

AVALÚO DE FINCA URBANA			INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES	214-21007032934900-2025-U		
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Administración de Bienes			
NOMBRE SOLICITANTE (S)				
Banco Nacional de Costa Rica			Céd. Jurídica	4-000-001021
NOMBRE EXDEUDOR				
Uecker	Zúñiga	Ingrid	Céd. Identidad	6-0105-0943
NOMBRE PROPIETARIO (S)				
Banco Nacional de Costa Rica			Céd. Identidad	Proporción de Derechos 4-000-001021 100%
UBICACIÓN DEL BIEN				
Provincia:	02 - ALAJUELA			
Cantón:	10 - SAN CARLOS			
Distrito:	07 - FORTUNA			
Localidad:	Urbanización Valle del Volcán			
DIRECCIÓN EXACTA				
Urb. Valle del Volcán, Avenida 317, Calle 466, esquina suroeste Plus code: F983+R6Q La Fortuna, Provincia de Alajuela.				
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA				
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	A-435447-1997	325,89 m2		
Identificador Predial	21007032934900	325,89 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO				
VALOR DEL TERRENO				₡32 978 438,55
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				₡13 871 878,00
VALOR TOTAL DEL BIEN				₡46 850 316,55
VALOR EN LETRAS: CUARENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL TRESCIENTOS DIECISEIS				
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	Local	
Usó predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:	Vivienda	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A				₡13 871 878,00
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA				
				SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	Existe diferencia de área en el campo, respecto al área indicada en el plano catastrado y en el estudio registral, dicha diferencia se detalla en la nota DPSC-IV-2025-3585 con fecha del 04-07-2025, emitida por Ingeniería y Valuación,			
Nombre del Perito	<u>Francisco García Montero</u>			
Tipo de Profesional	<u>Ing. Civil</u>	Carnet	<u>IC-16771</u>	Firma del Perito
Código Perito SIACC	<u>652</u>	Emp.		Identificación N° <u>2-0544-0127</u>
Nombre de la empresa	<u>Grupo FGA S.A. Céd: 3-101-708496</u>		Cód. Empresa	<u>00000311</u>
Nombre y firma representante legal de la empresa	<u>Francisco J. García Montero</u>			
Fecha inspección:	<u>3 noviembre 2025</u>	Fecha informe:	<u>4 noviembre 2025</u>	
Números telefónicos para contacto	<u>8338-8650</u>			
Correo electrónico / Dirección WEB	<u>grupofga.cr@gmail.com</u>			

