

Fecha: 01/04/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: La Cruz, 1187 m Noreste y 166 m Sureste de Super La Cruz, terreno a mano izq.
2-ALA 13-Peñas Blancas 2-San Ramón

Número de Avalúo: 5152891

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

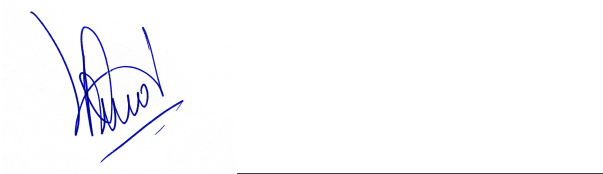
Valor Concluido: 29.352.200

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 27/03/2024

Se recomienda aceptar el bien valorado como garantía crediticia: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado

Observaciones Generales:
El inmueble tiene un callejón de acceso de 4m de ancho el cual no está habilitado y se encuentra enmontado lo cual dificulta el acceso, esta área de 275m2 sólo se puede utilizar como acceso al terreno. No cuenta con alumbrado público ni con telefonía fija, pero sí cuenta con señal celular con acceso a internet inalámbrico. La finca es apta para desarrollar una quinta residencial, la cual no se puede segregar por tener acceso por servidumbre agrícola de 7m de ancho.

FIRMA: 

Nombre: RIGOBERTO PACHECO TINOCO

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 1-0635-0016

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA: 

Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

Informe de Avalúo No.: 214-20213045433500-2024-U

Liquidez: Media

NAS No.: 5152891

Página 1 de 8

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20213045433500-2024-U

NAS No.: 5152891

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
10	438.453	1.152.873	102

ÁREA m²: 5.000

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 8.000

COMENTARIOS:
El inmueble se ubica 1.1 Km al Noreste del poblado de La Cruz, en el distrito de Peñas Blancas de San Ramón, se accede por servidumbre agrícola de lastre en una distancia de 166m al Sureste, tiene un callejón de acceso de 4m de ancho. Se ubica a 3 Km al Este de Chachagua donde se tienen disponible las facilidades comunales necesarias.

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 0

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m²

EDAD EFECTIVA: 0 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m²
(Cons. Accesorias)

VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años
(Cons. Accesorias)

TIPO DE CONSTRUCCIÓN:

CUBIERTA:

ESTRUCTURA:

ENTREPISO:

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA:

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

AVANCE DE OBRA:

PORCENTAJE COBERTURA:

TECHOS:

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

FACHADA/EXTERIOR:

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos

Repello ☐ ☐

Empastado ☐ ☐

Enchape ☐ ☐

☐ ☐

☐ ☐

PISOS:

SISTEMA ELÉCTRICO: ☐ Si Entubado ☐ No Entubado

TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA:

AIRE ACONDICIONADO:

RED AGUA CALIENTE:

GAS LP:

UBICACIÓN:

CLOSETS/ARMARIOS: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

AISLAMIENTO: ☐ Techo ☐ Paredes ☐ Sótano ☐ Entretecho

LÍNEAS DE PLOMERÍA:

Diseño arquitectónico: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

EMPOTRADOS/EXTRAS: ☐ Estufa ☐ Horno ☐ Lavadora de Platos ☐ Garburator

☐ Extractor de Aire ☐ Sistema de Seguridad ☐ Chimenea ☐ Tragaluz ☐ Solario

☐ Ventiladores ☐ Aire Central ☐ Filtro Aire ☐ Sauna

☐ Bañera de Hidromasaje ☐ Puerta Automática de Cochera ☐ Piscina

☐

CONDICIÓN INTERIOR: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:

NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.						ÁREA
PRINCIPAL														
SEGUNDO														
TERCERO														

TOTALES:

CUARTOS: 0

RECÁMARAS: 0

BAÑOS: 0

NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO:

ÁREA TOTAL

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS Ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.
No hay construcciones ni mejoras dentro del terreno.

