



Nombre: Avalúo de Bienes Inmuebles Código: RE35-PR021GR02

Edición: 02 Página: 1 de 12

	AVALÚO DE I	FINCA URBANA		INFOR	ME DE AVALÚ	0	
OFICINA		4 - DIRECIÓN DE BIENI	214-20202027407800-2025-U				
PROPÓSITO DEL A	VALÚO	ADMINISTRACIÓN DI					
		NOMBRE SOI	ICITANTE (S)				
BANCO NACIONAL	DE COSTA RICA	A		Céd. Jurídica	4-000-001021		
		NOMBRE PRO	OPIETARIO (S)		Proporción d	a Darachas	
BANCO NACIONAL	DE COSTA RICA		JI ILIANIO (B)	Céd. Jurídica	-	100%	
Brit (CO TATIOTOTALE	22 0021111101	NOMBRE DEL	EXDEUDOR	ced. variateu	. 000 001021	10070	
ZUÑIGA	VILLALOBO		500	Céd. Identidad	4-0114-0025		
		UBICACIÓ	N DEL RIEN				
Provincia:	02 - ALAJUEL		( DEE DIEI (				
Cantón:	02 - SAN RAM						
Distrito:	02 - SANTIAG	0					
Localidad:	Río Jesús						
		DIRECCIÓ	N EXACTA				
ЭБЦЦ⊥58Э San Damán	nrovincia de Alair	ıela. 100 m. este del salón r	nultius os da Pío Ias	úc Santiago San D	amón		
21 THT+302 San Ramon	i, provincia de Aiaje	icia. 100 m. este dei saion i	numusos de Kio Jes	us, Santiago, San K	amon		
		REGISTRO Y ÁR	EA DE LA FINCA				
Inscripción de	la Finca			Según (	el Plano		
Plano de catastro N°	A	A-61190-1992		830,84 m2			
Identificador Predial	20	202027407800		830,84 m2			
Diferencia de medidas	Porcentajo	e: 0,00%		0,00 m2	Demasía	NO	
		AVA	LÚO				
		AVA	LCO				
VALOR DEL TERREN					¢2	0 638 065,60	
VALOR DE LAS CON					dha.o.	¢0,00	
VALOR TOTAL DEI	LBIEN				<b>¥</b> 20	638 065,60	
VALOR EN LETRAS	S: VEINTE MILL	ONES SEISCIENTOS TR	EINTA Y OCHO M	IIL SESENTA Y C	INCO COLONES	S 60/100	
Tiempo estimado para l	a venta del bien:	12 meses	Ámbito máximo o	de mercado potencia	al Local		
Uso predominante del b		Residencial Horizontal	Especifique:	-	itacional de la zor	na	
MONTO DE LA PÓLI		¢0,00	1 1				
			,		<u>,                                      </u>		
SE RECOMI	IENDA ACEPTAR E	L BIEN VALORADO COMO	) GARANTÍA CRED	ITICIA	SÍ		
OBSERVACIONES	La construcción se	e encuentra en estado de de	molición v abandono	o total, por esta razó	ón no se valora.		
GENERALES				, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,			
Nombre del Perito	Reinaldo Jiménez	Araya					
	_	J					
Tipo de Profesional	Ingeniero civil	Carnet IC-2182	<u> </u>	Firma del			
Código Perito SIACC	270	Emp	Identifi	cación N°	2-0310-0		
Nombre de la empresa					Cód. Empresa	00000423	
Nombre y firma repre	sentate legal de la e	mpresa					
Fecha inspección:	-	-	me: 18 ago	osto 2025			
Números telefónicos pa		8882-3824	C				
Correo electrónico / Dir		reja56@gmail.com					

