

Fecha: 30/01/2025

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: EL BOSQUE DE LA ENTRADA 250 ESTE - 100 SUR Y 30 ESTE - MARGEN IZQUIERDA - 8FC3+5W8 Valle Azul, Pro
2-ALA 14-San Lorenzo 2-SAN RAMON

Número de Avalúo: 5174952

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 10.013.556

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 29/01/2025

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

Observaciones Generales:

EL INMUEBLE VALUADO CONSISTE EN UN TERRENO MEDIANERO FRENTE A SERVIDUMBRE DE ACCESO A 250 METROS DE LA CALLE PUBLICA - UBICADO EN UNA ZONA URBANA CON TODOS LOS SERVICIOS BASICOS DISPONIBLES MAS NO INSTALADOS - LA DESCRIPCION DEL BIEN ES HECHA DE ACUERDO A LAS CONDICIONES VISIBLES DE LA ZONA - NO SE REALIZARON PRUEBAS FISICAS DE INGENIERIA POR LO QUE NO SE ASUME RESPONSABILIDAD POR VICIOS OCULTOS, DAÑOS NO APRECIABLES, PROBLEMAS GEOFISICOS O PROBLEMAS CON LA CAPACIDAD SOPORTANTE DEL TERRENO, ASI COMO POR EL NO CUMPLIMIENTO DE ANALISIS, DISEÑO Y REQUISITOS ESTABLECIDOS EN LOS CODIGOS VIGENTES - EL TERRENO REQUIERE DE UNA LIMPIEZA DE LA ENTRADA DADO QUE SE HA CERRADO CON VEGETACION.

FIRMA:



8915 X

Nombre: ANDRES CORDERO RODRIGUEZ

Tipo de Profesional: Arquitecto

Identificación #: 1-0810-0807

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20214038165400-2025-U

Liquidez: Baja

NAS No.: 5174952

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214 SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA CLIENTE: 9790-1 KEVIN STEPHEN HERNANDEZ MURILLO CORREO: acervantes@bncr.fi.cr TELÉFONO: 2212-2000 IDENTIFICACIÓN N°: 4-0210-0368	VALUADOR	NOMBRE: ANDRES CORDERO RODRIGUEZ EMPRESA: Perito Externo - ANDRÉS CORDERO RODRIGUEZ IDENTIFICACIÓN N°: 1-0810-0807 TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto CORREO: acorderor@cfa.or.cr TELÉFONO: 8383-1753 OTRO:
	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE CONSTA RICA IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021 PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 2 ALA CANTON: 2 SAN RAMON DISTRITO: 14 San Lorenzo LOCALIDAD: 8FC3+5W8 Valle Azul, Provincia de Alajuela DIRECCIÓN EXACTA: EL BOSQUE DE LA ENTRADA 250 ESTE - 100 SUR Y 30 ESTE - MARGEN IZQUIERDA - 8FC3+5W8 Valle Azul, Pro IDENTIFICADOR PREDIAL: 20214038165400 PLANO DE CATASTRO N°: A-0816165-2002 ÁREA REGISTRADA: 1.007,4 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Alajuela USO PREDOMINANTE: Residencial OCUPADO POR: LOTE EN VERDE VIGENCIA CONTRATO: LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No		
PROPIEDAD	INSCRIPCIÓN DE: La Finca SEGÚN: El Plano Y El Registro PROPOSITO: <input checked="" type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico <input type="checkbox"/> Estimar el Valor de Mercado <input type="checkbox"/> OBJETO: <input type="checkbox"/> Crédito de Adquisición <input type="checkbox"/> Refinanciamiento <input type="checkbox"/> Construcción <input checked="" type="checkbox"/> VALORAR BIEN ADJUDICADO USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): BANCO NACIONAL DE COSTA RICA SOLICITADO POR: <input checked="" type="checkbox"/> Cliente de arriba <input type="checkbox"/> Otro VALOR: <input checked="" type="checkbox"/> Actual <input type="checkbox"/> Retroactivo <input type="checkbox"/> Futuro <input type="checkbox"/> Actualización de un avalúo elaborado en: con vencimiento en: Avalúo No.: TIPO DE PROPIEDAD: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Rural LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No BIEN ESPECIALIZADO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No CON CONSTRUCCIONES: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No CUOTA MANTENIMIENTO: <input type="checkbox"/> Mes <input type="checkbox"/> Año NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica): USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: 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: ÁREA M² ID. PREDIAL: ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: No FACTOR DE COPROPIEDAD: 0 ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:		
	INFORMACIÓN ADICIONAL	ACTIVIDAD DEL LUGAR: <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Otro TIPO DEL DISTRITO: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro TENDENCIA DISTRITO: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input type="checkbox"/> Disminuyendo <input type="checkbox"/> Otro DENSIDAD: <input type="checkbox"/> Mayor a 75% <input type="checkbox"/> 25 - 75% <input checked="" type="checkbox"/> Menor de 25% <input type="checkbox"/> Rural NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media <input type="checkbox"/> ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/> FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Regular ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No	
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO		COMENTARIOS: LA DESCRIPCIÓN GENERAL DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD QUE ESTA SIENDO VALUADA Y ANALIZADA SE BASA EN ASPECTOS VARIADOS TALES COMO ESTUDIOS ANTERIORES REALIZADOS EN LA MISMA ZONA, LA OBSERVACION DEL SITIO, DEL MEDIO CIRCUNDANTE Y REFERENCIAS OBTENIDAS POR PERSONAS RESIDENTES O CONOCEDORAS DE LA ZONA.	
	TERRENO /FINCA	DIMENSIONES: 27,6 X 36,5 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 1.007,4 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0 TOPOGRAFÍA: Plana PENDIENTE: No Aplica ZONIFICACIÓN: Residencial FUENTE: VISITA AL SITIO ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: Bueno POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno CUERPO DE AGUA CERCANO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno EXISTEN GRAVÁMENES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No	
SERVICIOS: <input type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input type="checkbox"/> Alcantarillado <input type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input type="checkbox"/> Caño <input type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta AGUA: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No ADICIONALES: <input checked="" type="checkbox"/> Calle de Grava <input type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cordón <input type="checkbox"/> Alumbrado <input type="checkbox"/> TV por Cable ELECTRICIDAD: <input type="checkbox"/> SI Tiene <input checked="" type="checkbox"/> No Tiene TIPO DE RUTA: <input type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/> Terciaria <input type="checkbox"/> Camino Vecinal <input checked="" type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Tierra ANCHO DE VÍA: 7 M TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Distancia mayor a 1000 m JARDINES/PARQUES: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia mayor a 2500 m TIPO DE ACCESO: Servidumbre TIPO DE UBICACIÓN: Medianero APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: < 55			
COMENTARIOS: LAS CARACTERÍSTICAS, FACILIDADES, SERVICIOS, RIESGOS DEL SUJETO, SE OBTIENEN DE LA OBSERVACION HECHA EN EL SITIO EL DIA DE LA VISITA Y DE CONOCIMIENTOS POR PARTE DEL VALUADOR DE LA ZONA, NO SE HAN HECHO PRUEBAS FÍSICAS, TÉCNICAS NI DE NINGUN TIPO DE INGENIERIA NI EN EL TERRENO NI EN LA ZONA - LA PROPIEDAD POR NO SER ACCESADA CON REGULARIDAD SE LA A IDO CERRANDO EL ACCESO Y AL MOMENTO DE LA VISITA ES UN CALLEJON PEATONAL - SE REQUIERE DE UNA LIMPIEZA DE TODO EL ACCESO HASTA EL TERRENO.			

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20214038165400-2025-U

NAS No.: 5174952

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	440.227	1.141.186	3
2	440.305	1.141.185	3
3			3

ÁREA m²: 0 VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
PARA LA OBTENCIÓN DE LAS COORDENADAS ESTE Y NORTE A UNA ALTURA DE 3 METROS EN EL VERTICE NUMERO UNO INDICADA EN EL PLANO CATASTRADO SE UTILIZO EL MODELO GPSMAP 78 GARMIN.

