

Fecha: 07/03/2025

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: Costado Norte de la esquina Noreste de la escuela local, propiedad al norte de la vía de acceso. CC5
2-ALA 13-PEÑAS BLANCAS 2-SAN RAMON

Número de Avalúo: 5176549

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

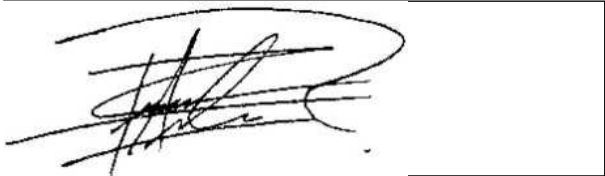
Valor Concluido: 130.216.380,6

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 24/02/2025

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

Observaciones Generales:
SE REALIZA LA VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD POR MÉTODO DE MERCADO EN TERRENO Y COSTO EN LAS CONSTRUCCIONES. EL VALOR ASIGNADO A LAS CONSTRUCCIONES HACE REFERENCIA A LAS CONDICIONES ACTUALES DEL BIEN

FIRMA: 

Nombre: JUAN CARLOS ARCE RAMÍREZ

Tipo de Profesional: Arquitecto

Identificación #: 2-0509-0259

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA: 

Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20213043734200-2025-U

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5176549

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: JUAN CARLOS ARCE RAMÍREZ					
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - JUAN CARLOS ARCE RAMÍREZ					
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica			IDENTIFICACIÓN N°: 2-0509-0259					
	CLIENTE: 9820-1 JOEL RAHMILOVITCH NELSON			TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto					
	CORREO: acervantes@bncr.fi.cr			CORREO: oficina@jcarce.com					
	TELÉFONO: 506-2212-0000 x907			TELÉFONO: 24611085/83440000 OTRO:					
	IDENTIFICACIÓN N°: 1-376-000397-21								
PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%				
	PROVINCIA: 2 ALA	CANTON: 2 SAN RAMON	DISTRITO: 13	PEÑAS BLANCAS	LOCALIDAD: CHACHAGUA				
	DIRECCIÓN EXACTA: Costado Norte de la esquina Noreste de la escuela local, propiedad al norte de la vía de acceso. CC5								
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 20213043734200		PLANO DE CATASTRO N°: A-1257804-2008		ÁREA REGISTRADA: 2.909,5 m²				
	ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Norte		USO PREDOMINANTE: Residencial	OCUPADO POR:	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 Plano Y El Registro						
	PROPÓSITO:	☒ Estimar el Valor Físico	☐ Estimar el Valor de Mercado						
	OBJETO:	☐ Crédito de Adquisición	☐ Refinanciamiento	☐ Construcción	☒ AVALUO BIEN ADJUDICADO				
	USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): 9820-1 JOEL RAHMILOVITCH NELSON								
	SOLICITADO POR:	☐ Cliente de arriba	☒ Otro	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA					
	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:						
	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:							
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO	ACTIVIDAD DEL LUGAR:	☒ Residencial	☒ Comercial	☐ Industrial	☐ Agropecuario	☐ Otro			
	TIPO DEL DISTRITO:	☒ Urbano	☐ Suburbano	☐ Rural	☐ Recreacional	☐ Otro			
	TENDENCIA DISTRITO:	☐ Aumentando	☒ Estable	☐ Transición	☐ Disminuyendo	☐ Otro			
	DENSIDAD:	☐ Mayor a 75%	☒ 25 - 75%	☐ Menor de 25%	☐ Rural				
	NIVEL SOCIOECONÓMICO:	Media		☐					
	ZONAS CERCANAS:	☐ Alta	☒ Media	☐ Baja	☐				
	FACILIDADES DE MANO DE OBRA:	Bueno		ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ SI ☐ No					
	COMENTARIOS:								
	TERRENO UBICADO EN EL CENTRO COMERCIAL DE CHACHAGUA, CON LOS SERVICIOS BÁSICOS DESCRITOS, EL LOTE ES APTO PARA CONSTRUCCIONES.								
	TERRENO / FINCA	DIMENSIONES: 46,59 X 72,7		☒ m	☐ ha.				
ÁREA APLICABLE: 2.909,5		UNIDAD DE MEDIDA: m²							
DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: NINGUNA									
TOPOGRAFÍA: Quebrada									
PENDIENTE: Desendente									
ZONIFICACIÓN: Comercial									
FUENTE: VISITA DE CAMPO									
ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN:		☐ SI ☒ No							
ESTADO FÍSICO:									
POSIBILIDAD DE DAÑOS:		☐ SI	☒ No	Ninguno					
CUERPO DE AGUA CERCANO:		☒ SI	☐ No	Baja					
DESLIZAMIENTO:		☒ SI	☐ No	Baja					
EXISTEN GRAVÁMENES:		☒ SI	☐ No						
COMENTARIOS:									
TERRENO UBICADO CERCA DEL CENTRO DE CHACHAGUA, CON LOS SERVICIOS BÁSICOS DESCRITOS, LOTE APTO PARA CONSTRUCCIONES. LOS GRAVÁMENES NO AFECTAN EL FUNCIONAMIENTO DEL TERRENO EXISTE UNA QUEBRADA QUE PASA EN LA COLINDANCIA NORTE DEL TERRENO A UNA DISTANCIA DE 35 METROS HACIA LAS CONSTRUCCIONES, ESTA QUEBRADA AFECTA EN RETIRO DE PROTECCIÓN, TERRENO CON ALTA PENDIENTE EN ZONA POSTERIOR, LO QUE PODRÍA CAUSAR DESLIZAMIENTOS.									
SERVICIOS:		☒ Teléfono	☒ Señal Celular	☒ Alcantarillado	☐ Sistema Sanitario	☒ Caño			
		☒ Internet	☐ Cuneta	☐					
AGUA:	☒ SI	☐ No	☐						
ADICIONALES:	☐ Calle de Grava	☒ Calle Pavimentada	☒ Recolección Basura	☒ Acera	☒ Cordón				
		☒ Alumbrado	☒ TV por Cable	☐					
ELECTRICIDAD:	☒ SI Tiene	☐ No Tiene	☐						
TIPO DE RUTA:	☐ Primaria	☒ Secundaria	☐ Terciaria	☐ Camino Vecinal	☐ Calle Local				
MATERIAL:	Asfalto								
ANCHO DE VÍA:	11 M								
TRANSPORTE PÚBLICO:	☒ SI	☐ No	Distancia menor a 500 m						
JARDINES/PARQUES:	☒ SI	☐ No	☐						
EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m									
TIPO DE ACCESO: Calle Pública			TIPO DE UBICACIÓN: Medianero						
APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: < 55									

