AVALÚO DE FINCA URBANA

INFORME DE AVALÚO 214-20802034417400-2026-U

OFICINA 214 - DIRECIÓN DE BIENES
PROPÓSITO DEL AVALÚO Dirección de bienes

NOMBRE SOLICITANTE (S)

Banco Nacional de Costa Rica — Céd. Jurídica 4-000-001021

NOMBRE PROPIETARIO (S) — **Proporción de Derechos**

Banco Nacional de Costa Rica — Céd. Jurídica 4-000-001021 — 100%

NOMBRE EX DEUDOR

Denis Carranza Mejías — Céd. Identidad 2-0532-0158

UBICACIÓN DEL BIEN

Provincia: 02 - ALAJUELA
Cantón: 08 - POAS
Distrito: 02 - SAN JUAN
Localidad: Urbanización El Colibrí

DIRECCIÓN EXACTA

3QM2+X53 Poás, Provincia de Alajuela, 100 m norte, y 86 m este de la entrada al IPEC, Poás de Alajuela

REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA

Inscripción de la Finca			Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	**A-514632-1998**		147,00 m2	
Identificador Predial	**20802034417400**		147,00 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía NO

AVALÚO

VALOR DEL TERRENO	¢21 829 206,00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢14 814 750,00
VALOR TOTAL DEL BIEN	**₡36 643 956,00**

VALOR EN LETRAS: TREINTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS COLONES 00/100

Tiempo estimado para la venta del bien: 12 meses — Ámbito máximo de mercado potencial: Local
Uso predominante del bien: Residencial Horizontal — Especifique: casa de habitación
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ¢14 814 750,00

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: SÍ

OBSERVACIONES GENERALES: Se recibe documento DPSC-IV-2026-4618, el que se adjunta. En el oficio mencionado se indican que las medidas de frente, fondo y la distancia de amarre son concordantes con lo indicado en el plano catastrado. Se observan cables eléctricos sueltos, se recomienda solo por ser un inmueble del Banco Nacional, y en las instrucciones de la asignación se indica claramente que el bien debe ser aceptado como garantía, de lo contrario se sería rechazado. Bien Temporal 10088-1,

Nombre del Perito: Audrey María Anderson Herrera

AUDREY MARIA ANDERSON HERRERA (FIRMA)
PERSONA FISICA, CPF-01-0694-0731.
Fecha declarada: 02/10/2026 05:55:39 p. m.
Este es una representación gráfica únicamente, verifique la validez de la firma.

Tipo de Profesional: Ingeniera Civil — Carnet: IC 5718 — Firma del Perito
Código Perito SIACC: 731 — Emp. — Identificación N°: 1-0694-0731
Nombre de la empresa — Cód. Empresa: 00000132

Nombre y firma represéntate legal de la empresa

Fecha inspección: 13 abril 2026 — Fecha informe: 14 abril 2026
Números telefónicos para contacto: 88456274
Correo electrónico / Dirección WEB: aandersonherera@gmail.com

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

AVALÚO DEL TERRENO

214-20802034417400-2026-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

TC: **¢471,00/$**

Características	SUJETO	COMPARABLES 1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢/m²		119 339,61				148 799,77		144 964,80			
area	147	186	1,0816	252	1,1968	216	1,1369	240	1,1775	309	1,0000
frente	7	7,00	1,0000	7,00	1,0000	8,00	1,0000	8,00	1,0000	8,00	1,0000
tipo via	3	3,00	1,0000	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000
ubicación	6	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	6	1,0000	5	1,0000
pendiente	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000
ser 1	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000
sesv 2	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	1	1,0000
nivel	0,5	0,5	1,0000	0,5	1,0000	0,5	1,0000	0,5	1,0000	-0,50	1,0000
comercializac			0,9500		0,9500		0,9500		0,9500		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		1,0275		1,1370		1,0800		1,1186		1,0000	
Valores Homologados		122 623,42				160 708,19		162 162,64			

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	₡148 498 /m2	Valor ajustado	¢148 498 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	1,0000	Área	147,00 m2	¢0 / m2