AVALÚO DEL TERRENO

BANCO

Código: RE35-PR021GR02 Edición: 02

214-20202027407800-2025-U

Página: 2 de 12

				DE HOMO		IÓN DEL T. COMPAR					
Características	SUJETO	1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢/m2	SOJETO	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		396	0,7830		1,0000
Frente	17,4	26,64	0,8990	20,83	0,9560	15	1,0380		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		0	1,0000		1,0000
Tipo vía	4	4	1,0000	4	1,0000	4	-	4	1,0000		1,0000
Pendiente	2	2	1,0000	2	1,0000	2		2	1,0000		1,0000
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	2		2	0,9700		1,0000
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16		16	1,0000		1,0000
Ubicaciòn	5	5	1,0000	5	1,0000	5		5	1,0000		1,0000
Regularidad	830,84	923	1,0000	1271,92	1,0000	620	,	396	1,0000		1,0000
Uso	residencia	residencia	1,0000	residencia	1,0000	residencia	1,0000	residencia	1,0000		1,0000
250	residencia	residencia	1,0000	restaction	1,0000	restactica	1,0000	residencia	1,0000		1,0000
Factor de Homolog	ración	0,930	/	1,100		0,914	-	0,759		1,000	
Valores Homologa		27 915		22 008		22 855		26 582		-,,,,,	-
S									,		
,	T .		ORES A	PLICADOS	A UNA	SECCIÓN I					
DESCRIPCIÓN		CTOR	,				DETALL	E			
	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	0000		rea afectada		00 m2					
		0000	<b>.</b>	rea afectada	,	,00 m2					
		0000	Ι Δ	Area afectada	()	,00 m2					
Valor conclusivo Factor secciones	<b>©</b> 24 5 1,	840 /m2 0000	V		DEL TI	ERRENO ¢24 840 / m2 830,84 m2			unitario Me ¢0 /	ejoras al Terr m2	reno
Factor secciones	<b>₡</b> 24 8	840 /m2	V. FINAL	VALOR alor ajustado	DEL TI	E <b>RRENO</b> ¢24 840 / m2	¢24 840	Valor t 0,00 /m2 3 065,60		•	eno
Factor secciones	<b>₡</b> 24 8	840 /m2 0000 <b>UNITARIO</b>	V. FINAL	<b>VALOR</b> alor ajustado Área	DEL T	ERRENO ¢24 840 / m2 830,84 m2	¢24 840	),00 /m2		•	eno
Factor secciones  VAl	<b>₡</b> 24 8	840 /m2 0000 UNITARIO AL DEL TE	V FINAL RRENO	VALOR alor ajustado Área LINDE	DEL T	E <b>RRENO</b> ¢24 840 / m2	¢24 840 ¢20 638	0,00 /m2 3 065,60	¢0 /	m2	eno
Factor secciones  VAI  NORTE	©24 : 1, VALOR LOR TOTA	840 /m2 0000 UNITARIO AL DEL TE CALLE PU	V FINAL RRENO	VALOR alor ajustado Área LINDE 17,40 M	ODEL TI	ERRENO ¢24 840 / m2 830,84 m2	¢24 840 ¢20 638	0,00 /m2 3 065,60 E PUBLICA	¢0 /	m2	reno
Factor secciones  VAI  NORTE  SUR	©24 : 1, VALOR LOR TOTA	840 /m2 0000 UNITARIO AL DEL TE CALLE PU	V FINAL RRENO	VALOR alor ajustado Área LINDE 17,40 M	ODEL TI	ERRENO ¢24 840 / m2 830,84 m2	¢24 840 ¢20 638	0,00 /m2 3 065,60	¢0 /	m2	
Factor secciones  VAI  NORTE  SUR  ESTE	©24 S 1, VALOR LOR TOTA	840 /m2 0000 UNITARIO AL DEL TE CALLE PU	V FINAL RRENO UBLICA, IENEZ VI JIMENEZ	VALOR alor ajustado Área LINDE 17,40 M ILLALOBOS Z RUIZ	ROS AC	ERRENO ¢24 840 / m2 830,84 m2	¢24 840 ¢20 638	0,00 /m2 8 065,60 E PUBLICA LOTE BA	¢0 / A DE ASFA ALDIO S, TAPIA I	m2	
Factor secciones  VAI  NORTE  SUR	©24 S 1, VALOR LOR TOTA A	840 /m2 0000 UNITARIO AL DEL TE CALLE PU GUSTIN JIM MARIO GUSTIN JIM	V PRINAL RRENO UBLICA, IENEZ VI JIMENEZ IENEZ VI	VALOR alor ajustado Área LINDE 17,40 M ILLALOBOS Z RUIZ ILLALOBOS	ROS AC	ERRENO ¢24 840 / m2 830,84 m2 TUALES	¢24 840 ¢20 638	J,00 /m2 B 065,60 LE PUBLICA LOTE BA	¢0 / A DE ASFA ALDIO S, TAPIA I	m2 ALTO DE BLOQUI	ES
