

Fecha: 20/02/2025

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: 325m al oeste y 100m al norte de los Tanques del AyA. 4G7F+QQX Angeles Sur, Provincia de Alajuela
2-ALA 8-Ángeles 2-San Ramón

Número de Avalúo: 5176560

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 150.852.359,17

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 20/02/2025

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

Observaciones Generales:
La vivienda se ubica junto a un talud, el cual afectó el balcón y parte del piso del baño privado del dormitorio principal por deslizamiento.

FIRMA: 

Nombre: VICTOR MANUEL CARRANZA ZAMORA

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 4-0187-0760

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA: 

Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20208050289200-2025-U

Liquidez: Media

NAS No.: 5176560

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: VICTOR MANUEL CARRANZA ZAMORA	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - VICTOR MANUEL CARRANZA ZAMORA	
SOLICITANTE:			IDENTIFICACIÓN N°: 4-0187-0760		
CLIENTE: 9140-1 GUIDO EFREN ROJAS BARQUERO			TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil		
CORREO:			CORREO: vicaza3@gmail.com		
TELÉFONO: IDENTIFICACIÓN N°: 5-0199-0917			TELÉFONO: 8343-3944 OTRO:		

PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%	
	PROVINCIA: 2 ALA	CANTON: 2 San Ramón	DISTRITO: 8 Ángeles		LOCALIDAD: Calle Juntas	
	DIRECCIÓN EXACTA: 325m al oeste y 100m al norte de los Tanques del AyA. 4G7F+QXX Angeles Sur, Provincia de Alajuela					
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 20208050289200		PLANO DE CATASTRO N°: A-1618862-2012		ÁREA REGISTRADA: 17.194 m²	
	ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Alajuela		USO PREDOMINANTE: Residencial		OCUPADO POR: En desuso VIGENCIA CONTRATO:	
LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): ☒ SI ☐ No						

INFORMACIÓN ADICIONAL	INSCRIPCIÓN DE: La Finca		SEGÚN: El Registro	
	PROPÓSITO:	☒ Estimar el Valor Físico	☐ Estimar el Valor de Mercado	☐
	OBJETO:	☐ Crédito de Adquisición	☐ Refinanciamiento	☐ Construcción ☒ Actualización de valor
	USUARIO PROPUESTO (NOMBRE):			
	SOLICITADO POR:	☒ Cliente de arriba	☐ Otro	
	VALOR:	☒ Actual	☐ Retroactivo	☐ Futuro
	☐ Actualización de un avalúo elaborado en: con vencimiento en: Avalúo No.:			
	TIPO DE PROPIEDAD:	☒ Urbano ☐ Rural	LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: ☐ SI ☒ No BIEN ESPECIALIZADO: ☐ SI ☒ No CON CONSTRUCCIONES: ☒ SI ☐ No	
	CUOTA MANTENIMIENTO:	☐ Mes ☐ Año	NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica):	
	USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal	DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: Vivienda y obras compleme		
ID. PREDIAL FINCA MATRIZ:	ID. PREDIAL FINCA FILIAL:	FINCA FILIAL N°:		
ÁREA M² FINCA MATRIZ:	ÁREA M² FINCA FILIAL:	ÁREA M² PRIVATIVAS:	ÁREAS COMUNES:	
ÁREA M² PLANO CATASTRO: 17.194 m²	ÁREA M² ID. PREDIAL: 17.194 m²	ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA:	DEMASIA: No	
FACTOR DE COPROPIEDAD: 0		ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:		

DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO	ACTIVIDAD DEL LUGAR:	☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial ☒ Agropecuario ☐ Otro	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta
	TIPO DEL DISTRITO:	☒ Urbano ☐ Suburbano ☐ Rural ☐ Recreacional ☐ Otro	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):		
	TENDENCIA DISTRITO:	☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Transición ☐ Disminuyendo ☐ Otro	RANGO DE PRECIOS:		
	DENSIDAD:	☐ Mayor a 75% ☐ 25 - 75% ☒ Menor de 25% ☐ Rural	VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja		
	NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media	☐	DEMANDA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja		
	ZONAS CERCANAS:	☐ Alta ☒ Media ☐ Baja ☐	TENDENCIA DE PRECIOS: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Disminuyendo		
	FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno	ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ SI ☐ No			
	COMENTARIOS:				
	Se ubica unos 2,5Km del cuadrante principal de la ciudad de San Ramón, lugar donde se encuentran todos los servicios comunales básicos y especializados. Calle Juntas corresponde a un caserío ocupado por viviendas en los márgenes de esta vía, con fincas cafetaleras en las porciones internas.				

