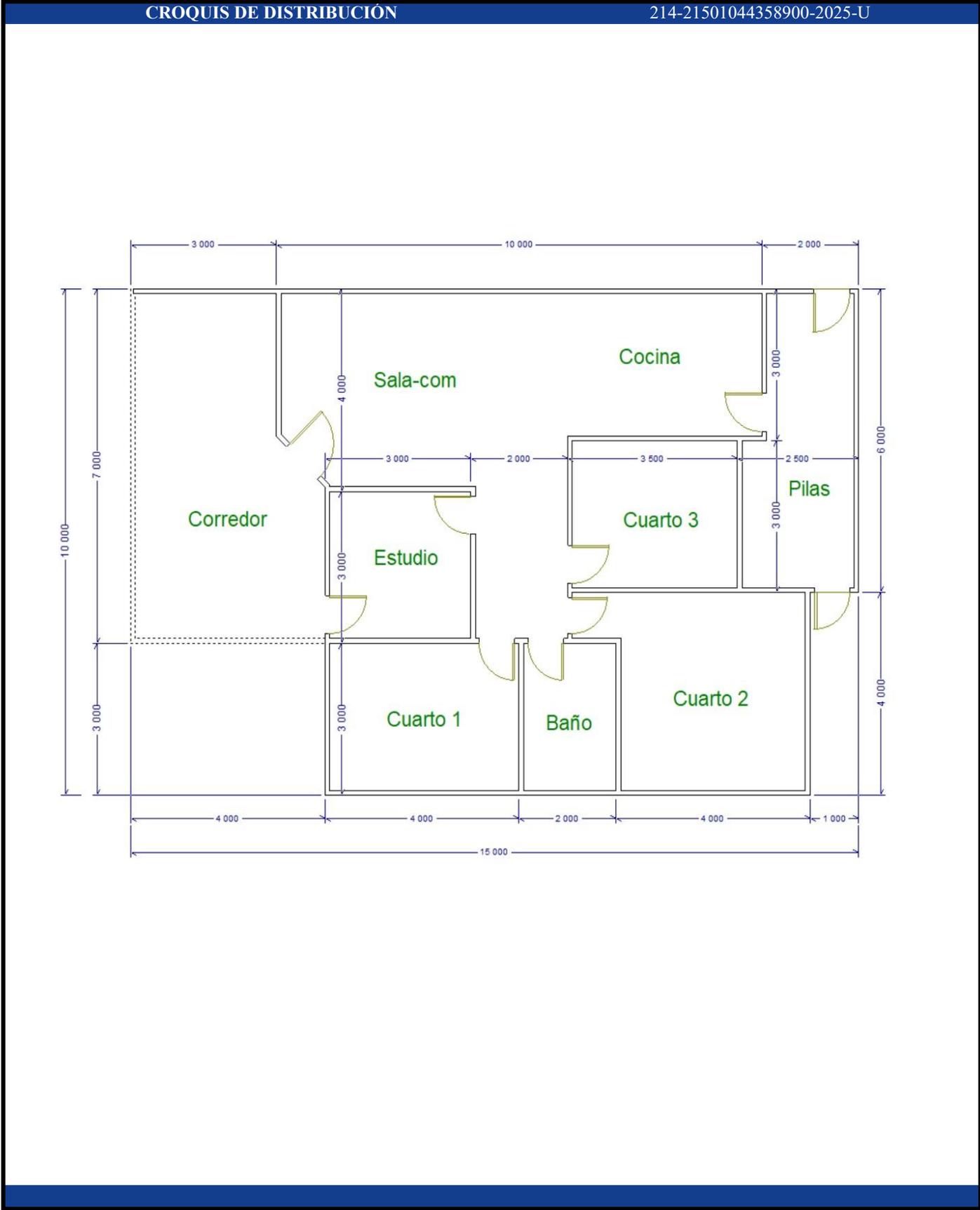
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



IMÁGENES SATELITALES DE ENTORNO Y UBICACIÓN

214-21501044358900-2025-U





CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-21501044358900-2025-U	Tipo: Urbano
(Nombre del Solicitante	Mendoza Mongrío José Francisco	Número de cédula: 7-0131-0927
3	Nombre del Perito que valoró:	Ing. Rigoberto Pacheco Tinoco	Empresa: Ing. Rigoberto Pacheco Tinoco
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	48,866,098.00	Monto solicitado: 46,224,666.35
APECTOS DE FONDO (Influyen en el valor final del bien)			Avalúo Inicial
			Avalúo Corregido
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	<p>Lote esquinero, plano, forma regular 1, con 25ml de frente, a nivel de calle, servicios 1/16, acceso bueno por calle asfaltada en zona residencial de clase media. Cuenta con 1 casa de habitación de una planta tipo VC-03 de 134 m2 de constucción con 16 años de construidas y estado de conservación regular, porque cuenta con partes desmanteladas y se desconoce el estado de los servicios sanitario, potable y eléctrico porque no hay servicios habilitadas, pero si están disponibles para quien compre la vivienda y la restaure.</p>		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Rigoberto Pacheco Tinoco	Emp. N° 605
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	29/07/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 443589--000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 443589 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 1-SAN RAFAEL CANTON 15-GUATUSO DE LA PROVINCIA DE
ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : RESTO DE INVERSIONES VARGAS Y ARGUELLO S.A.

