

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-20213053685200-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		BIENES ADJUDICADOS			
NOMBRE EXDEUDOR (S)					
FERNANDEZ	ZUÑIGA	JAVIER ROLANDO		Céd. Identidad 2-0573-0117	
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021			
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021		Proporción de Derechos 100%	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	02 - SAN RAMON				
Distrito:	13 - PEÑAS BLANCAS				
Localidad:	ORQUIDEA				
DIRECCIÓN EXACTA					
De Cabañas Sueños del Arenal, 92m oeste. Plus code F939+76R San Ramón, Provincia de Alajuela.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Plano			
Plano de catastro N°	A-1842811-2015	3 042,00 m2			
Identificador Predial	20213053685200	3 042,00 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢88 592 166,00			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢29 142 634,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢117 734 800,00			
VALOR EN LETRAS:		CIENTO DIECISIETE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS 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:		LOTE
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢29 142 634,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES		El suscrito valuador da fe de que la estimación del valor se ha tomado con base en metodologías objetivas y en acatamiento al código de conducta relativo a Ética, Competencia, Revelación de Información y confección de Informe de Avalúo, de las Normas Internacionales de Valuación. Así también, no le alcanzan los intereses económicos y sociales sobre el bien valorado.			
Nombre del Perito		ADRIAN JOSÉ HIDALGO GÓMEZ			
Tipo de Profesional		Arquitecto	Carnet	A10080	
Código Perito SIACC		631	Emp.	Firma del Perito	
Nombre de la empresa				Identificación N°	2-0500-0139
				Cód. Empresa	00000266
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		15 octubre 2025	Fecha informe:		16 octubre 2025
Números telefónicos para contacto		83402001			
Correo electrónico / Dirección WEB		adrianhidalgogomez@gmail.com			

AVALUO DEL TERRENO						214-20213053685200-2025-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		30 000,00		29 078,00		0,00		0,00		0,00	
Área	3042	1 823,00	0,8445	5272	1,1990	1,0000		1,0000		1,0000	
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Frente	31	24	1,0659	50	0,8527	1,0000		1,0000		1,0000	
Fondo	114	57	1,0000	105	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Forma	Regular	Regular	1,0000	Regular	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Pendiente	0	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Ubicación	3	5	1,0523	5	1,0523	1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Tipo de Vía	2	2	1,0000	2	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		0,9473		1,0759		1,0000		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		28 417,51		31 283,84							
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
Demérito	0,0000		Área afectada			74,23 m2		Costo de habilitar el paso por la calle principal.			
	1,0000		Área afectada			0,00 m2					
	1,0000		Área afectada			0,00 m2					
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€29 851 /m2			Valor ajustado			€29 123 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno		
Factor secciones	0,9756			Área			3 042,00 m2		€/ m2		
VALOR UNITARIO FINAL						€29 123,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€88 592 166,00					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	CALLE PUBLICA					CALLE PUBLICA					
SUR	SIN CONSTRUIR					AFAEL ANGEL ARRIETA VEGA Y SHIRLEY ALFARO HERNANDE					
ESTE	CALLE PUBLICA					CALLE PUBLICA					
OESTE	CONSTRUCCIÓN CONTIGUA					AFAEL ANGEL ARRIETA VEGA Y SHIRLEY ALFARO HERNANDE					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
PRECISIÓN											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	430 709					1 155 885					228
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Lote en venta sobre misma vía que el sujeto.				Base de Datos		8583-8355			25/9/2024	
					Coordenadas	Este		Norte			
2	Terreno en venta en La Fortuna				Oferta		7017-8424			16/10/2025	
					Coordenadas	Este		Norte			
3											
					Coordenadas	Este		Norte			

