

AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO	
<b>OFICINA</b>		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-21306023247600-2025-R	
<b>PROPÓSITO DEL AVALÚO</b>		Nuevo peritaje real para disponer			
<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>					
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4000001021			
<b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>					
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4000001021		<b>Proporción de Derechos</b> 100%	
<b>NOMBRE DE EXDEUDOR(ES)</b>					
Fernández	Vega	José	Reinaldo	Céd. Identidad	202720444
<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	13 - UPALA				
Distrito:	06 - DOS RIOS				
Localidad:	San Luis				
<b>DIRECCIÓN EXACTA</b>					
Del Liceo Rural de San Luis, aproximadamente 875 metros norte, plus code WMP6+366 Upala, Provincia de Alajuela					
<b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	<b>2-1749362-2014</b>	79 525,00 m2			
Identificador Predial	<b>21306023247600</b>	79 525,00 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
<b>AVALÚO</b>					
<b>VALOR DEL TERRENO</b>		¢41 461 682,77			
<b>VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES</b>		¢0,00			
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>		<b>¢41 461 682,77</b>			
<b>VALOR EN LETRAS:</b>		CUARENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y UN MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS COLONES 77/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	<b>Ámbito máximo de mercado potencial</b>		Local	
<b>Uso predominante del bien:</b>	Otro	<b>Especifique:</b>		Finca enmontada en zona agropecuario, se supone misma vocación.	
<b>MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A</b>		¢0,00			
<b>SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA</b>					
SÍ					
<b>OBSERVACIONES GENERALES</b>					
La finca se encuentra muy enmontada, lo que impide recorrerla en toda su extensión, por lo tanto, el suscrito no se hace responsable de la presencia de algún vicio oculto. Además, según la CNE, la propiedad se encuentra dentro del área con potencial a sufrir flujos de lodo volcánicos (lahares); y además, es potencialmente sujeta a inundación; esta situación fue considerada al asignar el valor.					
<b>Nombre del Perito</b>		<u>Ezequías Rodríguez Vargas</u>			
<b>Tipo de Profesional</b>		Ingeniero Agrícola	Carnet	IAG-3464	<b>Firma del Perito</b>
<b>Código Perito SIACC</b>		644	Emp.		Identificación N°
<b>Nombre de la empresa</b>					Cód. Empresa
<b>Nombre y firma representate legal de la empresa</b>					
<b>Fecha inspección:</b>		14 enero 2026	<b>Fecha informe:</b>		15 enero 2026
<b>Números telefónicos para contacto</b>		88263333			
<b>Correo electrónico / Dirección WEB</b>		<a href="mailto:ezequias@ice.co.cr">ezequias@ice.co.cr</a>			