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20213043734200-2025-U

NAS No.: 5176549

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	434.716	1.150.887	264
2	434.759	1.150.900	262
ÁREA m²: 0 VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0			
COMENTARIOS: UBICACION: CC53+5H5 San Ramón, Provincia de Alajuela			

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2000 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 815 m² EDAD EFECTIVA: 25 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 26 años ÁREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) 0 m² VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) 0 años TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Otros CUBIERTA: LAMINA DE HIERRO GALVANIZADO ESTRUCTURA: BLOQUES DE CONCRETO, METAL Y MURO SE ENTREPISO: NO HAY TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: Other ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular AVANCE DE OBRA: 100% PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70% TECHOS: ESTRUCTURA METÁLICA CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo MUESTRA DETERIORO EN GALERONES Y MALO EN VIVIENDA FACHADA/EXTERIOR: VENTANAS MARCOS DE ALUMINIO,VIDRIO FIJO Y CELOSIAS CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☒ Malo EN ZONA DE VIVIENDA LA MADERA SE ENCUENTRA MUY AFECTADA	ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos Repello ☒ ☐ REPELLO QUEMADO MAL ESTADO Empastado ☐ ☐ Enchape ☒ ☐ BAÑO CON DETERIORO IMPORTANTE TABLILLA PLASTICA ☐ ☒ INTERNOS EN VIVIENDA DEFICIENTES TABLILLA DE MADERA ☐ ☒ EXTERNOS E INTERNOS EN VIVIENDA DEFICIENTES POR TERNITAS PISOS: CERÁMICA EN COCINA Y OTRAS ZONAS DE VIVIENDA, MADERA EN ZONAS DE VIVIENDA. CONCRETO EN GALERONES SISTEMA ELÉCTRICO: ☐ Si Entubado ☒ No Entubado 0% - 25% SISTEMA VANDALIZADO TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: NO HAY AIRE ACONDICIONADO: NO HAY RED AGUA CALIENTE: NO HAY GAS LP: UBICACIÓN: UBICACIÓN DE LOS CUARTOS: <table><thead><tr><th>NIVEL</th><th>ENTRADA</th><th>SALA</th><th>COMEDOR</th><th>COCINA</th><th>RECÁMARAS</th><th>B. COMPLETO</th><th>MEDIO B.</th><th>SALA MEC.</th><th>Pilas</th><th>GALERÓN CE</th><th>GALERÓN AB</th><th>ALERO</th><th>ÁREA</th></tr></thead><tbody><tr><td>PRINCIPAL</td><td>1</td><td>1</td><td></td><td>1</td><td>4</td><td>2</td><td></td><td></td><td>1</td><td></td><td></td><td></td><td>145 m²</td></tr><tr><td>SEGUNDO</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>TERCERO</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>4</td><td>1</td><td>1</td><td>670 m²</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table> TOTALES: CUARTOS: 15 RECÁMARAS: 4 BAÑOS: 2 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: 0 ÁREA TOTAL 815 m²	NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	Pilas	GALERÓN CE	GALERÓN AB	ALERO	ÁREA	PRINCIPAL	1	1		1	4	2			1				145 m²	SEGUNDO														TERCERO																								4	1	1	670 m²														
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	Pilas	GALERÓN CE	GALERÓN AB	ALERO	ÁREA																																																																								
PRINCIPAL	1	1		1	4	2			1				145 m²																																																																								
SEGUNDO																																																																																					
TERCERO																																																																																					
										4	1	1	670 m²																																																																								
COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA. EDIFICACIÓN CORRESPONDE A UNA ANTIGUA PLANTA EMPACADORA, CONFORMADA POR GALERONES CON PAREDES PERIMETRALES "PLANTA", GALERÓN ABIERTO EN LA ZONA DE FRENTE Y UNA ZONA TECHADA O ALERO POSTERIOR. ADEMÁS DE UNA VIVIENDA DE ZÓCALO DE BLOQUES DE CONCRETO Y MADERA. LOS GALERONES SE CONSIDERA EN CONDICIONES REGULARES DE MATERIALES, EN CONDICIONES MUY DEFICIENTE DE MANTENIMIENTO, ESTOS FUERON VANDALIZADOS EN EL SISTEMA ELÉCTRICO MISMO QUE ES INEXISTENTE AL MOMENTO DE LA VISITA. LA VIVIENDA SE CONSIDERA EN MUY MALAS CONDICIONES, LAS PAREDES DE MADERA Y ESTRUCTURA DEL TECHO ESTÁ AFECTADA POR TERMITAS Y POLILLA, EL SISTEMA ELÉCTRICO FUE VANDALIZADO Y ES INEXISTENTE O NO FUNCIONA, LOS ACABADOS DE ESTE EDIFICIO SON MUY DEFICIENTES.																																																																																					