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: ÁREA CONSTRUCCIÓN: m² EDAD EFECTIVA: años VIDA ÚTIL REMANENTE: años ÁREA CONSTRUCCIÓN: m² (Cons. Accesorias) VIDA ÚTIL REMANENTE: años (Cons. Accesorias)	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: CUBIERTA: ESTRUCTURA: ENTREPISO: TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: AVANCE DE OBRA: PORCENTAJE COBERTURA:	TECHOS: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo <hr/> FACHADA/EXTERIOR: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
---	---	--

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos Repello <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Empastado <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Enchape <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> PISOS: SISTEMA ELÉCTRICO: <input type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: AIRE ACONDICIONADO: RED AGUA CALIENTE: GAS LP: UBICACIÓN:	CLOSETS/ARMARIOS: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo AISLAMIENTO: <input type="checkbox"/> Techo <input type="checkbox"/> Paredes <input type="checkbox"/> Sótano <input type="checkbox"/> Entretecho LÍNEAS DE PLOMERÍA: Diseño arquitectónico: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo EMPOTRADOS/EXTRAS: <input type="checkbox"/> Estufa <input type="checkbox"/> Horno <input type="checkbox"/> Lavadora de Platos <input type="checkbox"/> Garburator <input type="checkbox"/> Extractor de Aire <input type="checkbox"/> Sistema de Seguridad <input type="checkbox"/> Chimenea <input type="checkbox"/> Tragaluz <input type="checkbox"/> Solario <input type="checkbox"/> Ventiladores <input type="checkbox"/> Aire Central <input type="checkbox"/> Filtro Aire <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Bañera de Hidromasaje <input type="checkbox"/> Puerta Automática de Cochera <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> CONDICIÓN INTERIOR: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
--	---

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:											ÁREA	
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.				
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.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20214038165400-2025-U

NAS No.: 5174952

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 RAMON, San Lorenzo EL BOSQUE DE LA ENTRADA 250 ESTE - 100 SUR Y 30 ESTE - MARGEN IZQUIERDA - 8FC3+5W8 Valle Azul, Provincia de Alajuela		LOTE EN VENTA EN LA ZONA		LOTE EN VENTA EN LA ZONA		LOTE EN VENTA EN LA ZONA	
Tipo de Información		ROTULO EN EL SITIO		ROTULO EN EL SITIO		ROTULO EN EL SITIO	
Superficie de Terreno		40 m X 175 m		15 m X 30 m		30 m X 166 m	
Fecha Consulta		30/01/2025		30/01/2025		30/01/2025	
Valor Terreno		65.000.000		9.500.000		25.000.000	
Números de Contacto		6101-8495		8891-9271		8696-2710	
Valor Unitario del Terreno		9.090		21.111		5.000	
Ubicación	5	3	,8009	5	1	5	1
Dimensiones/Area de la Finca	1.007,4 m ²	7.150 m ²	1,9093	450 m ²	,7665	5.000 m ²	1,6967
Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	4	4	1	4	1	4	1
Relación Frente/Fondo	27,6	175	,5403	15	1,2254	30	,9726
Pendiente %	0	0	1	0	1	0	1
Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1	0	1
NEGOCIACION	1	1	1,2	1	,55	1	1,2
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,9914		,5166		1,9803	
VALORES HOMOLOGADOS		9.012,24		10.905,9		9.901,26	

Conclusiones:
 PARA DETERMINAR EL VALOR POR METRO CUADRADO SE UTILIZO COMO REFERENCIA EL VALOR INDICADO POR EL MINISTERIO DE HACIENDA (MAPAS PARA VALORACION DE TERRENOS) Y EL VALOR DE ALGUNAS PROPIEDADES EN VENTA EN LA ZONA Y OTRAS DE LA BASE DE DATOS DEL VALUADOR.

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 10.013.556

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 9.940

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20214038165400-2025-U

NAS No.: 5174952

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica				VALUADOR	NOMBRE: ANDRES CORDERO RODRIGUEZ			
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados		COD. AGENCIA: 214			EMPRESA: Perito Externo - ANDRÉS CORDERO RODRIGUEZ			
	SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA					IDENTIFICACIÓN N°: 1-0810-0807			
	CLIENTE: 9790-1 KEVIN STEPHEN HERNANDEZ MURILLO					TIPO DE PROFESIONAL: Arquitect			
	CORREO: acervantes@bncr.fi.cr					CORREO: acorderor@cia.or.cr			
	TELÉFONO: 2212-2000		IDENTIFICACIÓN N°: 4-0210-0368			TELÉFONO: 8383-1753		OTRO:	

