

AVALÚO DE FINCA URBANA			INFORME DE AVALÚO			
OFICINA PROPSITO DEL AVALÚO	214 - DIRECCIÓN DE BIENES VIVIENDA		214-21007029049400-2025-U			
NOMBRE SOLICITANTE (S)						
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001021			
NOMBRE PROPIETARIO (S)			Proporción de Derechos			
RODRIGUEZ	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA ALVAREZ	MELANIA	Céd. Jurídica 4-000-001021	100%		
			Céd. Identidad 2-0467-0689	0%		
UBICACIÓN DEL BIEN						
Provincia:	02 - ALAJUELA					
Cantón:	10 - SAN CARLOS					
Distrito:	07 - FORTUNA					
Localidad:	LA FORTUNA					
DIRECCIÓN EXACTA						
DE LA ESTACION DE BOMBEROS 150 MTS ESTE Y 70 MTS NORTE. PLUS CODE: F994+GPQ La Fortuna, Provincia de Alajuela						
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA						
Inscripción de la Finca	A-182589-1994	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	21007029049400	181,24 m ²				
Identificador Predial		181,24 m ²				
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m ² Demásia NO				
AVALÚO						
VALOR DEL TERRENO	₡25 297 660,44					
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡17 914 923,00					
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡43 212 583,44					
VALOR EN LETRAS: CUARENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS DOCE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES COLONES 44/100						
Tiempo estimado para la venta del bien:	36 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	Local			
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:	VIVIENDA			
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡17 914 923,00					
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ						
OBSERVACIONES GENERALES	EL INMUEBLE PRESENTA FATA DEL SISTEMA ELECTRICO, PUERTA INTERNAS, ALGUNOS VIDRIOS					
Nombre del Perito	LUIS FERNANDO ARGUELLO BOLAÑOS					
Tipo de Profesional	ARQUITECTO	Carnet	A-15229	Firma del Perito		
Código Perito SIACC	608	Emp.		Identificación N°	1-0862-0017	
Nombre de la empresa						Cód. Empresa 00000230
Nombre y firma representante legal de la empresa						
Fecha inspección:	27 agosto 2025	Fecha informe:	28 agosto 2025			
Números telefónicos para contacto	8391-7479					
Correo electrónico / Dirección WEB	lfarguello@cfia.or.cr					

AVALÚO DEL TERRENO				214-21007029049400-2025-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO									
Características	SUJETO	COMPARABLES							
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor			
VALOR €/m ²		130 000,00	105 000,00		0,00	0,00			
AREA	181,24	200,00	1,0330	280,8	1,1554	0,0000			
NIVEL	0,1	0,1	1,0000	0,1	1,0000	0,9970			
FRENTE	10	10,00	1,0000	10,00	1,0000	12,00			
FONDO	18,12	20,00	1,0334	28,08	1,1571	0,00			
FORMA	REG		1,0000		1,0000	1,0000			
PENDIENTE	2	2	1,0000	2	1,0000	0,9747			
UBICACIÓN	5	5	1,0000	5	1,0000	0,8803			
SERVICIO 1	4	4	1,0000	4	1,0000	1,1275			
SERVICIO 2	16	16	1,0000	16	1,0000	1,6161			
TIPO DE VIA	3	3	1,0000	3	1,0000	0,8238			
			1,0000		1,0000	1,0000			
			1,0000		1,0000	1,0000			
Factor de Homologación		1,0675		1,3370	0,0000	#DIV/0!			
Valores Homologados		138 777,18		140 383,97					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO									
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE							
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²						
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²						
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²						
VALOR DEL TERRENO									
Valor conclusivo	€139 581 /m ²	Valor ajustado	€139 581 / m ²		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1,0000	Área	181,24 m ²		€0 / m ²				
VALOR UNITARIO FINAL									
VALOR TOTAL DEL TERRENO									
LINDEROS ACTUALES									
NORTE	AGROPECUARIA RIO FORTUNA DE PILO S.A.				CONSTRUIDO				
SUR	CALLE PUBLICA				CALLE PUBLICA				
ESTE	AGROPECUARIA RIO FORTUNA DE PILO S.A.				CONSTRUIDO				
OESTE	AGROPECUARIA RIO FORTUNA DE PILO S.A.				CONSTRUIDO				
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05				PRECISIÓN					
VÉRTICE	ESTE			NORTE		Altitud			
1	429 601			1 157 668		374			
2	429 593			1 157 665		374			
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES									
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta				
1	PROPIEDAD EN EL MISMO DESARROLLO	Oferta	8577-8421		28/8/2025				
		Coordenadas	Este	429 684	Norte	1 157 641			
2	PROPIEDAD EN EL MISMO DESARROLLO	Oferta	8310-8555		28/8/2025				
		Coordenadas	Este	429 794	Norte	1 157 440			
3		Coordenadas	Este		Norte				
4		Coordenadas	Este		Norte				
5		Coordenadas	Este		Norte				

DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO			214-21007029049400-2025-U
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Camino vecinal	Caño	SÍ
Material	Asfalto	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Ancho de vía	14,00 m	Cuneta	NO
Acera	SÍ	Cordón	NO
		ACCESO A LA FINCA	
		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ COOPELES	Internet por Cable	SÍ
Alumbrado	SÍ COOPELES	Jardines y Parques	SÍ a 500 m
Electricidad	SÍ COOPELES	Transporte Público	SÍ a 150 m
Agua Potable	SÍ ASADA	Edificios Comerciales	SÍ a 500 m
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	SÍ a 10 m
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 500 m
Medidores instalados	Electricidad y Agua	HABITACIONA	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frente principal:	10,00 m	Nivel sobre calle:	0,10 m
Fondo:	18,12 m	Pendiente %	2
Relación:	1,8124	Tipo de vía:	3
Servicios	S1 4 S2 16	Ubicación:	Medianero
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	No	Distancia	0,00 m
Topografía	Plana	Pendiente	Descendente
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 92,00%			
AFFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
26/8/2025	NO HAY		
OBSERVACIONES			

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-21007029049400-2025-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									
EDIFICACION	153,00	245 000	37 485 000	60	25	D	0,7049	0,6780	17 914 923,00	28,7	117 091									
			-						-											
			-						-											
			-						-											
			-						-											
TOTAL	153,00		37 485 000						17 914 923,00											
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									
			-						-		0									
			-						-		0									
			-						-											
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									¢17 914 923,00											
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0,00											
VALOR TOTAL									¢17 914 923,00											
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN									ESTADO	O	OPTIMO									
DEFINICIONES										MB	MUY BUENO									
Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m2, o unidades		Estado	Estado físico del bien (Actual)						B	BUENO									
			Factor Depre.	Factor de Depreciación						I	INTERMEDIO									
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo		Factor Estado	Factor de Estado						R	REGULAR									
VRN	Valor de Reposición Nuevo		VNR	Valor Neto de Reposición						D	DEFICIENTE									
VUT	Vida Útil Total estimada del bien		VUR	Vida Útil Remanente						M	MALO									
Edad	Edad del bien (años de construido)									MM	MUY MALO									
Método de depreciación utilizado:										DM	DEMOLICIÓN									
Ross-Heidecke																				



DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-21007029049400-2025-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: VIVIENDA

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: Nombre

Vigencia del contrato de arrendamiento:

Área construcción principal: 153,00 m²

Porcentaje de cobertura: 84%

Año de construcción: 2000

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:

VC-02

NÚMERO DE NIVELES: 1

Estructura MAMPOSTERIA

Sistema eléctrico:

Paredes BLOCK

Entubado Conduit SI TOTAL

Entrepiso NO APLICA

Porcentaje 100%

Techos MADERA

Caja breaker NO

Cubierta HG GALVANIZADO

Interruptor Cuchilla

Cielos TABLILLA DE MADERA

Estado General Deficiente

Pisos CERAMICA

Gas LP Ubicación

Fachada PLANA SENCILLA

Aposentos CORREDOR, SALA COCINA 3 DORMITORIOS, PILAS, ADICIONAL HAY UN APARTAMENTO

Baños 1

Otros

Red de agua caliente

Tanque captación de agua

Estado Físico y Mantenimiento:

Paredes Regular Cielos Regular

Pisos Regular Cubierta Regular

Fisuras

Apreciación visual de desplome

Repellos Leve

Paredes Leve

Pisos Leve

Cielos

Leve

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:

SÍ

1

2

3

4

5

6

7

Equivalente al: 0,0%

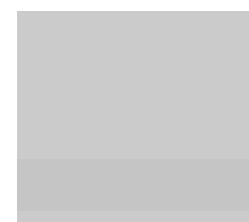
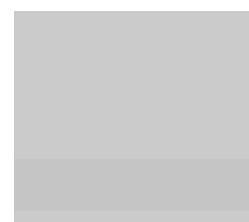
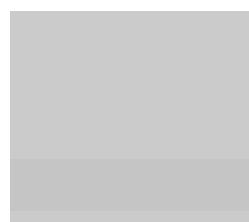
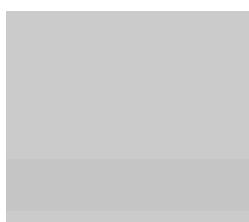
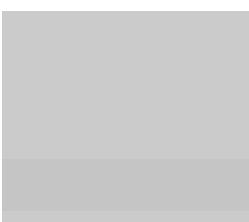
del monto del crédito destinado a construcción