SUR : CON FRENTE A CALLE PUBLICA DE 20M

ESTE : CON FRENTE A CALLE DE 25M

OESTE : RESTO DE INVERSIONES VARGAS Y ARGUELLO S.A.

MIDE: QUINIENTOS METROS CUADRADOS
PLANO:A-1123209-2006
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
2-00247999 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 46,224,666.35 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS VEINTICUATRO MIL
SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS COLONES CON TREINTA Y CINCO CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00512598-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 18-JUL-2024

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 08-07-2025 a las 17:23 horas

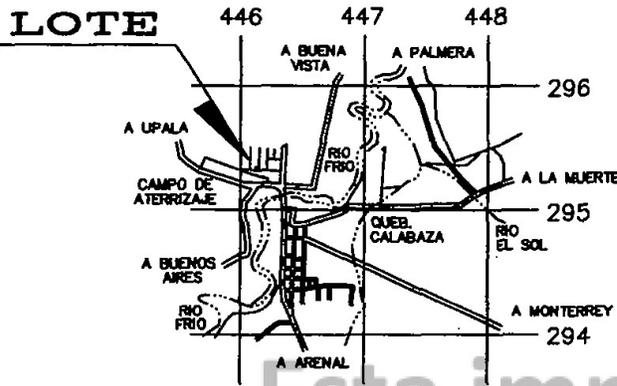
[Imprimir](#)

[Regresar](#)

[Comprar](#)

INSCRIPCIÓN: 2-1123209-2006
 Fecha : 15/12/2006 15:45:24
 Registrador: JOSE CISNEROS CISNEROS
 33583F2D5C82C9BA5DB97A6398F9B7AE

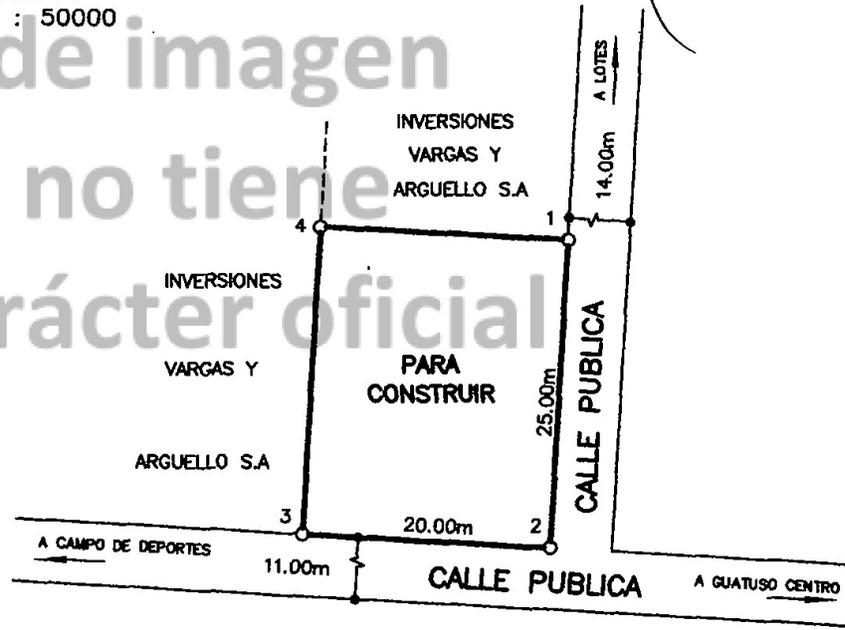
Catastro Nacional
 1-2157693
 08/12/2006 14:21:41



LINEA	ACIMUT	DIST.(m)
1-2	183°06'	25.00
2-3	273°06'	20.00
3-4	03°06'	25.00
4-1	93°06'	20.00

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
 Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
 * - 8 DIC. 2006 *
ANOTADO

UBICACION
 HOJA GUATUSO
 ESCALA 1 : 50000



NOTAS:

- LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA
- ERRORES ESTIMADOS:
 LINEAL = 0.01m. ANGULAR = 00° 01'
- LINDEROS EXISTENTES
- MODIFICA AL PLANO CATASTRADO N°: A-748878-1988

PROPIEDAD DE: INVERSIONES VARGAS Y ARGUELLO S.A		CEDULA JURIDICA N° : 3-101-159585	SITUADO EN: EL BOSQUE	ES PARTE FOLIO REAL 2247999-000
 ARLEY LOPEZ RODRIGUEZ AGRIMENSOR SOCIO A.A-687		AREA: 500.00m²	DISTRITO: 1° SAN RAFAEL	AREA SEGUN REGISTRO: 4ha3305.62m ²
PROTOCOLO TOMO 14115	FOLIO 118	ESCALA 1: 500	CANTON: 15° GUATUSO PROVINCIA 2° ALAJUELA	APARTADO 1235
		ARCHIVO INVER. LOTE N°2	FECHA: NOVIEMBRE 2006	