AVALÚO DEL TERRENO		214-21007032934900-2025-U								
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO										
Características	SUJETO	COMPARABLES								
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5
VALOR €/m2		83 832,34		107 142,86		98 214,29		73 427,43		
Área	325,89	334,00	1,0081	280	0,9511	280	0,9511	334	1,0081	
Frente	14,26	15,2	0,9842	12	1,0441	12	1,0441	15,2	0,9842	
Nivel	0	0,3	1,0090	0,4	1,0121	0,3	1,0090	0,3	1,0090	
Pendiente	0	3	1,0392	0	1,0000	0	1,0000	3	1,0392	
Ubicación	5	8	1,0795	5	1,0000	5	1,0000	8	1,0795	
Servicios 1	4	2	1,0618	2	1,0618	2	1,0618	2	1,0618	
Servicios 2	16	15	1,0305	16	1,0000	16	1,0000	15	1,0305	
Tipo de vía	4	5	1,0667	4	1,0000	4	1,0000	5	1,0667	
Regularidad	0,98	1	0,9933	0,98	1,0000	0,98	1,0000	1	0,9933	
Negociación		Oferta	0,9500	Oferta	0,9000	Venta	1,0000	Oferta	0,9800	
Relación de Zonas			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Representación										
Factor de Homologación		1,2369		0,9605		1,0639		1,2760		0,0000
Valores Homologados		103 692,79		102 905,87		104 490,50		93 690,97		
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	€101 195 /m2	Valor ajustado	€101 195 / m2				Valor unitario Mejoras al Terreno	€0 / m2		
Factor secciones	1,0000	Área	325,89 m2							
VALOR UNITARIO FINAL						€101 195,00 /m2				
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€32 978 438,55				
LINDEROS ACTUALES										
NORTE	Agropecuaria Río Fortuna de Pilo S.A				Vivienda (Tapia)					
SUR	Calle pública con un frente de 15,65 m				Calle pública (Acera)					
ESTE	Calle pública con un frente de 18,38m				Calle pública (Acera)					
OESTE	Agropecuaria Río Fortuna de Pilo S.A				Vivienda (Tapia)					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05										
									PRECISIÓN 4,00 m	
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud	
1	429 184				1 157 477				255	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES										
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta				
1.	Lote baldío, ubicado en La Fortuna, en servidumbre, área: 334 m2, frente: 15,20 m, a servidumbre de paso de asfalto, sobre nivel de vía en 0,30 m, topografía casi plana (pendiente 3%), con disponibilidad de los servicios públicos de agua, electricidad y telefonía fija, de los servicios urbanos tiene cordón de caño, en zona residencial, forma regular. Oferta: € 28 millones.	Oferta	Don Luis. Teléfono: 8328-1325			6/6/2025				
		Coordenadas	Este	429 957	Norte	1 157 187				
2.	Lote baldío, ubicado en La Fortuna, barrio Pilo, medianero, área: 280 m2, frente: 12 m, a calle pública principal de asfalto, sobre nivel de vía en 0,40 m, topografía plana (pendiente 0%), con disponibilidad de todos los servicios públicos, y de los urbanos tiene cordón de caño, en zona residencial, forma levemente irregular. Oferta: € 30 millones.	Oferta	Stefanny. Teléfono: 8986-4292			6/6/2025				
		Coordenadas	Este	429 607	Norte	1 157 463				
3.	Lote baldío, ubicado en Fortuna, barrio Pilo, medianero, área: 280 m2, frente: 12 m, a calle pública de asfalto, sobre nivel de vía en 0,30 m, topografía plana (pendiente 0%), con disponibilidad de todos los servicios públicos, de los servicios urbanos tiene cordón de caño, en zona residencial, forma ligeramente regular. Oferta: € 27,5 millones.	Base de Datos	Heiner Carranza. Teléfono: 8794-1889			21/5/2024				
		Coordenadas	Este	429 604	Norte	1 157 469				
4.	Lote baldío, ubicado en La Fortuna, en servidumbre, área: 334 m2, frente: 15,20 m, servidumbre de paso de lastre, sobre nivel de vía 0,30 m, topografía casi plana (pendiente 3%), con disponibilidad de los servicios públicos de electricidad, agua y telefonía fija, y de los servicios urbanos tiene cordón de caño, en zona residencial, forma regular. Oferta: € 24 524 760,00.	Base de Datos	Eduardo Foti. Teléfono: 8408-1155			17/11/2022				
		Coordenadas	Este	430 003	Norte	1 157 190				

