

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-10501064703400-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Actualización del Valor del Bien			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4-000-001021			
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4-000-001021		Proporción de Derechos 100%	
EX DEUDOR					
Robles	Exquivel	Bryan	Céd. Identidad	1-1396-0151	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	01 - SAN JOSE				
Cantón:	05 - TARRAZU				
Distrito:	01 - SAN MARCOS				
Localidad:	San Cayetano				
DIRECCIÓN EXACTA					
De la esquina sur oeste del Cementerio 240 m al sur, 975 m al este y 100 m al sur. Code Plus JXRH+XVW Tarrazú, San José					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	1-2026868-2018		Según el Plano		
Plano de catastro N°	10501064703400		465,00 m2		
Identificador Predial	10501064703400		465,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO			¢12 517 335,00		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢0,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢12 517 335,00		
VALOR EN LETRAS: DOCE MILLONES QUINIENTOS DIECISIETE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO COLONES 00/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		48 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local
Uso predominante del bien:		Residencial Horizontal	Especifique:		Vivienda unifamiliar
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES		El terreno presenta condiciones topográficas de pendiente mediana, descendente. Se ubica sobre nivel de calle (2,5 m promedio) y presenta inestabilidad en una parte del mismo. Para ser edificado con seguridad requiere de muros de protección en lindero oeste y sur. Se recomienda no permitir que la capa vegetal alcance alturas mayores a 1 m o el crecimiento de árboles que puedan generar peso sobre los taludes.			
Nombre del Perito		Ing. Ronny González Mora			
Tipo de Profesional		Ing. Construcción	Carnet	ICO5890	Firma del Perito
Código Perito SIACC		811	Emp.	425	Identificación N° 3-0296-0878
Nombre de la empresa		Cód. Empresa 00000425			
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		22 octubre 2025	Fecha informe:		22 octubre 2025
Números telefónicos para contacto		89924015			
Correo electrónico / Dirección WEB		rvaluacion@aymsa.net			

AVALÚO DEL TERRENO						214-10501064703400-2025-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR €/m2			37 000,00		41 500,00		38 000,00		0,00		0,00	
Area	465		500,00	1,0700	300	0,9000	343	0,9500	1,0000		1,0000	
Pendiente	15%		5%	0,9000	5%	0,9000	5%	0,9000	1,0000		1,0000	
Negociación	1		Si	0,9800	Si	0,9800	Si	0,9800	1,0000		1,0000	
Forma	irreg		Regular	0,9000	Regular	0,9000	Regular	0,9000	1,0000		1,0000	
Talud	Si tiene		No tiene	0,9000	No tiene	0,9000	No tiene	0,9000	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		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			0,7644		0,6430		0,6787		1,0000		1,0000	
Valores Homologados			28 283,89		26 683,59		25 790,56					
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	€26 919 /m2		Valor ajustado		€26 919 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1,0000		Área		465,00 m2		€/ m2					
VALOR UNITARIO FINAL							€26 919,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO							€12 517 335,00					
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	Servidumbre de paso y ver otros informe registral					Servidumbre de paso						
SUR	Humberto Monge Mena y servidumbre de paso					Servidumbre de paso						
ESTE	Jordan Andrés Ramírez Arrieta					Lote con vivienda						
OESTE	Calle pública con 29,06 m frente					Calle pública						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05										PRECISIÓN		
VÉRTICE	ESTE					NORTE				Altitud		
2	497 805					1 066 197				1 481		
5	497 768					1 066 208				1 480		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos		Fecha Consulta			
1	Terreno zona similar, mejor condición topográfica. AI Asesoría Inmobiliaria				Oferta		89882029		21/10/2025			
					Coordenadas	Este	498 000	Norte	1 067 378			
2	Terreno zona similar, mejor condición topográfica. Trovit.				Oferta		83138603		21/10/2025			
					Coordenadas	Este	495 997	Norte	1 067 507			
3	Terreno en la zona mejor condición topográfica A&G Real Estate				Oferta		72301822		12/8/2025			
					Coordenadas	Este	1 069 020	Norte	499 974			
4												
					Coordenadas	Este		Norte				
5												
					Coordenadas	Este		Norte				