TERRENO / FINCA	DIMENSIONES:	x ☒ m ☐ ha.	SERVICIOS:	☒ Teléfono ☒ Señal Celular ☐ Alcantarillado ☐ Sistema Sanitario ☐ Caño
	ÁREA APLICABLE: 17.194	UNIDAD DE MEDIDA: m²	☒ Internet ☐ Cuneta ☐	
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO:		AGUA:	☒ SI ☐ No ☐
	TOPOGRAFÍA: Ondulada		ADICIONALES:	☒ Calle de Grava ☐ Calle Pavimentada ☒ Recolección Basura ☐ Acera ☐ Cordón
	PENDIENTE: Desendente		☐ Alumbrado ☒ TV por Cable ☐	
	ZONIFICACIÓN: Residencial		ELECTRICIDAD:	☒ SI Tiene ☐ No Tiene ☐
	FUENTE:		TIPO DE RUTA:	☐ Primaria ☐ Secundaria ☐ Terciaria ☐ Camino Vecinal ☒ Calle Local
	ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN:		☐ SI ☒ No	MATERIAL: Lastre fino
	ESTADO FÍSICO:		ANCHO DE VÍA: 7m	
	POSIBILIDAD DE DAÑOS:		☐ SI ☒ No Ninguno	TRANSPORTE PÚBLICO: ☒ SI ☐ No Distancia menor a 1000 m
CUERPO DE AGUA CERCANO:		☐ SI ☒ No Ninguno	JARDINES/PARQUES: ☐ SI ☒ No ☐	
DESLIZAMIENTO:		☒ SI ☐ No Baja	EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia mayor a 2500 m	
EXISTEN GRAVÁMENES:		☒ SI ☐ No	TIPO DE ACCESO: Servidumbre TIPO DE UBICACIÓN: Medianero	
APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: < 55				
COMENTARIOS:				
La finca cuenta con gravámenes, los cuales no afectan de manera negativa su valor.				

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20208050289200-2025-U

NAS No.: 5176560

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
2	447.880	1.118.425	1.075

ÁREA m²: 0

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
4G7F+QQX Angeles Sur, Provincia de Alajuela

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2007

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 423,4 m²

EDAD EFECTIVA: 18 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 47.1 años

ÁREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) 250 m²

VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) 12 años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio

CUBIERTA: Zinc teja

ESTRUCTURA: Mampostería

ENTREPISO: Concreto sobre HG

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC03

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular

AVANCE DE OBRA:

PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70%

TECHOS: Cerchas de madera

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

FACHADA/EXTERIOR: Con ventanas sobre marcos de aluminio

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos

Repello ☒ ☐

Empastado ☐ ☐

Enchape ☒ ☐ duchas de baños

PVC ☐ ☒

☐ ☐

PISOS: cerámica con rodapiés de madera

SISTEMA ELÉCTRICO: ☒ Si Entubado ☐ No Entubado 75% - 99%

TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: No tiene

AIRE ACONDICIONADO: No tiene

RED AGUA CALIENTE: Con tanque de agua caliente

GAS LP:

UBICACIÓN:

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:

NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	Terraza interna	Vestidor	Pilas	Cochera		ÁREA
PRINCIPAL	2	1	1	1	2	3			1	1	1	1		
SEGUNDO														
TERCERO														
Subnivel													1	

TOTALES:

CUARTOS: 13

RECÁMARAS: 2

BAÑOS: 3

NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: 4

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.
Las construcciones se describen en la tabla adjunta en el "Anexo de Imagen 1". La vivienda muestra un buen / normal estado de conservación. Sin embargo, se ubica junto a un talud que parece estar provocando una fisura en los pisos del cuarto de baño del dormitorio principal así como la separación e inclinación del balcón. Este último aposento es el que muestra un deterioro más alto, por lo que queda exento de avalúo (no se valora). En cuanto a la terraza interna y el baño posterior, estas secciones fueron construidas con material liviano sobre el subnivel, por lo que cuentan con un entrepiso, el cual es de concreto sobre láminas de HG y viguetas de RT. Estas viguetas muestran una flexión importante y pareciera que este elemento no fue bien diseñado.

Página 2 de 17

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL											
Informe de Avalúo No.: 214-20208050289200-2025-U				NAS No.: 5176560							
ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO	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, Ángeles 325m al oeste y 100m al norte de los Tanques del AyA. 4G7F+QQX Angeles Sur, Provincia de Alajuela		Bolívar de San Ramón, Alajuela			Calle La Paz en Ángeles de San Ramón, Alajuela			Bolívar de San Ramón, Alajuela		
	Tipo de Información		Oferta			Oferta. Base de datos de colega			Oferta		
	Superficie de Terreno		X			X			X		
	Fecha Consulta		21/02/2025			21/02/2025			21/02/2025		
	Valor Terreno										
	Números de Contacto		8864-0936			8136-0855			8789-3010		
	Valor Unitario del Terreno		6.119,2			4.739,34			6.060,61		
	Ubicación	8	5	,926	4	,903	5	,926			
	Dimensiones/Area de la Finca	17.194 m²	8.171 m²	,782	17.935 m²	1,014	12.375 m²	,897			
	Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1			
	Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1			
	Tipo de vía	5	4	,936	4	,936	4	,936			
	Relación Frente/Fondo	1	1	1	1	1	1	1			
	Pendiente %	40	30	,88	40	1	30	,88			
	Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1	0	1			
	Negociación			,98		,98		,98			
				1		1		1			
				1		1		1			
				1		1		1			
				1		1		1			
				1		1		1			
	AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,5845		,8399		,6705				
	VALORES HOMOLOGADOS		3.576,82		3.980,57		4.063,54				
	Conclusiones: Para determinar el valor unitario del terreno se utilizó el enfoque de mercado, mediante la aplicación de la técnica de Homologación que propone el O.N.T. del Ministerio de Hacienda. Se consideró que el frente no es un factor determinante en el valor de los terrenos residenciales. Asimismo, se aplicó un factor de negociación.										
	VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 66.609.556										
VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 3.874											
Página 3 de 17				© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.		V21.01.01					

