



Avalúo de Propiedad

Matrícula: 427958-000

Plano Catastrado: A-1141602-2007

Zeidy Muñoz Mena

Perita Valuadora

Yo, ZEIDY MUÑOZ MENA, portadora de cédula de identidad uno-seiscientos dos-doscientos treinta y cuatro, en calidad de Perita Valuadora Privada y Perita Judicial de la Corte Suprema de Justicia y con la anuencia y el consentimiento del Señor Alejandro José Chacón Meneses, portador de cédula de identidad número uno -cero veintitrés-cuatrocientos siete, procedo a efectuar dicho avalúo:

FINCA DEL PARTIDO DE ALAJUELA MATRÍCULA 427958-000

DATOS GENERALES DEL REGISTRO NACIONAL

Partido	Alajuela
Matrícula	427958-000
Naturaleza	Terreno para construir una casa.
Situación	Distrito 09 Alfaro, del Cantón 02 San Ramón de la Provincia de Alajuela

Linderos	
Norte	Calle pública a camino a San Pedro con 23,46 metros
Sur	Calle pública camino a San Pedro con 51,67 metros
Este	Julio César Zamora Salas Wilson Lobo Araya
Oeste	Carlos Palma Zúñiga y María Elena Esquivel Castro
Medida	Mil quinientos veintiún metros y noventa y un decímetros cuadrados
Propietario	Alejandro José Chacón Meneses, cédula identidad 1-023-0407, casado una vez.
Anotaciones	No tiene.
Gravámenes	Si tiene.

CATASTRO NACIONAL

La finca tiene asignado el plano A-1141602-2007, el cual en su medida es plenamente coincidente con el Folio Real, y se encuentra debidamente inscrito en el Catastro Nacional.

DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

Geográficamente, la zona en estudio se localiza en el Cantón de San Ramón, específicamente en el Distrito Alfaro, cita a 156 metros al norte y 225 metros al oeste del Cruce Las Musas, con dos frentes a calle pública. Por su naturaleza, esta zona ha sido concebida para vivir en la tranquilidad del entorno rural, permitiendo disfrutar de la belleza escénica, caracterizada por la presencia de árboles, el canto de las aves, así como vistas hacia las montañas e incluso hacia el Golfo de Nicoya.

El sector cuenta con todas las facilidades comunales, tales como servicios de educación (escuelas públicas como la Escuela Gerardo Badilla Mora, colegio bilingüe y la Universidad de Costa Rica), recreación, expendios de alimentos y productos básicos, así como diversos servicios complementarios, entre otros.

Igualmente, dispone de todos los servicios urbanos de carácter público, tales como sistema de alumbrado público, suministro de agua potable, energía eléctrica, sistema de evacuación de aguas servidas, red telefónica, televisión por cable, alcantarillado sanitario y pluvial, recolección de desechos sólidos y servicio remunerado de transporte público, constituyendo estos factores intrínsecos de la zona.

DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

Según el Plano Catastrado N.º A-1141602-2007, el inmueble posee una superficie de 1.521,91 m².

El lote presenta una forma irregular y una topografía con pendiente moderada hacia el sector sur. Asimismo, goza de vistas panorámicas hacia el Golfo de Nicoya.

De acuerdo con el plano catastral, el inmueble cuenta con dos frentes a calle pública: el primero, ubicado en el sector norte, se desarrolla desde el punto 15 al punto 3 (pasando por los puntos 0, 1 y 2); el segundo, en el sector sur, comprende del punto 7 al punto 10 (pasando por los puntos 8 y 9). Presenta un fondo promedio aproximado de 41,50 metros lineales, determinado a partir de las longitudes de sus linderos laterales.

El terreno corresponde a un lote medianero de configuración irregular. Se encuentra delimitado en su parte posterior por una tapia. No se evidencian servidumbres, restricciones, ni afectaciones por retiros mínimos respecto a ríos o quebradas. Asimismo, no se identifican condiciones aparentes de riesgo.

DETERMINACIÓN DEL VALOR UNITARIO

Para determinar el valor unitario que conlleva implícito el presente avalúo, se consideran entre otros los siguientes aspectos, objeto de este estudio:

- Accesibilidad a todos los servicios integrados en el sitio de interés, así como la importancia de contar con infraestructura vial que posibilita y facilita la comunicación del sector, con otras ciudades.
- El tráfico vehicular y peatonal, que se genera en la zona, propia de sus condiciones intrínsecas.
- Aspectos distintivos y propios del bien como la superficie, uso de la tierra, frente, fondo, forma, sobrenivel, destino, condiciones actuales.
- Fundamentalmente se utiliza el método comparativo, que relaciona la propiedad en estudio con otras propiedades en condiciones similares dentro del entorno, además de la investigación de mercado y consultas pertinentes a Entes calificados.
- Criterio profesional del suscrito y consultas con profesionales calificados y atinentes, estudio y análisis de campo respectivo.
- Utilización del Método Ross-Heidecke, además de Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva del Ministerio de Hacienda de Costa Rica.