VALOR UNITARIO FINAL **¢148 498,00 /m2**

VALOR TOTAL DEL TERRENO **¢21 829 206,00**

LINDEROS ACTUALES

NORTE	calle de acceso	
SUR	terreno en verde	
ESTE	casa de habitación, lote 14	
OESTE	casa de habitación, lote 12	

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	PRECISIÓN Altitud
1	472 644	1 115 146	1 600

Plus Code: 3QM2+X53 Poás, Provincia de Alajuela

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Urb. Los Chorros, San Pedro de Poás	Oferta	ver tabla comparables			14/4/2026
		Coordenadas	Este	472 390	Norte	1 114 706
2	Poás de Alajuela	Oferta	ver tabla comparables			6/4/2026
		Coordenadas	Este	0	Norte	0
3	Urb. Los Chorros, San Pedro de Poás	Oferta	ver tabla comparables			13/4/2026
		Coordenadas	Este	0	Norte	0
4	San Pedro de Poás	Oferta	ver tabla comparables			14/4/2026
		Coordenadas	Este	0	Norte	0
5	San Pedro de Poás	Oferta	ver tabla comparables			11/4/2026
		Coordenadas	Este	0	Norte	0

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO

214-20802034417400-2026-U

VIAS DE COMUNICACION

Tipo de ruta	Terciaria
Material	Asfalto
Ancho de vía	8,90 m
Acera	SÍ

ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS

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

ACCESO A LA FINCA

Calle pública

DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS

Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ	
Alumbrado	SÍ	Jardínes y Parques	SÍ	a 800 m
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ	a 90 m
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ	a 800 m
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ	a 0 m
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ	a 100 m
Medidores instalados	Electricidad y Agua			

DATOS SOCIOECONÓMICOS

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

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS

Frente principal:	7,00 m	Nivel sobre calle:	0,50 m	
Fondo:	21,00 m	Pendiente %	1	
Relación:	3	Tipo de vía:	3	
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, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):

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 ZONA

La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 90,20%

AFECTACIONES DEL BIEN

FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES
8/4/2026	**no hay**

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

OBSERVACIONES

1.- Según indica el oficio DPSC-IV-2026-4618, el fondo de las construcciones no corresponde al fondo de la propiedad, al que no es posible ingresar,

2.- La distancia de amare según el oficio antesd mencionado es concordante con lo indicado en el plano catastrado.

3.- El medidor fue sustraído, así como la caja de breakers de la construcción del 1 piso. También se sustrajeron algunos cables, plafones, toma corrientes y apagadores, se observan cables cortados en los sitios donde se presume estuvieron dichos dispositivos.

4.- Las gradas para subir al segundo piso tienen forman un ángulo de 72^0 (pendiente mayor al 100%), los últimos escalones se encuentran en muy mal estado, al punto de ser riesgoso dar el paso en el último escalón, el descanso tiene un hule en lugar de "piso"

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

5.- La pila de lavar ropa fue sustraída
6.- Inmediatamente después de terminado el techo del patio de pilas, el que se da limitado por una tapia, desde el segundo piso se observa un área techada, a la que no puede observarse por la propiedad que se valora, ver fotos.
7.- Las paredes se observan en mal estado de pintura y los cielos se observan pandeados y con manchas de moho, en algunos sitios con desplome.
8.- Se desconoce la edad de las construcciones, se presume que la casa se construyó al año siguiente de confeccionado el plano catastrado, por lo tanto se presume que fue construida en el año 1998

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES

214-20802034417400-2026-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
casa 1 piso	98,00	315 000	30 870 000	50	27	**M**	0,5842	0,4740	8 548 246,00	13,8	87 227
casa 2 piso	53,00	280 000	14 840 000	50	27	**M**	0,5842	0,4740	4 109 355,00	13,8	77 535
patio pilas	29,00	150 000	4 350 000	50	27	**M**	0,5842	0,4740	1 204 573,00	13,8	41 537
corredor - pilas 2 piso	16,00	215 000	3 440 000	50	27	**M**	0,5842	0,4740	952 576,00	13,8	59 536
			-						-		
TOTAL	**196,00**		53 500 000						**14 814 750,00**		