AVALÚO DEL TERRENO				214-21306023247600-2026-R	
<b>ÁREA CULTIVADA</b>					
Descripción	Área		Estado	Valor Unit.	Valor Total
	ha	m2		¢ / ha	¢
Area sin afectación por arroyo	7	6 318,30	Bueno	5 410 000,00	41 288 200,30
Area con afectación por arroyo	0	3 206,70	Afectado	541 000,00	173 482,47
					0,00
					0,00
<b>ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA</b>					
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
<b>TOTAL</b>	7	9 525,00			41 461 682,77
<b>RECARGO POR SITUACIÓN</b>					
Descripción	Área m2		Valor unit ¢ / m2 del recargo		Valor del recargo ¢
					0,00
					0,00
<b>TOTAL</b>	0,00				0,00
Características Lote Tipo	Servicios 1	1	Servicios 2	11	Frete: 90,00 m Área: 22 000,00 m2
					Mejoras al terreno: 0,00
<b>VALOR DEL TERRENO</b>					
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>¢41 461 682,77</b>				
<b>DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO</b>					
<b>LINDEROS ACTUALES</b>					
NORTE IINDER			Finca de uso agropecuario con pequeña vivienda		
SUR José Fernández Araya			Finca de uso agropecuario		
ESTE Gabina Espinalez González			Finca de uso agropecuario		
OESTE Calle pública			Calle pública		
<b>COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05</b>					
				<b>PRECISIÓN</b>	
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud
2	353 581		1 209 498		427
3	353 590		1 209 605		427
<b>DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES</b>					
Nº	Descripción	Tipo información	Localizada en:		Fecha Consulta
1	<a href="https://anuntico.com/fincas-venta/alajuela/upala/upala/se-">https://anuntico.com/fincas-venta/alajuela/upala/upala/se-</a>	Base de Datos	Aguas Zarcas		15/1/2026
		Coordenadas	Este	Norte	
2	<a href="https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-">https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-</a>	Base de Datos	Dos Ríos		15/1/2026
		Coordenadas	Este	Norte	
3	<a href="https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-">https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-</a>	Base de Datos	La Verbena		15/1/2026
		Coordenadas	Este	Norte	
4	<a href="https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-">https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-</a>	Base de Datos	Dos Ríos		15/1/2026
		Coordenadas	Este	Norte	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-21306023247600-2026-R	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>	
Tipo de ruta	Camino vecinal	Caño	NO
Material	Lastre fino	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Ancho de vía	14,00 m	Cuneta	SÍ
Acera	NO	Alcantarillado pluvial	SÍ
		Cordón	NO
		<b>ACCESO A LA FINCA</b>	
		Calle Pública	
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>		<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	NO
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	NO a 0 m
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 800 m
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 800 m
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	NO
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ
Medidores instalados	Ninguno		
		Clase social	
		Media Baja	
		Clase social zonas cercanas	
		Media Baja	
		Densidad poblacional	
		Baja	
		Facilidades Mano de Obra	
		Buena	
		<b>ACTIVIDAD DEL LUGAR</b>	
		Agropecuario	
		Congruente con el entorno	
		Sí	
<b>CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS</b>			
Cercanía a Zonas Protegidas	9,00 km	Precipitación promedio anual	2 395 mm
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	8,00 km	Temperatura promedio	30 °C
Aprovechamiento del área de la finca	90%	Meses secos	4
Cercas	Cerca viva Regular	Brillo solar	5,00 horas
		Relieve	6 % Mixto
		Zona de vida	
		Bosque Húmedo Tropical transición a Perhúmedo	
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:		SÍ	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):		Regular	
Cuerpo de agua cerca	Arroyo	Distancia	0,00 m
Topografía	Ondulada	Pendiente	Ascendente
		Posibilidad de daños	
		Bajo	
		Riesgo deslizamiento	
		Bajo	
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 67,20%			
<b>CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO</b>			
Clasificación por color:	Oscuro	Tipo de Suelo	Andisol
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Tercera Clase		
Pedregosidad:	5 % Ligera	DRENAJES	Interno: Natural
		Externo: Sitio Normal-aporta igual que recibe	
<b>AFECCIONES DEL BIEN</b>			
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>		
15/1/2026	Anotaciones no tiene; Gravámenes por Reservas y restricciones según citas 368-12853-01-0941-001; además, aunque no se indica en la Certificación de Registro Nacional, pero se menciona en el plano catastrado, está afectado por Ley Forestal artículo 33; esta situación afecta el valor pero no acarrea una disminución de la deseabilidad del bien como garantía mas allá del impacto económico (considerado).		
<b>OBSERVACIONES</b>			
Aunque se recorrió, en todas direcciones la zona donde se encuentra el inmueble, no fue posible observar ofertas de venta, en consecuencia se debió recurrir a la información de ofertas de venta de terrenos en la zona disponible en la red.			

