

**AVALÚO DE FINCA URBANA**

**INFORME DE AVALÚO**

**OFICINA** 214 - DIRECCIÓN DE BIENES  
**PROPÓSITO DEL AVALÚO** BIENES TEMPORALES

214-70201010630600-2025-U

**NOMBRE SOLICITANTE**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

Céd. Jurídica 4-000-001021

**NOMBRE EXDEUDOR**

CARLOS GUILLERMO BONILLA RODRÍGUEZ

Céd. Identidad 1-0523-0223

**NOMBRE PROPIETARIO**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

Céd. Jurídica 4-000-001021

100%

**UBICACIÓN DEL BIEN**

Provincia: 07 - LIMON  
 Cantón: 02 - POCOCHI  
 Distrito: 01 - GUAPILES  
 Localidad: BARRIO LOS SAUCES

**DIRECCIÓN EXACTA**

DE LA ESQUINA SURESTE DE LA ESCUELA BARRIOS UNIDOS, 25 METROS SUR Y 92.5 METROS ESTE

**REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA**

Inscripción de la Finca		Según el Registro y el Plano
Plano de catastro N°	<b>L-0369140-1996</b>	180,00 m2
Identificador Predial	<b>70201010630600</b>	180,00 m2
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2 Demasia NO

**AVALÚO**

VALOR DEL TERRENO ¢8.454.600,00  
 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES ¢9.163.264,00  
**VALOR TOTAL DEL BIEN ¢17.617.864,00**

VALOR EN LETRAS: DIECISIETE MILLONES SEISCIENTOS DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO COLONES 00/100

Tiempo estimado para la venta del bien: 18 meses Ámbito máximo de mercado potencial Local  
 Uso predominante del bien: Residencial Horizontal Especifique: CASA DE HABITACIÓN  
 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ¢9.163.264,00

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ

OBSERVACIONES GENERALES Casa en estado regular, con faltante en cielos parcialmente.

Nombre del Perito Génesis Méndez Sánchez  
 Tipo de Profesional Ing. Construcción Carnet ICO-33771 Firma del Perito  
 Código Perito SIACC 820 Emp. - Identificación N° 7-0236-0784  
 Nombre de la empresa Génesis Méndez Sánchez Cód. Empresa 00000428

Nombre y firma representate legal de la empresa Génesis Méndez Sánchez

Fecha inspección: 7 octubre 2025 Fecha informe: 8 octubre 2025

Números telefónicos para contacto 8594-7981

Correo electrónico / Dirección WEB [genesismendez.ing@gmail.com](mailto:genesismendez.ing@gmail.com)

**AVALÚO DEL TERRENO**

214-70201010630600-2025-U

**TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO**

Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m <sup>2</sup>		51.000,00		60.000,00		40.000,00		0,00		0,00	
Área	180	180,00	1,0000	202	1,0388	200	1,0354		1,0000		1,0000
Frente	9	9	1,0000	10,7	0,9577	10	0,9740		1,0000		1,0000
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000		1,0000		1,0000
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000		1,0000		1,0000
Tipo de vía	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000		1,0000		1,0000
Servicios 1	3	4	0,9704	4	0,9704	1	1,0618		1,0000		1,0000
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000		1,0000		1,0000
Negociación			0,9500		0,9000		0,9750		1,0000		1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
Factor de Homologación		0,9219		0,8689		1,0440		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		47.015,88		52.132,19		41.761,34					

**FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO**

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE		
	1,0000	Área afectada	0,00 m <sup>2</sup>	
	1,0000	Área afectada	0,00 m <sup>2</sup>	
	1,0000	Área afectada	0,00 m <sup>2</sup>	

**VALOR DEL TERRENO**

Valor conclusivo	€46.970 /m <sup>2</sup>	Valor ajustado	€46.970 / m <sup>2</sup>	Valor unitario Mejoras al Terreno	
Factor secciones	1,0000	Área	180,00 m <sup>2</sup>		€0 / m <sup>2</sup>
<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>			<b>€46.970,00 /m<sup>2</sup></b>		
<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO</b>			<b>€8.454.600,00</b>		

**LINDEROS ACTUALES**

<b>NORTE</b>	TOBIÁS DELGADO SÁNCHEZ	CALLE PÚBLICA
<b>SUR</b>	CALLE PÚBLICA CON 9 METROS	CASA DE HABITACIÓN
<b>ESTE</b>	WILLIAM GERARDO MIRANDA JIMÉNEZ	CASA DE HABITACIÓN
<b>OESTE</b>	WILLIAM GERARDO MIRANDA JIMÉNEZ	CASA DE HABITACIÓN

**COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05**
**PRECISIÓN**

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	521787	1130866	262

**DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES**

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Casa en venta en Sauces	Oferta	6194-2038			25/09/2025
		Coordenadas	Este	521792	Norte	1130721
2	Lote en venta en Barrios Unidos	Oferta	8318-3454			22/01/2025
		Coordenadas	Este	521748	Norte	1131026
3	Lote en venta en Sauces	Oferta	8374-2520			11/12/2024
		Coordenadas	Este	521910	Norte	1130400
4						
		Coordenadas	Este		Norte	
5						
		Coordenadas	Este		Norte	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-70201010630600-2025-U	
VIAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	<u>Camino vecinal</u>	Caño	<u>NO</u>
Material	<u>Asfalto</u>	Sistema Sanitario	<u>Tanque séptico</u>
Ancho de vía	<u>9,00 m</u>	Cuneta	<u>NO</u>
Acera	<u>SÍ</u>	Alcantarillado pluvial	<u>NO</u>
		Cordón	<u>NO</u>
		ACCESO A LA FINCA	
			<u>Calle pública</u>
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	<u>SÍ VARIOS</u>	Internet por Cable	<u>SÍ VARIOS</u>
Alumbrado	<u>SÍ ICE</u>	Jardines y Parques	<u>SÍ a 93 m</u>
Electricidad	<u>SÍ CNFL</u>	Transporte Público	<u>SÍ a 7 m</u>
Agua Potable	<u>SÍ AYA</u>	Edificios Comerciales	<u>SÍ a 1250 m</u>
Señal celular	<u>SÍ VARIOS</u>	Recolección de basura	<u>SÍ a 0 m</u>
TV por Cable	<u>SÍ</u>	Edificios públicos / comunales	<u>SÍ a 93 m</u>
Medidores instalados	<u>Electricidad y Agua</u>		
			<u>Residencial</u>
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frete principal:	<u>9,00 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>0,00 m</u>
Fondo:	<u>20,00 m</u>	Pendiente %	<u>0</u>
Relación:	<u>2,22222222</u>	Tipo de vía:	<u>4</u>
Servicios	<u>S1 3</u>		
	<u>S2 16</u>	Ubicación:	<u>Medianero</u>
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:			<u>NO</u>
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):			
Cuerpo de agua cerca	<u>No</u>	Distancia	<u>0,00 m</u>
Topografía	<u>Plana</u>	Pendiente	<u>No Aplica</u>
		Possibilidad de daños	<u>Ninguno</u>
		Riesgo deslizamiento	<u>Ninguno</u>
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>82,20%</u>			
AFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
<b>08/10/2025</b>	<b>SERVIDUMBRE TRASLADADA CITAS: 318-03588-01-0104-001</b>		
OBSERVACIONES			
Afectación antes mencionada no perjudica bien. Fuera de zona con potencial riesgo de inundación.			

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-70201010630600-2025-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	48,00	260.000	12.480.000	50	22	I	0,6832	0,9191	7.836.576,00	31,4	163.262
COCHERA	19,00	35.000	665.000	35	1	I	0,9853	0,9191	602.224,00	31,7	31.696
PILAS	16,00	50.000	800.000	35	1	I	0,9853	0,9191	724.464,00	31,7	45.279
			-						-		
<b>TOTAL</b>	<b>83,00</b>		<b>13.945.000</b>						<b>9.163.264,00</b>		
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
			-						-		
			-						-		
			-						-		
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>		<b>-</b>						<b>-</b>		
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
			-						-		
			-						-		
			-						-		
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>		<b>-</b>						<b>-</b>		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES											
CONSTRUCCIONES									¢9.163.264,00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0,00		
<b>VALOR TOTAL</b>									<b>¢9.163.264,00</b>		
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								
ESTADO	O	ÓPTIMO									
	MB	MUY BUENO									
	B	BUENO									
	I	INTERMEDIO									
	R	REGULAR									
	D	DEFICIENTE									
M	MALO										
MM	MUY MALO										
DM	DEMOLICIÓN										

**DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES**

214-70201010630600-2025-U

**CONSTRUCCIONES**

Tipo de construcción existente: Casa de habitación      Uso predominante: Residencial  
 Estado de la edificación: Existente      Avance: -      Presupuesto: ¢  
 Nombre del Profesional Responsable de la obra:  
 Nombre del Desarrollador:  
 Número de Contrato CFIA:      Número permiso construcción:  
 Documentos de construcción adicionales:  
 Propiedad utilizada por: En desuso      Nombre  
 Vigencia del contrato de arrendamiento:  
 Área construcción principal: 83,00 m2      Porcentaje de cobertura: 46%      Año de construcción: 2003