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20208050289200-2025-U

NAS No.: 5176560

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	VALUADOR	NOMBRE: VICTOR MANUEL CARRANZA ZAMORA	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados		COD. AGENCIA: 214	EMPRESA: Perito Externo - VICTOR MANUEL CARRANZA ZAMORA
	SOLICITANTE:		IDENTIFICACIÓN N°: 4-0187-0760	
	CLIENTE: 9140-1 GUIDO EFREN ROJAS BARQUERO		TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.	
	CORREO:		CORREO: vicaza3@gmail.com	
	TELÉFONO: IDENTIFICACIÓN N°: 5-0199-0917		TELÉFONO: 8343-3944 OTRO:	

Enfoque Físico

Valor del Terreno en Estudio / Área Cultivada / Área Enmontada Inculta ó Construida

Fracción	Área m2	Valor	Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario					Ajustado		Parcial
1	17.194	3.874	1	1	1	1	3.874	100%	66.609.556
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:	66.609.556

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Forma de	Área m2	Valor	V.R.	VUT	Edad	Estado	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR	Valor Unitario
Explotación		Unitario	Nuevo	(años)	(años)	de Conserv.				(años)	Final
Totales										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.	VNR	VUR (años)	Valor Unitario Final
Vivienda	123,5	357.500	44.151.250	60	18	0,805	0,9748	34.646.072,5	47,1	280.535
Corredor	16,9	173.250	2.927.925	60	18	0,805	0,9748	2.297.588,8	47,1	135.952
Pilas	17,4	178.750	3.110.250	50	18	0,7552	0,9191	2.158.835,4	34,7	124.071
Terraza in	76,5	228.250	17.461.125	35	18	0,6106	0,819	8.732.016	17,5	114.144
Baño post	31,3	316.250	9.898.625	35	18	0,6106	0,819	4.950.126,3	17,5	158.151
Subnivel	107,8	151.250	16.304.750	60	18	0,805	0,9191	12.063.466,8	44,4	111.906
Cochera	50	143.000	7.150.000	50	18	0,7552	0,9191	4.962.850	34,7	99.257
Totales	423,4		101.003.925					Valor de las Construcciones:		69.810.955,8

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								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.	VNR	Valor Unitario Final
Piscina	51,3	385.000	19.750.500	30	18	0,52	0,9191	9.439.395,97	184.004
Jacuzzi	4,8	467.500	2.244.000	30	18	0,52	0,9191	1.072.479,41	223.433
Sanitarios	7,6	412.500	3.135.000	40	18	0,6737	0,819	1.729.768,54	227.601
Áreas concreto	100,3	19.250	1.930.775	40	18	0,6737	0,9191	1.195.531,38	11.920
Malla lateral	86	24.200	2.081.200	30	18	0,52	0,9191	994.672,08	11.566
Totales			29.141.475					Valor de los Elementos Adicionales:	14.431.847,37

VALOR FÍSICO TOTAL: 150.852.359,17

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

N° Informe	Finca	Identificador Predial	Plano Catastro		Registro	Coeficiente	Terreno		Construcción	Total
de Avalúo	Filial	Número/unidad	Área m²	Número/unidad	Área m²	Área m²	Copropiedad	Área	Valor	Valor
								0	0	0
								0	0	0
								0	0	0
								0	0	0
								0	0	0
Totals:										0

Informe de Avalúo No.: 214-20208050289200-2025-U FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL NAS No.: 5176560

NAS No.: 5176560

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO	ENFOQUE DE MERCADO							
	BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
	Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
	ALA, San Ramón, Ángeles 325m al oeste y 100m al norte de los Tanques del AyA. 4G7F+QQX Angeles Sur, Provincia de Alajuela							
	Fuente de Información							
	Fecha Consulta							
	Precio de Oferta							
	Área Construcción	423,4 m²						
	Valor Unitario							
	Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
	Ubicación	325m al oeste y 100m al norte de los Tanques del AyA		1		1		1
	Dimens./Superf. Terreno	X	X	1	X	1	X	1
	Tipo de Propiedad			1		1		1
	Diseño/Estilo			1		1		1
	Edad/Conservación			1		1		1
	Superficie Habitable			1		1		1
	Número de Recámaras			1		1		1
	Número de Baños			1		1		1
	Estacionamientos			1		1		1
				1		1		1
				1		1		1
				1		1		1
				1		1		1
				1		1		1
				1		1		1
	AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1		1		1	
	VALORES HOMOLOGADOS		0		0		0	
Conclusiones:								

VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

Página 5 de 17

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20208050289200-2025-U

NAS No.: 5176560

LIMITACIONES Y SALVEDADES	OBSERVATIONS: La vivienda se ubica junto a un talud, el cual afectó el balcón y parte del piso del baño privado del dormitorio principal por deslizamiento.	
TIEMPO DE EXPOSICIÓN	TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses	AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local
RESUMEN DE VALORES	LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON: VALOR DE TERRENO: 66.609.556 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 84.242.803,17 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 150.852.359,17 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 84.242.803,17 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: 150.852.359,17 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado	
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	CONCLUSIÓN DE VALOR DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: 325m al oeste y 100m al norte de los Tanques del Aya. 4G7F+QQX Angeles Sur, Provincia de Alajuela PROVINCIA: ALA CANTON: San Ramón DISTRITO: Ángeles 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: 20/02/2025 VALOR FINAL: 150.852.359,17 MONTO DE LA SOLICITUD: 153.358.927,82 VALOR EN LETRAS: ciento cincuenta millones ochocientos cincuenta y dos mil trescientos cincuenta y nueve y diecisiete centavos SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado	
	FIRMA:  NOMBRE PERITO: VICTOR MANUEL CARRANZA ZAMORA TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA REGISTRO #: IC-20311 CÓDIGO INSPECTOR: 543 COD. EMPRESA: 356 FECHA DEL INFORME: 20/02/2025 PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No FECHA DE INSPECCIÓN: 20/02/2025 IDENTIFICACIÓN N°: 4-0187-0760	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 Catrastro ☒ 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		