Página 2 de 8

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20213045433500-2024-U

NAS No.: 5152891

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
ALA, San Ramón, Peñas Blancas La Cruz, 1187 m Noreste y 166 m Sureste de Super La Cruz, terreno a mano izq.		La Cruz, 800 m Noreste de Super La Cruz		Sector Angeles, 300m Sureste de Bar El Establo		Sector Angeles, 700m Noreste de la Escuela	
Tipo de Información		Oferta		Oferta		Oferta	
Superficie de Terreno		19,3 m X 55,8 m		19 m X 131 m		30 m X 153 m	
Fecha Consulta		01/04/2024		01/04/2024		01/04/2024	
Valor Terreno		13.000.000		30.000.000		30.000.000	
Números de Contacto		8923-8229		6399-3094		8833-0486	
Valor Unitario del Terreno		12.070,57		12.000		6.533,1	
Ubicación	8	5	,9264	5	,9264	5	,9264
Dimensiones/Area de la Finca	5.000 m²	1.077 m²	,6025	2.500 m²	,7955	4.592 m²	,9723
Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1
Servicios 2	11	16	,8607	16	,8607	16	,8607
Tipo de vía	5	4	,9357	4	,9357	4	,9357
Relación Frente/Fondo	40	19,3	1,1998	19	1,2046	30	1,0746
Pendiente %	0	0	1	0	1	5	1,0662
Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1	0	1
Forma	0,85	1	,96	1	,96	1	,96
Localización	1	1	1	1	1	1,2	1,2
Negociación	1	0,95	,95	0,8	,8	0,9	,9
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,4919		,5491		,8617	
VALORES HOMOLOGADOS		5.937,12		6.588,89		5.629,72	

Conclusiones:

La desviación estándar de los valores unitarios homologados es de 8,09% por lo que el promedio de los mismos es un valor unitario razonable para el terreno sujeto de este avalúo, pero se debe considerar la afectación del acceso por callejón de 4m de ancho el cual únicamente se puede utilizar para acceso al inmueble.

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 30.260.000

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 6.052

Informe de Avalúo No.: 214-20213045433500-2024-U

NAS No.: 5152891

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: RIGOBERTO PACHECO TINOCO	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - RIGOBERTO PACHECO TINOCO	
	SOLICITANTE: 9080-1 MELVIN MENDEZ CORDERO			IDENTIFICACIÓN N°: 1-0635-0016	
	CLIENTE: 9080-1 MELVIN MENDEZ CORDERO			TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.	
	CORREO: acervantes@bncr.fi.cr			CORREO: rpacheco@valorisa.net	
	TELÉFONO: 2212-2000 x23430	IDENTIFICACIÓN N°: 2-0493-0084		TELÉFONO: 8318-1331	OTRO:

ENFOQUE DE COSTOS

Valor del Terreno en Estudio / Área Cultivada / Área Enmontada Inculta ó Construida											
Fracción	Área m²	Valor Unitario	Callejón	V.R.	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	NVR	VUR (años)	
1	5.000	6.052	.97	1	1	1	5.870,44	100%	29.352.200	Parcial	
2			1	1	1	1	0	100%	0		
3			1	1	1	1	0	100%	0		
4			1	1	1	1	0	100%	0		
5			1	1	1	1	0	100%	0		
Totales								Valor del Terreno:	29.352.200		
Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)											
Forma de Explotación	Área m²	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	NVR	VUR (años)	Valor Unitario Final	
Totales	0		0						Valor Mejoras al Terreno:	0	
										Proporción del valor mejoras al terreno:	0
Valor de las Construcciones											
Tipo de construcción	Área m²	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	NVR	VUR (años)	Valor Unitario Final	
Totales	0		0						Valor de las Construcciones:	0	
Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):											
Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	Indiviso	Proporcionalidad de acuerdo con el factor de copropiedad		
								100%			
								100%			
								100%			
								100%			
								100%			
Totales			0						Valor de los Elementos Comunes:	0	
Áreas y Elementos Adicionales Privativos (Instalaciones Especiales y Obras Complementarias)											
Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	NVR	Valor Unitario Final		
Totales			0						Valor de los Elementos Adicionales:	0	
VALOR FÍSICO TOTAL: 29.352.200											
Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)											
N° Informe de Avalúo	Finca Filial	Identificador Predial Número/unidad	Plano Catastro Área m²	Registro Copropiedad	Coeficiente	Terreno Valor	Construcción Valor	Total			
						0	0	0			
						0	0	0			
						0	0	0			
						0	0	0			
						0	0	0			
										Totals:	0