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-10501064703400-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino vecinal		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	6,50 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Servidumbre
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ	Clase social	Media
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	SÍ a 2000 m	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 1500 m	Densidad poblacional	Baja
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 2000 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	NO a 0 m	Fincas agrícolas y residencial	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 2500 m		
Medidores instalados	Ninguno				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	29,70 m		Nivel sobre calle:	2,50 m	
Fondo:	13,09 m		Pendiente %	20	
Relación:	0,440740741		Tipo de vía:	5	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Esquinero	
	S2	15			
RIESGOS POTENCIALES					
Arboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):					
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0,00 m	Posibilidad de daños	Bajo
Topografía	Ondulada	Pendiente	Ascendente	Riesgo deslizamiento	Bajo
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 50,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
21/10/2025	Las indicadas en informe registral que no afectan la explotación ni valor del terreno				
OBSERVACIONES					
El terreno tiene su ingreso por el lindero sur (servidumbre), debido a que para ingresar por el lindero frente a calle o el lindero norte tendría que construirse un ingreso y hacer uso de gradas y muros. Parte del terreno frente a calle presenta deslizamiento con el riesgo de obstruir una alcantarilla, generando un probable riesgo de inundación a otras viviendas cercanas. El espacio útil actual del terreno es reducido a no ser que se construyan muros de protección.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-10501064703400-2025-U



Vista general



Lindero oeste



Lindero sur



Lindero norte ingreso a pie y
vehículo



Vista general

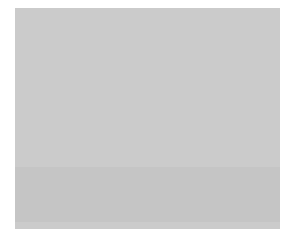
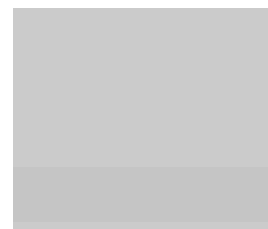


Vista general



Vista de norte a sur

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-10501064703400-2025-U



Sector con deslizamiento



Sector con deslizamiento



Peligro obstruir alcantarilla



Talud lindero oeste



Zona

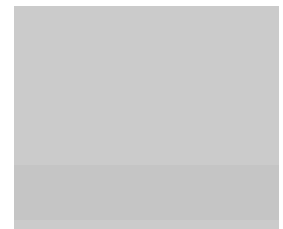
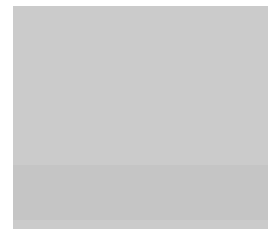


Arbol en lindero sur



visita perito

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-10501064703400-2025-U



Contrato 758608
Fecha 18/01/2018
Sellado CFIA

Catastro Nacional
2017-103063-C
19/01/2018 10:03:04
Reingreso

REGISTRO INMOBILIARIO
SUBDIRECCIÓN
CATASTRAL

INSCRIPCIÓN No:
1-2026868-2018

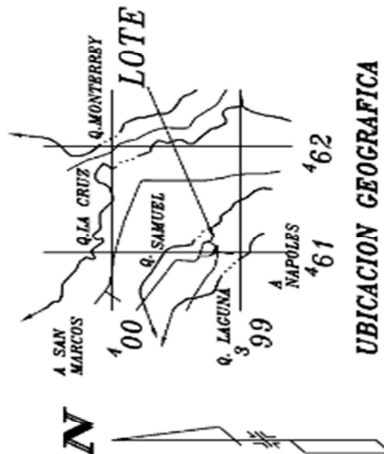
Fecha: 22/01/2018 15:09:41
Registador: RODRIGO CHACÓN ALVARADO
Código: 10001C5094000103051042106210A