Enfoque Físico

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

Fracción	Área m2	Valor Unitario	Factores de Ajustes				Valor Unitario Ajustado	Indiviso	Valor Parcial
1	1.007,4	9.940	1	1	1	1	9.940	100%	10.013.556
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:	10.013.556

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Forma de Explotación	Área m2	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	Estado de Conserv.	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR (años)	Valor Unitario 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	
Totales										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								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
Totales								Valor de los Elementos Adicionales:	0

VALOR FÍSICO TOTAL:

10.013.556

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20214038165400-2025-U

NAS No.: 5174952

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:
 EL INMUEBLE VALUADO CONSISTE EN UN TERRENO MEDIANERO FRENTE A SERVIDUMBRE DE ACCESO A 250 METROS DE LA CALLE PUBLICA - UBICADO EN UNA ZONA URBANA CON TODOS LOS SERVICIOS BASICOS DISPONIBLES MAS NO INSTALADOS - LA DESCRIPCION DEL BIEN ES HECHA DE ACUERDO A LAS CONDICIONES VISIBLES DE LA ZONA - NO SE REALIZARON PRUEBAS FISICAS DE INGENIERIA POR LO QUE NO SE ASUME RESPONSABILIDAD POR VICIOS OCULTOS, DAÑOS NO APRECIABLES, PROBLEMAS GEOFISICOS O PROBLEMAS CON LA CAPACIDAD SOPORTANTE DEL TERRENO, ASI COMO POR EL NO CUMPLIMIENTO DE ANALISIS, DISEÑO Y REQUISITOS ESTABLECIDOS EN LOS CODIGOS VIGENTES - EL TERRENO REQUIERE DE UNA LIMPIEZA DE LA ENTRADA DADO QUE SE HA CERRADO CON VEGETACION.

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: 10.013.556

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 10.013.556

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO: 0

VALOR DE VENTA FORZADA: 0

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: 10.013.556 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: EL BOSQUE DE LA ENTRADA 250 ESTE - 100 SUR Y 30 ESTE - MARGEN IZQUIERDA - 8FC3+5W8 Valle Azul, Provincia de Alajuela

PROVINCIA: ALA CANTON: SAN RAMON DISTRITO: San Lorenzo

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: 30/01/2025 VALOR FINAL: 10.013.556 MONTO DE LA SOLICITUD: 7.284.013,36

VALOR EN LETRAS: diez millones trece mil quinientos cincuenta y seis

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: Si No Si, Condicionado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

FIRMA: 

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA: 

NOMBRE PERITO: ANDRES CORDERO RODRIGUEZ NOMBRE CO-FIRMANTE:

TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA TIPO DE PROFESIONAL: TIPO DE PERITO:

REGISTRO #: a-9168 REGISTRO #:

CÓDIGO INSPECTOR: 776 CÓDIGO INSPECTOR:

COD. EMPRESA: 360 COD. EMPRESA:

FECHA DEL INFORME: 30/01/2025 FECHA DEL INFORME:

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 29/01/2025 FECHA DE INSPECCIÓN:

IDENTIFICACIÓN N°: 1-0810-0807 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



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: VIA DE ACESO - CERRADA POR LA VEGETACION

Foto 4



Descripción: FONDO DE LA SERVIDUMBRE AL ESTE

Foto 2



Descripción: TERRENO A LA INTERNO

Foto 5



Descripción: VISTA DE LA SERVIDUMBRE AL OESTE

Foto 3



Descripción: COLINDANCIA OESTE

Foto 6



Descripción: COSTADO IZQUIERDO DEL TERRENO

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: SERVIDUMBRE ORIENTACION OESTE - ESTE

Foto 10



Descripción: REFERENCIA 1

Foto 8



Descripción: VISTA DE LA SERVIDUMBRE DEL ESTE EAL OESTE

Foto 11



Descripción: REFERENCIA 2

Foto 9



Descripción: INICIO DE LA SERVIDUMBRE

Foto 12



Descripción: REFERENCIA 3

Mapa de Ubicación



Image © 2025 Airbus
Image © 2025 Maxar Technologies

Plano Catastro

CATASTRO NACIONAL
222 149
ROLLO - IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 2002

415-A-2-8-12

**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-816165-2002

16 SEP 2002 *Doyle*
Fecha Firma Autorizada

COSTA RICA
TIMBRE
20 COLONES

COSTA RICA
TIMBRE
20 COLONES

TIMBRE TOPOGRAFICO
20 COLONES
E.T.C.O.
INGENIERIA TOPOGRAFICA Y GEODESIA

100 COLONES

N

- LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA.
- ERROR LINEAL ESTIMADO 0.01 m.
- ERROR ANGULAR ESTIMADO 00° 01'
- DOY FE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES.