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20213043734200-2025-U

NAS No.: 5176549

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

ENFOQUE COMPARATIVO 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, PEÑAS BLANCAS Costado Norte de la esquina Noreste de la escuela local, propiedad al norte de la vía de acceso. CC53+5H5 San Ramón, Provincia de Alajuela		75 METROS AL ESTE DE LA ESCUELA DE CHACHAGUA, TERRENO CON CUARTOS DE AQUILER, COORD 434796, 1150870		Lote esquinero, frente a la escuela. COORD 434637, 1150836		UN KILÓMETRO OESTE DEL COLONO, COORD 433431, 1150636	
	Tipo de Información		OFERTA NEGOCIABLE		OFERTA NEGOCIABLE		OFERTA	
	Superficie de Terreno		25 m X 40 m		25 m X 21 m		50 m X 60 m	
	Fecha Consulta		16/02/2024		16/02/2024		30/01/2025	
	Valor Terreno		60.000.000		46.000.000		60.000.000	
	Números de Contacto		8449-1037		8540-9441		8329-8086	
	Valor Unitario del Terreno		60.000		87.619,05		20.000	
	Ubicación	5	5	1	3	,8009	5	1
	Dimensiones/Area de la Finca	2.909,5 m²	1.000 m²	,703	525 m²	,5683	3.000 m²	1,0102
	Servicios 1	4	4	1	1	1	1	1,0942
	Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
	Tipo de vía	1	1	1	1	1	6	1,3813
	Relación Frente/Fondo	46,59	25	1,1644	25	1,1644	50	,9829
	Pendiente %	-10	0	,8797	0	,8797	0	,8797
	Nivel respecto a calle	-0,05	0	,9753	0	,9753	0	,9753
	Forma	0,68	1	,9091	1	,9091	1	,9091
	Negociación			,9		,95		1,1
				1		1		1
			1		1		1	
			1		1		1	
			1		1		1	
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,5746		,3927		1,2876		
VALORES HOMOLOGADOS		34.477,5		34.408,42		25.751,86		

Conclusions:	

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 91.783.087

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 31.546

Informe de Avalúo No.: 214-20213043734200-2025-U

NAS No.: 5176549

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: JUAN CARLOS ARCE RAMÍREZ	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - JUAN CARLOS ARCE RAMÍREZ	
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica			IDENTIFICACIÓN N°: 2-0509-0259	
	CLIENTE: 9820-1 JOEL RAHMILOVITCH NELSON			TIPO DE PROFESIONAL: Architect	
	CORREO: acervantes@bncr.fi.cr			CORREO: oficina@jcarce.com	
	TELÉFONO: 506-2212-0000 x907	IDENTIFICACIÓN N°: 1-376-000397-21		TELÉFONO: 24611085/83440000	OTRO:

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

Fracción	Área m2	Valor	Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario	zona protección				Ajustado		Parcial
1	2.346,5	31.546	1	1	1	1	31.546	100%	74.022.689
2	563	31.546	2	1	1	1	6.309,2	100%	3.552.079,6
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:	77.574.768,6

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	0		0							Valor Mejoras al Terreno:	0
										Proporción del valor mejoras al terreno:	0

Tipo de construcción	Área m2	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR (años)	Valor Unitario Final
GAL FRENTE	202	170.000	34.340.000	50	20	0,72	0,9191	22.724.596	33,1	112.498
GALE ATRÁS	282	120.000	33.840.000	50	25	0,625	0,819	17.321.850	25,6	61.425
ALERO	91	75.600	6.879.600	50	25	0,625	0,278	1.195.376	8,7	13.136
ALERO FREN	95	120.000	11.400.000	50	9	0,8938	0,9748	9.932.535	43,6	104.553
VIVIENDA	145	130.000	18.850.000	50	40	0,28	0,278	1.467.255	3,9	10.119
Totales	815		105.309.600					Valor de las Construcciones:		52.641.612

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

Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	Valor Unitario Final
Totales			0					Valor de los Elementos Adicionales:	0

VALOR FÍSICO TOTAL:	130.216.380,6
---------------------	---------------

Nº Informe	Finca	Identificador Predial		Plano Catastro		Registro	Coefficiente	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

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20213043734200-2025-U

NAS No.: 5176549

ENFOQUE DE MERCADO

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
ALA, SAN RAMON, PEÑAS BLANCAS Costado Norte de la esquina Noreste de la escuela local, propiedad al norte de la vía de acceso. CC53+5H5 San Ramón, Provincia de Alajuela							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	815 m²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	Costado Norte de la esquina Noreste de la		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:

ÁREA: 815 m²

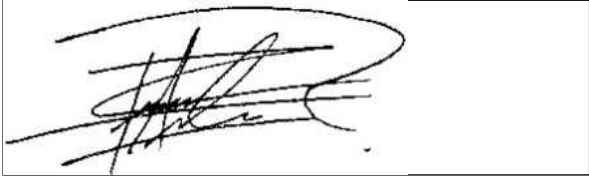
VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