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-21007032934900-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			
Tipo de ruta	Calle local		
Material	Asfalto		
Ancho de vía	14,00 m		
Acera	SÍ		
ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Caño	SÍ	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	SÍ
Cordón	SÍ		
ACCESO A LA FINCA		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	Internet por Fibra	SÍ
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 1000 m
Electricidad	SÍ COOPELESCA	Transporte Público	SÍ a 400 m
Agua Potable	SÍ Asada	Edificios Comerciales	SÍ a 1000 m
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ 2 v/sem
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 2000 m
Medidores instalados	Sólo Electricidad		
		Clase social <u>Media</u>	
		Clase social zonas cercanas <u>Media</u>	
		Densidad poblacional <u>Media</u>	
		Actividad del lugar	
		Residencial	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frete principal:	<u>14,26 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>0,00 m</u>
Fondo:	<u>23,85 m</u>	Pendiente %	<u>0</u>
Relación:	<u>1,673</u>	Tipo de vía:	<u>4</u>
Servicios	S1 <u>4</u> S2 <u>16</u>	Ubicación:	<u>Esquinero</u>
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:			<u>NO</u>
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, 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>
			Posibilidad 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>84,00%</u>			
AFECCIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
2/11/2025	En el estudio registral no se indican gravámenes inscritos. En campo no se observa la existencia de limitaciones u otras servidumbres que afecten el valor del inmueble o su capacidad para ser considerado como garantía crediticia.		
OBSERVACIONES			
<p>Se trata de una propiedad de fácil acceso, ubicada en la urbanización Valle del Volcán Fortuna. En una zona de uso del suelo residencial, de clase media y densidad poblacional media-alta. La propiedad a valorar es un lote esquinero, que presenta una forma ligeramente irregular, con un frente principal de 18,38 m a calle pública de asfalto, correspondiente al lindero Este, el frente secundario mide en el campo 14,26 m, coincide con el lindero Sur, topografía plana, (pendiente 0%). Se encuentra a nivel de la vía que da ingreso. Con una relación frente -fondo de 1/1,673. Tiene acceso a todos los servicios públicos, y tiene los servicios urbanos, sin embargo, por estar en abandono no cuenta con disponibilidad de agua, ni de electricidad. El punto de amarre coincide con el indicado en el plano de catastro.</p> <p>De acuerdo al mapa de amenazas naturales potenciales de CNE, la propiedad se localiza dentro de la zona de influencia volcánica del volcán Parque Nacional Arenal.</p> <p>Los montos indicados en el presente informe corresponden al valor de los inmuebles descritos según su estado en la fecha indicada.</p> <p>Para definir el valor del terreno se empleó el enfoque de valoración vía mercado, mediante el análisis y comparación de propiedades en la zona, empleando el método de factores comparativos. En cuanto a las edificaciones se emplea el enfoque de valoración vía costo, con el método de depreciación de Ross-Heidecke.</p> <p>En el campo se pudo verificar las diferecias de medidas indicadas en la nota DPSC-IV-2025-3585 con fecha del 04-07-2025, emitida por Ingeniería y Valuación, Subgerencia General de Operaciones. Por lo anterior no se valora las tapias, pues se consideran fuera de la cabida de planos, además se considera solo el área de garaje que está dentro del espacio delimitado por el plano catastro.</p>			

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES

214-21007032934900-2025-U

CONSTRUCCIONES

Forma de explotación	Área m ²	V. Unit. ¢ / m ²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m ²
Vivienda principal	63,00	284 123	17 899 749	60	24	M	0,7200	0,4740	6 108 795,00	20,5	96 965
Corredor	23,00	170 473	3 920 879	60	24	M	0,7200	0,4740	1 338 117,00	20,5	58 179
Garaje	119,00	120 000	14 280 000	60	24	M	0,7200	0,4740	4 873 526,00	20,5	40 954
Pilas	20,00	227 298	4 545 960	60	24	M	0,7200	0,4740	1 551 440,00	20,5	77 572
			-						-		
TOTAL	225,00		40 646 588						13 871 878,00		

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Forma de explotación	Área m ²	V. Unit. ¢ / m ²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m ²
TOTAL											

MEJORAS AL TERRENO

Forma de explotación	Área m ²	V. Unit. ¢ / m ²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m ²
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL			-						-		

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

CONSTRUCCIONES	¢13 871 878,00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	¢0,00
VALOR TOTAL	¢13 871 878,00

MÉTODO DE DEPRECIACIÓN

DEFINICIONES

Área	Dimensión de la construcción	Estado	Estado físico del bien (Actual)	ESTADO	O	ÓPTIMO	
	Medida en metros, m ² , o unidades	Factor Depre.	Factor de Depreciación			MB	MUY BUENO
		Factor Estado	Factor de Estado			B	BUENO
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo					I	INTERMEDIO
VRN	Valor de Reposición Nuevo	VNR	Valor Neto de Reposición			R	REGULAR
VUT	Vida Útil Total estimada del bien	VUR	Vida Útil Remanente			D	DEFICIENTE
Edad	Edad del bien (años de construido)					M	MALO
Método de depreciación utilizado: <i>Ross-Heidecke</i>				MM	MUY MALO		
				DM	DEMOLICIÓN		

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES 214-21007032934900-2025-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: Vivienda Uso predominante: Residencial
 Estado de la edificación: Existente Avance: 100% 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: 225,00 m2 Porcentaje de cobertura: 69% Año de construcción: 2001

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC02-VC03 **NÚMERO DE NIVELES:** 1