- COLINDANTE A:
ADRIAN FERNANDEZ CASTRO.

DERROTERO

LINEA	AZIMUT	DISTANCIA	
		m	cm
1 - 2	264	27	60
2 - 3	354	27	50
3 - 4	84	27	60
4 - 1	174	27	50

- DOY FE DE QUE MODIFICA AL CATASTRADO No. A-357134-1996, EN CUANTO A REFERENCIA Y UBICACION Y QUE, ADEMAS, NO SE TRASLAPA CON NINGUNA OTRA PROPIEDAD.

LOCALIZACION
HOJA SAN LORENZO
ESCALA 1:50000

PROPIEDAD DE: ADRIAN FERNANDEZ CASTRO		CEDULA N.º: 2-207-467	SITUADO EN: VALLE AZUL	ES PARTE DE FINCA INSCRITA AL FOLIO REAL MATRICULA 2317097-000
 JOSE DANIEL MORERA SOLORZANO TOPOGRAFO ASOCIADO T. A.4690	PROTOCOLO TOMO: 11484	AREA: 1007.40 m ²	CANTON: 02 SAN RAMON	ARCHIVO No.: 12-C
	FOLIO: 152	AREA SEGUN REGISTRO: 39745.00 m ²	ESCALA : 1 : 1000	
			FECHA : MARZO, 2002.	

Estudio de Registro

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 381654---000

PROVINCIA: ALAJUELA **FINCA:** 381654 **DUPLICADO:** HORIZONTAL **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE POTRERO LOTE 12 C
SITUADA EN EL DISTRITO 14-SAN LORENZO CANTON 2-SAN RAMON DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA

LINDEROS:

NORTE : LOTE 7 C
SUR : SERVIDUMBRE DE PASO
ESTE : LOTE 11 C
OESTE : LOTE 13 C

MIDE: MIL SIETE METROS CON CUARENTA DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:A-0816165-2002

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO INSCRITA EN
2-00317097 000	FOLIO REAL
2-00381654 001	FOLIO REAL
2-00381654 002	FOLIO REAL
2-00381654 003	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 7,900,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: SIETE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL TRECE COLONES CON TREINTA Y SEIS CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00673231-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 30-SEP-2024

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

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS
CITAS: 318-09306-01-0002-001
INICIA EL: 15-MAR-1979
FINCA REFERENCIA 2172968 000
AFECTA A FINCA: 2-00381654 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 510-18417-01-0002-001
AFECTA A FINCA: 2-00381654 -000
INICIA EL: 01 DE OCTUBRE DE 2002
LONGITUD: 8.00 METROS
ANCHO: 1866.00 METROS
RUMBO: OESTE A ESTE
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

Anexo Imagen 1

Descripción:
ESTUDIO DE REGISTRO - PAGINA 2

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

2 381623-000	2 317097-000
2 381624-000	
2 381625-000	
2 381626-000	
2 381627-000	
2 381628-000	
2 381629-000	
2 381630-000	
2 381631-000	
2 381632-000	
2 381633-000	
2 381634-000	
2 381635-000	
2 381636-000	
2 381637-000	
2 381638-000	
2 381639-000	
2 381640-000	
2 381641-000	
2 381642-000	
2 381643-000	
2 381644-000	
2 381645-000	
2 381646-000	
2 381647-000	
2 381648-000	
2 381649-000	
2 381650-000	
2 381651-000	
2 381652-000	
2 381653-000	
2 381654-000	
2 381655-000	
2 381656-000	
2 381657-000	
2 381658-000	