VALOR UNITARIO APLICABLE:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20213043734200-2025-U

NAS No.: 5176549

LIMITACIONES Y SALVEDADES	OBSERVATIONS: SE REALIZA LA VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD POR MÉTODO DE MERCADO EN TERRENO Y COSTO EN LAS CONSTRUCCIONES. EL VALOR ASIGNADO A LAS CONSTRUCCIONES HACE REFERENCIA A LAS CONDICIONES ACTUALES DEL BIEN			
TIEMPO DE EXPOSICIÓN	TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses		AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General	
RESUMEN DE VALORES	LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:			
	VALOR DE TERRENO: 77.574.768,6 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 52.641.612 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 130.216.380,6 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 52.641.612 VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO: VALOR DE VENTA FORZADA:			
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	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: 130.216.380,6 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado			
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	CONCLUSIÓN DE VALOR			
	DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: Costado Norte de la esquina Noreste de la escuela local, propiedad al norte de la vía de acceso. CC53+5H5 San Ramón, Provincia de Alajuela PROVINCIA: ALA CANTON: SAN RAMON 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: 07/03/2025 VALOR FINAL: 130.216.380,6 MONTO DE LA SOLICITUD: 135.959.259,59 VALOR EN LETRAS: ciento treinta millones doscientos dieciséis mil trescientos ochenta y sesenta centavos SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado			
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	FIRMA:		CO-FIRMANTE (si aplica)	
				
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	NOMBRE PERITO: JUAN CARLOS ARCE RAMÍREZ		NOMBRE CO-FIRMANTE:	
	TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA REGISTRO #: A-10129 CÓDIGO INSPECTOR: 365 COD. EMPRESA: 316 FECHA DEL INFORME: 07/03/2025 PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No FECHA DE INSPECCIÓN: 24/02/2025 IDENTIFICACIÓN N°: 2-0509-0259		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)	
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	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			



