

AVALÚO DEL TERRENO						214-21007046357600-2025-U				
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO										
Características	SUJETO	COMPARABLES								
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5
VALOR €/m2		82 236,00		68 750,00			0,00		0,00	
Área	192	304,00	1,1637	640	1,4878	0,0000	1,0000		1,0000	
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	1,0000	1,0000		1,0000	
Frente	8	10,04	0,9271	21	0,7856	#####	1,0000		1,0000	
Fondo	24	29	1,0000	34	1,0000	1,0000	1,0000		1,0000	
Forma	Regular	Regular	1,0000	Regular	1,0000	1,0000	1,0000		1,0000	
Pendiente	0	0	1,0000	0	1,0000	1,0000	1,0000		1,0000	
Ubicación	8	8	1,0000	8	1,0000	1,0000	1,0000		1,0000	
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1,0000	1,0000		1,0000	
Servicios 2	15	16	0,9704	16	0,9704	1,0000	1,0000		1,0000	
Tipo de Vía	5	3	0,8788	3	0,8788	1,0000	1,0000		1,0000	
			1,0000		1,0000	1,0000	1,0000		1,0000	
			1,0000		1,0000	1,0000	1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		0,9201		0,9968			1,0000		1,0000	
Valores Homologados		75 665,85		68 533,15						
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	€72 100 /m2	Valor ajustado	€72 100 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1,0000	Área	192,00 m2		€/ m2					
VALOR UNITARIO FINAL					€72 100,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO					€13 843 200,00					
LINDEROS ACTUALES										
NORTE	VIVIENDA				CARLOS ALBERTO SOLIS DURAN					
SUR	VIVIENDA				A OBREGON MEJIAS, JEISON A GODINEZ JIMENEZ Y MARIA I ROJAS M					
ESTE	SERVIDUMBRE DE PASO				SERVIDUMBRE DE PASO DE SEIS METROS DE ANCHO					
OESTE	VIVIENDA				EMILIO SOLIS VARELA					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05								PRECISIÓN		
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud	
1	430 438				1 158 355				242	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES										
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta				
1	Lote en venta a 572m del bien. Base datos 278.	Base de Datos	8315-1439			20/3/2024				
		Coordenadas	Este	430 895	Norte	1 158 650				
2	Lote en venta a 550m del bien. Base datos 279.	Base de Datos	6279-9944			20/3/2024				
		Coordenadas	Este	430 879	Norte	1 158 638				
3										
		Coordenadas	Este		Norte					

