



AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES		SIPCO	17563	214-11701052694300-2026-U
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Avalúo de Vivienda			
EX DEUDOR					
GOMEZ	ARAYA	RANDALL		Céd. Identidad 1-1023-0998	
NOMBRE DEL SOLICITANTE					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica 4-000-001-021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica 4-000-001-021	
Proporción de Derechos100%					
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	01 - SAN JOSE				
Cantón:	17 - DOTA				
Distrito:	01 - SANTA MARIA				
Localidad:	SANTA MARÍA DE DOTA, URBANIZACIÓN EL GUAYABAL				
DIRECCIÓN EXACTA					
URBANIZACIÓN EL GUAYABAL, DEL PARQUE GUAYABAL 50 M AL ESTE, PROPIEDAD A MANO IZQUIERDA.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	SJ-0892413-1990			139,16 m2	
Identificador Predial	11701052694300			139,16 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢10 216 570,56	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢17 411 974,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢27 628 544,56	
VALOR EN LETRAS:		VEINTISIETE MILLONES SEISCIENTOS VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO COLONES 56/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:		12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local
Uso predominante del bien:		Bodegas	Especifique:		Bodega
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢17 411 974,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
				SÍ	
OBSERVACIONES GENERALES		SE RECOMIENDA UNA VERIFICACION TOPOGRAFICA YA QUE LAS CONSTRUCCIONES EN APARIENCIA SE EXTIENDEN FUERA DE LOS LÍMITES DE PROPIEDAD SEGÚN CONDICIONES OBSERVADAS EN SITIO, ANCHO DE BODEGA Y ALEROS.			
Nombre del Perito					
ALLAN DAVID FALLAS GAMBOA					
Tipo de Profesional		ING. CIVIL	Carnet	IC-21690	Firma del Perito
Código Perito SIACC		738	Emp.		Identificación N°
Nombre de la empresa		CONSORCIO ALFA VALUACION			Cód. Empresa
					00000416
Nombre y firma representante legal de la empresa		ALLAN DAVID FALLAS GAMBOA			
Fecha inspección:		3 junio 2026	Fecha informe:		4 junio 2026
Números telefónicos para contacto		8898-1932 / 6091-8225			
Correo electrónico / Dirección WEB		alfavaluacion@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO					214-11701052694300-2026-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO								TC:	¢462,56/\$		
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢	10 216 570,56	22 950 000,00		15 000 000,00		28 620 000,00					
VALOR ¢/m²		67 500,00		65 217,39		60 000,00		0,00		0,00	
Área m²	139	340	1,3429	230	1,1803	477	1,5016	1,0000		1,0000	
FRENTE	8,96	17,95	0,8405	13,50	0,9026	12,00	0,9296	1,0000		1,0000	
REGULARIDAD	139	340	1,0000	230	1,0000	477	1,0000	1,0000		1,0000	
USO	Residencial	Residencial	1,0000	Residencial	1,0000	Residencial	1,0000	1,0000		1,0000	
SOBRENIVEL	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000	
BAJONIVEL	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000	
PENDIENTE	0%	0%	1,0000	0%	1,0000	0%	1,0000	1,0000		1,0000	
TIPO DE VIA	4	4	1,0000	4	1,0000	3	0,9357	1,0000		1,0000	
SERVICIOS 1	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	1,0000		1,0000	
SERVICIOS 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	1,0000		1,0000	
UBICACIÓN	5	3	0,9503	5	1,0000	5	1,0000	1,0000		1,0000	
NEGOCIACIÓN		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		1,0726		1,0654		1,3061		1,0000		1,0000	
Valores Homologados ¢		72 400,89		69 481,22		78 364,80					
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	¢73 416 /m2		Valor ajustado		¢73 416 / m2		¢0 / m2				
Factor secciones	1,0000		Área		139,16 m2		¢0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL						¢73 416,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						¢10 216 570,56					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	MAURICIO VALVERDE FALLAS					Vivienda					
SUR	CALLE PUBLICA					Calle pública					
ESTE	RANDALL GOMEZ ARAYA					Vivienda					
OESTE	MARIA EUGENIA HERNANDEZ ROMAN					Vivienda					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	503 623					1 066 747					1 584
2	503 616					1 066 742					1 584
3	503 611					1 066 757					1 584
4	503 618					1 066 762					1 584
Plus Code:			J2WM+X66 Santa María, San José								
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción			Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Propiedad de 340 m2, sin construcciones.			Oferta		8568-3143			3/6/2026		
				Coordenadas		Este	503 463	Norte	1 066 378		
2	Propiedad de 230 m2, con construcciones en mal estado.			Oferta		8456-6474			3/6/2026		
				Coordenadas		Este	503 478	Norte	1 066 396		
3	Propiedad de 477 m2, sin construcciones.			Oferta		8309-2354			3/6/2026		
				Coordenadas		Este	503 162	Norte	1 067 023		
4											
				Coordenadas		Este		Norte			
5											
				Coordenadas		Este		Norte			

