

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-21007029049400-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		VIVIENDA			
NOMBRE SOLICITANTE (S)				Céd. Jurídica 4-000-001021	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA					
NOMBRE PROPIETARIO (S)				Proporción de Derechos	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica 4-000-001021	100%
RODRIGUEZ	ALVAREZ	MELANIA	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	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	A-182589-1994	181,24 m2			
Identificador Predial	21007029049400	181,24 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	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 EL INMUEBLE PRESENTA FATA DEL SISTEMA ELECTRICO, PUERTA INTERNAS, ALGUNOS VIDRIOS					
GENERALES					
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 representate 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 €/m2		130 000,00		105 000,00				0,00		0,00	
AREA	181,24	200,00	1,0330	280,8	1,1554	0,0000		0,0000		0,0000	
NIVEL	0,1	0,1	1,0000	0,1	1,0000	0,9970		0,9970		0,9970	
FRENTE	10	10,00	1,0000	10,00	1,0000	12,00	0,9410	#####		#####	
FONDO	18,12	20,00	1,0334	28,08	1,1571	0,00	0,0000	0,0000		0,0000	
FORMA	REG	1,0000		1,0000		1,0000		0,0000		0,0000	
PENDIENTE	2	2	1,0000	2	1,0000	0,9747		0,9747		0,9747	
UBICACIÓN	5	5	1,0000	5	1,0000	0,8803		0,8803		0,8803	
SERVICIO 1	4	4	1,0000	4	1,0000	1,1275		1,1275		1,1275	
SERVICIO 2	16	16	1,0000	16	1,0000	1,6161		1,6161		1,6161	
TIPO DE VIA	3	3	1,0000	3	1,0000	0,8238		0,8238		0,8238	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		1,0675		1,3370		0,0000		#DIV/0!		#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 m2					
	1,0000		Área afectada			0,00 m2					
	1,0000		Área afectada			0,00 m2					
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€139 581 /m2			Valor ajustado	€139 581 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,0000			Área	181,24 m2			€/ m2			
VALOR UNITARIO FINAL						€139 581,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€25 297 660,44					
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		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-21007029049400-2025-U	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>			<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
Tipo de ruta	Camino vecinal		Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	14,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	SÍ		<b>ACCESO A LA FINCA</b>		Calle pública
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>				<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	SÍ	COOPELES	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	COOPELES	Jardines y Parques	SÍ a 500 m	Media
Electricidad	SÍ	COOPELES	Transporte Público	SÍ a 150 m	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	ASADA	Edificios Comerciales	SÍ a 500 m	Media
Señal celular	SÍ	ICE	Recolección de basura	SÍ a 10 m	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 500 m		Baja
Medidores instalados	Electricidad y Agua				Actividad del lugar
<b>HABITACIONA</b>					
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>					
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	
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
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	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	Descendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 92,00%					
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>					
<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>					
FECHA ESTUDIO	26/8/2025				
	NO HAY				
<b>OBSERVACIONES</b>					

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
			-						-		
			-						-		
			-						-		
			-						-		
<b>TOTAL</b>	<b>153,00</b>		37 485 000						<b>17 914 923,00</b>		
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
			-						-		
<b>TOTAL</b>	-		-						-		
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
			-						-		
			-						-		
			-						-		
<b>TOTAL</b>			-						-		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES											
CONSTRUCCIONES									¢17 914 923,00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0,00		
<b>VALOR TOTAL</b>									<b>¢17 914 923,00</b>		
METODO 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									
	D	DEFICIENTE									
M	MALO										
MM	MUY MALO										
DM	DEMOLICIÓN										



DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				214-21007029049400-2025-U																			
<b>CONSTRUCCIONES</b>																							
Tipo de construcción existente: VIVIENDA		Uso predominante: Residencial																					
Estado de la edificación: Existente		Avance: <div style="width: 20px; height: 15px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black;"></div>		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																			
<b>DETALLE DE ELEMENTOS</b>																							
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC-02		NÚMERO DE NIVELES: 1																					
Estructura	MAMPOSTERIA		<div style="text-align: center;"><b>Sistema eléctrico:</b></div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Entubado Conduit</td> <td>SI</td> <td>TOTAL</td> </tr> <tr> <td>Porcentaje</td> <td colspan="2">100%</td> </tr> <tr> <td>Caja breaker</td> <td>NO</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Interruptor</td> <td colspan="2">Cuchilla</td> </tr> <tr> <td>Estado General</td> <td colspan="2">Deficiente</td> </tr> <tr> <td>Gas LP</td> <td></td> <td>Ubicación</td> </tr> </table>			Entubado Conduit	SI	TOTAL	Porcentaje	100%		Caja breaker	NO		Interruptor	Cuchilla		Estado General	Deficiente		Gas LP		Ubicación
Entubado Conduit	SI	TOTAL																					
Porcentaje	100%																						
Caja breaker	NO																						
Interruptor	Cuchilla																						
Estado General	Deficiente																						
Gas LP		Ubicación																					
Paredes	BLOCK																						
Entrepiso	NO APLICA																						
Techos	MADERA																						
Cubierta	HG GALVANIZADO																						
Cielos	TABLILLA DE MADERA																						
Pisos	CERAMICA																						
Fachada	PLANA SENCILLA																						
Aposentos	CORREDOR, SALA COCINA 3 DORMITORIOS, PILAS, ADICIONAL HAY UN APARTAMENTO																						
Baños	1																						
Otros																							
Red de agua caliente			<div style="text-align: center;"><b>Estado Físico y Mantenimiento:</b></div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Paredes</td> <td>Regular</td> <td>Cielos</td> <td>Regular</td> </tr> <tr> <td>Pisos</td> <td>Regular</td> <td>Cubierta</td> <td>Regular</td> </tr> </table>			Paredes	Regular	Cielos	Regular	Pisos	Regular	Cubierta	Regular										
Paredes	Regular	Cielos				Regular																	
Pisos	Regular	Cubierta	Regular																				
Tanque captación de agua																							
<b>APRECIACIÓN VISUAL DE DESPLOME</b>																							
<b>Fisuras</b>		<b>Repellos</b>																					
Leve		Paredes		Leve																			
Leve		Pisos		Leve																			
		Cielos		Leve																			
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>																							
Estado de la edificación:		Avance:																					
<b>PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN</b>																							
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para SÍ																				
1			construcción:																				
2			Equivalente al: 0,0%																				
3			del monto del crédito destinado a construcción																				
4																							
5																							
6																							
7																							
<b>OBSERVACIONES</b>																							
EL INMUEBLE PRESENTA FATA DEL SISTEMA ELECTRICO, PUERTA INTERNAS, ALGUNOS VIDRIOS																							



## ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21007029049400-2025-U



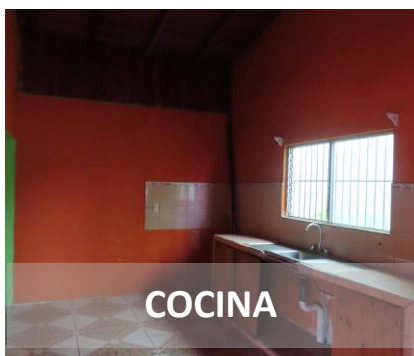
CALLE DE ACCESO



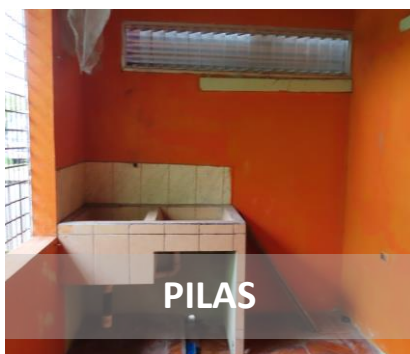
VISTA FRONTAL



VALUADOR EN EL SITIO



COCINA



PILAS

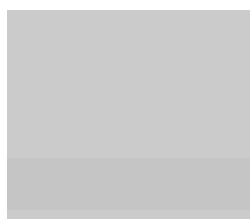
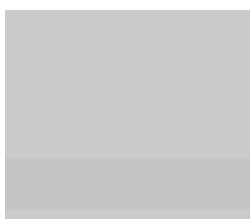
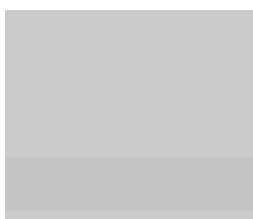
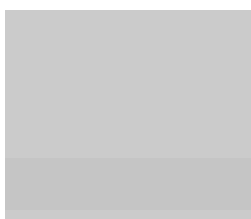
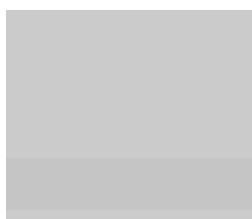