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20213045433500-2024-U

NAS No.: 5152891

LIMITACIONES Y SALVEDADESES

OBSERVATIONS:
El inmueble tiene un callejón de acceso de 4m de ancho el cual no está habilitado y se encuentra enmontado lo cual dificulta el acceso, esta área de 275m2 sólo se puede utilizar como acceso al terreno. No cuenta con alumbrado público ni con telefonía fija, pero sí cuenta con señal celular con acceso a internet inalámbrico. La finca es apta para desarrollar una quinta residencial, la cual no se puede segregar por tener acceso por servidumbre agrícola de 7m de ancho.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

RESUMEN DE VALORES

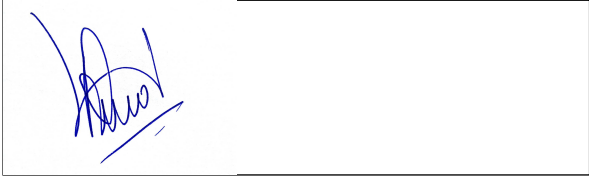
LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:
VALOR DE TERRENO: 29.352.200
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 29.352.200
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 0
VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO:
VALOR DE VENTA FORZADA:

UNA VEZ REVISADA Y ACORDADA LA INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALORACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE ES:
VALOR FINAL: 29.352.200 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR
DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: La Cruz, 1187 m Noreste y 166 m Sureste de Super La Cruz, terreno a mano izq.
PROVINCIA: ALA CANTON: San Ramón DISTRITO: Peñas Blancas
UNA VEZ REVISADA Y CONCILIADA LA INFORMACIÓN, LOS ANÁLISIS Y LAS CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALUACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD ES
A LA FECHA: 01/04/2024 VALOR FINAL: 29.352.200 MONTO DE LA SOLICITUD: 14.040.731,44
VALOR EN LETRAS: veintinueve millones trescientos cincuenta y dos mil doscientos
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado

FIRMA:



NOMBRE PERITO: RIGOBERTO PACHECO TINOCO
TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA
REGISTRO #: IC-14482
CÓDIGO INSPECTOR: 605
COD. EMPRESA: 224
FECHA DEL INFORME: 01/04/2024
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No
FECHA DE INSPECCIÓN: 27/03/2024
IDENTIFICACIÓN N°: 1-0635-0016

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA:

NOMBRE CO-FIRMANTE:
TIPO DE PROFESIONAL: TIPO DE PERITO:
REGISTRO #:
CÓDIGO INSPECTOR:
FECHA DEL INFORME:
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☐ Si ☐ No
FECHA DE INSPECCIÓN:
IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)

ANEXOS:

☒ Enfoque de Costos ☒ Fotos Adicionales 1-6 ☐ Fotos Adicionales 19-24 ☒ Mapa de Ubicación ☐ Anexo Imagen 1
☐ Enfoque de Mercado(4-6) ☐ Fotos Adicionales 7-12 ☐ Fotos Adicionales 25 -30 ☐ Plano Catastro ☐ Anexo Imagen 2
☐ Enf. Mercado Terreno (4-6) ☐ Fotos Adicionales 13-18 ☐ Estudio de Registro ☐ Anexo Texto ☐ Anexo Imagen 3
☐ Certificado Catastral 1 ☐ Certificado Catastral 2