**DESCRIPCIÓN DE LA FINCA
Y DE SU ENTORNO**

214-11701052694300-2026-U

VIAS DE COMUNICACIÓN

Tipo de ruta Camino vecinal
Material Asfalto
Ancho de vía 7,00 m
Acera Sí

ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS

Caño Sí Sistema Sanitario Tanque séptico
Cuneta Sí Alcantarillado pluvial Sí
Cordón Sí

ACCESO A LA FINCACalle pública**DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS**

Teléfono Sí ICE Internet por Cable Sí KOLBI
Alumbrado Sí COOPESANTOS Jardines y Parques Sí a 50 m
Electricidad Sí COOPESANTOS Transporte Público Sí a 50 m
Agua Potable Sí ASADA Edificios Comerciales Sí a 500 m
Señal celular Sí KOLBI Recolección de basura Sí a 0 m
TV por Cable Sí Edificios públicos / comunales Sí a 500 m
Medidores instalados Ninguno

DATOS SOCIOECONÓMICOS

Clase social Media
Clase social zonas cercanas Media
Densidad poblacional Media
Actividad del lugar

Residencial**CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS**

Frente principal: 8,96 m Nivel sobre calle: a nivel
Fondo: 16,36 m Pendiente % 0
Relación: 1,825893 Tipo de vía: 4
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, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres): Óptimo
Cuerpo de agua cerca No Distancia a construcción 0,00 m Posibilidad de daños Ninguno
Topografía Plana Pendiente No Aplica Riesgo deslizamiento Ninguno

GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONALa zona presenta un grado de urbanización estimado de: 94,00%**AFECTACIONES DEL BIEN****FECHA ESTUDIO****GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES**

3/6/2026

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 258-02138-01-0901-003
FINCA REFERENCIA 1145030 000
AFECTA A FINCA: 1-00526943 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 396-06157-01-0900-001
FINCA REFERENCIA 00145030 000
AFECTA A FINCA: 1-00526943 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

LOS GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES NO AFECTAN EL BIEN.

Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble: NO**OBSERVACIONES**

EL INMUEBLE SE ENCUENTRA UBICADO EN UNA ZONA RESIDENCIAL. LA PROPIEDAD NO DISPONE DE MEDIDORES DE ELECTRICIDAD NI DE AGUA, Y CARECE DE INSTALACIÓN MECÁNICO-SANITARIA; EN CONSECUENCIA, NO CUENTA CON TANQUE SÉPTICO.

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-11701052694300-2026-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
Bodega	139,00	190 000	26 410 000	50	15	R	0,8050	0,8190	17 411 974,00	33,0	125 266
TOTAL	139,00		26 410 000						17 411 974,00		

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
			-						-		
			-						-		
			-						-		
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		¢17 411 974,00
OBRAS COMPLEMENTARIAS		¢0,00
VALOR TOTAL		¢17 411 974,00

MÉTODO DE DEPRECIACIÓN				ESTADO	O MB B I R D M MM DM	ÓPTIMO MUY BUENO BUENO INTERMEDIO REGULAR DEFICIENTE MALO MUY MALO DEMOLICIÓN
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			

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-11701052694300-2026-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: Bodega Uso predominante: Almacenaje
Estado de la edificación: Existente Avance: 100% Presupuesto: ₡ NA
Nombre del Profesional Responsable de la obra: NA
Nombre del Desarrollador: NA
Número de Contrato CFIA: NA No.de licencia (permiso) municipal de construcción: NA
Documentos de construcción adicionales: NA
Propiedad utilizada por: En desuso Nombre: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
Vigencia del contrato de arrendamiento:
Área construcción principal: 139,00 m2 Porcentaje de cobertura: 100% Año de construcción: 2011

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:

GA03

NÚMERO DE NIVELES:

1

Estructura Baldosas de concreto prefabricado
Paredes Baldosas de concreto prefabricado
Entrepiso No aplica
Estruc. Techo Cerchas metálicas
Cubierta Hierro galvanizado
Cielos No tiene
Pisos Concreto
Fachada Portón metálico

Sistema eléctrico:

Cableado entubado: No Interruptor: No
Tablero eléctrico (caja de breaker): No Disyuntor
Estado General: Malo *Inspección vía muestra*

Sistema de evacuación pluvial:

Canoas y bajantes: Sí Total Estado: Regular
Otro sistema (indique):

Aposentos Espacio de bodega

Parqueos 0
Otros No tiene instalación eléctrica, ni mecánica.
Red de agua caliente No
Tanque captación de agua No

Tanques de Gas:

Gas LP: No hay Ubicación: No aplica
En caso de encontrarse dentro, adjuntar fotografías de la ubicación y estado

Estado Físico y de Mantenimiento General:

Paredes Regular Cielos Regular
Pisos Regular Cubierta Regular

Fisuras

Repellos Ninguno Pisos Ninguno

Apreciación visual de desplome

Paredes Ninguno Pisos Ninguno Cielos Ninguno

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación: Avance:

DESCRIPCIÓN

PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

Etapas	% avance acum.	% de giro	Detalle de avance esperado
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			

Se recomienda un
primer giro:
Equivalente al:

0,0%

Del monto destinado a construcción

Los rubros de avance propuestos sirven como
referencia para revisar el progreso del
proyecto, pero el constructor puede
sustituirlos por otras obras de valor
equivalente, siempre respetando el orden
lógico de construcción.