<p>Estructura Prefabricado (Baldosa horizontal) Paredes Prefabricado (Baldosa horizontal) Entrepiso No aplica Techos Estructura de madera en vivienda y de metal en el garaje Cubierta Lámina de HG ondulada Cielos Gypsum Pisos Cerámica en la casa y concreto en garaje Fachada Normal Aposentos Corredor, sala, comedor, cocina, pilas, tres dormitorios, un baño, 2 aposentos adicionales atrás, garaje con una oficina y bodega. Baños Enchapados a 1,85 m, piezas sanitarias normal Otros Mueble fijo enchapado en la cocina, puertas externas e internas de madera, marco de ventanas en aluminio. Red de agua caliente No tiene Tanque captación de agua No tiene</p>	<p>Sistema eléctrico:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Entubado Conduit</td> <td style="text-align: center;"><u>NO</u></td> <td style="text-align: center;"><u>TOTAL</u></td> </tr> <tr> <td>Porcentaje</td> <td colspan="2" style="text-align: center;"><u>0%</u></td> </tr> <tr> <td>Caja breaker</td> <td colspan="2" style="text-align: center;"><u>NO</u></td> </tr> <tr> <td>Interruptor</td> <td colspan="2" style="text-align: center;"><u>Diyuntores</u></td> </tr> <tr> <td>Estado General</td> <td colspan="2" style="text-align: center;"><u>Malo</u></td> </tr> <tr> <td>Gas LP</td> <td style="text-align: center;"><u> </u></td> <td>Ubicación <u> </u></td> </tr> </table> <p>Estado Físico y Mantenimiento:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Paredes</td> <td style="text-align: center;"><u>Regular</u></td> <td>Cielos</td> <td style="text-align: center;"><u>Regular</u></td> </tr> <tr> <td>Pisos</td> <td style="text-align: center;"><u>Regular</u></td> <td>Cubierta</td> <td style="text-align: center;"><u>Regular</u></td> </tr> </table>	Entubado Conduit	<u>NO</u>	<u>TOTAL</u>	Porcentaje	<u>0%</u>		Caja breaker	<u>NO</u>		Interruptor	<u>Diyuntores</u>		Estado General	<u>Malo</u>		Gas LP	<u> </u>	Ubicación <u> </u>	Paredes	<u>Regular</u>	Cielos	<u>Regular</u>	Pisos	<u>Regular</u>	Cubierta	<u>Regular</u>
Entubado Conduit	<u>NO</u>	<u>TOTAL</u>																									
Porcentaje	<u>0%</u>																										
Caja breaker	<u>NO</u>																										
Interruptor	<u>Diyuntores</u>																										
Estado General	<u>Malo</u>																										
Gas LP	<u> </u>	Ubicación <u> </u>																									
Paredes	<u>Regular</u>	Cielos	<u>Regular</u>																								
Pisos	<u>Regular</u>	Cubierta	<u>Regular</u>																								

Fisuras

Apreciación visual de desplome

Repellos	<u>Ninguno</u>	Paredes	<u>Ninguno</u>	Pisos	<u>Ninguno</u>	Cielos	<u>Ninguno</u>
Pisos	<u>Ninguno</u>						

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación: Avance:

DESCRIPCIÓN

OBSERVACIONES

Existe una vivienda de 1 nivel, cuya tipología constructiva es VC02-VC03. La vivienda tiene la siguiente distribución arquitectónica: Corredor, sala, comedor, cocina, tres dormitorios, un baño, área de pilas, garaje, tiene atrás en la casa 2 aposentos adicionales en liviano y en garaje atrás en liviano una bodega y una oficina. Las paredes externas e internas son en prefabricadas (baldosa horizontal), pintura acrílica, los tapicheles en fibrocemento, la estructura del techo es en madera, en la parte de garaje en metal. La cubierta del techo es en lámina de HG ondulada, el cielorraso es de gypsum, las canoas son en PVC y los bajantes en PVC. El piso es de cerámica y de concreto lujado en la zona de garaje, los marcos de ventanas en madera, puertas externas e internas en madera, hay mueble fijo enchapado en la cocina. La instalación eléctrica fue desmantelada, el centro de carga está vacío, no dispone de agua potable. La vivienda está en mal estado de conservación y la iluminación y la ventilación son regulares.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21007032934900-2025-U