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	¢14 814 750,00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	¢0,00
VALOR TOTAL	**¢14 814 750,00**

MÉTODO DE DEPRECIACIÓN

Método de depreciación utilizado: *Ross-Heidecke*

DEFINICIONES

Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m², o unidades	**Estado**	Estado físico del bien (Actual)
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo	**Factor Depre.**	Factor de Depreciación
VRN	Valor de Reposición Nuevo	**Factor Estado**	Factor de Estado
VUT	Vida Útil Total estimada del bien	**VNR**	Valor Neto de Reposición
Edad	Edad del bien (años de construido)	**VUR**	Vida Útil Remanente

ESTADO

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

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-20802034417400-2026-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: casa de habitación — Uso predominante: Residencial Horizontal
Estado de la edificación: Existente — Avance: NA — Presupuestc ¢
Nombre del Profesional Responsable de la obra:
Nombre del Desarrollador:
Número de Contrato CFIA: — No.de licencia (permiso) municipal de construcción:
Documentos de construcción adicionales:
Propiedad utilizada por: En desuso — Nombre:
Vigencia del contrato de arrendamiento:
Área construcción principal: 196,00 m2 — Porcentaje de cobertura: 100% — Año de construcción: 2000

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC02 — **NÚMERO DE NIVELES:** 2

Estructura	bloques de concreto y muro seco
Paredes	bloques de concreto y muro seco
Entrepiso	estructura metálica y se presume concreto de losa
Estruc. Techo	se presumen perfiles metálicos
Cubierta	se presume HG en mal estado
Cielos	láminas de fibrocemento
Pisos	cerámica
Fachada	sencilla con portones metálicos
Aposentos	1 piso: 2 dormitorios, baño, cocina - comedor, pilas y corredor; 2 piso: 3 dormitorios, cocina, baño y área de corredor - pilas,
Parqueos	0
Otros	
Red de agua caliente	no se observa
Tanque captación de agua	no se observa

Sistema eléctrico:
Cableado entubado: Sí Parcial — Interruptor: Cuchilla
Tablero eléctrico (caja de breaker): No
Estado General: Malo *Inspección vía muestra*

Sistema de evacuación pluvial:
Canoas y bajantes: Sí Parcial — Estado: Deficiente
Otro sistema (indique):
Se observa una canoa compartida entre el techo del patio de pilas y el techo de la construcción que no cuenta con acceso,

Tanques de Gas:
Gas LP: — Ubicación:
En caso de encontrarse dentro, adjuntar fotografías de la ubicación y estado

Estado Físico y de Mantenimiento General:
Paredes Malo — Cielos Malo
Pisos Deficiente — Cubierta Malo

Fisuras
Repellos Leve — Pisos Leve

Apreciación visual de desplome
Paredes Ninguno — Pisos Leve — Cielos Importante

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

Las aguas llovidas se evacúan por la sección sur, por lo que no es posible observar el estado de la canoa.

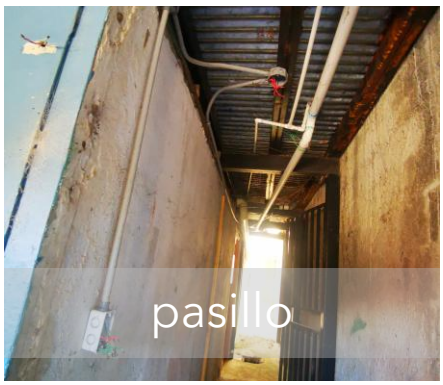
Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