Método Ross-Heidecke

El Método Ross-Heidecke ha sido diseñado exclusivamente para calcular la depreciación en la valoración de construcciones, teniendo como ventaja sobre otros métodos que considera la edad y el estado de conservación de las mismas, lo que permite calcular un valor acorde con la realidad.

- **Determinación del valor actual depreciado:** Se aplica la siguiente fórmula:

$$VA = Vn * [1 - \frac{1}{2} (\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2})] * E \qquad E = \frac{100 - coef\ deprec}{100}$$

Dónde:

VA = valor actual

Vn = valor de nuevo para la edificación

x = edad actual

n = vida útil probable

E = factor de bueno por estado

El Método Ross Heidecke considera los siguientes principios básicos: La depreciación es la pérdida de valor que no puede ser recuperada con gastos de mantenimiento. Las reparaciones pueden aumentar la durabilidad del bien. Un bien regularmente conservado se deprecia de modo constante, en tanto que un bien mal conservado se deprecia más rápidamente.

Finalmente, cada construcción se tipifica con el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva de la Dirección Órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda de Costa Rica para determinar el valor unitario por metro cuadrado.

VALOR DEL TERRENO

Por lo anterior, se estima un valor de terreno, como promedio de los factores intrínsecos y extrínsecos que afectan el fondo, para la faja de interés **de ₡37.294 colones exactos** por metro cuadrado.

Área del terreno (metros cuadrados)	1521,91
-------------------------------------	---------

	Colones	Dólares
Precio unitario por metro cuadrado	₡37.294,00	\$81,61
Total Avalúo Terreno	₡56.758.111,54	\$124.197,18

Valor total del terreno en letras: **Cincuenta y seis millones setecientos cincuenta y ocho mil ciento once colones con cincuenta y cuatro centavos.**

CONSTRUCCIONES

CASA DE HABITACIÓN

Destino	Habitacional
Clase	Concreto
Estado	Muy bueno
Edad	14 años
Planta	Una planta
Estructura básica	Mampostería confinada
Ventanería	Ventanas sobre marcos de aluminio y con ventilación por medio de ventanas grandes corredizas.
Fachada	De línea recta.
Paredes Internas y externas	Bloques de concreto repelladas y pintadas.
Altura de paredes	2,40 metros en exteriores y 5 metros en el centro de la casa aproximadamente.
Puertas Internas	Tablero de madera laqueadas contrachapadas
Puertas exteriores	Puertas de madera.
Servicio Sanitario	Loza sanitaria de buena calidad con tina de baño
Pisos y enchapes	Cerámica a media altura de baño con una medida de 4 metros.
Canoas y bajantes	Hierro galvanizado pintados
Cielos	Láminas de tablilla plástica
Estructura cubierta	Cerchas de metal.
Pintura	Paredes con pintura de agua
Cubiertas de techo	Láminas de hierro galvanizado en forma de teja

Verjas	No tiene
Tapias	Una de material prefabricado como división en uno de los costados.
Cerrajería	Llavines de doble paso y sencillos.
Muebles fijos	mueble de cocina de madera abajo y enchapes con porcelanato. 2 closet en los dormitorios.
Distribución arquitectónica	Cochera, oficina, sala de televisión, sala-comedor, cocina, jardín interno, tres dormitorios y un baño completo, lavandería.
Superficie	170,46 metros cuadrados

Observaciones

La construcción, en términos generales, conserva su estructura original y se encuentra en muy buen estado de conservación, reuniendo las condiciones adecuadas de habitabilidad. Se observa que recibe el mantenimiento requerido. Cuenta con instalación eléctrica entubada, y la caja de interruptores se encuentra en buen estado de funcionamiento.

AVALÚO CONSTRUCCIONES

Se determina el valor de las construcciones a partir de la metodología Ross-Heidecke aplicada la fórmula mencionada y se tipifica cada construcción con respecto al Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva.