Foto 1. Esquina de la propiedad



Foto 2 Frente Este



Foto 3. Frente Sur



Foto 4. Medidor de electricidad



Foto 5. Vía al Sur



Foto 6. Vía al Este



Foto 7. Antejardín al Este



Foto 26. Jardín al Sur

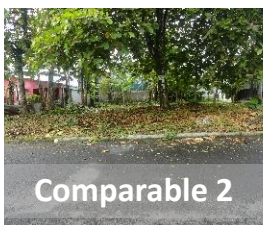


Foto 9. Corredor

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



Comparable 1



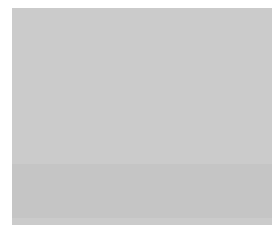
Comparable 2



Comparable 3



Comparable 4

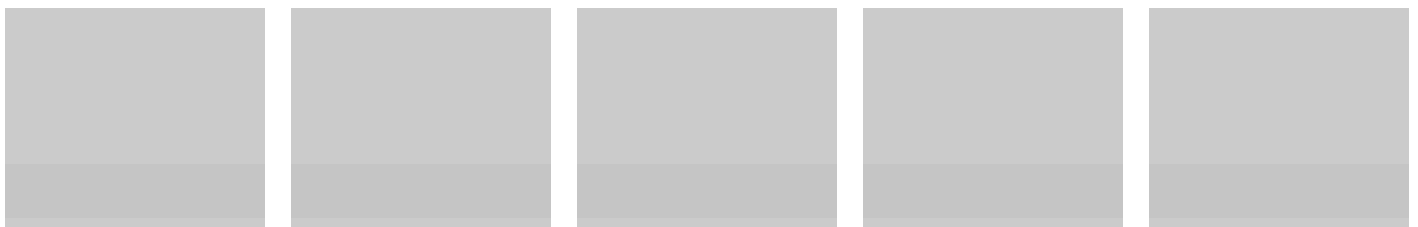


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21007032934900-2025-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21007032934900-2025-U



Foto 19. Baño



Foto 20. Piezas sanitarias



Foto 21. Ducha



Foto 22. Dormitorio



Foto 23. Dormitorio



Foto 24. Dormitorio



Foto 25. Techo

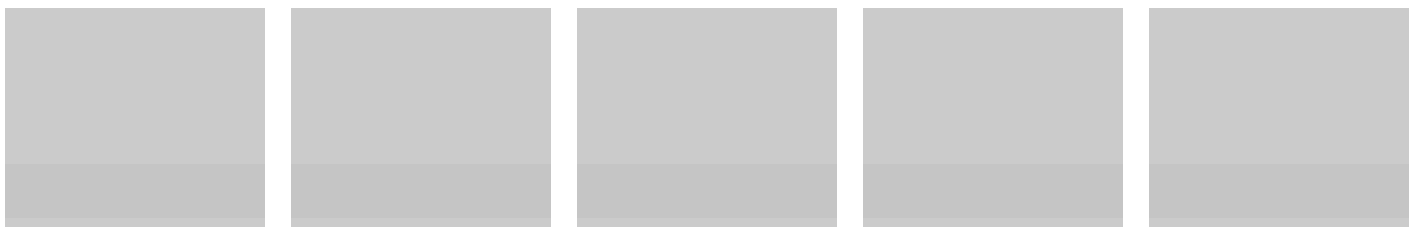


Foto 26. Cubierta del techo



Foto 27. Aposento al fondo

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21007032934900-2025-U



Foto 28. Tendido



Foto 29. Oficina en garaje



Foto 30. Oficina



Foto 31. Daño



Foto 32. Daño en pared



Foto 33. Daño en pared



Foto 34. Aposento atrás

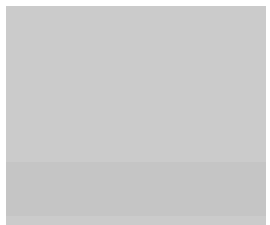
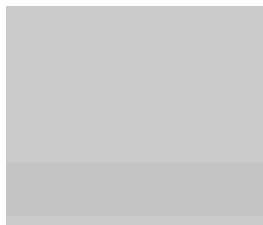
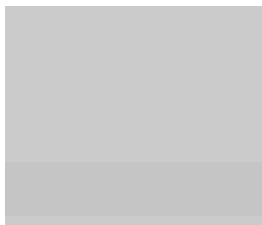
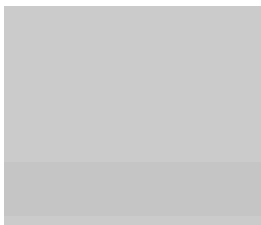
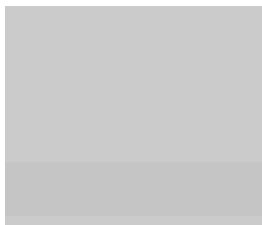