10.40756, -84.59611, 263.8m, 342°

Frente de la Propiedad



10.40755, -84.59611, 264.9m, 292°

Vista de la Calle



10.40756, -84.59611, 262.1m, 357°

Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: PERSPECTIVA

Foto 4



Descripción: CONSTRUCCION

Foto 2



Descripción: CONSTRUCCION

Foto 5



Descripción: CONSTRUCCION

Foto 3



Descripción: CONSTRUCCION

Foto 6



Descripción: CONSTRUCCION

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: CONSTRUCCION

Foto 10



Descripción: CONSTRUCCION

Foto 8



Descripción: CONSTRUCCION

Foto 11



Descripción: CONSTRUCCION

Foto 9



Descripción: CONSTRUCCION

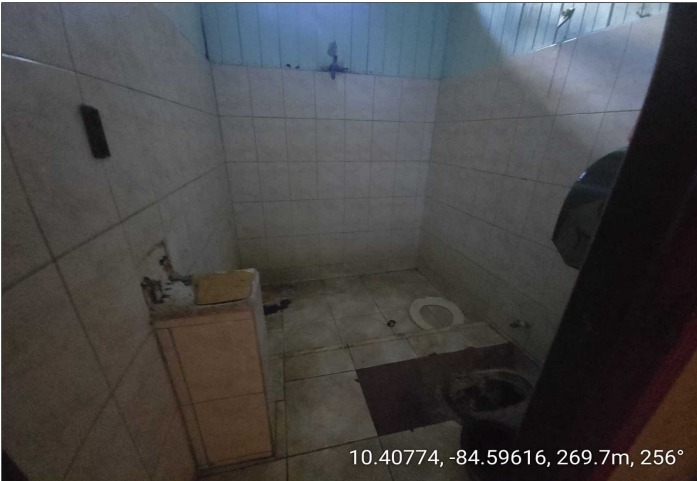
Foto 12



Descripción: CONSTRUCCION

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



10.40774, -84.59616, 269.7m, 256°

Descripción: CONSTRUCCION

Foto 16



10.40774, -84.59616, 269.7m, 285°

Descripción: CONSTRUCCION

Foto 14



10.40774, -84.59616, 269.7m, 334°