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-21007046357600-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN				ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	<u>Camino vecinal</u>	Caño	<u>NO</u>	Sistema Sanitario	<u>Tanque séptico</u>
Material	<u>Lastre fino</u>	Cuneta	<u>NO</u>	Alcantarillado pluvial	<u>NO</u>
Ancho de vía	<u>6M</u>	Cordón	<u>NO</u>		
Acera	<u>NO</u>	ACCESO A LA FINCA		Servidumbre	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	<u>SÍ</u>	Internet por Cable	<u>SÍ</u>	Clase social	<u>Media</u>
Alumbrado	<u>NO</u>	Jardines y Parques	<u>SÍ a 1000 m</u>	Clase social zonas cercanas	<u>Media</u>
Electricidad	<u>SÍ COOPELES</u>	Transporte Público	<u>SÍ a 100 m</u>	Densidad poblacional	<u>Media</u>
Agua Potable	<u>SÍ</u>	Edificios Comerciales	<u>SÍ a 1000 m</u>	Actividad del lugar	
Señal celular	<u>SÍ</u>	Recolección de basura	<u>SÍ</u>	HABITACIONAL	
TV por Cable	<u>SÍ</u>	Edificios públicos / comunales	<u>SÍ a 1000 m</u>		
Medidores instalados	<u>Sólo Electricidad</u>				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	<u>8,00 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>0,00 m</u>		
Fondo:	<u>24,00 m</u>	Pendiente %	<u>0</u>		
Relación:	<u>3</u>	Tipo de vía:	<u>5</u>		
Servicios	S1 <u>1</u>	Ubicación:	<u>Medianero</u>		
	S2 <u>15</u>				
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				<u>NO</u>	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):				<u> </u>	
Cuerpo de agua cerca	<u>No</u>	Distancia	<u>0,00 m</u>	Possibilidad de daños	<u>Ninguno</u>
Topografía	<u>Plana</u>	Pendiente	<u>No Aplica</u>	Riesgo deslizamiento	<u>Ninguno</u>
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>57,00%</u>					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
<u>8/7/2025</u>		<u>SERVIDUMBRE SIRVIENTE, CITAS: 374-04767-01-0001-001.</u>			
OBSERVACIONES					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-21007046357600-2025-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	
VIVIENDA	75,00	260 000	19 500 000	50	15	R	0,8050	0,8190	12 856 275,00	33,0	171 417	
			-						-			
			-						-			
			-						-			
TOTAL	75,00		19 500 000						12 856 275,00			
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	
Cerramientos	32,00	60 000	1 920 000	45	15	B	0,7778	0,9748	1 455 744,00	34,1	45 492	
			-						-			
			-						-			
TOTAL	32,00		1 920 000						1 455 744,00			
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									¢12 856 275,00			
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢1 455 744,00			
VALOR TOTAL									¢14 312 019,00			
METODO DE DEPRECIACION												
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		214-21007046357600-2025-U																																								
CONSTRUCCIONES																																										
Tipo de construcción existente: VIVIENDA		Uso predominante: Residencial																																								
Estado de la edificación: Existente	Avance: 0%	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: 75,00 m2	Porcentaje de cobertura: 39,06%	Año de construcción: 2010																																								
DETALLE DE ELEMENTOS																																										
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC01		NÚMERO DE NIVELES: 1																																								
Estructura	CONCRETO	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #e6f2ff;"> <th colspan="4" style="text-align: center;">Sistema eléctrico:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Entubado Conduit</td> <td>SI</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">PARCIAL</td> </tr> <tr> <td>Porcentaje</td> <td colspan="3" style="text-align: center;">50%</td> </tr> <tr> <td>Caja breaker</td> <td>SI</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Interruptor</td> <td colspan="3" style="text-align: center;">Diyuntores</td> </tr> <tr> <td>Estado General</td> <td colspan="3" style="text-align: center;">Regular</td> </tr> <tr> <td>Gas LP</td> <td></td> <td colspan="2">Ubicación</td> </tr> <tr style="background-color: #e6f2ff;"> <th colspan="4" style="text-align: center;">Estado Físico y Mantenimiento:</th> </tr> <tr> <td>Paredes</td> <td>Regular</td> <td>Cielos</td> <td>Regular</td> </tr> <tr> <td>Pisos</td> <td>Bueno</td> <td>Cubierta</td> <td>Regular</td> </tr> </tbody> </table>	Sistema eléctrico:				Entubado Conduit	SI	PARCIAL		Porcentaje	50%			Caja breaker	SI			Interruptor	Diyuntores			Estado General	Regular			Gas LP		Ubicación		Estado Físico y Mantenimiento:				Paredes	Regular	Cielos	Regular	Pisos	Bueno	Cubierta	Regular
Sistema eléctrico:																																										
Entubado Conduit	SI		PARCIAL																																							
Porcentaje	50%																																									
Caja breaker	SI																																									
Interruptor	Diyuntores																																									
Estado General	Regular																																									
Gas LP			Ubicación																																							
Estado Físico y Mantenimiento:																																										
Paredes	Regular		Cielos	Regular																																						
Pisos	Bueno	Cubierta	Regular																																							
Paredes	BLOQUES DE CONCRETO																																									
Entrepiso	N.A.																																									
Techos	ESTRUCTURA METÁLICA																																									
Cubierta	HG																																									
Cielos	TABLILLA PVC, ALGUNOS APOSENTOS SIN CIELOS																																									
Pisos	CERÁMICA																																									
Fachada	VENTANAS CON MARCOS DE ALUMINIO																																									
Aposentos	CORREDOR, SALA, COCINA, DOS DORMITORIOS, BAÑO Y PILAS																																									
Baños	UN BAÑO																																									
Otros	NO																																									
Red de agua caliente	NO																																									
Tanque captación de agua	NO																																									
Fisuras		Apreciación visual de desplome																																								
Repellos	Ninguno	Paredes	Ninguno	Pisos	Ninguno	Cielos	Importante																																			
Pisos	Ninguno																																									
OBRAS COMPLEMENTARIAS																																										
Estado de la edificación: Proyecto de construcción		Avance: 0%																																								
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN																																										
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:																																							
1			<table style="width:100%;"> <tr> <td style="text-align: right;">Equivalentente al:</td> <td style="text-align: center;">0,0%</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">del monto del crédito destinado a construcción</td> </tr> </table>	Equivalentente al:	0,0%	del monto del crédito destinado a construcción																																				
Equivalentente al:	0,0%																																									
del monto del crédito destinado a construcción																																										
2																																										
3																																										
4																																										
5																																										
6																																										
7																																										
OBSERVACIONES																																										
<p>La vivienda presenta deterioro por falta de mantenimiento, el sistema eléctrico no cumple con la normativa eléctrica vigente, algunos aposentos no presentan cielos, falta el fregadero, falta parte de la loza sanitaria, secciones del sistema pluvial y parte de la cubierta de techo en el área de las pilas.</p>																																										