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



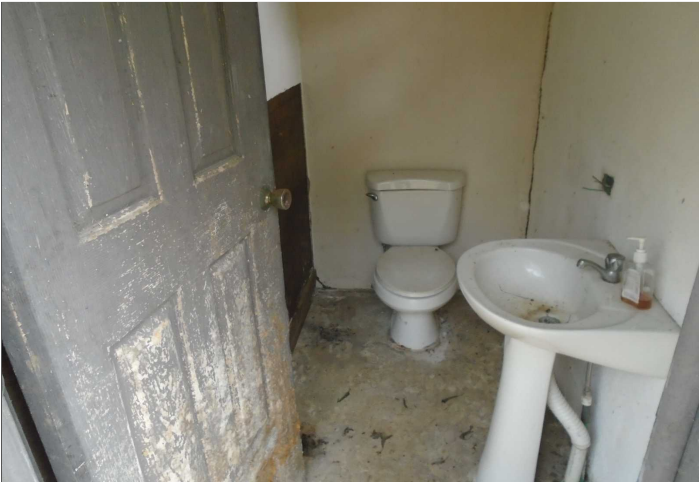
Descripción: Batería de servicios sanitarios de la piscina

Foto 4



Descripción: Piscina

Foto 2



Descripción: Batería de servicios sanitarios de la piscina

Foto 5



Descripción: Área de concreto

Foto 3



Descripción: Jacuzzi

Foto 6



Descripción: Rancho (Área de concreto)

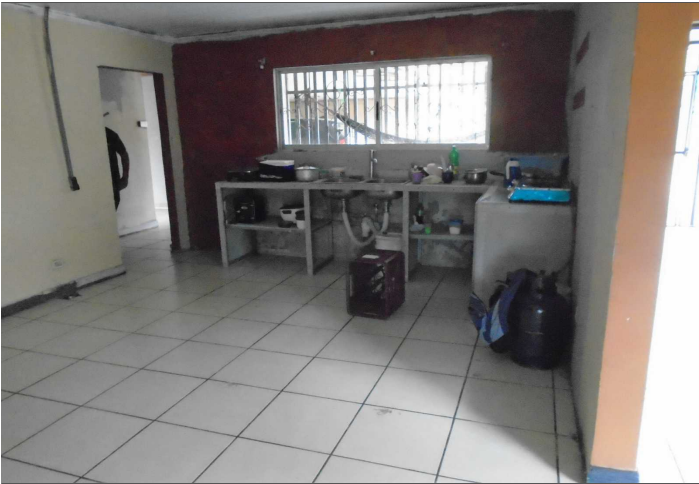
Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Perspectiva externa de la vivienda