NORTE SUR ESTE OESTE	©24 S 1, VALOR LOR TOTA A	840 /m2 0000 UNITARIO AL DEL TE CALLE PU GUSTIN JIM MARIO	V PRINAL RRENO UBLICA, ENEZ VI JIMENEZ ENEZ VI ADAS PR	VALOR alor ajustado Área LINDE 17,40 M ILLALOBOS Z RUIZ ILLALOBOS	ROS AC	ERRENO ¢24 840 / m2 830,84 m2 TUALES	¢24 840 ¢20 638	J,00 /m2 B 065,60 E PUBLICA LOTE BA UTOBUSES LOTE BA	¢0 / A DE ASFA ALDIO S, TAPIA I	m2	ES
Factor secciones  VAI  NORTE  SUR  ESTE	©24 S 1, VALOR LOR TOTA A	840 /m2 0000 UNITARIO AL DEL TE  CALLE PU GUSTIN JIM MARIO	V PFINAL RRENO UBLICA, ENEZ VI JIMENEZ ENEZ VI ADAS PR ESTE	VALOR alor ajustado Área LINDE 17,40 M ILLALOBOS Z RUIZ ILLALOBOS	ROS AC	ERRENO ¢24 840 / m2 830,84 m2 TUALES	¢24 840 ¢20 638	E PUBLICA LOTE BA UTOBUSES LOTE BA	¢0 / A DE ASFA ALDIO S, TAPIA I	m2 ALTO DE BLOQUI	ES Altitud
NORTE SUR ESTE OESTE VÉRTICE 1	©24 S 1, VALOR LOR TOTA A	840 /m2 0000 UNITARIO AL DEL TE  CALLE PU GUSTIN JIM MARIO GUSTIN JIM COORDEN	V D FINAL RRENO UBLICA, IENEZ VI JIMENEZ IENEZ VI ADAS PR ESTE 442 798	VALOR alor ajustado Área LINDE 17,40 M ILLALOBOS Z RUIZ ILLALOBOS	ROS AC	ERRENO ¢24 840 / m2 830,84 m2 TUALES	¢24 840 ¢20 638	D,00 /m2 B 065,60  E PUBLICA LOTE BA UTOBUSES LOTE BA  NORTE 1 108 877	¢0 / A DE ASFA ALDIO S, TAPIA I	m2 ALTO DE BLOQUI	Altitud 986
NORTE SUR ESTE OESTE	©24 S 1, VALOR LOR TOTA A	840 /m2 0000 UNITARIO AL DEL TE  CALLE PU GUSTIN JIM MARIO GUSTIN JIM COORDEN	V PFINAL RRENO UBLICA, ENEZ VI JIMENEZ ENEZ VI ADAS PR ESTE	VALOR alor ajustado Área LINDE 17,40 M ILLALOBOS Z RUIZ ILLALOBOS	ROS AC	ERRENO ¢24 840 / m2 830,84 m2 TUALES	¢24 840 ¢20 638	E PUBLICA LOTE BA UTOBUSES LOTE BA	¢0 / A DE ASFA ALDIO S, TAPIA I	m2 ALTO DE BLOQUI	ES Altitud
NORTE SUR ESTE OESTE VÉRTICE 1	©24 S 1, VALOR LOR TOTA A	840 /m2 0000 UNITARIO AL DEL TE  CALLE PU GUSTIN JIM MARIO GUSTIN JIM COORDEN	V D FINAL RRENO UBLICA, IENEZ VI JIMENEZ IENEZ VI ADAS PR ESTE 442 798	VALOR alor ajustado Área LINDE 17,40 M ILLALOBOS Z RUIZ ILLALOBOS	ROS AC	ERRENO ¢24 840 / m2 830,84 m2 TUALES	¢24 840 ¢20 638	D,00 /m2 B 065,60  E PUBLICA LOTE BA UTOBUSES LOTE BA  NORTE 1 108 877	¢0 / A DE ASFA ALDIO S, TAPIA I	m2 ALTO DE BLOQUI	Altitud 986
NORTE SUR ESTE OESTE VÉRTICE 1	©24 S 1, VALOR LOR TOTA A	840 /m2 0000 UNITARIO AL DEL TE  CALLE PU GUSTIN JIM MARIO GUSTIN JIM COORDENA	V  OFINAL  RRENO  UBLICA,  IENEZ VI  JIMENEZ VI  ADAS PR  ESTE  442 798  442 816	VALOR alor ajustado Área LINDE 17,40 M ILLALOBOS Z RUIZ ILLALOBOS	ROS AC	ERRENO  ¢24 840 / m2  830,84 m2  TUALES  PREI	¢24 840 ¢20 638 CALI	D,00 /m2 B 065,60 LOTE BA LOTE BA LOTE BA NORTE 1 108 868	¢0 / A DE ASFA ALDIO S, TAPIA I	m2 ALTO DE BLOQUI	Altitud 986
NORTE SUR ESTE OESTE  VÉRTICE 1 2	©24 S 1, VALOR LOR TOTA A	840 /m2 0000 UNITARIO AL DEL TE  CALLE PI GUSTIN JIM MARIO GUSTIN JIM COORDENA	VENEZ VIJENEZ	VALOR alor ajustado Área LINDE 17,40 M ILLALOBOS Z RUIZ ILLALOBOS	ROS AC  OAS CRI	ERRENO  ¢24 840 / m2  830,84 m2  TUALES  PREI  CM 05  OS BIENES	¢24 840 ¢20 638 CALL DIO DE A	D,00 /m2 B 065,60  LE PUBLICA LOTE BA UTOBUSES LOTE BA  NORTE 1 108 877 1 108 868	¢0 / A DE ASFA ALDIO S, TAPIA I	ALTO DE BLOQUI PRECISIÓN	Altitud 986 986