ANEXO FOTOGRÁFICO - PRIMER PISO

214-20802034417400-2026-U


Entorno y vía


Frente


pasillo


medidor de agua


corredor y acceso 2 piso

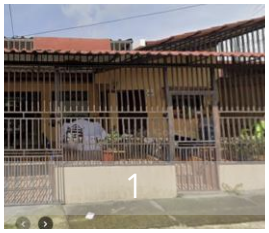

pasillo


Sistema eléctrico


sin caja de breakers


Perito en sitio

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES


1



2


3


4


5

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

ANEXO FOTOGRÁFICO

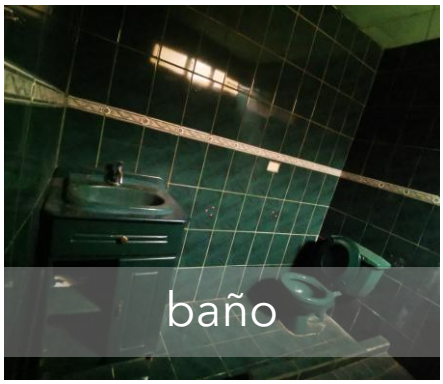
214-20802034417400-2026-U


pilas


área de pilas


sistema eléctrico


paredes manchadas


baño


cielos dañados


Sistema eléctrico


estado escaleras


descanso

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1 2 3 4 5

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

ANEXO FOTOGRÁFICO - 2 PISO

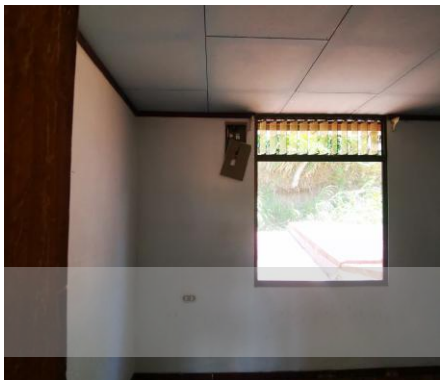
214-20802034417400-2026-U


Entorno y vía


Frente

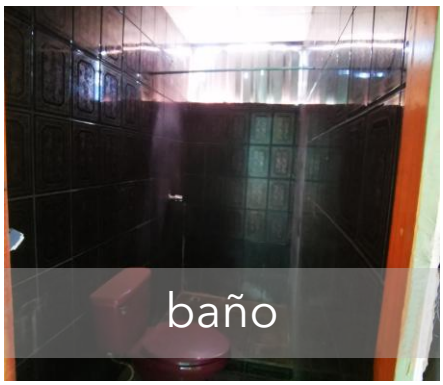







unión de techos y canoa compartida


Sistema eléctrico


baño


estado de las paredes

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1 2 3 4 5

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

PLANO DE CATASTRO 214-20802034417400-2026-U



478-A-8-2-7

CATASTRO NACIONAL
187 101
ROLLO IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 1998

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-514632-98
09 SEP 1998
Fecha ..... Firma Autorizada

COSTA RICA TIMBRE 50 COLONES 20 COLONES 10 COLONES

UBICACION GEOGRAFICA ESCALA 1:10000 HOJA GERTRUDIS

N
509
230
A SAN RAFAEL
FINCA
QUEBRADA ZAMORA
A LOTES
A LOTES
A GUAPINOL
A SAN PEDRO
A CHILAMATE
A LOTES
ACERA 1.50m
8.50m
CALLE PUBLICA
ACERA 1.50m
7.00m
LOTE #14
LOTE #13
(A)
PARA CONSTRUIR
LOTE #12
(A)
8.00m
64.75m
14.00m
A SAN RAFAEL
A SAN PEDRO
AUSTERLINDO CASTRO HERRERA

DERROTERO

LINEA	ACIMUT	DIST.(m)
1-2	060° 45'	7.00
2-3	150° 45'	21.00
3-4	240° 45'	7.00
4-1	330° 45'	21.00

DISEÑO DE SITIO
ESCALA 1:5000
LOTE
URBANIZACION EL COLIBRI

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
08 SEP 1998
ANOTADO

DOY FE DE QUE LA CALLE QUE INDICO COMO ACCESO,EXISTE EN LA REALIDAD.
MODIFICA AL PLANO No. A-993948-91 / COLINDANTE: (A)=ORLANDO SOLIS ROJAS
LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA,ERRORES ESTIMADOS : ANGULAR:00°01' LINEAL:00.01m/LINDEROS EXISTENTES