	Colones	Dólares	
			Tipología Constructiva según Hacienda
Casa de Habitación			Tipo VC05
Valor actual	₡439.997,36	\$962,80	
Valor nuevo	₡485.000	\$1.061,27	
Edad Actual	14		
Vida Útil Propable	90		
Factor de bueno por estado	0,32	Muy Bueno (MB)	
Metros cuadrados	170,46		
Total	₡75.001.950,83	\$164.118,05	

Valor total de la construcción en letras: **Setenta y cinco millones un mil novecientos cincuenta colones con ochenta y tres centavos.**

VALOR TOTAL DEL INMUEBLE

Por tanto se determina el valor total de la propiedad como la suma del valor del terreno más las construcciones en la propiedad resumidas en el siguiente cuadro:

Avalúo de la propiedad *Finca MATRÍCULA 427958-000*

	Colones	Dólares
Avalúo Terreno	₡56.758.111,54	\$124.197,18
Avalúo Construcciones	₡75.001.950,83	\$164.118,05
Avalúo Total	₡131.760.062,37	\$288.315,23

Valor en letras: Ciento treinta y un millones setecientos sesenta mil sesenta y dos *colones con treinta y siete céntimos*.

San José, 27 de marzo de 2025



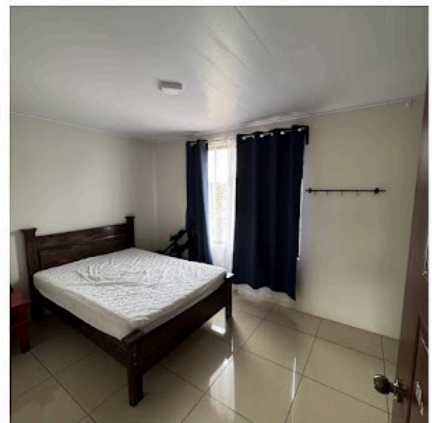
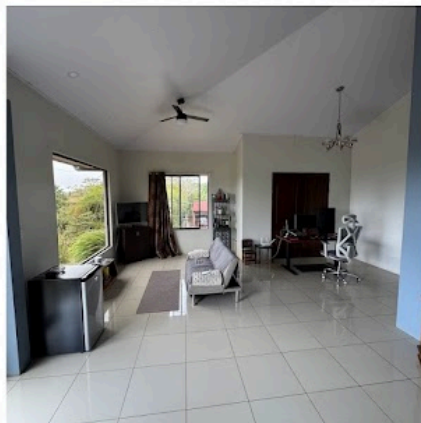
ZEIDY MUÑOZ MENA