NORTE SUR ESTE OESTE VÉRTICE 1	©24 S	840 /m2 0000 UNITARIO AL DEL TE  CALLE PU GUSTIN JIM MARIO GUSTIN JIM COORDENA	V DFINAL RRENO UBLICA, ENEZ VI JIMENEZ ENEZ VI ADAS PR ESTE 442 798 442 816  IPCIÓN I pción	VALOR alor ajustado Área  LINDE 17,40 M ILLALOBOS Z RUIZ ILLALOBOS ROYECTAD	ROS AC  OAS CRI  DA DE Le  Tipo in	ERRENO  ¢24 840 / m2  830,84 m2  TUALES  PREI	© CALL  OIO DE A  COMPA  Núm	D,00 /m2 B 065,60  E PUBLICA LOTE BA LOTE BA LOTE BA NORTE 1 108 868  ARABLES eros de Con	¢0 / A DE ASFA ALDIO S, TAPIA I	ALTO DE BLOQUI PRECISIÓN Fecha Co	Altitud 986 986 986
NORTE SUR ESTE OESTE  VÉRTICE 1 2	©24 3 1, VALOR LOR TOTA  A  A  Calle Targ	840 /m2 0000 UNITARIO AL DEL TE  CALLE PU GUSTIN JIM MARIO GUSTIN JIM COORDENA  DESCRI Descri uá, Santiago,	V D FINAL RRENO UBLICA, ENEZ VI JIMENEZ ENEZ VI ADAS PR ESTE 442 798 442 816  IPCIÓN I pción San Ramo	VALOR alor ajustado Área  LINDE 17,40 M ILLALOBOS Z RUIZ ILLALOBOS ROYECTAD	ROS AC  OA DE LO Tipo in Oferta	ERRENO  ¢24 840 / m2  830,84 m2  TUALES  PRED  OS BIENES  nformación	CALL DIO DE A  COMPA  Núm  8882382	D,00 /m2 B 065,60  E PUBLICA LOTE BA UTOBUSES LOTE BA  NORTE 1 108 868  ARABLES eros de Con 24	¢0 / A DE ASFA ALDIO S, TAPIA I ALDIO P	ALTO DE BLOQUI PRECISIÓN Fecha Co 15/8/20	Altitud 986 986 986 986
NORTE SUR ESTE OESTE  VÉRTICE 1 2	©24 3 1, VALOR LOR TOTA  A  A  Calle Targ la entrada,	840 /m2 0000 UNITARIO AL DEL TE  CALLE PU GUSTIN JIM MARIO GUSTIN JIM COORDEN  DESCRI Descri uá, Santiago, mano derech	V D FINAL RRENO  UBLICA, ENEZ VI JIMENEZ IENEZ VI ADAS PR ESTE 442 798 442 816  PCIÓN I pción San Ramo a.	VALOR alor ajustado Área  LINDE: 17,40 M ILLALOBOS Z RUIZ ILLALOBOS ROYECTAD  DETALLAD	ROS AC  OAS CRT  Oferta	ERRENO  ¢24 840 / m2  830,84 m2  TUALES  PREI  CM 05  OS BIENES	CALL DIO DE A  COMPA  Núm  8882382  Este	D,00 /m2 B 065,60  E PUBLICA LOTE BA UTOBUSES LOTE BA  NORTE 1 108 868  ARABLES eros de Con 24 447 093	¢0 / A DE ASFA ALDIO S, TAPIA I	ALTO DE BLOQUI PRECISIÓN Fecha Co	Altitud 986 986 986 986
NORTE SUR ESTE OESTE  VÉRTICE 1 2	©24 : 1, VALOR LOR TOTA  An  An  Calle Targ la entrada, Río Jesús,	840 /m2 0000 UNITARIO AL DEL TE  CALLE PU GUSTIN JIM MARIO GUSTIN JIM COORDENA  DESCRI Descri uá, Santiago, mano derech Santiago, Sar	V D FINAL RRENO  UBLICA, ENEZ VI JIMENEZ IENEZ VI ADAS PR ESTE 442 798 442 816  PCIÓN I pción San Ramo a.	VALOR alor ajustado Área  LINDE: 17,40 M ILLALOBOS Z RUIZ ILLALOBOS ROYECTAD  DETALLAD	ROS AC  OAS CRI  Oferta  Oferta	ERRENO  ¢24 840 / m2  830,84 m2  TUALES  PREI  OS BIENES  nformación  Coordenadas	CALI DIO DE A  COMPA  Núm  8882382  Este  8882382	D,00 /m2 B 065,60  LE PUBLICA LOTE BA UTOBUSES LOTE BA  NORTE 1 108 877 1 108 868  ARABLES eros de Con 24 447 093	¢0 / A DE ASFA ALDIO S, TAPIA I ALDIO P tactos Norte	PRECISIÓN  Fecha Co  15/8/20  1 113	Altitud 986 986 986 986 986