OBSERVACIONES

EL INMUEBLE PRESENTA FATA DEL SISTEMA ELECTRICO, PUERTA INTERNAS, ALGUNOS VIDRIOS

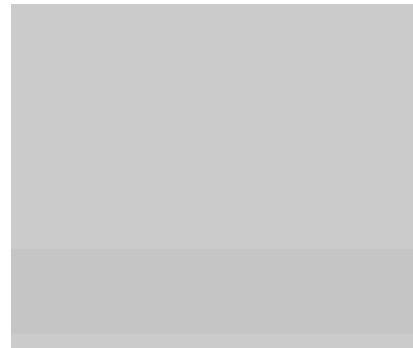
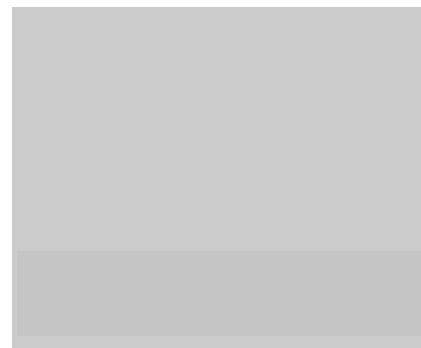
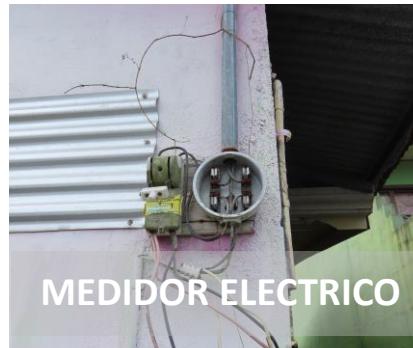
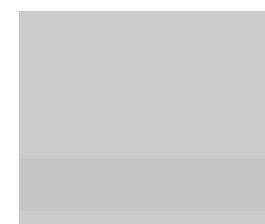
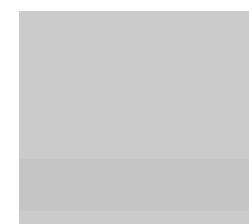
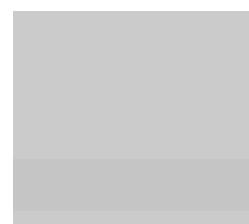
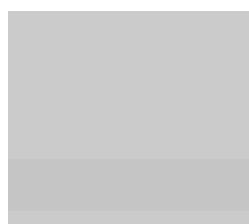
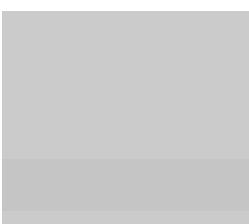
ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21007029049400-2025-U

**CALLE DE ACCESO****VISTA FRONTAL****VALUADOR EN EL SITIO****COCINA****PILAS****BAÑO****DORMITORIO****FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21007029049400-2025-U