Foto 10



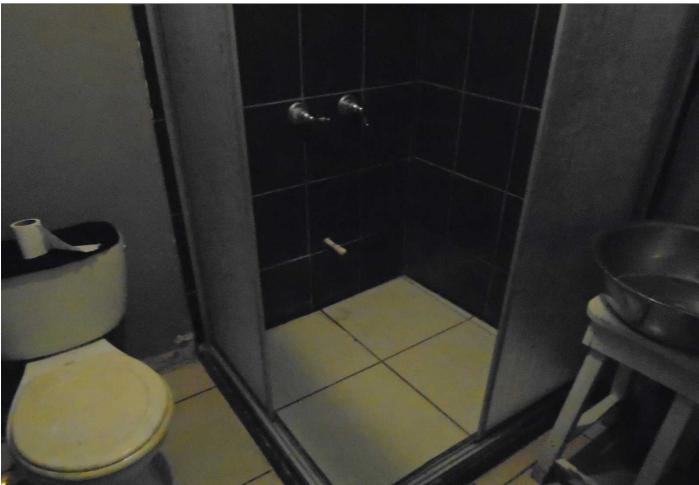
Descripción: Cocina

Foto 8



Descripción: Perspectiva externa de la vivienda

Foto 11



Descripción: Cuarto de baño

Foto 9



Descripción: Área de pilas y balcón

Foto 12



Descripción: Dormitorio auxiliar

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: Dormitorio principal

Foto 16



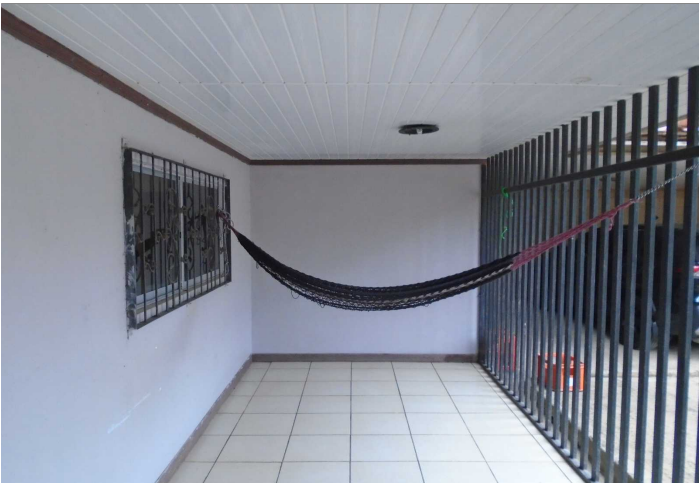
Descripción: Sala - comedor

Foto 14



Descripción: Cuarto de baño privado del dormitorio principal

Foto 17



Descripción: Corredor frontal

Foto 15



Descripción: Vestidor

Foto 18



Descripción: Terraza interior

Fotos Adicionales 19-24

Foto 19



Descripción: Baño posterior

Foto 22



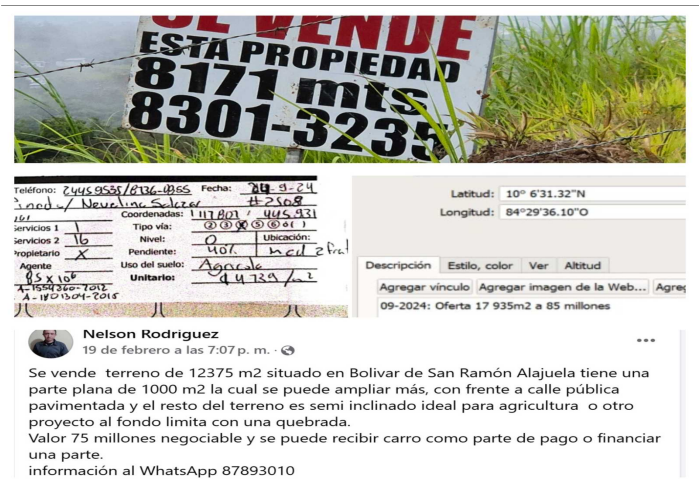
Descripción:

Foto 20



Descripción: Perspectivas internas de la propiedad

Foto 23



Descripción: Ofertas

Foto 21



Descripción: Instalación eléctrica

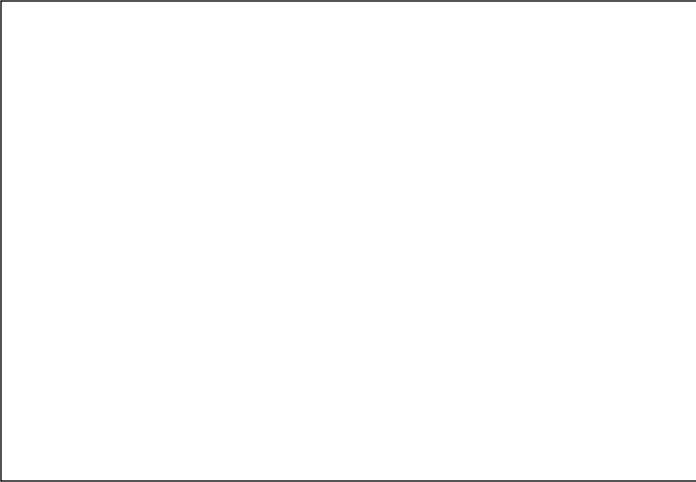
Foto 24



Descripción:

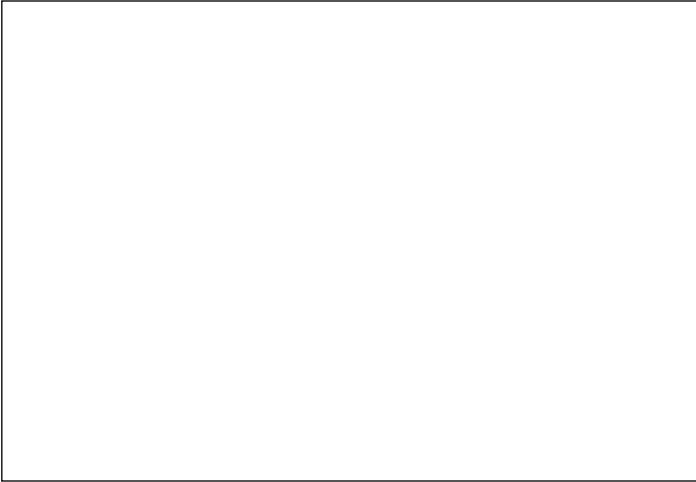
Fotos Adicionales 25-30

Foto 25



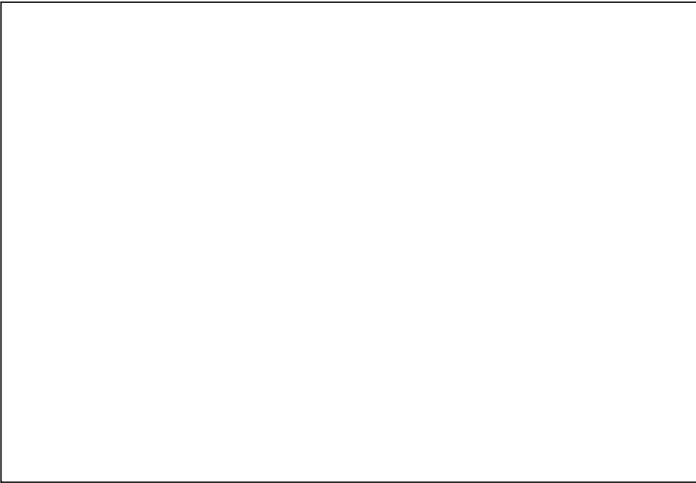
Descripción:

Foto 28



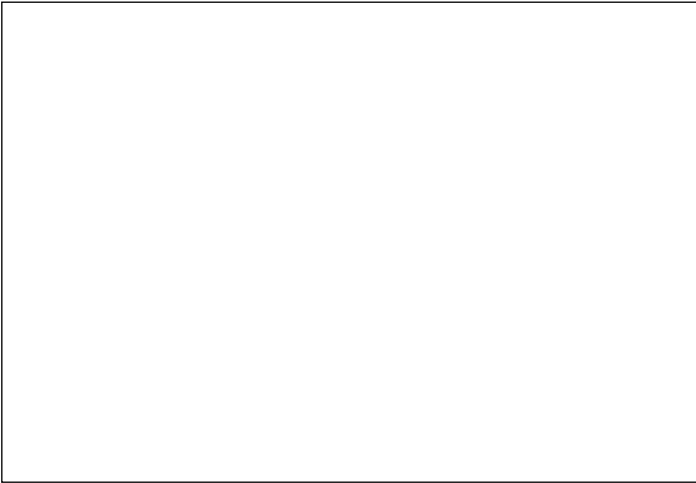
Descripción:

Foto 26



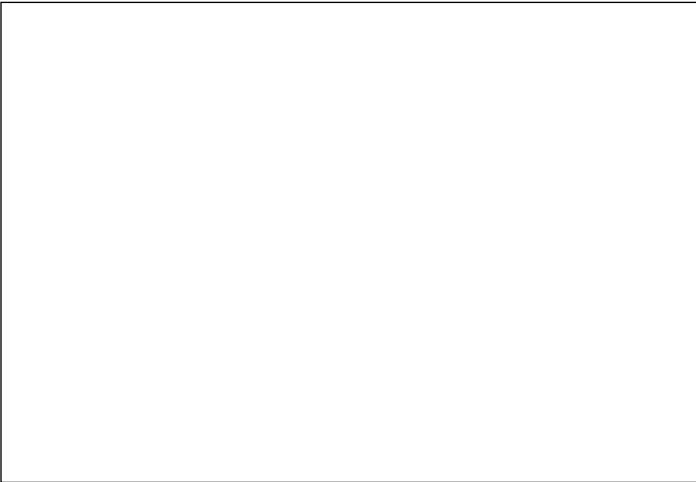
Descripción:

Foto 29



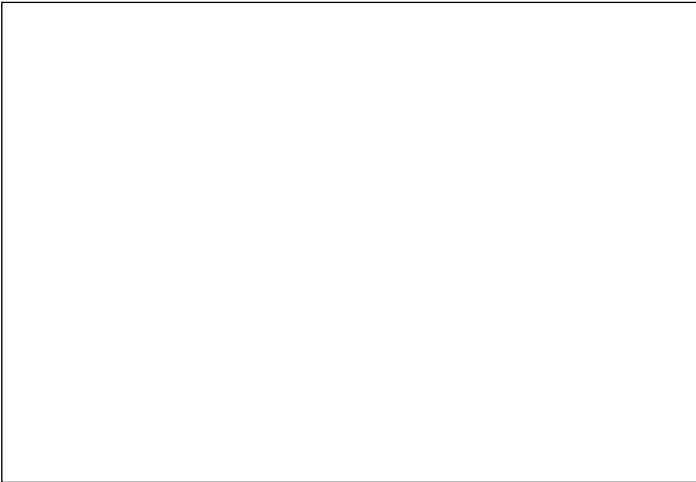
Descripción:

Foto 27



Descripción:

Foto 30



Descripción:

Plano Catastro

INSCRIPCIÓN: 2-1618862-2012

Fecha : 14/11/2012 15:13:39
 Registrador: FRANK TREJOS FERNANDEZ
 FBA2E40D450F29CED47C8C2A7E47FD15

12 NOV 2012

APROBADO
 PARA EFECTOS DE CATASTRO

ENTERO NUMERO
 14134102-5

Ing. *[Firma]* Gamboa Montero

Catastro Nacional
 1-2782412
 13/11/2012 11:19:38
Reingreso

MUNICIPALIDAD DE SAN RAMÓN
 12 NOV 2012
APROBADO
 PARA EFECTOS DE CATASTRO

RAMON MURILLO SOLANO
MARIA GENARA MARIN MARIN
Finca

RAFAEL
TACOTAL
ESMERALDA DE SAN RAMON
SOCIEDAD ANONIMA
RITA CAMPOS RODRIGUEZ Y SANILLY MARTINA FERNANDEZ CAMPOS
RAFAEL
TOBIAS
CAMPOS
RODRIGUEZ
MARGOT CAMPOS BARRANTES
IRENE BARRANTES ESPINOZA
Angéles
San Ramón

SERVIDUMBRE AGRICOLA
FIN DE CALLEJON
CALLEJON PRIVADO
CALLE PUBLICA
CALLE JUNTAS

NOTAS:
 LEVANTAMIENTO POLAR.
 POLIGONAL ABIERTA.
 ERROR ANGULAR NO SE DETERMINA
 POR METODO USADO.
 ERROR LINEAL ESTIMADO : 0.01m.
 DOY FE DE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES.
 FRENTE A SERVIDUMBRE AGRICOLA
 DEL VERTICE 1 AL 10 = 130.84 m. Y
 DEL 12 AL 15 = 58.26 m.
 MODIFICA AL PLANO CATASTRADO No. A-1429030-2010
 ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE
 UNA VEZ INSCRITA LA REUNION RESPECTIVA EL PLANO SURTIRA
 LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA
 DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO.
 294601-001 Y 294601-002 SON DUEÑOS DE UN MEDIO EN LA FINCA
 UNICAMENTE PARA USO AGRICOLA
 FUNDO SIRVIENTE: 2476559-000
 FUNDO DOMINANTE: 2467510-000; 294601-001 Y 294601-002

