

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-202027407800-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ADMINISTRACIÓN DE BIENES			
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 100%	
NOMBRE DEL EXDEUDOR					
ZUÑIGA		VILLALOBOS		LUCY Céd. Identidad 4-0114-0025	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:		02 - ALAJUELA			
Cantón:		02 - SAN RAMON			
Distrito:		02 - SANTIAGO			
Localidad:		Río Jesús			
DIRECCIÓN EXACTA					
2FHH+582 San Ramón, provincia de Alajuela. 100 m. este del salón multiusos de Río Jesús, Santiago, San Ramón					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca		Según el Plano			
Plano de catastro N°		A-61190-1992		830,84 m2	
Identificador Predial		202027407800		830,84 m2	
Diferencia de medidas		Porcentaje: 0,00%		0,00 m2 Demasía NO	
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢20 638 065,60	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢20 638 065,60	
VALOR EN LETRAS: VEINTE MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL SESENTA Y CINCO COLONES 60/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		12 meses		Ámbito máximo de mercado potencial Local	
Uso predominante del bien:		Residencial Horizontal		Especifique: Uso habitacional de la zona	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES		La construcción se encuentra en estado de demolición y abandono total, por esta razón no se valora.			
Nombre del Perito		Reinaldo Jiménez Araya			
Tipo de Profesional		Ingeniero civil		Carnet IC-2182	
Código Perito SIACC		270		Emp. Identificación N° 2-0310-0565	
Nombre de la empresa				Cód. Empresa 00000423	
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		15 agosto 2025		Fecha informe: 18 agosto 2025	
Números telefónicos para contacto		8882-3824			
Correo electrónico / Dirección WEB		reja56@gmail.com			

AVALUO DEL TERRENO						214-20202027407800-2025-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		30 000,00		20 000,00		25 000,00		35 000,00		0,00	
Area	830,84	923,00	1,0350	1271,92	1,1510	620	0,9080	396	0,7830	1,0000	
Frente	17,4	26,64	0,8990	20,83	0,9560	15	1,0380	17,41	1,0000	1,0000	
Bajo nivel	0	0%	1,0000	0%	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000	
Sobre nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000	
Tipo vía	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	1,0000	
Pendiente	2	2	1,0000	2	1,0000	2	1,0000	2	1,0000	1,0000	
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	2	0,9700	2	0,9700	1,0000	
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	1,0000	
Ubicaciòn	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	1,0000	
Regularidad	830,84	923	1,0000	1271,92	1,0000	620	1,0000	396	1,0000	1,0000	
Uso	residencia	residencia	1,0000	residencia	1,0000	residencia	1,0000	residencia	1,0000	1,0000	
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	1,0000	
Factor de Homologación		0,9305		1,1004		0,9142		0,7595		1,0000	
Valores Homologados		27 915,00		22 008,00		22 855,00		26 582,00			
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	€24 840 /m2			Valor ajustado	€24 840 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,0000			Área	830,84 m2			€0 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL						€24 840,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€20 638 065,60					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	CALLE PUBLICA, 17,40 M					CALLE PUBLICA DE ASFALTO					
SUR	AGUSTIN JIMENEZ VILLALOBOS					LOTE BALDIO					
ESTE	MARIO JIMENEZ RUIZ					PREDIO DE AUTOBUSES, TAPIA DE BLOQUES					
OESTE	AGUSTIN JIMENEZ VILLALOBOS					LOTE BALDIO					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
PRECISIÓN											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	442 798					1 108 877					986
2	442 816					1 108 868					986
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Calle Targuá, Santiago, San Ramón, 53 m de la entrada, mano derecha.				Oferta		88823824			15/8/2025	
					Coordenadas		Este	447 093	Norte	1 113 146	
2	Río Jesús, Santiago, San Ramón, 300 m este Granja Linda Vista				Oferta		88823824				
					Coordenadas		Este	442 194	Norte	1 108 592	
3	Concepción de Atenas, calle Pauly, mano derecha, calle concreto,40 m de entrada.				Oferta		88565657				
					Coordenadas		Este	461 116	Norte	1 102 856	
4	Santa Eulalia Atenas, intersección Palmares 120 m NE y 40 m SE				Oferta		88565657				
					Coordenadas		Este	457 850	Norte	1 105 193	
5											