PROPIEDAD DE:
ORLANDO SOLIS ROJAS
CEDULA:2-303-571

AREA: 147.00m²
SITUADO EN: URBANIZACION EL COLIBRI
DISTRITO: 2°SAN JUAN
CANTON: 8°POAS
PROVINCIA: 2°ALAJUELA

ES PARTE FOLIO REAL: 2257362-000
ESCALA: 1:500
ARCHIVO: COLI-13
AREA SEGUN REGISTRO: 6989.38m²
FECHA: AGOSTO/1998

BERNAL ULATE QUESADA
TOPOGRAFO ASOCIADO T.A._4708

PROTOCOLO
TOMO: 9763
FOLIOS: 12 Y 14

Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

INFORME REGISTRAL 214-20802034417400-2026-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 344174---000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 344174 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 2-SAN JUAN CANTON 8-POAS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA CON 7 METROS

SUR : AUTERLINDO HERRERA CASTRO

ESTE : LOTE CATORCE

OESTE : LOTE DOCE

MIDE: CIENTO CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS
PLANO:A-0514632-1998
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL:208020344174__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00257362	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 22,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTE MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL CIENTO VEINTE COLONES CON OCHENTA Y UN CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2025-00313908-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 28-ABR-2025

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

Emitido el 08-04-2026 a las 09:08 horas

Imprimir Regresar Comprar

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

INFORMACIÓN REGISTRAL TOMADO DE SIRI

214-20802034417400-2026-U

Datos | Colindantes | Afectaciones | Plano

Provincia	2 - ALAJUELA
Cantón	208 - POAS
Distrito	20802 - SAN JUAN
ID predio	20802034417400
Número finca	2-0344174-0-0
Área Plano	147 m²
Catastrado	
Área Según Registro	147.0 m²
Cautelar	
Plano	2051463219998
ABRE	0
Relación	1 - Relacion uno a uno

Tomo-Asiento	Tipo
No tiene Trámites Administrativos asociados	

Inconsistencias			
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N
9 - N	10- N	12- N	

Modificaciones			
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	9 - N



Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

Copia Oficio DPSC-IV-2026-4618 214-20802034417400-2026-U

Subgerencia General de Operaciones
Sección de Ingeniería y Valuación

25 de septiembre de 2026
DPSC-IV-2026-4618

Señora
Lcda. Tatiana Rivera García
Administradora de Cartera
Administración y Venta de Bienes
Subgerencia General de Operaciones

Asunto: Observaciones en el avalúo con relación al Bien 10088-1.

Estimada señora:

Reciba un cordial saludo. Aprovecho la presente para informarle sobre la revisión efectuada respecto de las diferencias detectadas en el Avalúo N.° 214-20802034417400-2026-U, relacionadas con la referencia a esquina consignada en el plano catastrado, así como con las medidas de frente y fondo de la propiedad.

La propiedad corresponde al Bien Temporal 10088-1, finca **2-0344174-000**, plano de catastro **A-0514632-1998** a nombre de Banco Nacional de Costa Rica, ubicada según asiento registral y catastral en la provincia 02-Alajuela, cantón 08-Poás y distrito 02-San Juan.



REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 344174---000

PROVINCIA: ALAJUELA **FINCA:** 344174 **DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 2-SAN JUAN CANTON 8-POAS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:
NORTE : CALLE PUBLICA CON 7 METROS
SUR : AUTERLINDO HERRERA CASTRO
ESTE : LOTE CATORCE
OESTE : LOTE DOCE

MIDE: CIENTO CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS
PLANO:A-0514632-1998
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL:2080203441740000

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:
FINCA DERECHO INSCRITA EN
2-00257362 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 22,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTE MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL CIENTO VEINTE COLONES CON OCHENTA Y UN CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2025-00313908-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 28-ABR-2025

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

Emitido el 24-09-2026 a las 12:16 horas
Imprimir Regresar Comprar

Imagen #1. Estudio registral emitido el 24 de septiembre de 2026, relativo a la finca 2-0344174-000.