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-20213053685200-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Secundaria		Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	20,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ	Clase social	Media
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 2500 m	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 0 m	Densidad poblacional	Media
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 2500 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ	MIXTO (HABITACIONAL-COMERCIAL)	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 2500 m		
Medidores instalados	Sólo Electricidad				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	31,00 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	114,00 m		Pendiente %	0	
Relación:	3,67741935		Tipo de vía:	2	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Esquinero	
	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:					
Cuerpo de agua cerca	Otro (especifica:	Distancia	paralelo vértice 2-3	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: 79,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO	SERVIDUMBRE TRASLADADA CITAS: 229-05253-01-0901-001, RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS, CITAS: 443-03790-01-0365-001; Físicamente no afectan según lo observado en la visita.				
15/10/2025					
OBSERVACIONES					
En la homologación se utilizan solamente dos comparables debido a que no hay más lotes similares en venta en la zona. Existe un canal que pasa en frente de la propiedad, paralelo al vértice 2-3, se realiza un demérito al terreno asociado al costo de construir un alcantarillado.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-20213053685200-2025-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	
VIVIENDA	59,00	260 000	15 340 000	50	15	B	0,8050	0,9748	12 037 534,00	39,2	204 026	
SALON	268,00	105 000	28 140 000	40	15	R	0,7422	0,8190	17 105 100,00	24,3	63 825	
			-						-			
			-						-			
			-						-			
TOTAL	327,00		43 480 000						29 142 634,00			
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			¢29 142 634,00									
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0,00									
VALOR TOTAL			¢29 142 634,00									
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN										ESTADO	O MB B I R D M MM DM	ÓPTIMO
DEFINICIONES												MUY BUENO
Área	Dimensión de la construcción			Estado	Estado físico del bien (Actual)							BUENO
	Medida en metros, m2, o unidades			Factor Depre.	Factor de Depreciación							INTERMEDIO
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado	Factor de Estado							REGULAR
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VNR	Valor Neto de Reposición							DEFICIENTE
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VUR	Vida Útil Remanente							MALO
Edad	Edad del bien (años de construido)											MUY MALO
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke								DEMOLICIÓN

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				214-20213053685200-2025-U	
CONSTRUCCIONES					
Tipo de construcción existente: VIVIENDA		Uso predominante: Residencial			
Estado de la edificación: Existente		Avance: 0%		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: Propietario		Nombre			
Vigencia del contrato de arrendamiento:					
Área construcción principal: 59,00 m2		Porcentaje de cobertura: 1,94%		Año de construcción: 2010	
DETALLE DE ELEMENTOS					
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC01		NÚMERO DE NIVELES: 1			
Estructura	CONCRETO PREFABIRCADO	Sistema eléctrico:			
Paredes	BALDOSAS HORIZONTALES	Entubado Conduit	SI	TOTAL	
Entrepiso	N.A.	Porcentaje	100%		
Techos	ESTRUCTURA METÁLICA	Caja breaker	SI		
Cubierta	HG	Interruptor	Diyuntores		
Cielos	TABLILLA PVC	Estado General	Bueno		
Pisos	CERÁMICA	Gas LP	Ubicación		
Fachada	VENTANAS CON MARCOS DE ALUMINIO	Estado Físico y Mantenimiento:			
Aposentos	CORREDOR, SALA, COCINA, DOS DORMITORIOS Y BAÑO	Paredes	Bueno	Cielos	Bueno
Baños	1	Pisos	Bueno	Cubierta	Bueno
Otros	NO				
Red de agua caliente	NO				
Tanque captación de agua	NO				
Fisuras					
Repellos	Ninguno	Paredes	Ninguno	Pisos	Ninguno
Pisos	Ninguno				
Apresiasión visual de desplome					
OBRAS COMPLEMENTARIAS					
Estado de la edificación:		Proyecto de construcción		Avance: 0%	
DESCRIPCIÓN					
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN					
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:		
1			Equivalente al: del monto del crédito destinado a construcción		
2					
3					
4					
5					
6					
7					
OBSERVACIONES					

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-20213053685200-2025-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: SALÓN Uso predominante: Comercial
Estado de la edificación: Existente Avance: 0% 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: Propietario Nombre
Vigencia del contrato de arrendamiento:
Área construcción principal: 268,00 m2 Porcentaje de cobertura: 8,81% Año de construcción: 2010

DETALLE DE ELEMENTOS
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: GA01

NÚMERO DE NIVELES: 1

Estructura COLUMNAS Y VIGAS EN MADERA

Sistema eléctrico:

Paredes N.A.

Entubado Conduit SI PARCIAL

Entrepiso N.A.

Porcentaje 50%

Techos ESTRUCTURA MADERA

Cubierta HG

Caja breaker SI

Cielos N.A.

Interruptor Cuchilla

Pisos CERÁMICA

Estado General Regular

Fachada N.A.