MEMORIA CALCULO FINCA RURAL						214-21306023247600-2026-R					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢/m <sup>2</sup>		866,00		300,00		260,00		300,00			
Superficie	79 525	180 000	1,310	1 060 000	1,100	500 000	1,835	550000	1,893	1,0000	
Servicios 1	1	1	1,000	1	1,000	1	1,000	1	1,000	1,0000	
Servicios 2	16	16	1,000	16	1,000	16	1,000	16	1,000	1,0000	
Pendiente	8	10	1,026	12	1,053	10	1,026	5	0,962	1,0000	
Ubicación	1	0,6	0,600	1,1	1,100	1,1	1,100	1	1,000	1,0000	
			1,000		1,000		1,000		1,000	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		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	
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	1,0000	
Factor de Homologación		0,8064		1,2741		2,0710		1,8211			
Valores Homologados		698,37		382,24		538,46		546,32			
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	¢541 /m2	Valor ajustado	¢541 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno						
Factor secciones	1,0000	Área	0,00 m2		¢0 / m2						
<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>						<b>¢541,00 /m2</b>					

**ANEXO FOTOGRAFICO**

214-21306023247600-2026-R



Frente de la finca desde sector noroeste



Frente de la finca desde sector suroeste



Fondo de la finca desde centro del frente de la misma



Calle frente a la finca, vista hacia el sur desde sector NO



Calle frente a la finca, vista hacia el norte desde sector SO

**NORESTE**



Ingeniero valuador en la finca



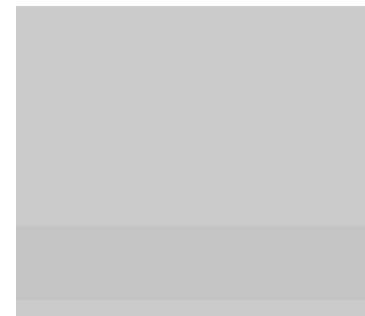
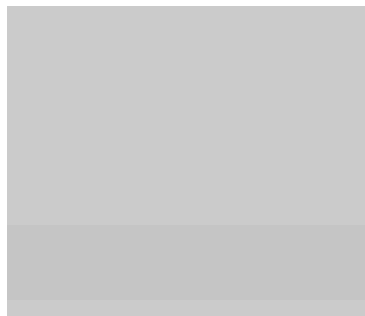
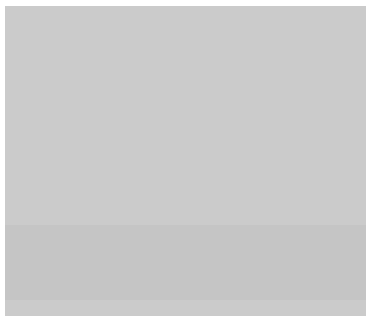
Calle frente a la finca, vista hacia el oeste desde sector SO