Descripción: CONSTRUCCION

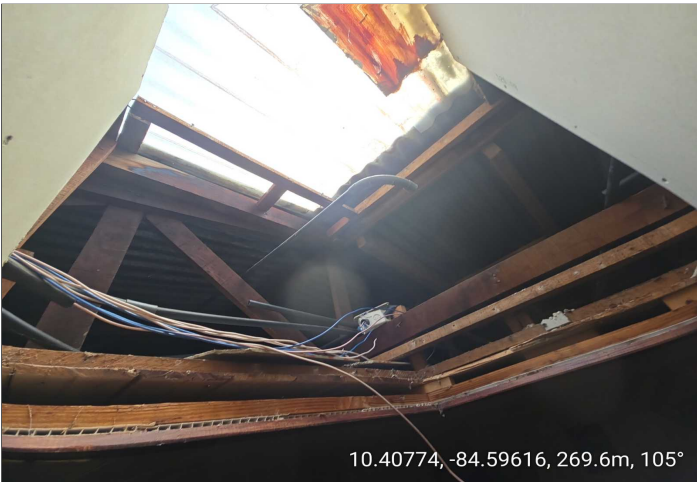
Foto 17



10.40774, -84.59616, 269.7m, 22°

Descripción: CONSTRUCCION

Foto 15



10.40774, -84.59616, 269.6m, 105°

Descripción: SISTEMA ELECTRICO

Foto 18



10.40774, -84.59616, 269.7m, 318°

Descripción: CONSTRUCCION

Fotos Adicionales 19-24

Foto 19



10.40779, -84.59616, 265.6m, 3°

Descripción: BAÑO

Foto 22



10.40802, -84.59593, 267.4m, 280°

Descripción: CONSTRUCCION

Foto 20



10.40776, -84.59591, 274.1m, 332°

Descripción: CONSTRUCCION

Foto 23



10.40781, -84.59623, 258.9m, 139°

Descripción: TERRENO

Foto 21



10.40776, -84.59591, 274.0m, 297°

Descripción: CONSTRUCCION

Foto 24



10.4081, -84.59598, 263.1m, 352°

Descripción: TERRENO

Plano Catastro

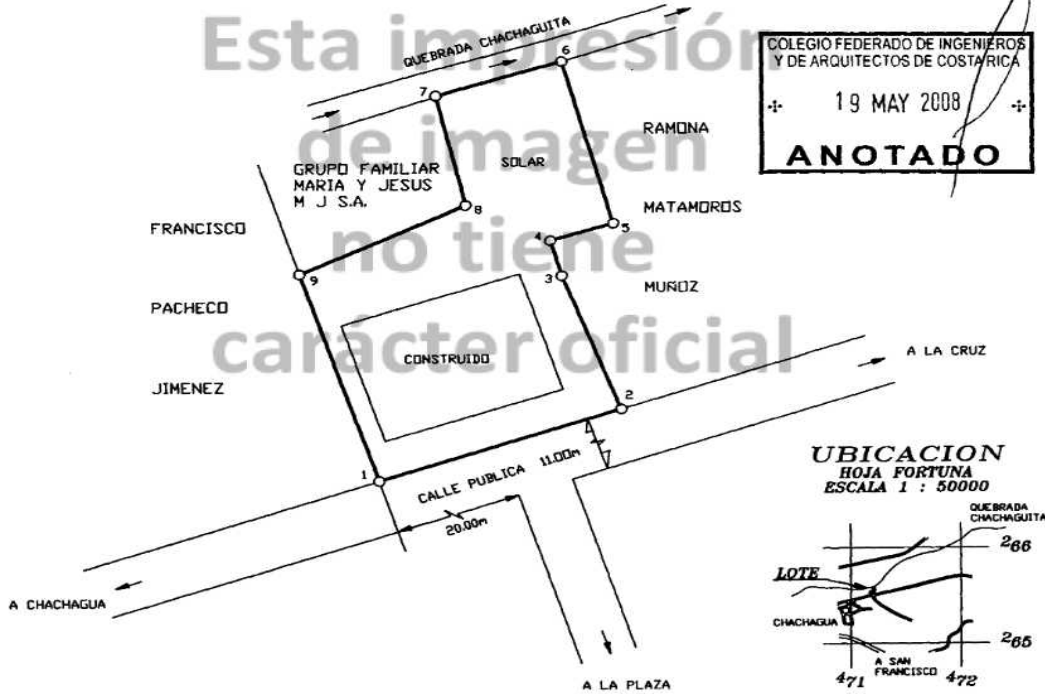
INSCRIPCIÓN: 2-1257804-2008
Fecha: 27/05/2008 16:02:19
Registrador: KENDAK FERNANDEZ HENDOZA
F42D7475B9B6E4DCF23EDFA633432959