C		Coordenadas	Este		Norte	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-20202027407800-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Secundaria		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	6,00 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	Baja
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 300 m	Clase social zonas cercanas	Baja
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 1000 m	Densidad poblacional	Baja
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 300 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	NO a 0 m	Actividad principal la agrícola	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 300 m		
Medidores instalados	Ninguno				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frete principal:	17,40 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	38,02 m		Pendiente %	2	
Relación:	2,18505747		Tipo de vía:	4	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Medianero	
	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:				Bueno	
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0,00 m	Possibilidad de daños	Bajo
Topografía	Plana	Pendiente	Ascendente	Riesgo deslizamiento	Bajo
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 70,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO	13/8/2025				
	Anotaciones sobre la finca: no hay. Gravámenes y afectaciones: si hay.				
OBSERVACIONES					
El inmueble comprende un lote ubicado en la cercanía del centro de Río Jesús de Santiago, San Ramón. Existe una vivienda en estado de demolición, donde solamente existen paredes, cielo y techo dañados. Todo en muy mal estado. No se le asigna valor a la construcción por su muy mal estado.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-20202027407800-2025-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	
			-						-			
			-						-			
			-						-			
			-						-			
			-						-			
TOTAL	-		-						-			
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									¢0,00			
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0,00			
VALOR TOTAL									¢0,00			
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
										ESTADO	D	DEFICIENTE
											M	MALO
											MM	MUY MALO
										ESTADO	DM	DEMOLICIÓN



DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-20202027407800-2025-U
CONSTRUCCIONES		
Tipo de construcción existente: Estado de la edificación: Nombre del Profesional Responsable de la obra: Nombre del Desarrollador: Número de Contrato CFIA: Documentos de construcción adicionales: 	Uso predominante: Avance: Presupuesto: ¢ Número permiso construcción: 	
Propiedad utilizada por: Nombre: Vigencia del contrato de arrendamiento: Área construcción principal: Porcentaje de cobertura: Año de construcción: 		
DETALLE DE ELEMENTOS		
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: NÚMERO DE NIVELES: 		
Estructura Paredes Entrepiso Techos Cubierta Cielos Pisos Fachada Aposentos Baños Otros Red de agua caliente Tanque captación de agua	Sistema eléctrico: Entubado Conduit Porcentaje Caja breaker Interruptor Estado General Gas LP Ubicación Estado Físico y Mantenimiento: Paredes Cielos Pisos Cubierta 	
Fisuras Repellos Pisos Apreciación visual de desplome Paredes Pisos Cielos 		
OBRAS COMPLEMENTARIAS		
Estado de la edificación: Avance: 		
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN		
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado
1		Se recomienda un primer giro para SÍ Equivalente al: 0,0% del monto del crédito destinado a construcción
2		
3		
4		
5		
6		
7		
OBSERVACIONES		
Existe una vivienda en estado de demolición, donde solamente existen paredes, cielo y techo dañados. Todo en muy mal estado. No se le asigna valor a la construcción por su muy mal estado.		

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20202027407800-2025-U



Vista frontal



Entrada principal



Estado general



Estado general



Cielos dañados

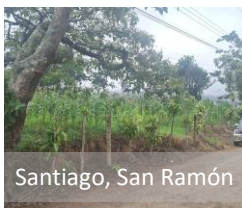


Paredes dañadas



Pisos dañados

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



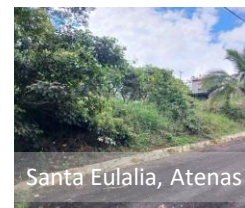
Santiago, San Ramón



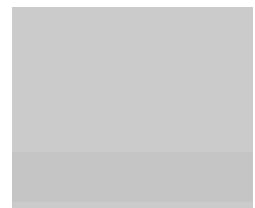
Río Jesús, Santiago



Concepción, Atenas



Santa Eulalia, Atenas

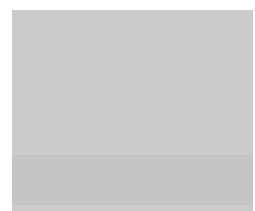
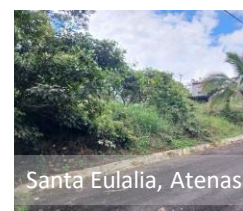