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

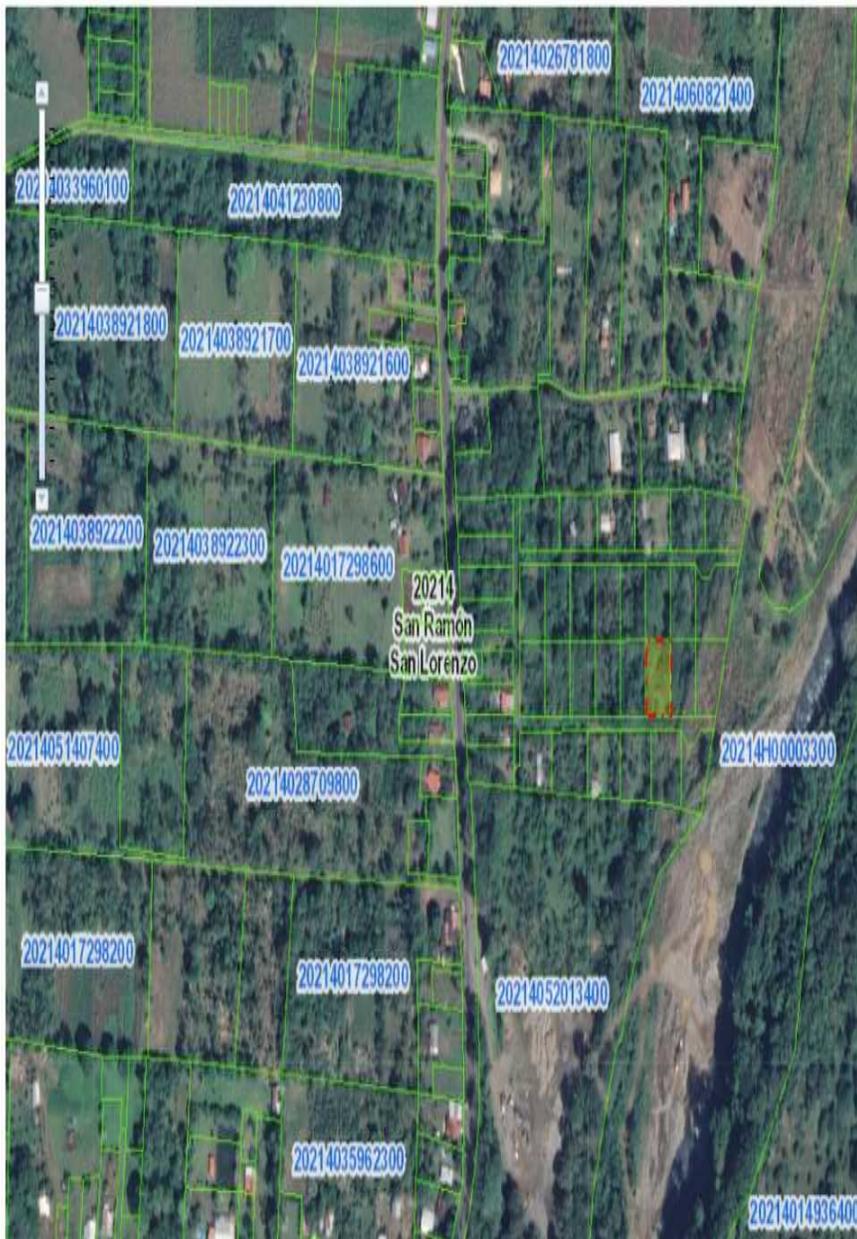
SERVIDUMBRE DE PASO
 CITAS: 510-18417-01-0041-001
 AFECTA A FINCA: 2-00381654 -000
 INICIA EL: 01 DE OCTUBRE DE 2002
 LONGITUD: 8.00 METROS
 ANCHO: 1866.00 METROS
 RUMBO: OESTE A ESTE
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

Certificado Catastral 1

Descripción:
CERTIFICADO CATASTRAL

X: Y:

Imprimir Escala: 1:4000
 Coordenadas CRTM05: 440635.7, 1141319.1



Datos Colindantes Afectaciones Plano

Provincia 2 - ALAJUELA
 Cantón 202 - SAN RAMON
 Distrito 20214 - SAN LORENZO
 ID predio 20214038165400
 Número finca 2-0381654-0-0
 Área Plano 1007.4 m²
 Catastrado
 Área Según Registro 1007.4 m²
 Cautelar

Tomo-Asiento	Tipo
No tiene Trámites Administrativos asociados	

Plano 208161652002
 ABRE 1
 Relación 1 - Relacion uno a uno

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