OBSERVACIONES

EN EL TERRENO SE UBICA UNA BODEGA CONSTRUIDA CON PANELES DE CONCRETO PREFABRICADO. AL VERIFICAR EL FRENTE DEL INMUEBLE, SE DETERMINÓ QUE NO COINCIDE CON LA MEDIDA INDICADA EN EL PLANO CATASTRADO. LA EDIFICACIÓN PARECE EXTENDERSE MÁS ALLÁ DE LOS LÍMITES DEL TERRENO, INVADIENDO PARCIALMENTE LA PROPIEDAD VECINA. ADEMÁS, LOS ALEROS SOBRESALEN HACIA EL LOTE CONTIGUO.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-11701052694300-2026-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



440-S-17-1-2

CATASTRO NACIONAL

SECCION DE MICROFILM

ROLLO	IMAGEN
83	111
3 MAYO 1990	HERRERA

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:

88-892413-90

30 ABR 1990

Fecha

Plano Autorizada

NOTAS:

- Los linderos están definidos.
- Métodos usados: Poligonación con levantamiento polar.
- Precisiones: Angular 00°00' Lineal 1: 5000.
- Distancia frente a calle pública es de 8.966m.
- Doy fe de que la calle que indico como acceso existe en la realidad.
- Modifica al plano catastrado N° 5J-848524-89.

N

- Colindante A: COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DE SAN MARCOS DE TARRAZU R.L.

LINEA	RUMBO	DIST.
1-2	S 50° 34' W	8.966
2-3	N 21° 15' W	16.310
3-4	N 50° 14' E	8.984
4-1	S 21° 15' E	16.366

Esta impresión
de imagen
no tiene
carácter oficial

Colégio Federado de Ingenieros
y de Arquitectos de Costa Rica

6 ABR 1990

Anotado

LOCALIZACION

HOJA VUELTAS

ESCALA 1: 50 000

PROPIEDAD DE

CEDULA JURIDICA N° 3-004-045119 09

COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DE SAN MARCOS DE TARRAZU R.L.

RICARDO GOMEZ ODIO
PERITO TOPOGRAFO PT-2631

AREA 139.169 m²

Area según Registro 1 ha 5230.91 m²

ESCALA 1: 500

PROTECOLO TOMO 5747.

FOLIO 148.

SITUADO EN Santa Maria de Dota

DISTRITO 1 Santa Maria

CANTON 17 Dota

PROVINCIA 1 SAN JOSE

ARCHIVO No.

FECHA MARZO, 1990

ES PARTE. FOLIO REAL No. 1145030-000.

466,3-399,7

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 526943---000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 526943 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UNA BODEGA
SITUADA EN EL DISTRITO 1-SANTA MARIA CANTON 17-DOTA DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : MAURICIO VALVERDE FALLAS
SUR : CALLE PUBLICA
ESTE : RANDALL GOMEZ ARAYA
OESTE : MARIA EUGENIA HERNANDEZ ROMAN

MIDE: CIENTO TREINTA Y NUEVE METROS CON DIECISEIS DECIMETROS CUADRADOS
PLANO: SJ-0892413-1990
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994: NO HAY

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00145030	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 8,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: OCHO MILLONES COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00654580-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 19-SEP-2024

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 258-02138-01-0901-003
FINCA REFERENCIA 1145030 000
AFECTA A FINCA: 1-00526943 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 396-06157-01-0900-001
FINCA REFERENCIA 00145030 000
AFECTA A FINCA: 1-00526943 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 03-06-2026 a las 21:19 horas

Imprimir Regresar Comprar

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES

Calificación de la Liquidez		ALTA	
1	Informe de avalúo N°:	214-11701052694300-2026-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	GOMEZ ARAYA RANDALL	Número de cédula 1-1023-0998
3	Nombre del Perito que valoró:	ALLAN DAVID FALLAS GAMBOA	Empresa: CONSORCIO ALFA VALUACION
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	27 628 544,56	Monto solicitado: 8 000 000,00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	SE RECOMIENDA UNA VERIFICACION TOPOGRAFICA YA QUE LAS CONSTRUCCIONES EN APARIENCIA SE EXTIENDEN FUERA DE LOS LÍMITES DE PROPIEDAD SEGÚN CONDICIONES OBSERVADAS EN SITIO, ANCHO DE BODEGA Y ALEROS.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	ALLAN DAVID FALLAS GAMBOA	Emp. N°
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	5/6/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)