LINEA	AZIMUT	DISTANCIA
1-2	282° 41'	7.00m.
2-3	18° 08'	42.92m.
3-4	13° 32'	2.01m.
4-5	20° 05'	4.77m.
5-6	9° 06'	11.65m.
6-7	2° 50'	16.38m.
7-8	356° 40'	19.33m.
8-9	354° 05'	10.72m.
9-10	353° 39'	16.06m.
10-11	0° 40'	17.53m.
11-12	3° 32'	40.16m.
12-13	97° 15'	29.85m.
13-14	88° 55'	13.28m.
14-15	94° 10'	15.13m.
15-16	177° 23'	3.00m.
16-17	143° 24'	14.07m.
17-18	144° 50'	14.06m.
18-19	148° 11'	14.10m.
19-20	182° 59'	42.05m.
20-21	121° 02'	22.50m.
21-22	166° 25'	1.89m.
22-23	79° 24'	6.61m.
23-24	158° 23'	0.69m.
24-25	189° 34'	55.03m.
25-26	190° 42'	51.64m.
26-1	282° 45'	100.02m.

UBICACION GEOGRAFICA
 HOJA VOLIO
 ESCALA 1 : 10000

FINCA
Angéles
San Ramón

PARA REUNIR

2467510-000
2094601-001
2094601-002

AREA
17194 m.²

PROTOCOLO TOMO 14525
FOLIO 102

ESCALA
 1 : 2000

FECHA
 OCTUBRE 2012

SITUADO EN CALLE JUNTAS
DISTRITO 08° ANGELES
CANTON 02° SAN RAMON
PROVINCIA 02° ALAJUELA

Estudio de Registro

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	2 - ALAJUELA	Número Inscripción:	1618862
Año Inscripción:	14 Nov 2012	Área Plano:	17,194.00
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	233100.0
Coordenada Este:	484250.0	CRTM Norte:	1118519.0
CRTM Este:	447936.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
2 - ALAJUELA	2 - SAN RAMÓN	8 - ANGELES

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101592852	DAROVI SOCIEDAD ANONIMA		
0501990917	GUIDO	ROJAS	BARQUERO

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
2 - ALAJUELA	467510	000			
2 - ALAJUELA	94601	001			
2 - ALAJUELA	94601	002			

Finca(s) Generada(s)

Código	Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial
2 - ALAJUELA		502892	0		

Plano(s) Hijo(s): Inexistente(s)

Plano(s) Padre(s)

Código	Provincia	Número	Año
2 - ALAJUELA		1429030	2010

Anotaciones: Inexistente(s)

El Registro Inmobiliario advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 502892---000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 502892 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE PASTOS CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 8-ANGELES CANTON 2-SAN RAMON DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : SERVIDUMBRE AGRICOLA EN MEDIO RAMON MURILLO SOLANO Y MARIA GENARA MARIN
MARIN

SUR : SERVIDUMBRE AGRICOLA, MARGOT CAMPOS BARRANTES, IRENE BARRANTES ESPINOZA Y EN
PARTE RAFAEL TOBIAS CAMPOS RODRIGUEZ

ESTE : NATURALEZA VERDE ESMERALDA DE SAN RAMON SOCIEDAD ANONIMA, RITA CAMPOS
RODRIGUEZ, SANLLY MARTINA FERNANDEZ CAMPOS EN PARTE RAFAEL TOBIAS CAMPOS
RODRIGUEZ

OESTE : SERVIDUMBRE AGRICOLA EN MEDIO ANLAS CAMPOS RODRIGUEZ Y RAFAEL TOBIAS CAMPOS
RODRIGUEZ

MIDE: DIECISIETE MIL CIENTO NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS
PLANO: A-1618862-2012

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00094601	000	FOLIO REAL
2-00467510	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 220,000,000.00 COLONES
PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO CUARENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS CUATRO MIL
TRESIENTOS OCHENTA Y SEIS COLONES CON SESENTA Y UN CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00304674-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 02-MAY-2024

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

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2015-19060-01-0001-001
MONTO: MIL COLONES
AFECTA A FINCA: 2-00502892-000
INICIA EL: 23 DE ENERO DE 2015
LONGITUD: 96.40 METROS
ANCHO: 7.00 METROS
RUMBO: NORTE A SUR
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):
2 502892-000 2 476559-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 19-02-2025 a las 18:01 horas