Página 5 de 8

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Vista de la entrada por la servidumbre agrícola desde la calle pública

Foto 4



Descripción: Vista lateral del terreno hacia el lindero Este

Foto 2



Descripción: Vista interior del terreno desde la parte media hacia el Norte

Foto 5



Descripción: Detalle de canal de salida de aguas pluviales por el lindero Oeste

Foto 3



Descripción: Vista interior del terreno hacia el Sur

Foto 6



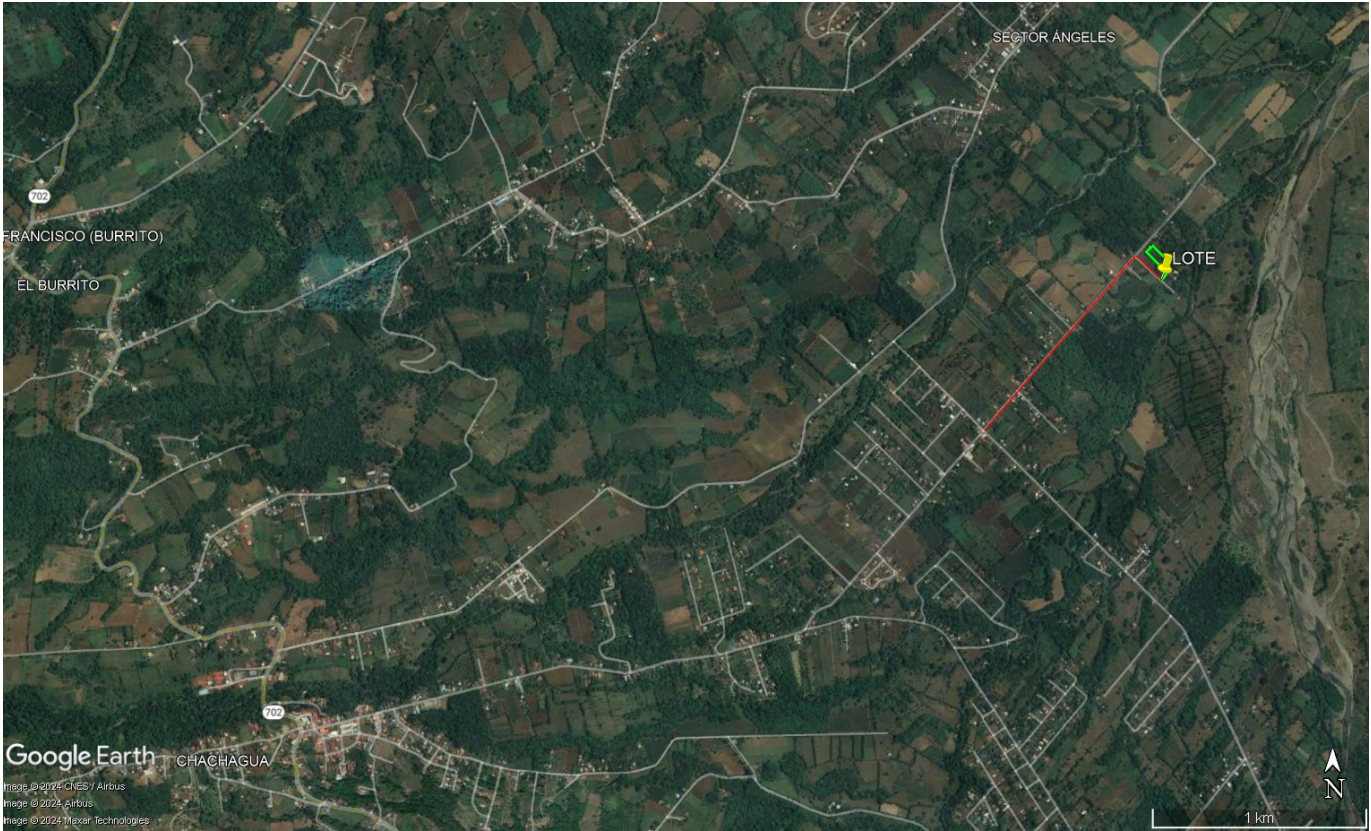
Descripción: Vista del terreno en el lindero Oeste