Catastro Nacional
1-23224763
26/05/2008 09:23:54
Escriba de Inscripción
1-23224763
19/05/2008 11:31:06



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 CALLE PUBLICA : 46.59m
MODIFICA AL PLANO No. A-1022590-2005
Y A-1251415-2008.
AFECTADO POR LEY FORESTAL 7575 ARTICULO 33.

LINEA	AZIMUT	DISTANCIA
1-2	71° 33'	46.59m.
2-3	338° 53'	29.95m.
3-4	344° 40'	7.70m.
4-5	72° 48'	12.00m.
5-6	344° 40'	35.05m.
6-7	252° 48'	24.00m.
7-8	166° 51'	23.43m.
8-9	244° 46'	33.48m.
9-1	161° 42'	45.58m.



PROPIEDAD DE GRUPO FAMILIAR MARIA Y JESUS M J S.A.	CEDULA JURIDICA No 3-101-319759	AREA 2909.50 m.2	INFORMACION REGISTRO PUBLICO PARA RECTIFICAR AREA FOLIO REAL 2437342-000 AREA 2645.03m2
		PROTOCOLO TOMO 15554 FOLIO 66	
 OLIVER VILLALOBOS RODRIGUEZ TOPOGRAFO ASOCIADO T.A.5680	ESCALA 1 : 1000	SITUADO EN CHACHAGUA DISTRITO 13 PERAS BLANCAS CANTON 2 SAN RAMON PROVINCIA 2 ALAJUELA	ARCHIVO FAMILIA
	FECHA 05-09-2005		

Estudio de Registro

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 437342-000

AECTA A FINCA: 2-00437342-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 19-02-2025 a las 11:31 horas

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 437342 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: SOLAR Y CONSTRUIDO
SITUADA EN EL DISTRITO 13-PEÑAS BLANCAS CANTON 2-SAN RAMON DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : QUEBRADA CHACHAGUITA Y GRUPO FAMILIAR MARIA Y JESUS MJ S.A
SUR : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 46.59 CENTIMETROS LINEALES
ESTE : RAMONA MATAMOROS MU#OS
OESTE : FRANCISCO PACHECO JIMENEZ

MIDE: DOS MIL NOVECIENTOS NUEVE METROS CON CINCUENTA DECIMETROS CUADRADOS
PLANO: A-1257804-2008

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00188189 000		FOLIO REAL
2-00437341 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 166,692,349.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021|
ESTIMACIÓN O PRECIO: DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO DOLARES
CON DIECISEIS CENTAVOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00698261-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 01-OCT-2024

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

CONDIC Y RESTRIREF: 2860 075 001
CITAS: 325-02021-01-0901-008
FINCA REFERENCIA 2188191 000
AECTA A FINCA: 2-00437342-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 325-02021-01-0902-007
FINCA REFERENCIA 2188191 000