Gas LP Ubicación

Aposentos SALÓN, COCINA Y SERVICIOS SANITARIOS

Baños 2

Estado Físico y Mantenimiento:

Otros NO

Paredes Cielos

Red de agua caliente NO

Pisos Bueno Cubierta Bueno

Tanque captación de agua NO

Fisuras
Apreciación visual de desplome

Repellos Ninguno Paredes Ninguno Pisos Ninguno Cielos Ninguno
Pisos Ninguno

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación: Proyecto de construcción Avance: 0%

DESCRIPCIÓN
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

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

OBSERVACIONES

Esta estructura ha sufrido vandalismo, no cuenta con puertas, loza sanitaria, plaqueria electrica ni cables electricos.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20213053685200-2025-U



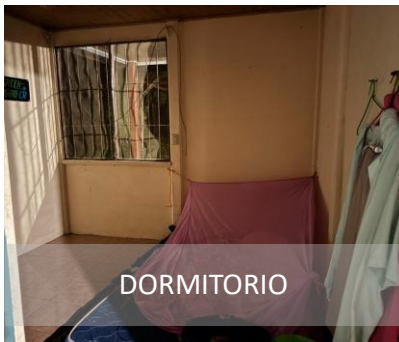
VISTA GENERAL



SALA



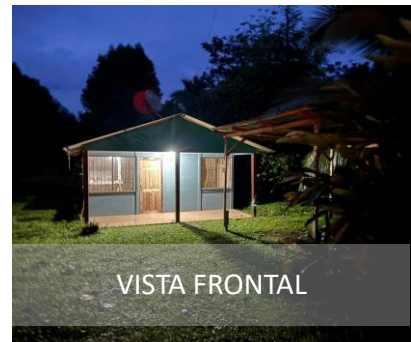
COCINA



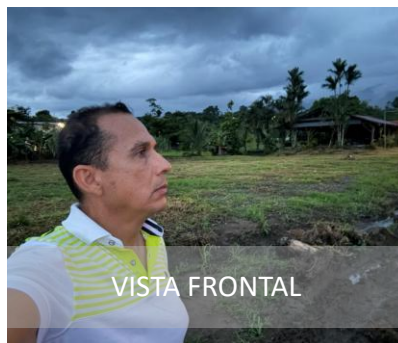
DORMITORIO



BAÑO



VISTA FRONTAL



VISTA FRONTAL

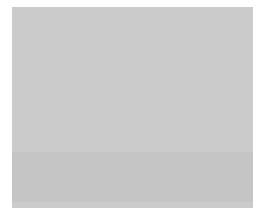
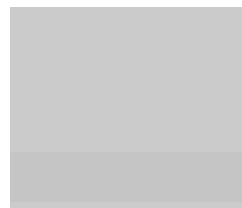
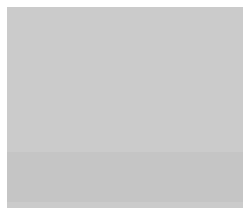
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



Comparable1

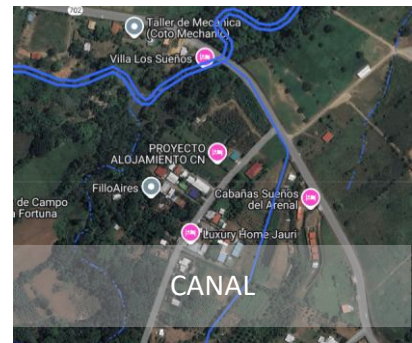


Comparable2



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20213053685200-2025-U

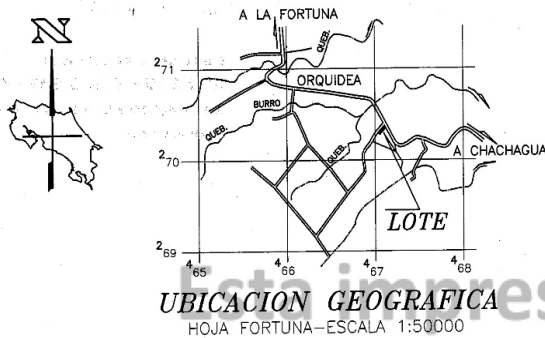


PLANO DE CATASTRO

214-20213053685200-2025-U

INSCRIPCIÓN: 2-1842811-2015

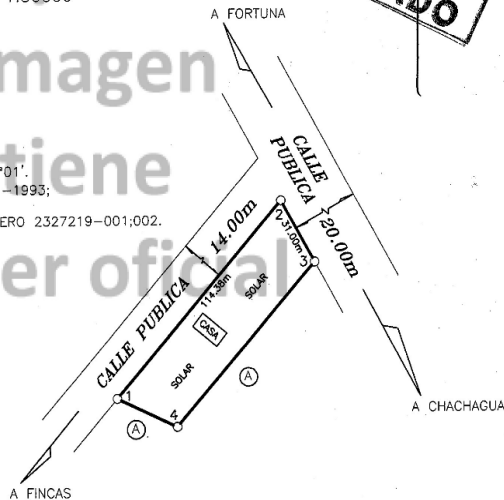
Fecha: 20/08/2015 10:26:03
Registrador: LAURA VARGAS CASTILLO
F90862003 53685200 2025 U