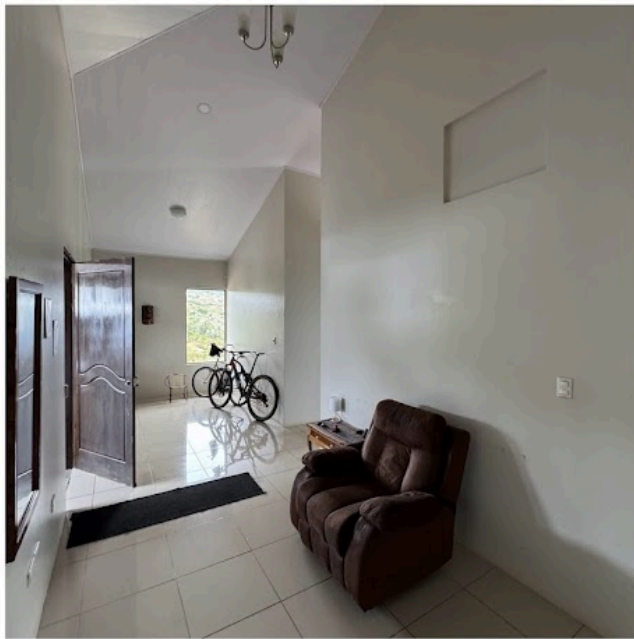
PERITA VALUADORA

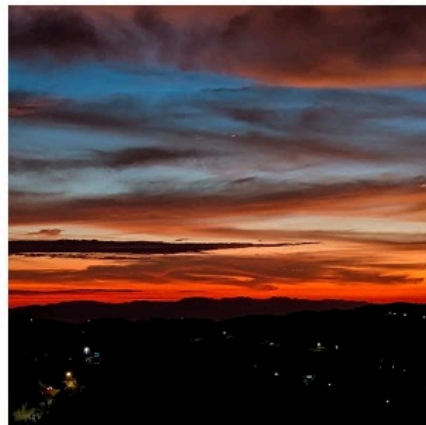
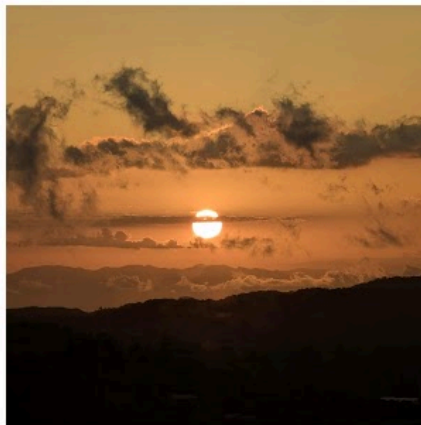
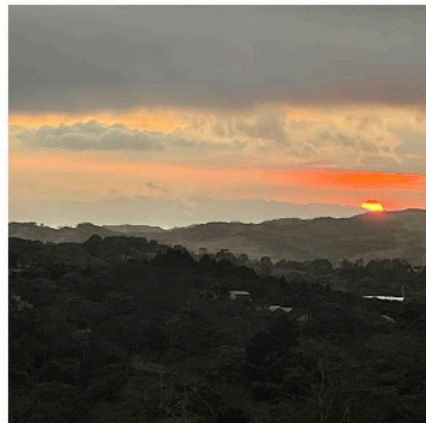
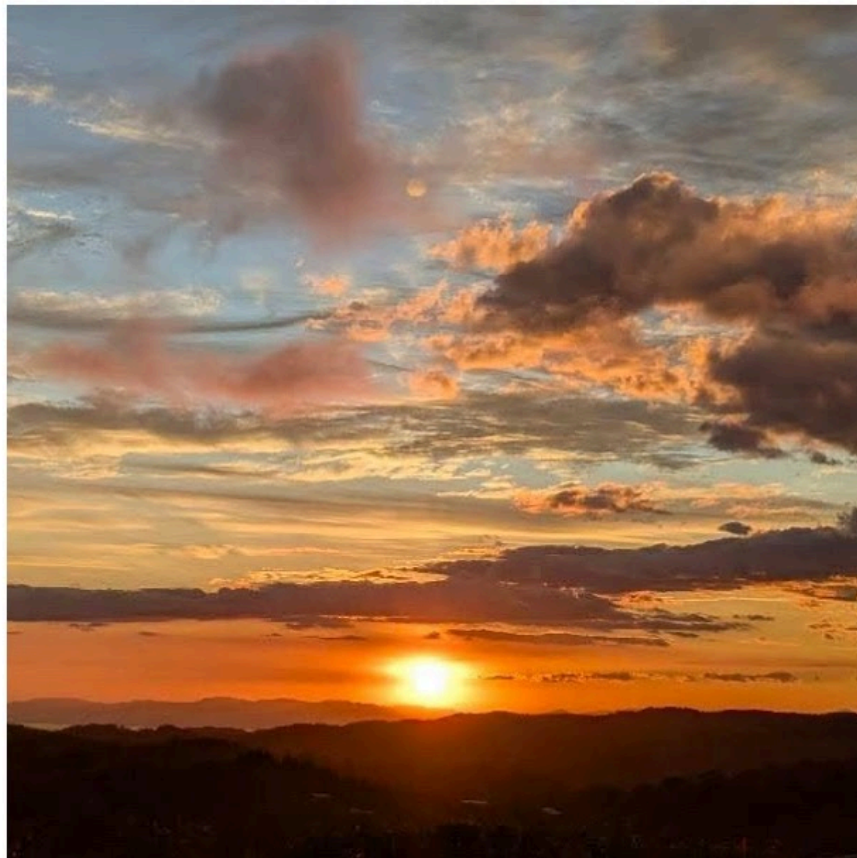
ANEXOS

REGISTRO FOTOGRÁFICO









DOCUMENTOS OFICIALES

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 427958---000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 427958 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 9-ALFARO CANTON 2-SAN RAMON DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA A CAMINO A SAN PEDRO CON 23,46 METROS

SUR : CALLE PUBLICA A CAMINO A SAN PEDRO CON 51,67 METROS

ESTE : JULIO CESAR ZAMORA SALAS WILSON LOBO ARAYA

OESTE : CARLOS PALMA ZU#IGA Y MARIA ELENA ESQUIVEL CASTRO

MIDE: MIL QUINIENTOS VEINTIUN METROS CON NOVENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:A-1141602-2007
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL:202090427958__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00197200	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 38,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
ALEJANDRO JOSE CHACON MENESES
CEDULA IDENTIDAD 1-1023-0407
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
ESTIMACIÓN O PRECIO: ONCE MILLONES COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 0570-00080918-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 20-MAR-2007