NORTE SUR ESTE OESTE  VÉRTICE 1 2  N° 1	Calle Targla entrada, Río Jesús, Granja Lin	840 /m2 0000 UNITARIO AL DEL TE  CALLE PI GUSTIN JIM MARIO GUSTIN JIM COORDENA  DESCRI Descri uá, Santiago, mano derech Santiago, Sar da Vista	UBLICA, UBLICA, UENEZ VI JIMENEZ VI ADAS PR ESTE 442 798 442 816  IPCIÓN I pción San Ramó a. n Ramón,	VALOR alor ajustado Área  LINDE 17,40 M ILLALOBOS Z RUIZ ILLALOBOS COYECTAD  DETALLAD  on, 53 m de 300 m este	ROS AC  OAS CRI  Oferta  Oferta	ERRENO  ¢24 840 / m2  830,84 m2  TUALES  PRED  OS BIENES  nformación	CALL DIO DE A  COMPA  Núm  8882382  Este  8882382  Este	D,00 /m2 B 065,60  LE PUBLICA LOTE BA UTOBUSES LOTE BA  NORTE 1 108 877 1 108 868  ARABLES eros de Con 4 447 093 44 442 194	¢0 / A DE ASFA ALDIO S, TAPIA I ALDIO P	ALTO DE BLOQUI PRECISIÓN Fecha Co 15/8/20	Altitud 986 986 986 986 986
NORTE SUR ESTE OESTE  VÉRTICE 1 2  N° 1	Calle Targ la entrada, Río Jesús, Granja Lin Concepció	B40 /m2 0000 UNITARIO AL DEL TE  CALLE PI GUSTIN JIM MARIO GUSTIN JIM COORDENA  DESCRI Descri uá, Santiago, mano derech Santiago, Sar da Vista n de Atenas, o	V D FINAL RRENO  UBLICA, IENEZ VI JIMENEZ IENEZ VI ADAS PR ESTE 442 798 442 816  PCIÓN I pción San Ramo a. n Ramón,	VALOR alor ajustado Área  LINDE 17,40 M ILLALOBOS Z RUIZ ILLALOBOS ROYECTAD  ón, 53 m de 300 m este y, mano	ROS AC  OAS CRI  Oferta  Oferta	ERRENO  ¢24 840 / m2  830,84 m2  TUALES  PRED  OS BIENES  nformación  Coordenadas	CALL  OIO DE A  Núm 8882382 Este 88856565	D,00 /m2 B 065,60  E PUBLICA LOTE BA LOTE BA LOTE BA  NORTE 1 108 868  ARABLES eros de Con 24 447 093 24 442 194 37	¢0 / ADE ASFA ALDIO S, TAPIA I ALDIO P  tactos  Norte	Fecha Co 15/8/20 1 108 5	Altitud 986 986 986 986 986 146 146
NORTE SUR ESTE OESTE  VÉRTICE 1 2  N° 1	Calle Targla entrada, Río Jesús, Granja Lin Concepció derecha, ca	CALLE PU GUSTIN JIM MARIO GUSTIN JIM COORDEN  DESCRI Descri uá, Santiago, mano derech Santiago, Sar da Vista n de Atenas, alle concreto, alle concreto,	UBLICA, ENEZ VI JIMENEZ ENEZ VI ADAS PR ESTE 442 798 442 816  IPCIÓN I pción San Ramó a. n Ramón, a calle Pauly 10 m de er	VALOR alor ajustado Área  LINDE 17,40 M ILLALOBOS Z RUIZ ILLALOBOS OYECTAD  On, 53 m de 300 m este y, mano ntrada.	PADE LO Tipo in Oferta Oferta Oferta	ERRENO  ¢24 840 / m2  830,84 m2  TUALES  PREI  OS BIENES  nformación  Coordenadas	CALI DIO DE A  COMPA  Núm  8882382  Este  88856565  Este	D,00 /m2 B 065,60  E PUBLICA LOTE BA LOTE BA LOTE BA LOTE BA LOTE BA  NORTE 1 108 868  RABLES eros de Con 24 447 093 44 442 194 67 461 116	¢0 / A DE ASFA ALDIO S, TAPIA I ALDIO P tactos Norte	PRECISIÓN  Fecha Co  15/8/20  1 113	Altitud 986 986 986 986 986 146 146
NORTE SUR ESTE OESTE  VÉRTICE 1 2  N° 1	Calle Targla entrada, Río Jesús, Granja Lin Concepció derecha, ca Santa Eula	B40 /m2 0000 UNITARIO AL DEL TE  CALLE PI GUSTIN JIM MARIO GUSTIN JIM COORDENA  DESCRI Descri uá, Santiago, mano derech Santiago, Sar da Vista n de Atenas, o	UBLICA, ENEZ VI JIMENEZ ENEZ VI ADAS PR ESTE 442 798 442 816  IPCIÓN I pción San Ramó a. n Ramón, a calle Pauly 10 m de er	VALOR alor ajustado Área  LINDE 17,40 M ILLALOBOS Z RUIZ ILLALOBOS OYECTAD  On, 53 m de 300 m este y, mano ntrada.	A DE LO Tipo in Oferta Oferta Oferta	ERRENO  ¢24 840 / m2  830,84 m2  TUALES  PRED  OS BIENES  nformación  Coordenadas	CALI DIO DE A  COMPA  Núm  8882382  Este  88856565  Este  8856565	D,00 /m2 B 065,60  E PUBLICA LOTE BA LOTE BA LOTE BA LOTE BA LOTE BA  NORTE 1 108 868  RABLES eros de Con 24 447 093 44 442 194 67 461 116	¢0 / ADE ASFA ALDIO S, TAPIA I ALDIO P  tactos  Norte	Fecha Co 15/8/20 1 108 5	Altitud 986 986 986 986 146 592