Foto 35. Puerta de atrás



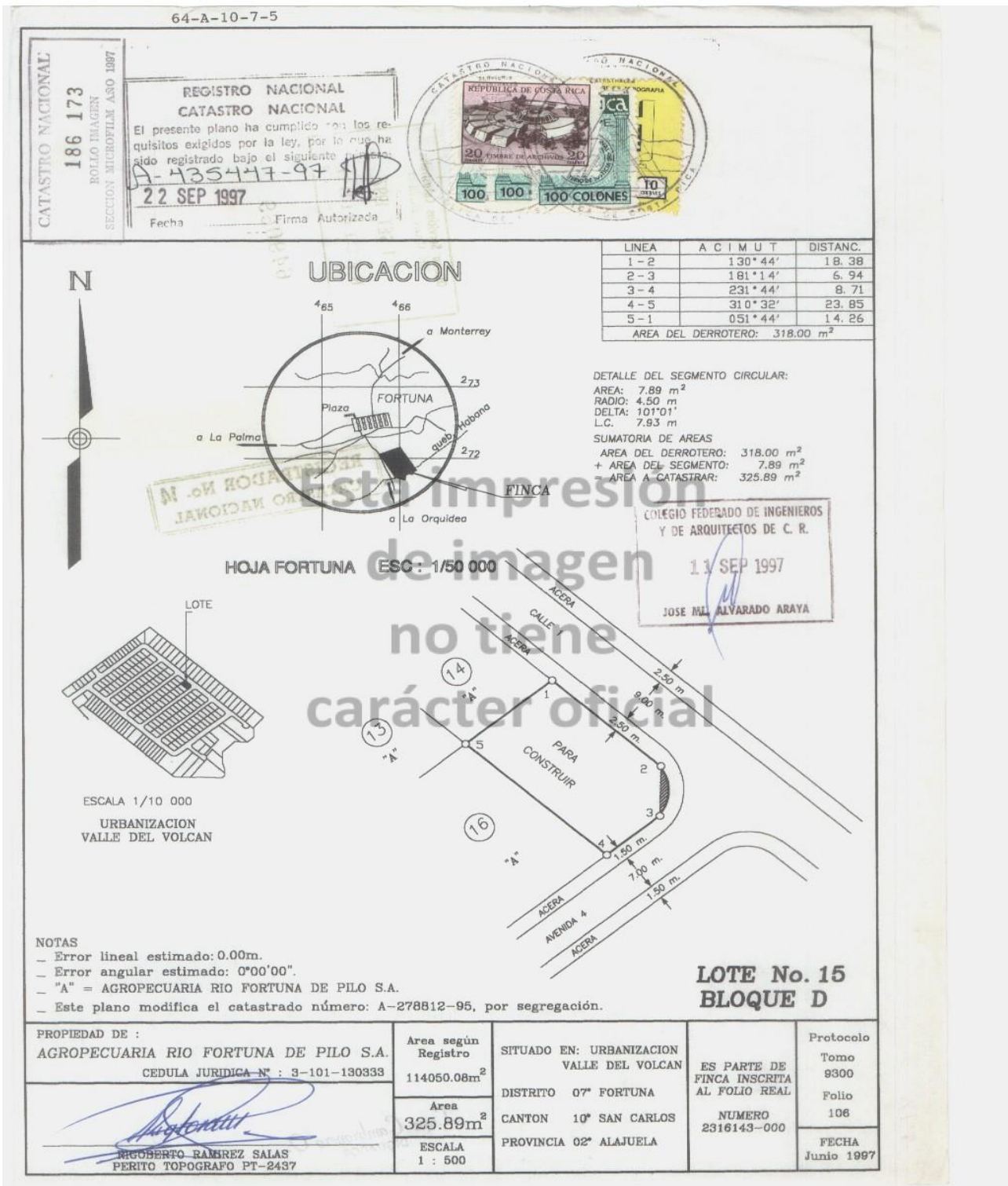
Foto 36. Perito en campo

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-21007032934900-2025-U



ESTUDIO DE REGISTRO

214-21007032934900-2025-U

2/11/25, 17:28

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 329349---000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 329349 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR LOTE 15 BLOQUE D CON UNA CASA DE HABITACION
SITUADA EN EL DISTRITO 7-LA FORTUNA CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE
ALAJUELA