Catastro Nacional
2015-63039-C
11/08/2015 13:37:57
Reingreso


LINEA	A C I M U T	DIST.(m)
1-2	040° 50.0'	114.38
2-3	150° 37.0'	31.00
3-4	221° 03.2'	95.50
4-1	294° 35.8'	30.00


NOTAS:

- LINDEROS EXISTENTES.
- LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA.
- ERRORES ESTIMADOS: LINEAL 00.01m, ANGULAR 00°01'.
- MODIFICA AL PLANO CATASTRADO NUMERO A-150061-1993;
- A-1683431-2013.
- SE SEGREGA 1442m² DE LA FINCA FOLIO REAL NUMERO 2327219-001;002.
- COLINDANTE (A) - RAFAEL ANGEL ARRIETA VEGA.
- SHIRLEY ALFARO HERNANDEZ.


Ing. *[Signature]* Gamboa Montero

PARA REUNION DE FINCAS.

ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE. UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO Y LA REUNION RESPECTIVA, EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO.		SITUADO EN: ORQUIDEA.	FINCA COMPLETA.
		DISTRITO: 13 PEÑAS BLANCAS	FOLIO REAL No. 2513158-000
		CANTON: 02 SAN RAMON	ES PARTE DE:
		PROVINCIA: 02 ALAJUELA.	FOLIO REAL No. 2327219-001;002.
EDDIE SANDOVAL HERNANDEZ TOPOGRAFO ASOCIADO T.A 8462	AREA: 3042 m² AREA SEGUN REGISTRO: 1600m² ; 27007.62 m²		
PROTOCOLO TOMO: 19503	FOLIO: 008	ESCALA: 1:2000	FECHA: JULIO 2015

ESTUDIO DE REGISTRO

214-20213053685200-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 536852--000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 536852 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE SOLAR CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 13-PEÑAS BLANCAS CANTON 2-SAN RAMON DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE CIENTO CATORCE METROS CON TREINTA Y OCHO CENTIMETROS
LINEALES

SUR : RAFAEL ANGEL ARRIETA VEGA Y SHIRLEY ALFARO HERNANDEZ

ESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE TREINTA Y UN METROS LINEALES

OESTE : RAFAEL ANGEL ARRIETA VEGA Y SHIRLEY ALFARO HERNANDEZ

MIDE: TRES MIL CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS
PLANO:A-1842811-2015
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00513158	000	FOLIO REAL
2-00536851	000	FOLIO REAL
2-00536852	001	FOLIO REAL
2-00536852	002	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 82,700,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTISEIS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA MIL SEISCIENTOS SESENTA Y DOS COLONES CON
SESENTA Y NUEVE CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2025-00579111-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 19-AGO-2025

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 229-05253-01-0901-001
AFECTA A FINCA: 2-00536852 -000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS
CITAS: 443-03790-01-0365-001
INICIA EL: 24-ABR-1997
AFECTA A FINCA: 2-00536852 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 15-10-2025 a las 13:28 horas

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

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-20213053685200-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	FERNANDEZ ZUÑIGA JAVIER ROLAN	Número de Exdeudor 2-0573-0117
3	Nombre del Perito que valoró:	ADRIAN JOSÉ HIDALGO GÓMEZ	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: NO
5	Monto del avalúo	117 734 800,00	Avalúo anterior: 134 084 742,00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	El suscrito valuator da fe de que la estimación del valor se ha tomado con base en metodologías objetivas y en acatamiento al código de conducta relativo a Ética, Competencia, Revelación de Información y confección de Informe de Avalúo, de las Normas Internacionales de Valuación. Así también, no le alcanzan los intereses económicos y sociales sobre el bien valorado.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	ADRIAN JOSÉ HIDALGO GOMEZ	Emp. N° 631
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	16/10/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)