Mapa de Ubicación

ENTORNO DEL INMUEBLE



UBICACIÓN GEOGRÁFICA



REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 454335---000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 454335 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: SI HAY

NATURALEZA: TERRENO DE POTRERO
SITUADA EN EL DISTRITO 13-PEÑAS BLANCAS CANTON 2-SAN RAMON DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : CON WILLIAM Y FREDDY AMBOS BASTOS MENDEZ

SUR : CON WILLIAM BASTOS MENDEZ EN MEDIO SERVIDUMBRE AGRICOLA Y QUEBRADA Y MELVIN MENDEZ CORDERO

ESTE : CON JACINTO VARGAS BEJARANO

OESTE : CON BITINIA BASTOS MENDEZ

MIDE: CINCO MIL METROS CUADRADOS
PLANO:A-1379453-2009

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00134816	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 21,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA COLONES CON CINCUENTA Y SEIS CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00402308-01

CAUSA ADOUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 15-JUN-2023

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 2018-88156-01-0001-001

MONTO: CINCO MIL COLONES

AFFECTA A FINCA: 2-00454335 -000

INICIA EL: 25 DE ENERO DE 2018

LONGITUD: 268.90 METROS

ANCHO: 7.00 METROS

RUMBO: NOROESTE A SURESTE

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

2 556531-000

2 134816-000

2 453 120-000

2 454335-000

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

- 2 456230-000
- 2 456812-000
- 2 459293-000
- 2 556531-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 27-03-2024 a las 09:36 horas

[Imprimir](#)

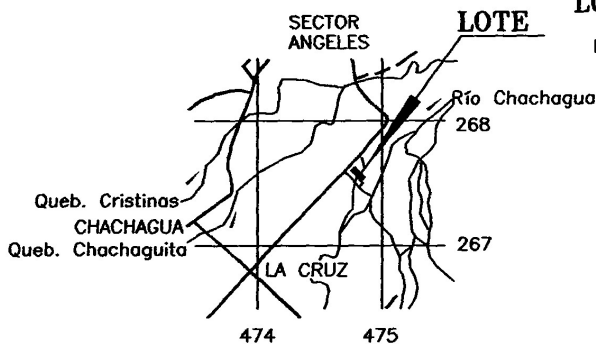
[Regresar](#)

[Comprar](#)