BAÑO



DORMITORIO

## FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-21007029049400-2025-U



**DORMITORIO**



**DORMITORIO**



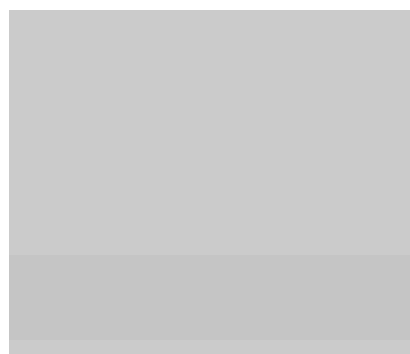
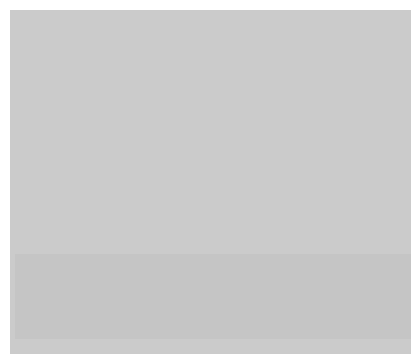
**AREA POSTERIOR**



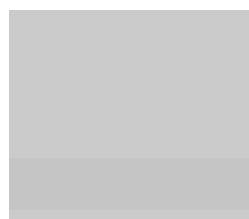
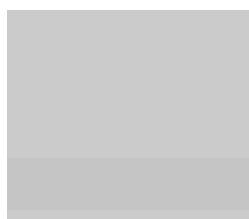
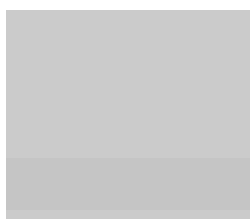
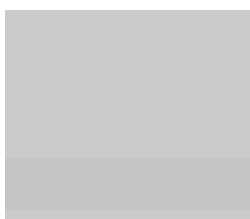
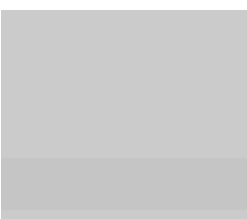
**APARTAMENTO**



**MEDIDOR ELECTRICO**



**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**





**PLANO DE CATASTRO**

214-21007029049400-2025-U

441-A-10-7-10

**CATASTRO NACIONAL**  
**126 207**  
 ROLLO IMAGEN  
 SECCION MICROFILM AÑO 1994

**REGISTRO NACIONAL**  
**CATASTRO NACIONAL**  
 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**  
**03 MAY 1994**  
 Fecha \_\_\_\_\_ Firma Autorizada \_\_\_\_\_

LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA  
 ERROR LINEAL ESTIMADO: 0.00 m.  
 ERROR ANGULAR ESTIMADO: 00°00'  
 DOY FE DE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES.  
 DOY FE QUE LA CALLE QUE INDICO COMO ACCESO EXISTE EN LA REALIDAD.  
 DOY FE QUE LAS CALLES SON COMO SE INDICAN EN EL PLANO, Y NO COMO SE CONSIGNAN EN LA HOJA CARTOGRAFICA.

LINEA	ACIMUT	DISTANC.
1-2	239°42'	10.00
2-3	330°52'	18.12
3-4	059°42'	10.00
4-1	150°52'	18.12

**LOCALIZACION**  
 HOJA FORTUNA  
 ESCALA 1:50000

Colación realizada de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica  
**26 ABR 1994**  
**ANOTADO**

PROPIEDAD DE: <b>AGROPECUARIA RIO FORTUNA DE PILO S.A.</b>		CEDULA JURIDICA No: 3-101-130333	SITUADO EN: LA FORTUNA	ES PARTE DE FINCA INSCRITA AL FOLIO REAL NUMERO 2093869-000
DISTRITO: 07 FORTUNA		CANTON: 10 SAN CARLOS	PROVINCIA No.: 02 ALAJUELA	
PROTOCOLO TOMO: 7078	AREA: <b>181.24</b>	AREA SEGUN REGISTRO: 597281.12	ESCALA : 1:500	FECHA : OCTUBRE 1992
FOLIO: 58				ARCHIVO No.: B. 15

RIGOBERTO RAMIREZ SALAS  
 PERITO TOPOGRAFICO P.T.2437

## 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 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000  
**SEGREGACIONES:** NO HAY  
**NATURALEZA:** TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA Y UNA CABINA LOTE 15 B  
**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  
rnpdigital@rnp.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		<b>Media Alta</b>		
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			ACEPTAR
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)	