Calle frente a la finca, vista hacia el sur desde sector SO



Interior de la finca



**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

Referenci 1

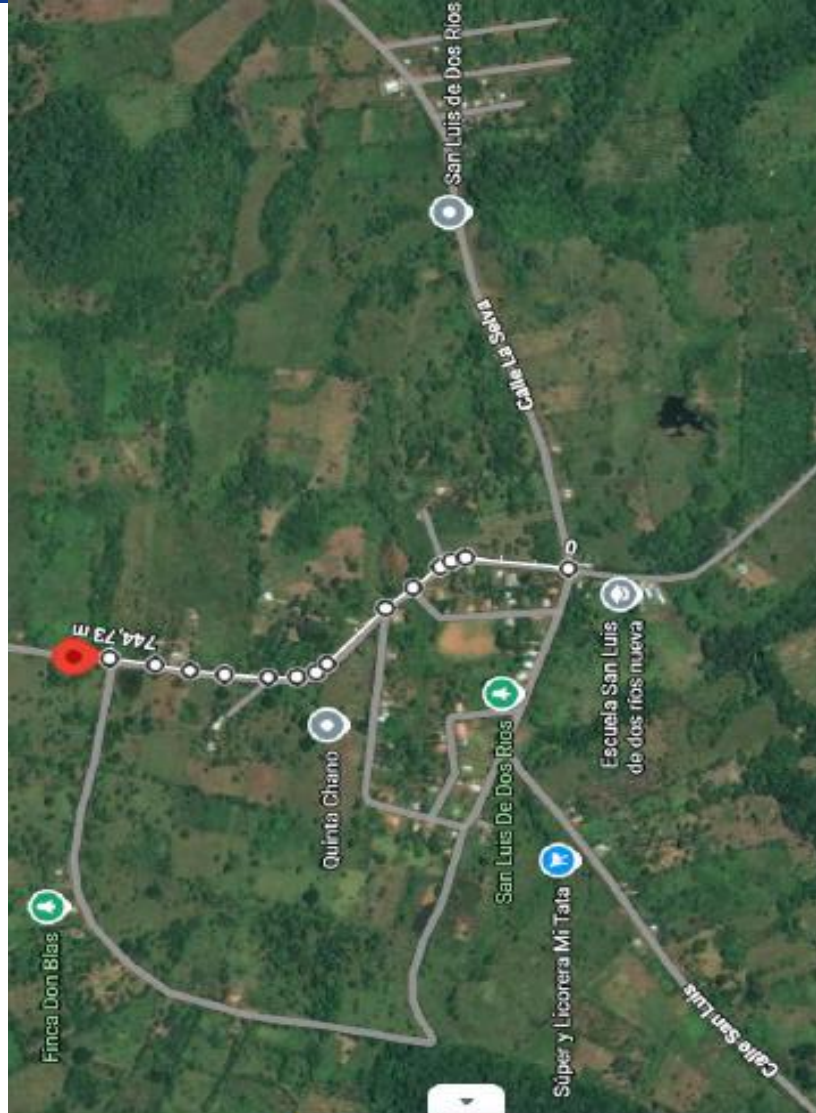
Referencia 2

Referencia 3

Referencia 4

PLANO DE CATASTRO

214-21306023247600-2026-R



10°56'06.6"N 85°20'22.2"W

10.935155, -85.339487

- Cómo llegar
- Guardar
- Cercano
- Enviar al teléfono
- Compartir

- WMP6+366 Upala, Provincia de Ajaque
- Añadir un sitio que falta
- Añadir tu empresa

**PLANO DE CATASTRO**

214-21306023247600-2026-R

**INSCRIPCIÓN: 2-1749362-2014**

Fecha: 19/06/2014 07:27:06  
 Registrador: ADEMAR2 GERARDO VINDAS CARBALLO  
 D09H1A0313A2FF06CADCDF1DC2ABE757D

**Catastro Nacional**  
**2014-20868-C**  
 17/06/2014 08:32:50  
**Reingreso**

**Contrato No. 607725**  
**Fecha 16/06/2014**  
**VISADO CFIA**

**ENTERO 168962055**

**UBICACION GEOGRAFICA**

HOJA CACAO  
ESCALA 1:50.000

DERROTERO		
LÍNEA	A C I M U T	DIST. (m)
1-2	269° 16' 45"	771.80
2-3	6° 57' 00"	106.89
3-4	89° 21' 00"	736.05
4-1	167° 43' 00"	107.20

**NOTAS**  
 LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA.  
 LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA.  
 ERRORES ESTIMADOS LINEAL 0,01m ANGULAR 0'01".  
 TODAS LAS DISTANCIAS DADAS EN METROS  
 LINDEROS EXISTENTES.  
 DISTANCIA FRENTE A CALLE PUBLICA 106.89m.  
 MODIFICA AL PLANO N° A-0763899-1988  
 AFECTADO POR LEY FORESTAL 7575 ARTICULO 33  
 AFECTADO POR LEY DE AGUAS 276 Y SUS REFORMAS

**Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial**

**INFORMACION REGISTRO PUBLICO FOLIO REAL NUMERO**  
**2232476-000**

SITUADO EN: SAN LUIS  
 DISTRITO: 6° DOS RIOS  
 CANTON: 13° UPALA  
 PROVINCIA: 2° ALAJUELA

ALLISTO GUSTO BARRQUERO  
 TOPOGRAFIA ASOCIADO TA-5344

AREA  
**7ha9525m<sup>2</sup>**

AREA SEGUN REGISTRO  
 79625.32m<sup>2</sup>

PROTOCOLO  
 TOMO 18540  
 FOLIO 134

ESCALA  
 1:5000

ARCHIVO

FECHA  
 FEBRERO 2014

**ESTUDIO DE REGISTRO**

214-21306023247600-2026-R

15/1/26, 12:24

about:blank

**REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 232476-000**

**PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 232476 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY**

**NATURALEZA: TERRENO DE SOLAR CON YURRO EN MEDIO  
SITUADA EN EL DISTRITO 6-DOS RIOS CANTON 13-UPALA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA  
LINDEROS:**