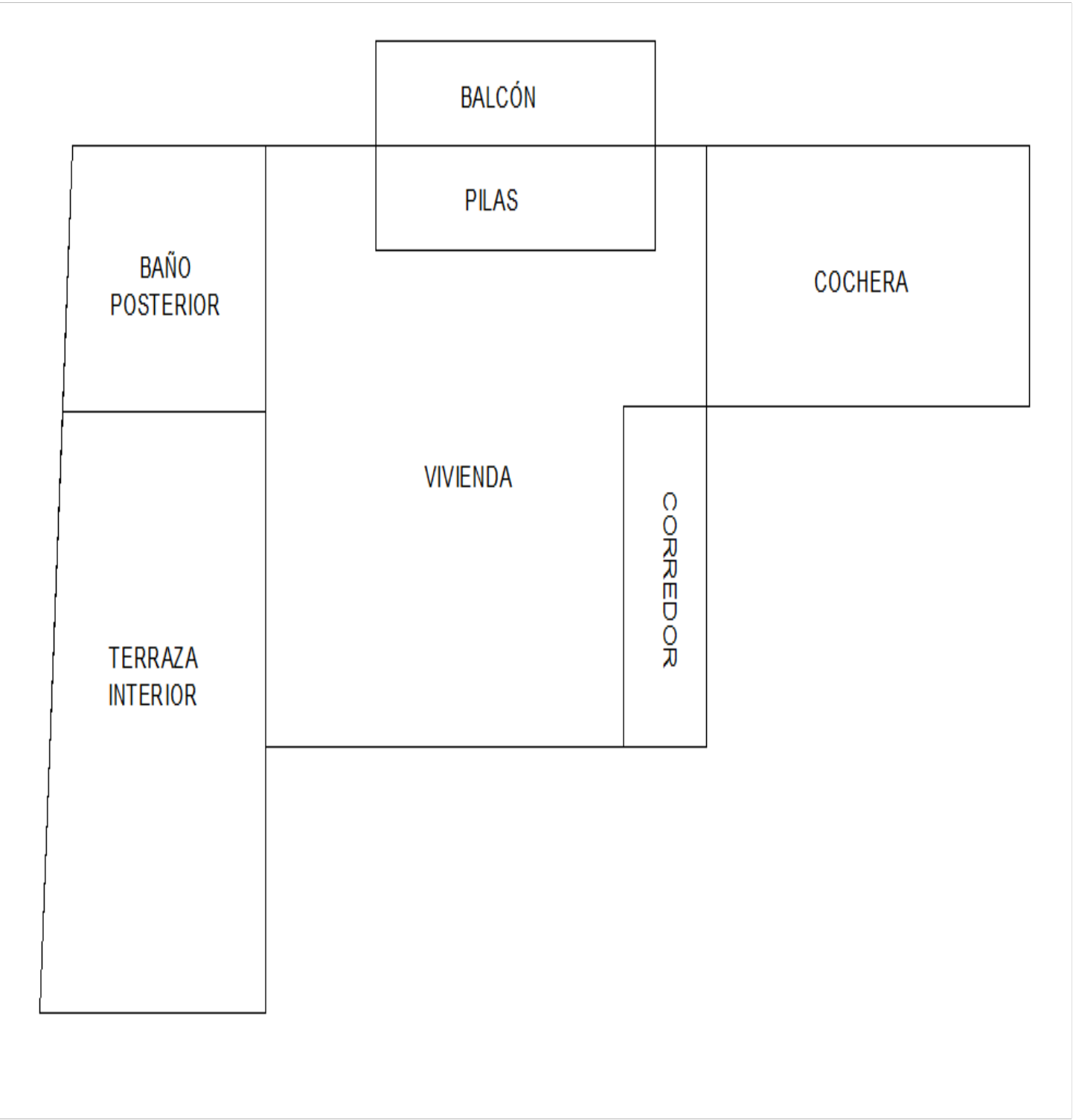
Anexo Imagen 1

Descripción:

Vivienda	Cuenta con paredes de bloques de concreto, repellados y pintados, con pisos de cerámica, rodapiés de madera, cielos rasos de tablilla de PVC, techo de zinc-teja sobre cerchas de madera, ventanas corredizas y fijas sobre marcos de aluminio, puertas de madera, cocina con mueble de láminas de Durock sin acabar, canoas de HG, bajantes de PVC, y baños con piezas sanitarias de buena calidad y duchas con enchapes en las paredes.
Balcón	Tiene pisos de cerámica, entepiso de concreto y techo de láminas de policarbonato sobre cerchas de madera
Terraza interna y baños	Corresponde a la porción posterior de la vivienda que se ubica sobre el subnivel. Su estructura principal es de perfiles de hierro con paredes de láminas livianas, a doble forro, entepiso de concreto reforzado con viguetas de RT y vigas de tubo cuadrado; piso de porcelanato, cielos rasos de tablilla de PVC y techo de láminas de zinc-teja sobre cerchas de madera. El entepiso pareciera que fue mal diseñado y muestra una flexión importante en las viguetas de RT.
Sub-nivel	Cuenta con muros y paredes de bloques de concreto y pisos de concreto
Cochera	Tiene capacidad para cuatro vehículos y sus pisos son de concreto, el techo de láminas de zinc-teja, y cielos rasos de tablilla de PVC.
Batería de servicios sanitarios	Se ubica junto a la piscina y jacuzzi. Se trata de una construcción ocupada por dos servicios sanitarios, con paredes perimetrales de bloques de concreto, parcialmente repellados y pintados, con cielos rasos de tablilla de PVC, pisos de concreto, techo de láminas de HG sobre clavadores de madera, puertas de cartón comprimido tipo Depomak, y piezas sanitarias normales.
Jacuzzi y piscina	Cuentan con paredes y piso de concreto reforzado, y enchapes de vitrocerámica en la piscina, y de azulejos en el jacuzzi. Se desconoce su estado así como el estado de los filtros y demás componentes.
Malla lateral	Recorre parte del lindero oeste de la propiedad y es de malla ciclón soportada por una estructura de tubo cuadrado, cimentada en basas de concreto.
Áreas de concreto	Corresponden a lo que anteriormente era el rancho y a la cancha de básquetbol.

Anexo Imagen 2

Descripción:
Croquis de la vivienda



Anexo Imagen 3

Descripción:
Distribución arquitectónica de la vivienda