ENTERO NUMERO 25136995-1

LINEA	A C I M U T	DIST.(m)
1-2	276° 50.6'	4.98
2-3	279° 52.7'	9.29
3-4	280° 03.2'	10.41
4-5	285° 48.2'	13.02
5-6	137° 01.7'	3.05
6-7	142° 25.8'	8.69
7-8	153° 11.5'	4.73
8-9	146° 34.3'	8.58
9-10	128° 20.5'	4.65
10-11	080° 13.7'	17.09
11-12	095° 47.8'	1.35
12-1	003° 34.1'	13.09

COLINDANTE 1 WILLIAM QUIROS RODRIGUEZ
2 JESUS SANTIAGO VARGAS NAVARRO
3 PABLO ANDRES PICADO CAMACHO
4 HUMBERTO MONGE MENA

A SAN MARCOS



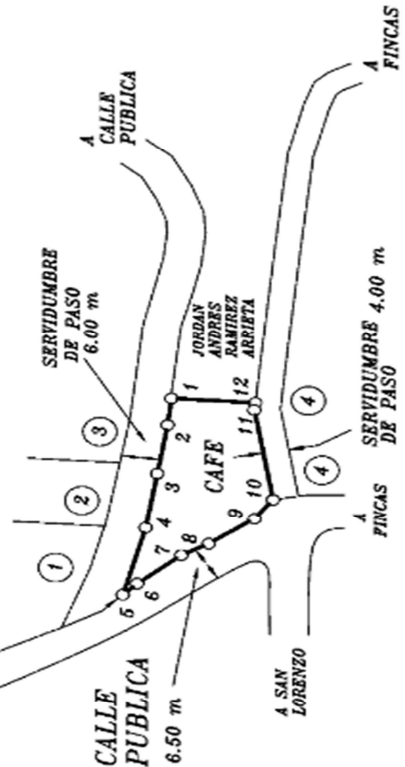
UBICACION GEOGRAFICA

HOJA DOTA 3344-1

ESCALA 1 : 50000

LEVANTAMIENTO POLAR DOS ESTACIONES
ERROR ANGULAR ESTIMADO 00° 02'
ERROR LINEAL ESTIMADO 0.20 m.
LINDEROS EXISTENTES
FRENTE TOTAL A CALLE PUBLICA 29.70 m.
FRENTE A SERVIDUMBRE DE PASO VERTICE 1 A 5 37.7 m.
FRENTE A SERVIDUMBRE DE PASO VERTICE 10 A 12 18.41 m.
MODIFICA AL PLANO SJ-1662215-2013

PARA RECTIFICAR AREA FOLIO REAL 1647034-000 AREA: 470.00 m ²	SITUADO EN SAN CAYETANO DISTRITO 1° SAN MARCOS CANTON 05° TARRAZU PROVINCIA 1° SAN JOSE
AREA : 465 m²	FECHA DICIEMBRE 2017
ESCALA 1 : 1000	
CARLOS EDUARDO ELIZONDO VARGAS INGENIERO TOPOGRAFO IT-4230	
PROTOCOLO TOMO 18257 FOLIO 22	



ESTUDIO DE REGISTRO

214-10501064703400-2025-U

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 647034---000**

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 647034 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000SEGREGACIONES: SI HAY**NATURALEZA:** TERRENO PARA CONSTRUIR**SITUADA EN EL DISTRITO 1-SAN MARCOS CANTON 5-TARRAZU DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ**
LINDEROS:**NORTE :** SERVIDUMBRE DE PASO EN MEDIO EN UNA DISTANCIA DE 37.70 MTS Y UN ANCHO DE 6 MTS, WILLIAM QUIROS RODRIGUEZ, JESUS SANTIAGO VARGAS NAVARRO Y PABLO ANDRES PICADO CAMACHO**SUR :** HUMBERTO MONGE MENA, SERVIDUMBRE DE PASO EN MEDIO, CON UNA DISTANCIA DE 17.09 MTS Y UN ANCHO DE 4.00 MTS**ESTE :** JORDAN ANDRES RAMIREZ ARRIETA**OESTE :** CALLE PUBLICA CON 29.80 MTS**SUROESTE :** CALLE PUBLICA CON 29,06 METROS DE FRENTE**MIDE:** CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS**PLANO:** SJ-2026868-2018**FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:** NO HAY**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:****FINCA DERECHO INSCRITA EN**