**NORTE : INDER**

**SUR : JOSE FERNANDEZ ARAYA**

**ESTE : GABINA ESPINALEZ GONZALEZ**

**OESTE : CALLE PUBLICA CON CIENTO SEIS METROS OCHENTA Y NUEVE CENTIMETROS**

**MIDE: SETENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS VEINTICINCO METROS CUADRADOS  
PLANO:A-1749362-2014  
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY**

**LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE  
LA PROVINCIA DE ALAJUELA NUMERO 232476 Y ADEMAS PROVIENE DE 131621-000**

**VALOR FISCAL: 39,872,925.00 COLONES**

**PROPIETARIO:  
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTISIETE MILLONES CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS  
OCHENTA Y SEIS COLONES CON CINCUENTA CENTIMOS  
DUENO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 2024-00136270-01  
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 23-FEB-2024**

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

**RESERVAS Y RESTRICCIONES  
CITAS: 368-12853-01-0941-001  
FINCA REFERENCIA: 00131621-000  
AFECTA A FINCA: 2-00232476 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY  
FINCA REFERENCIA: 00131621-000**

about:blank

1/2

15/1/26, 12:24

about:blank

**Emitido el 15-01-2026 a las 12:23 horas**[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)


**PLANO DE CATASTRO**

214-21306023247600-2026-R

12/1/26, 16:12

about:blank

**Consulta de Plano**

 Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:    
 Provincia Inscripción:    
 Número Inscripción:    
 Año Inscripción:

**Consultar**

**Plano(s) Catastrado(s)**

Provincia:	2 - ALAJUELA	Número Inscripción:	1749362
Año Inscripción:	19 Jun 2014	Area Plano:	79,525.00
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	324000.0
Coordenada Este:	390100.0	CRTM Norte:	1209525.0
CRTM Este:	353881.0	Verificado Zona Catastrada:	No

**Ubicación(es)**

Provincia	Cantón	Distrito
2 - ALAJUELA	13 - UPALA	6 - DOS RIOS

**Titulares(es)**

Identificacion	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
0202720444	JOSE REINALDO	FERNANDEZ	VEGA

**Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)**

**Finca(s)**

Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
2 - ALAJUELA	232476	000			

**Finca(s) Generada(s)**

Código Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial
2 - ALAJUELA	232476	0		

about:blank

1/2

12/1/26, 16:12

about:blank

**Plano(s) Hijo(s): Inexistente(s)**

**Plano(s) Padre(s)**

Código Provincia	Número	Año
2 - ALAJUELA	763899	1988

**Anotaciones: Inexistente(s)**

El Registro Inmobiliario advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.

**Imprimir**

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		<b>Media Alta</b>	
1	Informe de avalúo N°:	214-21306023247600-2026-R	Tipo: Rural
2	Nombre del Exdeudor	José Reinaldo González Vega	Número de Exdeudor 202720444
3	Nombre del Perito que valoró:	Ezequías Rodríguez Vargas	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: SI
5	Monto del avalúo	41 461 682,77	Avalúo anterior: 27187386,5
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	La finca se encuentra muy enmontada, lo que impide recorrerla en toda su extensión, por lo tanto, el suscrito no se hace responsable de la presencia de algún vicio oculto. Además, según la CNE, la propiedad se encuentra dentro del área con potencial a sufrir flujos de lodo volcánicos (lahares); y además, es potencialmente sujeta a inundación; esta situación fue considerada al asignar el valor.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Ezequías Rodríguez Vargas	Emp. N° 644
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	15/1/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)