Subgerencia General de Operaciones
Sección de Ingeniería y Valuación



Imagen #2. Plano catastrado A-0514632-1998.

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

Con base en el levantamiento topográfico realizado el 07 de septiembre de 2026, se concluye lo siguiente:

1. Respecto a la solicitud de revisión del punto de amarre consignado en el plano catastrado, del análisis efectuado se desprende que dicho plano establece una distancia proyectada de 14,00 m desde la línea de propiedad de la calle pública principal y, posteriormente, 64,75 m sobre la calle pública secundaria o ramal hasta la propiedad objeto de estudio.

En virtud de lo anterior, se elaboró un dibujo esquemático utilizando las distancias indicadas en el cuerpo del plano y los frentes de propiedad correspondientes al fraccionamiento, hasta alcanzar la finca de interés. Como resultado, no se determinaron diferencias significativas entre las distancias señaladas en los antecedentes catastrales y la ubicación estimada de la propiedad. En consecuencia, se considera que la referencia consignada en el plano vigente permite su correcta localización.

Se adjunta un croquis con un dibujo esquemático que representa las distancias teóricas señaladas en los planos catastrados, utilizado como referencia para la identificación de la ubicación de la propiedad.

Por lo tanto, se concluye que la diferencia señalada en el avalúo podría corresponder a una medición realizada desde un punto fijo distinto al punto de referencia proyectado en el plano catastrado. No resulta posible efectuar una valoración técnica de las diferencias indicadas en el avalúo, por cuanto estas no fueron detalladas ni cuantificadas en dicho documento, limitándose únicamente a señalar que la distancia observada no concuerda con la consignada en el plano catastrado.

Asimismo, la ubicación absoluta de la propiedad dentro del Sistema Oficial de Coordenadas del país se encuentra definida mediante su georreferenciación en el Mapa Catastral Oficial, así como por las actualizaciones que se deriven de los procesos de mantenimiento catastral que sean realizados sobre este.

2. En relación con la solicitud de revisión del frente y fondo consignados en el plano catastrado respecto de la realidad física, del análisis efectuado se desprende que dicho plano establece un frente de 7,00 m y un fondo de 21,00 m. Estas dimensiones no concuerdan con las mediciones incorporadas en el avalúo, las cuales consignan un frente de 9,94 m y un fondo de 18,20 m, evidenciándose diferencias significativas entre ambas referencias.

No obstante, de la medición topográfica realizada se determinó que el frente de la propiedad corresponde aproximadamente a 7,04 m y el fondo a 20,34 m. Asimismo, se verificó que el fondo de las edificaciones es de aproximadamente 18,20 m. En consecuencia, se considera que la medición del frente consignada en el avalúo es incorrecta, mientras que la distancia de fondo reportada corresponde únicamente al alcance de las edificaciones. Más allá de este punto, tanto la propiedad como su representación en el plano catastrado continúan hasta el lindero posterior.

Ahora bien, aun cuando las mediciones aportadas en el avalúo no resultan concordantes con la realidad física observada, sí se identifican diferencias relevantes entre el fondo indicado en el plano catastrado y la ubicación actual del lindero físico. Este último se encuentra materializado mediante cercas vivas de caña india, elemento comúnmente utilizado como delimitación de propiedades en entornos rurales.

Respecto de esta diferencia, se observó que detrás de las edificaciones existe un talud pronunciado y de considerable altura. Además, no fue posible localizar un acceso directo entre las edificaciones y el área

correspondiente a dicho espacio físico que forma parte de la finca. Este talud únicamente puede apreciarse desde la segunda planta de la edificación. De igual forma, la configuración descrita, tanto en cuanto al lindero como a la presencia del talud, se repite en las propiedades colindantes ubicadas en este fraccionamiento. En ese sentido, los vértices 3 y 4 del plano catastrado no se encuentran materializados en campo.

Como resultado de lo anterior, se estima una disminución aproximada de **5,35 m²** entre el área delimitada por el lindero físico actual y la representación consignada en el plano catastrado.