**DETALLE DE ELEMENTOS**

**TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:** VC01      **NÚMERO DE NIVELES:** 1

Estructura	Prefabricado	<p align="center"><b>Sistema eléctrico:</b></p> <table border="0"> <tr> <td>Entubado Conduit</td> <td><u>SI</u></td> <td><u>TOTAL</u></td> </tr> <tr> <td>Porcentaje</td> <td></td> <td><u>100%</u></td> </tr> <tr> <td>Caja breaker</td> <td><u>SI</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Interruptor</td> <td></td> <td><u>Diyuntores</u></td> </tr> <tr> <td>Estado General</td> <td></td> <td><u>Regular</u></td> </tr> <tr> <td colspan="3">Gas LP <u>                    </u> Ubicación <u>                    </u></td> </tr> <tr> <td align="center" colspan="3"><b>Estado Físico y Mantenimiento:</b></td> </tr> <tr> <td>Paredes</td> <td><u>Regular</u></td> <td>Cielos <u>Regular</u></td> </tr> <tr> <td>Pisos</td> <td><u>Regular</u></td> <td>Cubierta <u>Regular</u></td> </tr> </table>	Entubado Conduit	<u>SI</u>	<u>TOTAL</u>	Porcentaje		<u>100%</u>	Caja breaker	<u>SI</u>		Interruptor		<u>Diyuntores</u>	Estado General		<u>Regular</u>	Gas LP <u>                    </u> Ubicación <u>                    </u>			<b>Estado Físico y Mantenimiento:</b>			Paredes	<u>Regular</u>	Cielos <u>Regular</u>	Pisos	<u>Regular</u>	Cubierta <u>Regular</u>
Entubado Conduit	<u>SI</u>		<u>TOTAL</u>																										
Porcentaje			<u>100%</u>																										
Caja breaker	<u>SI</u>																												
Interruptor			<u>Diyuntores</u>																										
Estado General			<u>Regular</u>																										
Gas LP <u>                    </u> Ubicación <u>                    </u>																													
<b>Estado Físico y Mantenimiento:</b>																													
Paredes	<u>Regular</u>		Cielos <u>Regular</u>																										
Pisos	<u>Regular</u>		Cubierta <u>Regular</u>																										
Paredes	Prefabricado																												
Entrepiso	No hay																												
Techos	Metal y madera																												
Cubierta	H.G. ondulado																												
Cielos	Fibrolit																												
Pisos	Cerámica																												
Fachada	Marcos de aluminio y madera con vidrio fijo y celosías																												
Aposentos	2 dormitorios, 1 baño, 1 cocina con desayunador, 1 sala, 1 cochera, 1 área de pilas																												
Baños	1																												
Otros	No hay																												
Red de agua caliente	Sin termoducha																												
Tanque captación de agua	No hay																												

**Fisuras**

**Apreciación visual de desplome**

Repellos Leve      Paredes Ninguno      Pisos Ninguno      Cielos Importante  
 Pisos Leve

**OBRAS COMPLEMENTARIAS**

Estado de la edificación:      Avance:

**DESCRIPCIÓN**

**PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN**

Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:
1			Equivalente al: <u>0,0%</u> del monto del crédito destinado a construcción
2			
3			
4			
5			
6			
7			

**OBSERVACIONES**

Casa de interés social con ampliación de pilas y cochera. Estructura de techo mezcla madera y metal.