Nombre: Avalúo de Bienes Inmuebles

Código: RE35-PR021GR02 Edición: 02 Página: 3 de 12

J	Coordenadas	Este	Norte	



Código: RE35-PR021GR02 Edición: 02 Página: 4 de 12

	DESC	RIPCIÓN DE LA FIN	214-20202027407800-2025-U				
	Ŋ	DE SU ENTORNO					
VÍAS D	E CO	MUNICACIÓN	ACU	EDUCTOS Y	S Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Secun	ndaria	Caño NO	Sis	tema Sanitario	Tanque sé	éptico
Material	Asfalt	0	Cuneta NO	Alcanta	arillado pluvial	NO	
Ancho de vía	6,00 r	n	Cordón NO	_			
Acera	NO		ACCES	O A LA FIN	C <b>A</b>	Calle púł	blica
	D	ISPONIBILIDAD DE S	EDVICIOS		DATOS SOC	TOECONÓI	MICOS
Teléfono	SÍ		net por Cable SÍ			TOECONOL Clase social	Baja
Alumbrado	SÍ		nes y Parques SÍ	a 300 m	Clase social zona	_	
Electricidad	SÍ		sporte Público SÍ	a 1000 m		poblacional E	-
Agua Potable	SÍ		s Comerciales SÍ	a 300 m	4	ad del lugar	Jaja
Señal celular	SÍ		ción de basura NO	a 0 m	Activida	id dei iugai	
TV por Cable	SÍ	Edificios público		a 300 m	Actividad princip	al la agrícola	
Medidores instal		-	s / comunates	a 300 III	Actividad princip	ai ia agricoia	
Wiedidores mstar	iados _	Tillgullo					
		CARACTERÍSTICA	S FÍSICAS V CAT	ECORÍA DE	SEDVICIOS		
Frente principal:		17,40 m	STISICAS I CAI	Nivel sobre		0,00 m	
Fondo:	-	38,02 m		Pendiente %	2	0,00 111	
Relación:	-	2,18505747		Tipo de vía:			
Servicios	S1 -	1		ripo de via.			
Scrvicios	S2 -	16	Ubicación:	•	Medianero		
	52	10	0010401011	·	1110010110		
		R	IESGOS POTENC	CIALES			
Árboles o antena	s de gr	an dimensión dentro de los	s predios asegurados:	:	NC	)	
Estado Físico (ár	bol, ma	antenimiento, ancajes, vier	itos, soportes de las a	antenas o torre	s:	Bueno	
Cuerpo de agua o	cerca	No Distancia	0,00 m	1	Posibilida	nd de daños	Bajo
Topografía	-		Ascendente		Riesgo de	slizamiento	Bajo
тородини					-		,,-
			E URBANIZACIÓ		NA		
La	ı zona p	presenta un grado de urbai	nización estimado de:	70,00%	<u>-</u>		
			TECTACIONES DE				
FECHA ESTU	DIO	GRA	VÁMENES, ADVE	ERTENCIAS	Y ANOTACION	ES	
13/8/2025		Anotogione	s sobre la finca:no l	hov Crovém	ones y efecterion	ograj hov	
13/0/2023		Anotacione	s sobre la lilica:lio	nay. Gravani	enes y arectación	esisi nay.	
			OBSERVACION	NES			
	_	un lote ubicado en la cer			-		
		n, donde solamente existe	n paredes, cielo y teo	cho dañados.	Γodo en muy mal	estado. No s	e le asigna
valor a la constru	cción p	oor su muy mal estado.					



AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES 214-2020								02027407	800-2025-U		
					CON	STRUC	CIONES				
Forma de	Área	V. Unit.	VRN	VUT	Edad	Estado	Factor	Factor	VNR	VUR	Valor Unitario Final
explotación	m2	¢ / m2	¢ -	años	años		Depre.	Estado	<u>¢</u>	años	¢ / m2
			<u> </u>								
			-						-		
			-						1		
			1						1		
TOTAL	-		-						-		
				OE	RAS C	OMPLE	MENTAR	IAS			
Forma de	Área	V. Unit.	VRN	VUT	Edad	Estado	Factor	Factor	VNR	VUR	Valor Unitario Final
explotación	m2	¢ / m2	¢	años	años	Estado	Depre.	Estado	¢	años	¢ / m2
			-						-		
			-						-		
TOTAL	_								-		
IOIAL	-		-						-		
						RAS AL	TERRENC				-
Forma de	Área	V. Unit.	VRN	VUT	Edad	Estado	Factor	Factor	VNR	VUR	Valor Unitario Final
explotación	m2	¢ / m2	¢	años	años		Depre.	Estado	¢	años	¢ / m2
			-						<u> </u>		
TOTAL			_						_		
				<u> </u>							
				VALO	R DE I	AS CON	ISTRUCC	IONES		-	
CONSTRUCCION									¢0,00		
OBRAS COMPLEM	MENTARIA	\S							¢0,00		
VALOR TOTAL									¢0,00	-	
			MÉTODO I			CIÓN					O ÓPTIMO
DEFINICIONES								MB MUY BUENO			
ÁreaDimensión de la construcción Medida en metros, m2, o unidadesEstado Estado físico del bien (Actual)Factor Depre.Factor de Depreciación							O.	B BUENO I INTERMEDIO			
V IInit	Valor Unit		o umuaues	Factor Depre. Factor de Depreciación Factor Estado Factor de Estado						AD	I INTERMEDIO R REGULAR
		eposición Nu	evo	VNR Valor Neto de Reposición					ESTADO	D DEFICIENTE	
VUT	Vida Útil T	Total estimada	a del bien				l Remanent			<b>Y</b>	M MALO
		ien (años de c									MM MUY MALO
Método de dej	reciación ut	ilizado:	Ross-He	eidecke							<b>DM</b> DEMOLICIÓN





Código: RE35-PR021GR02 Edición: 02 Página: 6 de 12





Código: RE35-PR021GR02 Nombre: Avalúo de Bienes Inmuebles Edición: 02 Página: 7 de 12