LINDEROS:

NORTE : AGROPECUARIA RIO FORTUNA DE PILO S A
SUR : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 15,65 METROS
ESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 18,38 METROS
OESTE : AGROPECUARIA RIO FORTUNA DE PILO S A

MIDE: TRESCIENTOS VEINTICINCO METROS CON OCHENTA Y NUEVE DECIMETROS
CUADRADOS
PLANO:A-0435447-1997
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
2-00316143 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 74,410,772.00 COLONES

PROPIETARIO:

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

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTE MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2018-00745728-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 10-DIC-2018

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

Emitido el 02-11-2025 a las 17:28 horas

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

about:blank

1/1

MEMORIA DE CALCULO

214-21007032934900-2025-U

Homologación de Terrenos: Zonas Urbanas

Datos del Lote a Valorar

Area (m ²)	Frete	Amrc (m ²)	Uso del Inmueble	Sobrenivel	Bajo Nivel	Pendiente	Tipo de Vía	Servicios 1	Servicios 2	Ubicación	Tipo de cambio 03-11-2025
325,89 m ²	14,26 m	332,54 m ²	Residencial	0,00 m	0,00 m	0%	4	4	16	5	€504,73

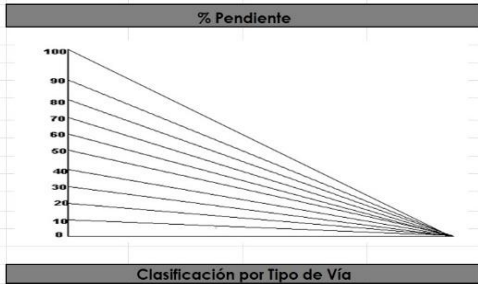
Comparables

Referencia	Area (m ²)	Frete	Amrc (m ²)	Uso del Inmueble	Sobrenivel	Bajo Nivel	Pendiente	Tipo de Vía	Servicios 1	Servicios 2	Ubicación	Valor Unitario
Referencia N°1	334,00 m ²	15,20 m	334,00 m ²	Residencial	0,30 m	0,00 m	3%	5	2	15	8	€ 79 640,72 /m ²
Referencia N°2	280,00 m ²	12,00 m	285,71 m ²	Residencial	0,40 m	0,00 m	0%	4	2	16	5	€ 96 428,57 /m ²
Referencia N°3	280,00 m ²	12,00 m	285,71 m ²	Residencial	0,30 m	0,00 m	0%	4	2	16	5	€ 98 214,29 /m ²
Referencia N°4	334,00 m ²	15,20 m	334,00 m ²	Residencial	0,30 m	0,00 m	3%	5	2	15	8	€ 71 958,88 /m ²
Referencia N°5												

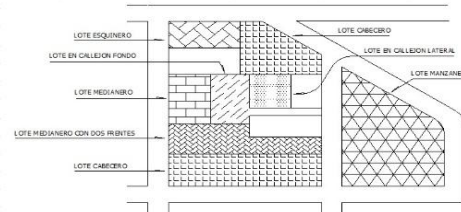
Resumen de método comparativo

Referencia	Factor Área	Frete	Factor Regularidad	Factor de Sobrenivel	Factor de Bajo Nivel	Factor Pendiente	Factor de Tipo de Vía	Factor de Servicios 1	Factor de Servicios 2	Ubicación	Índice de Factores	Valor Unitario Lote Homologado
Referencia N°1	1,0081	0,9842	0,9933	1,0090	1,0000	1,0392	1,0667	1,0618	1,0305	1,0795	1,3021	€ 103 700,20 /m ²
Referencia N°2	0,9511	1,0441	1,0000	1,0121	1,0000	1,0000	1,0000	1,0618	1,0000	1,0672	1,0672	€ 102 908,55 /m ²
Referencia N°3	0,9511	1,0441	1,0000	1,0090	1,0000	1,0000	1,0000	1,0618	1,0000	1,0000	1,0640	€ 104 500,00 /m ²
Referencia N°4	1,0081	0,9842	0,9933	1,0090	1,0000	1,0392	1,0667	1,0618	1,0305	1,0795	1,3021	€ 93 697,65 /m ²
Referencia N°5												