Finalmente, se aclara que no forma parte del alcance de la presente revisión el análisis de diferencias de ubicación del orden de 0,15 m aproximadamente, asociadas a límites definidos por paredes o construcciones. Lo anterior obedece a que una verificación de esa naturaleza requeriría una metodología de medición distinta, orientada a determinar los ejes constructivos desde su desplante sobre el terreno, considerando además las particularidades propias de inmuebles urbanos donde las edificaciones suelen encontrarse contiguas y compartir elementos constructivos.



Imagen #3. Finca 2-344174-000, plano catastrado A-0514632-1998.

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

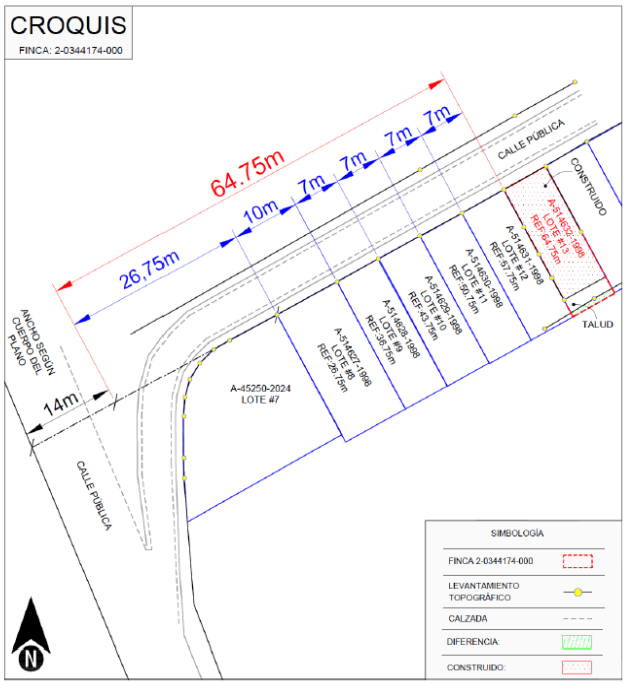


Imagen #4. Croquis general.

Se adjunta documentación fotográfica que evidencia las condiciones observadas durante la inspección de campo:



Imagen #5. Fotografía del frente de la propiedad.



Imagen #6. Fotografía tomada desde la segunda planta de la edificación, en la que se aprecia el talud existente en la parte posterior del inmueble y la condición física del sector donde se ubica el lindero de fondo.



Imagen #7. Fotografía que muestra el punto hasta donde llegan las edificaciones en la parte posterior (fondo) de la propiedad.

Cualquier consulta u observación adicional será bien recibida.

Cordialmente,

Leandro Arguedas Arguedas
Ingeniería y Valuación
Subgerencia General de Operaciones

Según el artículo 9 de la Ley 8454: "Los documentos y las comunicaciones suscritos mediante firma digital, tendrán el mismo valor y la eficacia probatoria de su equivalente firmado en manuscrito."

** LAA*

C.c./:

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

DATOS DE COMPARABLES 214-20802034417400-2026-U

No. Comparable	Fotografía	Contacto
No. 1		https://www.century21costarica.com/propiedad/1033136_venta-de-casa-en-poas-de-alajuela/
COMP. 2		https://www.remax-costa-rica.com/Properties-Propiedades/spacious-3-bedroom-home-with-2-apartments-poas-poas-costa-rica/
COMP. 3		https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-casas/vendo-hermosa-casa-ubicada-en-san-rafael-de-poas-alajuela/32020579
COMP. 4		https://www.inhauscr.com/propiedades/30136
COMP. 5		https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-casas/casa-encantadora-en-poas-con-vistas-a-la-montana/31153505

formulas

	area	(Alt/Alv)^(1/3)
	frente	(Flv/Flt)^0.25
	t via	e^(Vlt-Vlv)*0.0646
	ubicación	e^((Ulv-Ult)*-0.0255)
	pendiente	e^((Plt-Plv)/78)
	servicios 1	e^((Slv-Slt)*0.03)
	servicios 2	e^((Slv-Slt)*0.03)
	nivel	e^(k1*Nlv-k2Nlt)
	oferta	depende de la negociación entre las partes
condominio	CUS	Aconst/Aterreno
	PVT	40%
	PVC	60%
	PHcus	PVT*(CUS c/CUSs)+PVC