1-00646139 000 FOLIO REAL

1-00646142 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 18,703,295.00 COLONES**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CATORCE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL QUINIENTOS

OCHENTA Y CUATRO COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2021-00100524-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 22-FEB-2021

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 366-06292-01-0902-001

AFECTA A FINCA: 1-00647034 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 2009-107387-01-0002-001

INICIA EL: 24-ABR-2009

FINCA REFERENCIA 100572028 000

AFECTA A FINCA: 1-00647034 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 2009-107387-01-0006-001

INICIA EL: 24-ABR-2009

FINCA REFERENCIA 100572028 000

AFECTA A FINCA: 1-00647034 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

ESTUDIO DE REGISTRO

214-10501064703400-2025-U

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2009-107387-01-0006-001
INICIA EL: 24-ABR-2009
FINCA REFERENCIA 100572028 000
AFECTA A FINCA: 1-00647034 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2013-199415-01-0002-001
INICIA EL: 16-JUL-2013
FINCA REFERENCIA 100572028 000
AFECTA A FINCA: 1-00647034 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2013-199415-01-0006-001
INICIA EL: 16-SEP-2013
FINCA REFERENCIA 100572028 000
AFECTA A FINCA: 1-00647034 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2013-224530-01-0002-001
INICIA EL: 25-SEP-2013
AFECTA A FINCA: 1-00647034 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2013-224667-01-0002-001
INICIA EL: 30-AGO-2013
FINCA REFERENCIA 100591943 000
AFECTA A FINCA: 1-00647034 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2013-299413-01-0028-001
MONTO: CIEN MIL COLONES
AFECTA A FINCA: 1-00647034 -000
INICIA EL: 09 DE NOVIEMBRE DE 2013
LONGITUD: 56.41 METROS
ANCHO: 6.00 METROS
RUMBO: SURESTE A NOROESTE
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):
1 647034-000 1 647033-000
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2017-721152-01-0010-001
AFECTA A FINCA: 1-00647034 -000
INICIA EL: 14 DE NOVIEMBRE DE 2017
LONGITUD: 40.00 METROS
ANCHO: 6.00 METROS
RUMBO: ESTE A OESTE
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):
1 688284-000 1 647034-000
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 21-10-2025 a las 18:16 horas

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES				
Calificación de la Liquidez		Media		
1	Informe de avalúo N°:	214-10501064703400-2025-U	Tipo:	Urbano
2	Nombre del Exdeudor	Robles Esquivel Bryan	Número de Exdudor	1-1396-0151
3	Nombre del Perito que valoró:	Ing. Ronny González Mora	Empresa:	0
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo:	NO
5	Monto del avalúo	12 517 335,00	Avalúo anterior:	15 586 800,00
APECTOS DE FONDO (Influyen en el valor final del bien)				Avalúo Inicial Avalúo Corregido
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	El terreno presenta condiciones topográficas de pendiente mediana, descendente. Se ubica sobre nivel de calle (2,5 m promedio) y presenta inestabilidad en una parte del mismo. Para ser edificado con seguridad requiere de muros de protección en lindero oeste y sur. Se recomienda no permitir que la capa vegetal alcance alturas mayores a 1 m o el crecimiento de árboles que puedan generar peso sobre los taludes.			ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Ing. Ronny González Mora	Emp. N°	411
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	23/10/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	