Catastro Nacional
 1-2459065
 21/08/2009 10:17:26
 Reingreso

DERECHOS PAGOS
 MEDIANTE ENTERO
 No. 000085833843

N

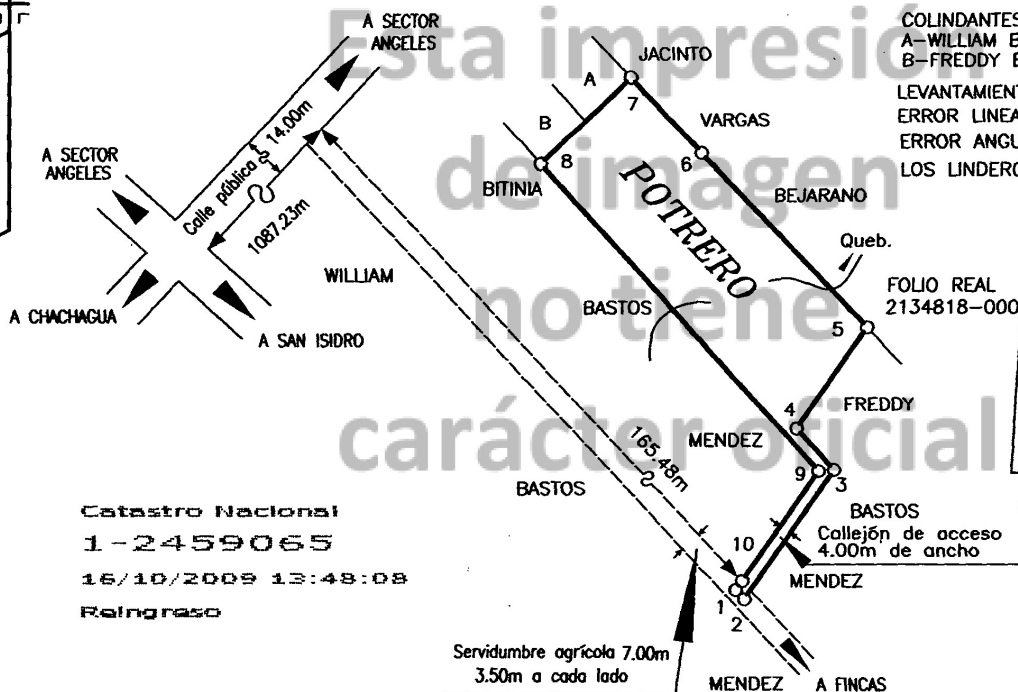


LOCALIZACION
 HOJA FORTUNA
 ESCALA 1:50000

LINEA	A C I M U T	DIST.(m)
1-2	137° 10.1'	04.00
2-3	034° 35.5'	50.55
3-4	317° 58.5'	18.09
4-5	034° 35.5'	39.69
5-6	316° 29.8'	77.18
6-7	316° 52.3'	33.51
7-8	225° 57.0'	40.00
8-9	137° 58.5'	133.45
9-10	214° 35.5'	43.00
10-1	214° 26.7'	03.50

FUNDOS SIRVIENTES SON LAS FINCAS No. 2134818-000
 22453120-000 Y 2454335-000.

COLINDANTES
 A-WILLIAM BASTOS MENDEZ
 B-FREDDY BASTOS MENDEZ
 LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA
 ERROR LINEAL ESTIMADO 00.02m
 ERROR ANGULAR ESTIMADO 00'01"
 LOS LINDEROS SON CORRECTOS



Catastro Nacional
 1-2459065
 16/10/2009 13:48:08
 Reingreso

MUNICIPALIDAD DE SAN RAMON
 SECCION PLANIFICACION URBANA
 16 OCT 2009
 APROBADO
 PARA EFECTOS DE CATASTRO
 Marco Vinicio Miranda Robinson
 TOPOGRAFO

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
 Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
 REGIONAL SAN CARLOS
 * 20 AGO. 2009 *
 ANOTADO

FRENTE A SERVIDUMBRE DEL VERTICE 1 AL VERTICE 2, 4.00m
 ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE.
 UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO
 EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES
 DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO
 MODIFICA AL PLANO CATASTRADO A-1344191-2009
 AFECTADO POR LA LEY FORESTAL 7575, ARTICULO 33.
 AFECTADO POR LA LEY DE AGUAS No. 276 Y SUS REFORMAS

SITUADO EN: LA CRUZ
 DISTRITO: 13 PEÑAS BLANCAS
 CANTON: 02 SAN RAMON
 PROVINCIA: 02 ALAJUELA

ES PARTE DEL
 FOLIO REAL
 NUMERO
 2454335-000

ABRAHAM PANIAGUA CHAVES TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 4648
 PROTOCOLO TOMO: 15988
 FOLIO: 168

AREA: 5000 m²
 Area Según Registro: 11610.00 m²
 ESCALA: 1:2000

APARTADO:
 1279

FECHA: AGOSTO 2008