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21007046357600-2025-U



Sala



Cocina



Dormitorio



Sin cielos, falta estructura techo



Loza sanitaria



Cubierta faltante



Vista posterior

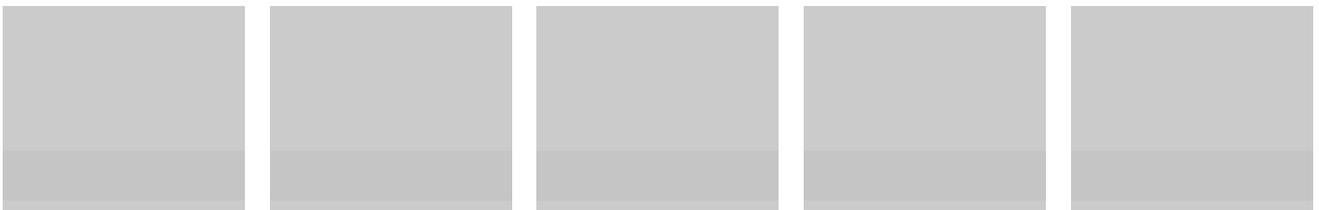


Vista frontal



Vista frontal

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-21007046357600-2025-U

INSCRIPCIÓN: 2-1326188-2008
 Fecha: 20/04/2009 15:07:35
 Registrador: IUTG FERNANDO CRUZ RUIZ
 7958E12ED1AC7531E21090BA047AEC7D4

No. de entero

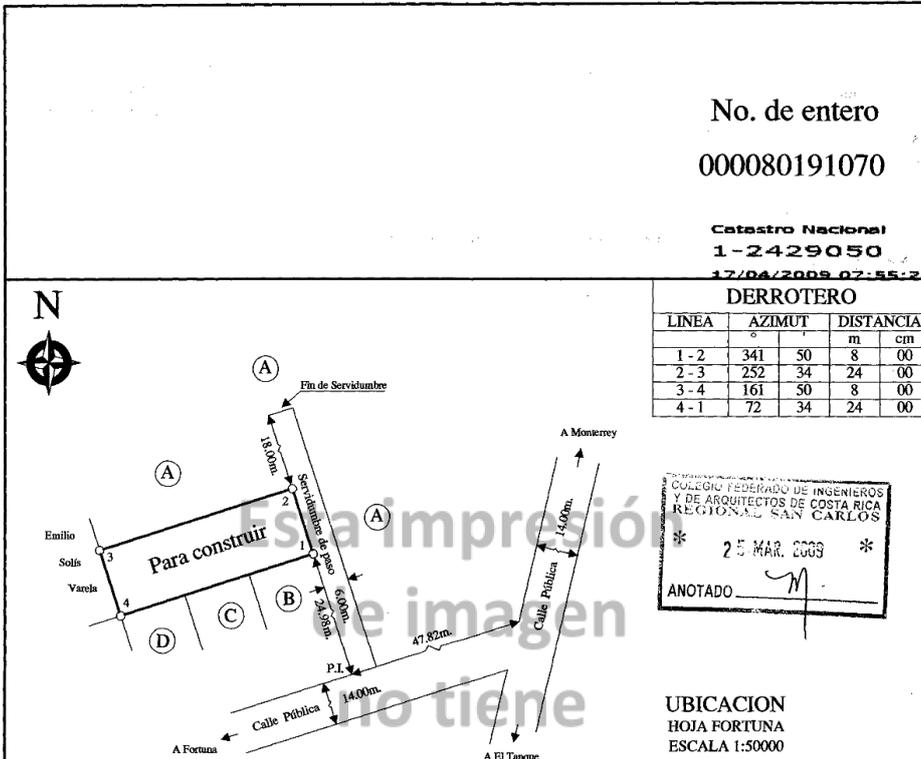
000080191070

Catastro Nacional
 1-2429050

17/04/2009 07:55:24

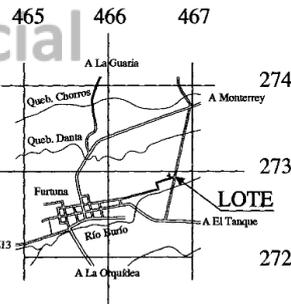
DERROTERO

LINEA	AZIMUT	DISTANCIA	
		m	cm
1-2	341	50	8 00
2-3	252	34	24 00
3-4	161	50	8 00
4-1	72	34	24 00



COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
 Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
 REGIONAL SAN CARLOS
 * 25 MAR. 2009 *
 ANOTADO *M*