**FOTOGRAFIAS DE COMPARABLES**

PLANO DE CATASTRO

214-21007029049400-2025-U

-41-A-10-7-10

CATASTRO NACIONAL 126 207 ROLLO IMAGEN SECCION MICROFILM AÑO 1994	REGISTRO NACIONAL CATASTRO NACIONAL <p>El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número: A-182589-94.</p> <p>03 MAY 1994 <i>Juanito</i></p> <p>Fecha _____ Firma Autorizada</p>																
<p>LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA ERROR LINEAL ESTIMADO: 0.00 m. ERROR ANGULAR ESTIMADO: 0.00° DOY FE DE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES. DOY FE DE QUE LA CALLE QUE INDICO COMO ACCESO EXISTE EN LA REALIDAD. DOY FE DE QUE LAS CALLES SON COMO SE INDICAN EN EL PLANO, Y NO COMO SE CONSIGNAN EN LA HOJA CARTOGRAFICA.</p>																	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>LÍNEA</th> <th>ACIMUT</th> <th>DISTANC.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1-2</td> <td>239°42'</td> <td>10.00</td> </tr> <tr> <td>2-3</td> <td>330°58'</td> <td>18.12</td> </tr> <tr> <td>3-4</td> <td>059°42'</td> <td>10.00</td> </tr> <tr> <td>4-1</td> <td>150°52'</td> <td>18.12</td> </tr> </tbody> </table>			LÍNEA	ACIMUT	DISTANC.	1-2	239°42'	10.00	2-3	330°58'	18.12	3-4	059°42'	10.00	4-1	150°52'	18.12
LÍNEA	ACIMUT	DISTANC.															
1-2	239°42'	10.00															
2-3	330°58'	18.12															
3-4	059°42'	10.00															
4-1	150°52'	18.12															
<p>N</p> <p>HOJA FORTUNA ESCALA 1:50000</p> <p>LOCALIZACION</p> <p>ESTA IMPRESIÓN DE IMAGEN NO TIENE CARÁCTER OFICIAL</p> <p>DIRECCIÓN DE URBANISMO I.N.V.U. APROBADO 25 ABR. 1994 <i>Ramón Gómez</i></p> <p>PROYECTO DE DESARROLLO INTEGRAL DE LA FORTUNA</p> <p>AGROPECUARIA RÍO FORTUNA DE PILO S.A.</p> <p>26-ABR-1994</p> <p>ANOTADO <i>[Signature]</i></p> <p>PROPIEDAD DE: AGROPECUARIA RÍO FORTUNA DE PILO S.A.</p> <p>PROTOCOLO TOMO: 7076 AREA: 181.24 SITUADO EN: LA FORTUNA</p> <p>RIGOBERTO RAMÍREZ SALAS PIRITO TOPOGRAFO P.T.2437 PROVINCIA No.: 02 ALAJUELA DISTRITO: 07 FORTUNA</p> <p>FOLIO: 58 AREA SEGUN REGISTRO: 597281.12 CANTÓN: 10 SAN CARLOS</p> <p>ESCALA : 1:500 FECHA : OCTUBRE 1992 ES PARTE DE FINCA INSCRITA AL FOLIO REAL NUMERO 2093869-000</p> <p>ARCHIVO No.: B. 15</p>																	

ESTUDIO DE REGISTRO

214-21007029049400-2025-U

Registro Nacional
República de Costa Rica

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales



- Detalle de Certificaciones o Productos 
- Bienes Monitoreados
- Búsqueda Gráfica Marcas
- Carrito de Compras
- Consultas Gratuitas 
- Certificación Imágenes 
- Historial de Compras
- Historial de Usos
- Impuesto Personas Jurídicas
- Índice Personas Físicas
- Índice de Personas Jurídicas
- Transitorio III Ley 9428
- Mi Cuenta
- Mi inventario
- Reserva de Matrícula
- Solicitud de Placas
- Consulta Salidas del País
- Certificado Catastral
- Tarjeta de Salidas del País
- Título de Propiedad

Avisos importantes

- Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sírvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 290494--000

PROVINCIA: ALAJUELA **FINCA:** 290494 **DUP利CADO:** HORIZONTAL: DERECHO: 000
SITUADA EN EL DISTRITO 7-LA FORTUNA CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:
NORTE : AGROPECUARIA RIO FORTUNA DE PILO SOCIEDAD ANONIMA
SUR : CALLE PUBLICA CON 10 METROS
ESTE : AGROPECUARIA RIO FORTUNA DE PILO SOCIEDAD ANONIMA
OESTE : AGROPECUARIA RIO FORTUNA DE PILO SOCIEDAD ANONIMA
MIDE: CIENTO OCHENTA Y UN METROS CON VEINTICUATRO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:A-0182589-1994
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:
FINCA DERECHO INSCRITA EN
2-00093869 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 35,981,723.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2019-00600136-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 02-OCT-2019

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

Emitido el 26-08-2025 a las 10:28 horas

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

Todos los derechos reservados . 2024 . Registro Nacional . San José, Curridabat . Apartado Postal 523-2010 Curridabat
rmpdigital@np.go.cr

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES				
Calificación de la Liquidez		Media Alta		
1	Informe de avalúo N°:	214-21007029049400-2025-U	Tipo:	Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula	2-0467-0689
3	Nombre del Perito que valoró:	LUIS FERNANDO ARGUELLO BOLAÑO	Empresa:	0
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo:	No
5	Monto del avalúo	43 212 583,44	Monto solicitado:	28 785 378,37
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	EL INMUEBLE PRESENTA FATA DEL SISTEMA ELECTRICO, PUERTA INTERNAS, ALGUNOS VIDRIOS			
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	LUIS FERNANDO ARGUELLO BOLAÑOS	Emp. N°	608
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	3/9/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	