DESCRIPCIÓN	DE LAS CONSTRUC	CCIONES	214-2	0202027407800-2025-U
Tipo de construcción existente: Estado de la edificación: Nombre del Profesional Respons	sable de la obra:	Avance	Uso predominant	***************************************
Nombre del Desarrollador: Número de Contrato CFIA: Documentos de construcción adi			Número permiso	construcción:
Propiedad utilizada por: Vigencia del contrato de arrenda Área construcción principal:	miento:	ombre Porcentaje de cobertura	:	Año de construcción:
	DI		NTOC	
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA Estructura	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	ETALLE DE ELEME NÚMERO DE 1	NIVELES:	Sistema eléctrico:
Paredes Entrepiso Techos Cubierta Cielos Pisos Fachada			Entubado Conduit Porcentaje Caja breaker Interruptor Estado General	Libinopión
Aposentos			Gas LP	Ubicación
Baños Otros Red de agua caliente Tanque captación de agua Fisuras Repellos Pisos	Paredes	Aprecia Pisos	Paredes Pisos  ción visual de desplo	Físico y Mantenimiento:  Cielos Cubierta  me Cielos
Estado de la edificiación: <b>DESCRIPCIÓN</b>	OBI	RAS COMPLEMENT Avance		
	PROY	ECTOS DE CONSTI	RUCCIÓN	
Etapas % de avance  1	Detalle de av	ance esperado	construcción:	n primer giro para SÍ  Equivalente al: 0,0% crédito destinado a construcción
		ORSEDVACIONE		
Existe una vivienda en estado d asigna valor a la construcción po		OBSERVACIONE amente existen paredes		os. Todo en muy mal estado. No se le

BANCO NACIONAL Código: RE35-PR021GR02 Edición: 02 Página: 8 de 12

# ANEXO FOTOGRÁFICO

## 214-20202027407800-2025-U















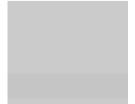
### FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES











Código: RE35-PR021GR02 Edición: 02 Página: 9 de 12

# ANEXO FOTOGRÁFICO

## 214-20202027407800-2025-U















### FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES





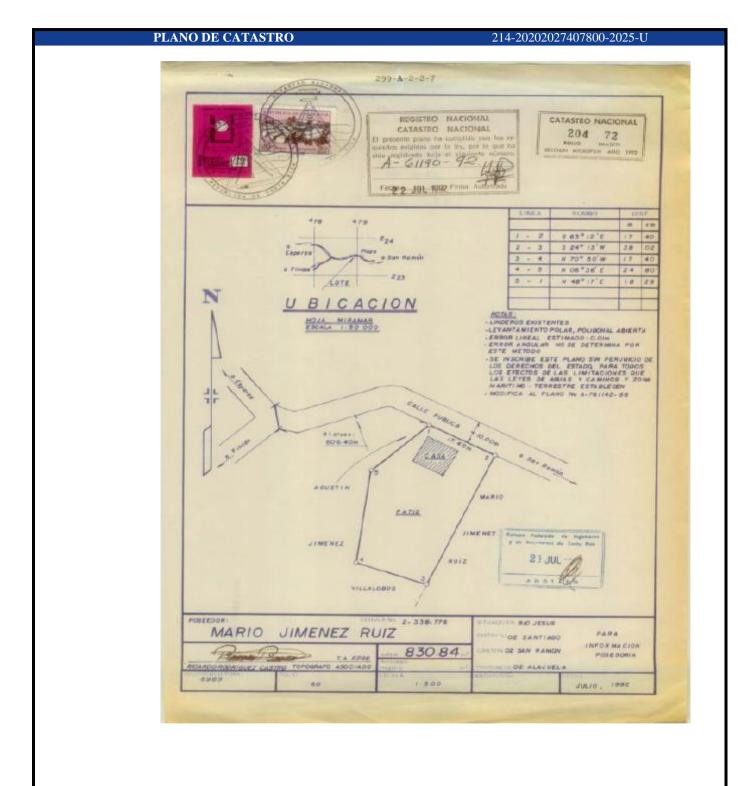








Código: RE35-PR021GR02 Edición: 02 Página: 10 de 12



Código: RE35-PR021GR02 Edición: 02 Página: 11 de 12

### 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

Código: RE10-PR90RP02 Edición: 04 Página: 12/12



	CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES									
	Calificación de la Liquidez Media Alta									
1	Informe de avalúo N°:	214-20202027407800-202	25-U	Tipo:	Urbano					
2	Nombre del Exdeudor	LUCY ZUÑIGA VILLALO	OBOS	Número de Exduedor	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	N EN CASO ACEPTADO, I	RECHAZADO O	CONDICIONADA LA RECOM	MENDACIÓN:					
7	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 ma	triz	Reinaldo Jiménez Araya Emp. N°			423				
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	22/8/2025		Fecha de aplicación	n 2 (Correcciones)	21/8/2025				