UBICACION
 HOJA FORTUNA
 ESCALA 1:50000



MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS
 DPTO. INGENIERIA
 11 ABR 2009
 PARA FORTUNA
 ERWIN CRISTINA

NOTAS:

- Levantamiento polar. Poligonal abierta
- Error angular estimado 0'01"
- Error lineal estimado 0.01 m
- Distancia frente a servidumbre de paso de 1 a 2 con 8.00 metros.
- Doy fe que los linderos son existentes.
- Colindante A: Carlos Alberto Solís Durán.
- Colindante B: Luis Antonio Obregón Mejías.
- Colindante C: Yeison Alberto Godínez Jiménez.
- Colindante D: María Isabel Rojas Mora.
- Modifica al plano catastrado A-1290462-2008, por segregación.
- Este plano servirá únicamente para inscribir el inmueble. Una vez inscrito el fraccionamiento respectivo el plano surtirá los efectos jurídicos correspondientes desde la fecha de su inscripción en el Catastro.
- La servidumbre tiene una longitud de 51.00m. un ancho de 6.00m. y da acceso a 6 lotes.
- El fundo sirviente corresponde a la finca inscrita al Folio Real No. 2447624-000.

PARA SEGREGACION DE FINCA

SITUADO EN: FORTUNA
 DISTRITO: 07 FORTUNA
 CANTON: 10 SAN CARLOS
 PROVINCIA: 02 ALAJUELA

ESCALA 1:500

FECHA: MARZO 2009

ES PARTE DE LA FINCA
 INSCRITA AL FOLIO REAL
 NUMERO:
 2447624-000
 AREA SEGUN REGISTRO:
 2145.58m²

AREA:
 192 m²
 ARCHIVO: C.SOLIS-2DO-01

Jorge Masferrer
 JORGE MASFERRER
 TOPOGRAFICO ASOCIADO P. 28914
 PROTOCOLO TOMO 15845 FOLIO 086

ESTUDIO DE REGISTRO

214-21007046357600-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 463576---000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 463576 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR

SITUADA EN EL DISTRITO 7-LA FORTUNA CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA

LINDEROS:

NORTE : CARLOS ALBERTO SOLIS DURAN

SUR : LUIS ANTONIO OBREGON MEJIAS, JEISON ALBERTO GODINEZ JIMENEZ Y MARIA ISABEL ROJAS MORA

ESTE : SERVIDUMBRE DE PASO DE SEIS METROS DE ANCHO

OESTE : EMILIO SOLIS VARELA

MIDE: CIENTO NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS

PLANO:A-1336499-2009

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00447624 000		FOLIO REAL
2-00463576 000		FOLIO REAL
2-00463576 000		FOLIO REAL
2-00463576 001		FOLIO REAL
2-00463576 002		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 32,000,008.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTICINCO MILLONES SEISCIENTOS MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00317667-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 09-MAY-2024

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE SIRVIENTE

CITAS: 374-04767-01-0001-001

FINCA REFERENCIA 00035814 000

AFECTA A FINCA: 2-00463576 -000

CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 08-07-2025 a las 08:34 horas

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

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-21007046357600-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	ROYNER LOPEZ GARBANZO	Número de Exdeudor: TEMPORAL 9166-1
3	Nombre del Perito que valoró:	ADRIAN JOSÉ HIDALGO GÓMEZ	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo:
5	Monto del avalúo	28 155 219,00	Avalúo anterior: 35.180.003,6
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	El suscrito valuador da fe de que la estimación del valor se ha tomado con base en metodologías objetivas y en acatamiento al código de conducta relativo a Ética, Competencia, Revelación de Información y confección de Informe de Avalúo, de las Normas Internacionales de Valuación. Así también, no le alcanzan los intereses económicos y sociales sobre el bien valorado.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	ADRIAN JOSÉ HIDALGO GOMEZ	Emp. N° 631
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	10/7/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)