Promedio	€ 101 201,60 /m ²
Desviación Estandar	€ 5 044,65 /m ²
Índice de variación	5%



Ubicación del lote	Descripción
1	Lote Manzanero
2	Lote Cabecero
3	Lote Esquinero
4	Medianero con dos frentes
5	Medianero
6	Callejón lateral
7	Callejón fondo
8	Lote en servidumbre



Servicios 1	Descripción
1	Sin acera ni cordón de caño
2	Sin acera y con cordón de caño
3	Con acera y sin cordón de caño
4	Con acera y con cordón de caño

Servicios 2	Descripción
1	Sin servicios básicos
2	Solo alumbrado público
3	Solo teléfono
4	Solo electricidad
5	Solo agua potable
6	Teléfono y Alumbrado
7	Electricidad y Alumbrado
8	Alumbrado y agua potable
9	Teléfono y Electricidad
10	Teléfono y agua potable
11	Electricidad y Agua potable
12	Alumbrado, teléfono y electricidad
13	Alumbrado, teléfono y agua potable
14	Alumbrado, electricidad y agua potable
15	Teléfono, electricidad y agua potable
16	Todos

Clasificación	Descripción
1	Es la vía que se ubica en el sector más valioso y de mayor desarrollo comercial, y podría no tener las mejores características (materiales, estado, ancho, entre otros)
2	Se ubican en zonas comerciales de menor desarrollo, zonas industriales que deben soportar un tránsito denso, y en algunas zonas residenciales de clasificación alta. Guarda similitud con la anterior en cuanto a sus características.
3	Este tipo de vía se localiza en zonas de transición comercial - residencial, residencial e industrial. Sus características son de menor condición a la anterior.
4	Se localizan en sectores residenciales, industriales y en algunas zonas agropecuarias. Algunas servidumbres se clasifican en esta categoría por sus características. Permiten la circulación de todo tipo de vehículos.
5	Son las vías que se localizan en sectores residenciales, industriales y agropecuarios. De lastre, material arenoso y/o lastre mezclado con material más grueso, permiten la circulación a todo tipo de vehículos. En esta categoría se incluyen las alamedas cualquiera que sea su acabado.
6	De material ligeramente grueso, arenoso, o de tierra, se ubican por lo general en zonas agropecuarias y permiten la circulación de vehículos durante todo el año.
7	De material grueso, de tierra o arcilloso, se ubican por lo general en zonas agropecuarias y permiten la circulación de vehículos solo durante la época seca.
8	Son las vías que permiten únicamente el paso de carretas, bestias y peatones. Se incluye en esta categoría la playa cuando es la única vía de acceso a estos inmuebles.
9	Son las vías angostas que sirven de servidumbres de paso.
10	Son los ríos, canales, esteros o mar (tipo fluvial), cuando es la única vía de acceso.
11	Es la vía férrea, cuando son la única vía de acceso a estos inmuebles.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-21007032934900-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	Banco Nacional de Costa Rica	Número de cédula: 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Francisco García Montero	Empresa: Grupo FGA S.A. Céd: 3-101-708496
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Sí
5	Monto del avalúo	46 850 316,55	Monto solicitado: 23513529,41
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Existe diferencia de área en el campo, respecto al área indicada en el plano catastrado y en el estudio registral, dicha diferencia se detalla en la nota DPSC-IV-2025-3585 con fecha del 04-07-2025, emitida por Ingeniería y Valuación, Subgerencia General de Operaciones. En la vivienda se observa evidencia de invasión y de personas que pasan la noche en la misma. Se recomienda tomar las medidas respectivas para asegurar el bien.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Francisco J. García Montero	Emp. N° 652
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	6/11/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)