Anexo Texto

- 1) EL AVALÚO SE REALIZÓ CON BASE EN LAS CONDICIONES APARENTES OBSERVADAS DEL TERRENO Y DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES Y NO SE REALIZÓ NINGUNA PRUEBA FÍSICA DE INGENIERÍA AL TERRENO O A LAS EDIFICACIONES Y OBRAS EXISTENTES. POR CONSIGUIENTE, NO SE ASUME NINGUNA RESPONSABILIDAD POR PROBLEMAS GEOFÍSICOS QUE PRESENTE EL TERRENO INCLUYENDO LA CAPACIDAD SOPORTANTE DE LOS SUELOS, POR DAÑOS O VICIOS OCULTOS QUE PUEDAN TENER LAS EDIFICACIONES, POR LA CAPACIDAD ESTRUCTURAL DE LAS EDIFICACIONES Y POR DEFICIENCIAS DE DISEÑO O DE INCUMPLIMIENTO DE REQUISITOS EXIGIDOS POR LOS CÓDIGOS VIGENTES. LO INDICADO TAMBIÉN APLICA PARA LAS DEMÁS OBRAS EXISTENTES DENTRO DEL INMUEBLE VALUADO.
- 2) LA PROPIEDAD VALUADA FUE UBICADA EN CAMPO UTILIZANDO LA DIRECCIÓN BRINDADA EN LA SOLICITUD DE AVALÚO, EN LA LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA Y REFERENCIA AL PUNTO DE AMARRE QUE ESPECIFICA EL PLANO CATASTRADO APORTADO. PARA VERIFICAR LA DISTANCIA AL PUNTO DE AMARRE SE UTILIZARON INSTRUMENTOS DE MEDICIÓN TRADICIONALES O ELECTRÓNICOS COMO EL GPS MANUALES Y DE CONFORMIDAD CON LOS MISMOS LA UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD COINCIDE CON LA INDICADA EN EL PLANO CATASTRADO; NO OBSTANTE, POR NO UTILIZAR INSTRUMENTOS DE PRECISIÓN PROPIOS DE UN PROFESIONAL EN TOPOGRAFÍA CABE LA POSIBILIDAD DE QUE EXISTAN ALGUNAS DIFERENCIAS CON LA REALIDAD, AUNQUE ESTAS NO DEBERÍAN SER RELEVANTES.
- 3) PARA EFECTOS DEL PRESENTE AVALÚO, LAS EDIFICACIONES DESCRITAS Y VALORADAS CORRESPONDEN EXCLUSIVAMENTE A LAS QUE SE ENCUENTRAN CONSTRUIDAS EN SU TOTALIDAD DENTRO DEL INMUEBLE DESCRITO POR PLANO CATASTRADO APORTADO.
- 4) PARA DETERMINAR EL VALOR NETO DE REPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN LAS CONDICIONES ACTUALES, SE PARTE DEL VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO DETERMINADO EN BASE A COSTOS ACTUALIZADOS DE CONSTRUCCIÓN Y SE DEPRECIA EL VALOR UTILIZANDO EL MÉTODO DE ROSS-HEIDECKE, QUE TOMA EN CONSIDERACIÓN LA EDAD DE LAS EDIFICACIONES, LA VIDA ÚTIL TOTAL Y EL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LOS ELEMENTOS QUE LA COMPONEN.
- 5) EL VALUADOR MANIFIESTA NO TENER NINGÚN INTERÉS ACTUAL SOBRE LOS BIENES EN ESTUDIO O INTERÉS DIRECTO EN EL RESULTADO DE LA VALUACIÓN SOLICITADA, NI TENER VÍNCULO FAMILIAR O COMERCIAL CON EL SOLICITANTE. LOS MONTOS INDICADOS EN EL PRESENTE INFORME DE AVALÚO CORRESPONDEN AL VALOR DE MERCADO OBTENIDO PARA EL INMUEBLE CON BASE EN SUS CARACTERÍSTICAS Y EN EL ESTADO APARENTE OBSERVADO EL DÍA QUE SE REALIZÓ LA VISITA DE VALUACIÓN.
- 6) LA DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES QUE SE INDICAN EN EL INFORME DE AVALÚO SE BASA EN LAS CONDICIONES APARENTES Y VISIBLES DE LAS MISMAS. NO SE REALIZARON PRUEBAS, REVISIONES ESPECIALIZADAS NI SE VERIFICÓ EL CUMPLIMIENTO PORMENORIZADO DE NORMAS O REQUISITOS EXIGIDOS POR CÓDIGOS Y REGLAMENTOS VIGENTES. POR CONSIGUIENTE, NO SE ASUME RESPONSABILIDAD POR PROBLEMAS O DEFICIENCIAS NO DETECTADAS QUE ESTAS PUEDAN PRESENTAR.