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

HIPOTECA
CITAS: 2011-128003-01-0001-001
INICIA EL: 28-ABR-2011
FINALIZA EL: 28-ABR-2041
AFECTA A FINCA: 2-00427958 -000

MONTO: TREINTA Y CINCO MILLONES COLONES
INTERESES: 9.50 % ANUAL DURANTE LOS PRIMEROS 5 AÑOS
INICIA: 28 DE ABRIL DE 2011
VENCE: 28 DE ABRIL DE 2041
FORMA DE PAGO: 360 CUOTAS SUCEVAS Y VENCIDAS
RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO
RESPONDE POR: TREINTA Y CINCO MILLONES COLONES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUD
ACREEDOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEUDOR
ALEJANDRO CHACON MENESES
CEDULA IDENTIDAD 1-1023-0407
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
CITAS: 2011-326689-01-0001-001
INICIA EL: 18-NOV-2011
FINALIZA EL: 18-NOV-2026
AFECTA A FINCA: 2-00427958 -000
MONTO: TRES MILLONES COLONES
INTERESES: 11.10 % ANUAL VARIABLES
INICIA: 18 DE NOVIEMBRE DE 2011
VENCE: 18 DE NOVIEMBRE DE 2026
FORMA DE PAGO: 180 CUOTAS MENSUALES DE 34.286.53 COLONES A PARTIR DEL 18 DE DICIEMBRE DEL 2011
RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO
RESPONDE POR: TRES MILLONES COLONES
GRADO: SEGUNDO GRADO
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD
ACREEDOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEUDOR
ALEJANDRO CHACON MENESES
CEDULA IDENTIDAD 1-1023-0407
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 27-03-2026 a las 18:12 horas

INSCRIPCIÓN: 2-1141602-2007

Fecha : 21/02/2007 19:27:32

Registrador: RODRIGO CHACON ALVARADO
0F27BD15C23AB18F54E7EAFBF57F296F

Catastro Nacional

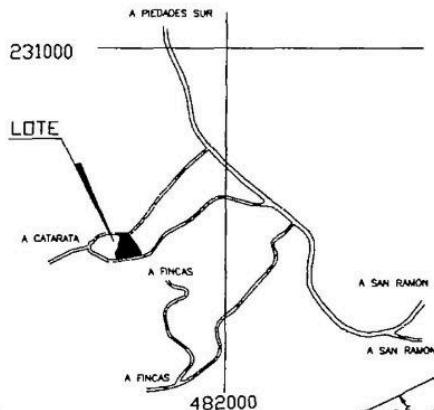
1-2172826
12/02/2007 11:22:18



2 Colones

UBICACION

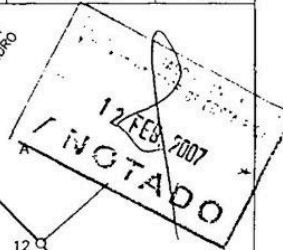
HOJA SAN RAMON ESCALA 1 : 10000



NOTAS:

NO HUBO CAMBIO DE LINDEROS
NI AMOJONAMIENTOS
LEVANTAMIENTO POLAR
POLIGONAL ABIERTA
ERROR ANGULAR ESTIMADO: 00'00"
ERROR LINEAL ESTIMADO: 0.00 m.
MODIFICA PLANO No. A-439518-1981
FRENTE A CALLE PUBLICA DE VERTICE
15 AL 3: 23.46 Y DE VERTICE
7 AL 10 : 51.67m

LINEA	A C I M U T	DIST.(m)
1-2	254° 22.7'	7.02
2-3	259° 52.2'	6.36
3-4	180° 54.6'	19.14
4-5	197° 06.6'	12.52
5-6	157° 50.6'	4.19
6-7	154° 22.8'	5.81
7-8	076° 25.5'	14.06
8-9	071° 27.7'	12.12
9-10	068° 38.4'	25.49
10-11	322° 35.3'	16.74
11-12	320° 37.7'	5.13
12-13	314° 56.3'	12.68
13-14	317° 35.7'	4.94
14-15	318° 27.3'	1.76
15-1	244° 12.9'	10.08



PROPIEDAD DE: CEDULA No.: 2-197-154
SANTIAGO MIRANDA SALAZAR

VENDE A: CEDULA No.: 1-1023-407

ALEJANDRO JOSE CHACON MENESES

SITUADO EN ALFARO
DISTRITO: 09 ALFARO
CANTON: 02 SAN RAMON
PROVINCIA: 02 ALAJUELA

APARTADO 1281

INFORMACION REGISTRO PUBLICO

PARTE DE
FOLIO REAL No.:
2197200-000

AREA: 3655.65 m²

AREA:

1521.91 m²

ESCALA:

1 : 500

FECHA:

FEBRERO
2007

PROTOCOLO:

TOMO: 14289
FOLIO: 144

HAMMYN GONZALEZ VASQUEZ
TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 4376