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

Observasciones	214-20802034417400-2026-U
1	Durante la visita al sitio no se identificaron riesgos visibles que pudieran comprometer la seguridad u operación del inmueble; sin embargo, la evaluación realizada se basó únicamente en observaciones externas y condiciones aparentes, sin la ejecución de pruebas técnicas, estructurales o de laboratorio, por lo que este apartado refleja únicamente lo observado en el momento de la inspección y no constituye una garantía de ausencia de riesgos ocultos.
2	Lo indicado con respecto a las anotaciones y gravámenes se presenta conforme al saber y entender de la profesión; en consecuencia, el profesional que emite este informe no asume responsabilidad sobre dichas anotaciones legales, dado que no forman parte de su área de conocimiento.
3	Lo anotado en este informe corresponde únicamente a una inspección ocular, sin la realización de pruebas de ningún tipo; en consecuencia, el profesional no asume responsabilidad sobre la existencia de posibles vicios ocultos que no puedan ser detectados mediante observación externa.
4	No se asume responsabilidad por la firmeza del suelo, o cualquier afectación del mismo.
5	La medición y ubicación de los linderos se realizó mediante el uso de cinta métrica, distanciómetro láser y distanciómetro de rueda; si bien los resultados corresponden a mediciones efectivamente tomadas en sitio, no se contó con equipo de alta precisión para la medición realizada.
6	No se asume responsabilidad sobre situaciones jurídicas tales como propiedad, derechos, gravámenes y otros de aspecto legal, ya que no pertenecen a esta competencia.
7	Los riesgos indicados en este informe corresponden a la inspección visual, las distancias indicadas corresponden a distancias estimadas en sitio o medidas en los Google Earth.
8	El ancho de calle medido en el sitio coincide con la medida en el sitio.
9	Este informe es de uso exclusivo del BNCR, cualquier otro uso debe consultarse con el profesional que firma el informe.
10	El suscrito declara que no tiene interés actual ni futuro en los bienes de este avalúo.
11	No se realizaron pruebas físicas en las construcciones ni en los suelos y no se asume responsabilidad por la firmeza de las estructuras o durabilidad de las mismas. La inspección eléctrica se realiza de forma visual, por lo que no se responsabiliza por los vicios ocultos presentes en el sitio si los hay.
12	No está autorizado el uso de este informe o referencias al mismo sin el consentimiento escrito de esta valuadora a no ser de que exista algún acuerdo de la ley que así lo permita, tampoco para otro uso que no sea el indicado el cliente, no se autoriza el uso de este informe para otra persona que no sea el o los contratantes.
13	

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES					
Calificación de la Liquidez		**MEDIA ALTA**			
1	Informe de avalúo N°:	214-20802034417400-2026-U		Tipo:	Urbano
2	Nombre del Exdeudor	Banco Nacional de Costa Rica		Número de Exdeudor	4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Audrey María Anderson Herrera		Empresa:	0
4	Avalúo para:	Bienes_temporales		Aplica revisión de fondo:	SI
5	Monto del avalúo	36 643 956,00		Avalúo anterior:	20 942 120,79
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:				
7	Se recibe documento DPSC-IV-2026-4618, el que se adjunta. En el oficio mencionado se indican que las medidas de frente, fondo y la distancia de amarre son concordantes con lo indicado en el plano catastrado. Se observan cables eléctricos sueltos, se recomienda solo por ser un inmueble del Banco Nacional, y en las instrucciones de la asignación se indica claramente que el bien debe ser aceptado como garantía, de lo contrario se sería rechazado. Bien Temporal 10088-1,				ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz		Audrey María anderson Herrera	Emp. N°	731
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	2/10/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)		