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20202027407800-2025-U

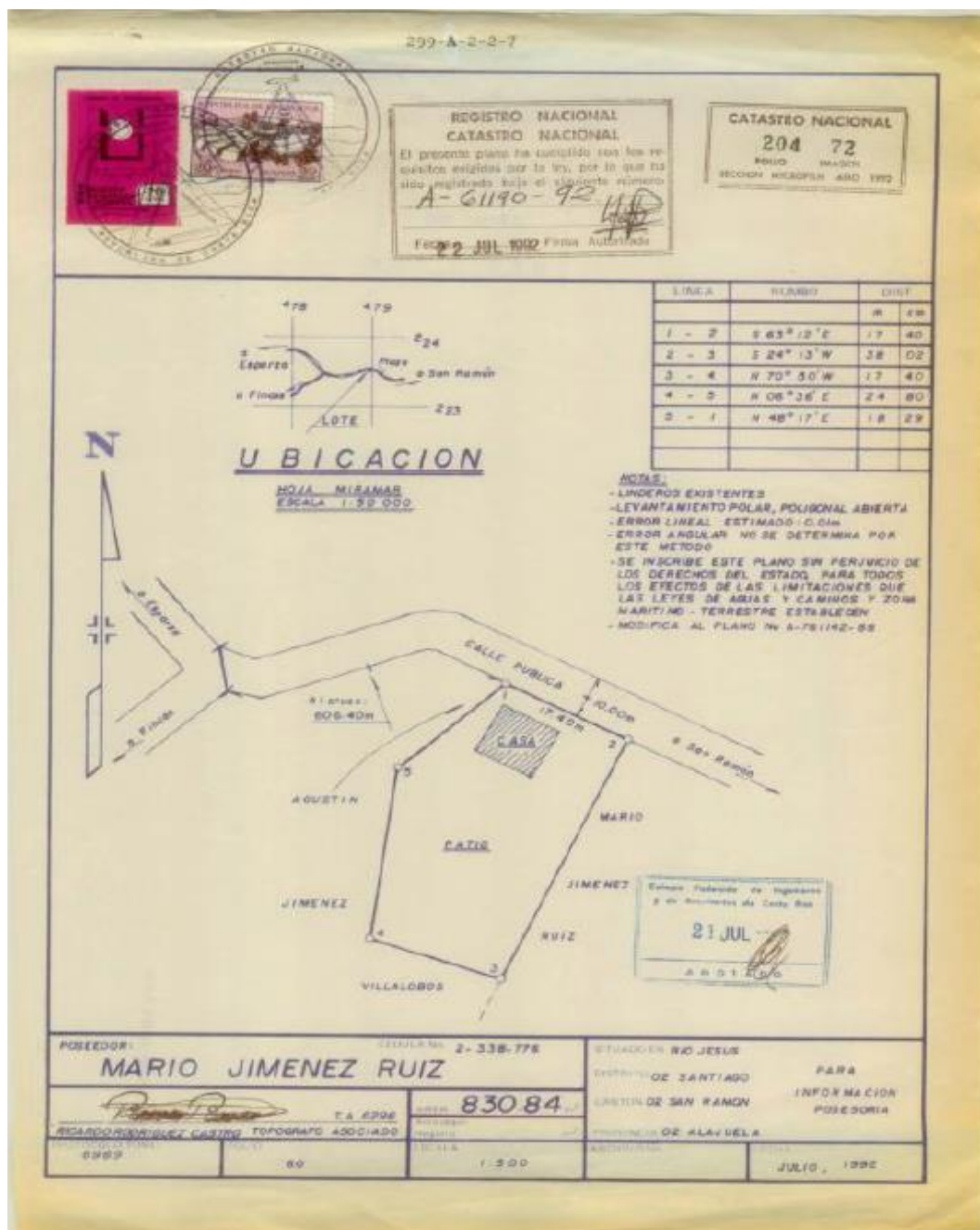


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-20202027407800-2025-U



ESTUDIO DE REGISTRO

214-20202027407800-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 274078---000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 274078 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON 1 CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 2-SANTIAGO CANTON 2-SAN RAMON DE LA PROVINCIA DE
ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA CON 17,40 MTS
SUR : AGUSTIN JIMENEZ VILLALOBOS
ESTE : MARIO JIMENEZ RUIZ
OESTE : AGUSTIN JIMENEZ VILLALOBOS

MIDE: OCHOCIENTOS TREINTA METROS CON OCHENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO: A-0061190-1992
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 274078 Y ADEMAS PROVIENE DE VIV CAMP

VALOR FISCAL: 16,800,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CATORCE MILLONES NOVECIENTOS VEINTICUATRO MIL TREINTA Y
NUEVE COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2018-00483583-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 16-AGO-2018

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 403-03888-01-0901-001
AFECTA A FINCA: 2-00274078 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 13-08-2025 a las 10:19 horas

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-20202027407800-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	LUCY ZUÑIGA VILLALOBOS	Número de Exdeudor 6686-1
3	Nombre del Perito que valoró:	Reinaldo Jiménez Araya	Empresa: 423
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: SI
5	Monto del avalúo	20 638 065,60	Avalúo anterior: 11 797 097,16
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	La construcción se encuentra en estado de demolición y abandono total, por esta razón no se valora.		
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Reinaldo Jiménez Araya	Emp. N° 423
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	22/8/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones) 21/8/2025