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-70201010630600-2025-U



Costado casa



Costado casa



Estructura techo



Frente casa y medidor eléctrico



Vista al oeste



Vista al este

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



1



2



3

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70201010630600-2025-U



Dormitorio 1



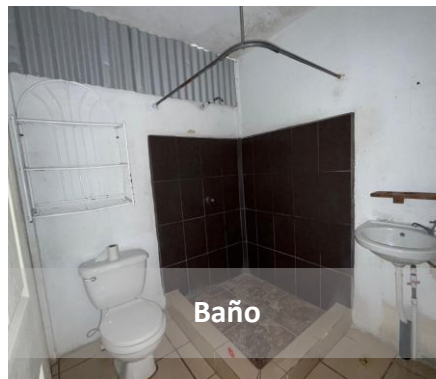
Tablero e interruptor principal



Dormitorio 2



Sala - comedor



Baño



Cocina



Pilas



Patio



Perito en sitio



Medidor agua

**PLANO DE CATASTRO**

214-70201010630600-2025-U

271-L-2-1-25

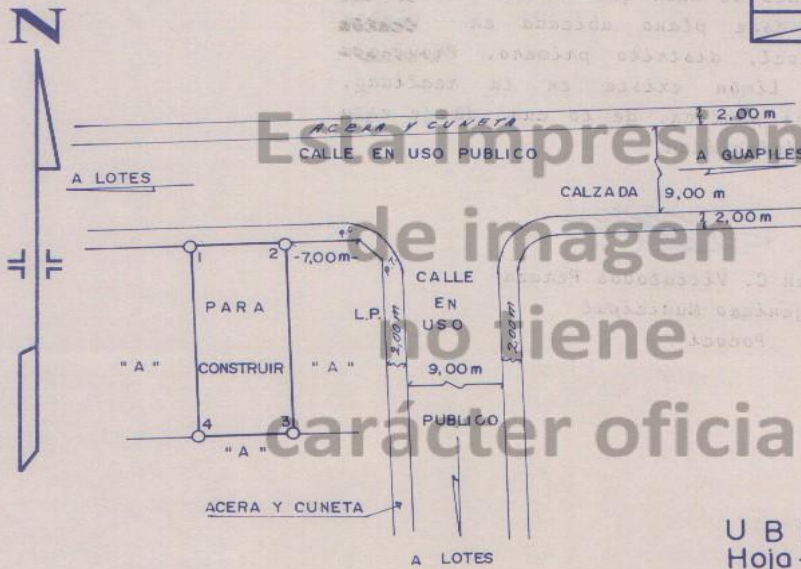
369140

**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:  
**L-369140-96**  
*Carlos Alberto Muñoz Montero*  
Fecha **27 NOV 1996** Firma Autorizada



**NOTAS**  
POLIGONAL ABIERTA, LEVANTAMIENTO POLAR CON TEODOLITO Y CINTA.  
ERRORES ESTIMADOS: ANGULAR = 00° 00' LINEAL = 0,02 m.  
DOY FE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES.  
DOY FE QUE LA CALLE QUE INDICO COMO REFERENCIA EXISTE EN LA REALIDAD.  
DOY FE QUE LA CALLE QUE INDICO COMO ACCESO EXISTE EN LA REALIDAD.  
MODIFICA AL PLANO CATASTRADO No. L-0342210-79.  
FRENTE A CALLE EN USO PUBLICO=1-2+9,00m,  
COLINDANTES: "A" = WILLIAM GERARDO MIRANDA JIMENEZ.

LINEA	AZIMUT	DIST.
	°	m
1-2	90	13
2-3	180	13
3-4	270	13
4-1	0	13



**UBICACION**  
Hoja Guápiles  
Escala 1:50.000



Colonia Federada de Ingenieros  
y de Arquitectos de Costa Rica  
**22 NOV 1996**  
*Fernando Matamoros H.*

PROPIEDAD DE <b>WILLIAM GERARDO MIRANDA JIMENEZ</b>		CEDULA No. 2-307-274		SITUADO EN CALLE NEGRA	
CARLOS ALBERTO MUÑOZ MONTERO TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 6488		AREA <b>180,00</b> m <sup>2</sup> Area según Registro: <b>54117,82</b> m <sup>2</sup>		DISTRITO 1° GUAPILES	
PROTOCOLO TOMO <b>8644</b>		FOLIO <b>126</b>		CANTON 2° POCOCI	
ESCALA <b>1:500</b>		ARCHIVO No <b>C-2</b>		ES PARTE DEL FOLIO REAL 7003994-000	
				PROVINCIA 7° LIMON	
				FECHA <b>SEPTIEMBRE 96</b>	

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 106306---000

**PROVINCIA:** LIMON **FINCA:** 106306 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000

**SEGREGACIONES:** NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO DE POTRERO

**SITUADA EN EL DISTRITO 1-GUAPILES CANTON 2-POCOCI DE LA PROVINCIA DE LIMON**

**LINDEROS:**

NORTE : TOBIAS DELGADO SANCHEZ

SUR : CALLE PUBLICA CON 9 METROS

ESTE : WILLIAM GERARDO MIRANDA JIMENEZ

OESTE : WILLIAM GERARDO MIRANDA JIMENEZ

**MIDE:** CIENTO OCHENTA METROS CUADRADOS

**PLANO:**L-0369140-1996

**FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:**NO HAY

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

**FINCA DERECHO INSCRITA EN**

7-00003994 000 FOLIO REAL

**VALOR FISCAL:** 17,000,000.00 COLONES

**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CATORCE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS

SESENTA COLONES CON TREINTA CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00532078-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 20-AGO-2024

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA:** NO HAY

**GRAVAMENES o AFECTACIONES:** SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 318-03588-01-0104-001

AFECTA A FINCA: 7-00106306 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 08-10-2025 a las 20:05 horas

[Imprimir](#)

[Regresar](#)

[Comprar](#)

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
<b>Calificación de la Liquidez</b>		<b>Alta</b>	
1	Informe de avalúo N°:	214-70201010630600-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	Banco Nacional de Costa Rica	Número de Exdeudor 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Génesis Méndez Sánchez	Empresa: Génesis Méndez Sánchez
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: NO
5	Monto del avalúo	17.617.864,00	Avalúo anterior: 14.364.460,30
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Casa en estado regular, con faltante en cielos parcialmente.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Génesis Méndez Sánchez	Emp. N° 1
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	08/10/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)