

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-20208048687500-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Bienes Adjudicados			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
Banco	Nacional	de Costa Rica		Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE DEL PROPIETARIO (S)					
Banco	Nacional	de Costa Rica		Céd. Jurídica 4-000-001021 100%	
NOMBRE DEL EXDEUDOR (S)					
Rivera	Pérez	Braunny		Céd. Identidad 3-0261-0313 100%	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	02 - SAN RAMON				
Distrito:	08 - ANGELES				
Localidad:	Reserva Valle Azul				
DIRECCIÓN EXACTA					
De la soda Exora 380 al E, 120 m al SE, 420 m al SO y 60 m al S, 8CFP+9QJ Valle Azul, Provincia de Alajuela					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	2-1498265-2011		1 520,00 m2		
Identificador Predial	20208048687500		1 520,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢9 468 080,00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢9 468 080,00	
VALOR EN LETRAS: NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL OCHENTA COLONES 00/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local	Local
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:		Lote quebrado como para vivienda	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢0,00				
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES	Se recomienda limpiar, replantar, demarcar y certificar por topografía que el plano cumple al 100% con el sitio				
Nombre del Perito	Jorge Alberto Bolaños Venegas				
Tipo de Profesional	Ing. Civil	Carnet	IC-10557	Firma del Perito	
Código Perito SIACC	726	Emp.	1573	Identificación N°	2-0459-0056
Nombre de la empresa	Jorge Alberto Bolaños Venegas			Cód. Empresa	00000309
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:	14 junio 2025	Fecha informe:	17 junio 2025		
Números telefónicos para contacto	83733318				
Correo electrónico / Dirección WEB	albertbol@hotmail.com				

AVALÚO DEL TERRENO						214-20208048687500-2025-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		7 000,00		12 216,85		30 000,00		#¡DIV/0!			
Área	1520	2 000,00	1,0948	3929	1,3681	500	0,6929	0,0000		0,0000	
Nivel	1	1	1,0000	0,8	0,9743	0,4	0,9704	0,9512		0,9512	
Frente	18,89	25	0,9323	35	0,8582	20	0,9858	#####		#####	
Fondo	96,62	80	1,0000	112	1,0000	25	1,0000	1,0000		1,0000	
Forma	irreg	irreg	1,0000	irreg	1,0000	reg	1,0000	1,0000		1,0000	
Pendiente	25	25	1,0000	3	0,7542	2	0,7446	0,7258		0,7258	
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	3	0,9503	0,8803		0,8803	
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	3	0,9418	1,0305		1,0305	
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	1,6161		1,6161	
Tipo de Vía	6	6	1,0000	3	0,8238	2	0,7723	0,6787		0,6787	
Indexación		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Por comercio		0,9300		0,8500		0,8000		0,8000		1,0000	
Factor de Homologación		0,9493		0,6042		0,2729					
Valores Homologados		6 644,85		7 380,88		8 187,38					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN		FACTOR		DETALLE							
Alineamiento		0,5000		Área afectada		302,60 m2		Alineamiento quebrada 20 m			
Extra topografía		0,9000		Área afectada		900,00 m2		Por parte más quebrada y ubicación de tercera referencia			
		1,0000		Área afectada		0,00 m2					
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo		€7 404 /m2		Valor ajustado		€6 229 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones		0,8413		Área		1 520,00 m2		€0 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL						€6 229,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€9 468 080,00					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE		Teodorico Rodríguez Molina				Finca en verde					
SUR		Teodorico Rodríguez Molina				Finca en verde					
ESTE		Calle pública				Calle publica					
OESTE		Quebrada Vueltas				Quebrada					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
PRECISIÓN											
VÉRTICE		ESTE				NORTE				Altitud	
1		438 325				1 141 591				298	
5		438 338				1 141 568				298	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº		Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta
1		Lote casi a la par, vecino dueño indica el precio que el vendería, similar en características, no tiene # teléfono, se llama				Oferta		No tiene			14/6/2025
						Coordenadas		Este	438 323	Norte	1 141 651
2		Propiedad más grande en calle mejor y mucho tiempo en venta				Oferta					14/6/2025
						Coordenadas		Este	437 715	Norte	1 142 131
3		Propiedad en calle principal, sobre valorado, mucho tiempo en venta				Oferta					14/6/2025
						Coordenadas		Este	439 343	Norte	1 142 577
4											
						Coordenadas		Este		Norte	
5											
						Coordenadas		Este		Norte	

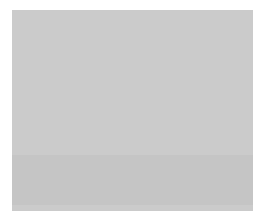
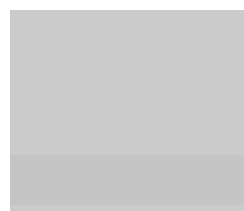
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-20208048687500-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre mezclado grueso		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	9,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	NO	Clase social
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	NO a 0 m	Baja
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ a 600 m	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	ASADA	Edificios Comerciales	SÍ a 1000 m	Baja
Señal celular	SÍ	KOLBI	Recolección de basura	NO a 0 m	Densidad poblacional
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	SÍ a 2000 m	Baja
Medidores instalados	Ninguno				Actividad del lugar
Agricultura, habitacional ganadería					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frete principal:	18,89 m		Nivel bajo calle:	1,00 m	
Fondo:	96,62 m		Pendiente %	25	
Relación:	5,1148756		Tipo de vía:	5	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Medianero	
	S2	16			
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				SÍ	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres:				Regular	
Cuerpo de agua cerca (Otro (especifica: Distancia	0,00 m		Possibilidad de daños	Ninguno	
Topografía	Quebrada	Pendiente	Descendente	Riesgo deslizamiento	Bajo
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 58,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO	17/6/2025				
	Reserva de ley de aguas y ley de caminos públicos, porque colinda con quebrada				
OBSERVACIONES					
Para la visita se observa propiedad quebrada, con pendiente inversa, enmontada, con quebrada al fondo, no se observan construcciones, calle lastre al frente, servicios pasan por el frente, no se observan instalados, se recomienda replantear, demarcar y certificar que la propiedad cumple al 100% con el plano catastro. 8CFP+9QJ Valle Azul, Provincia de Alajuela.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20208048687500-2025-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



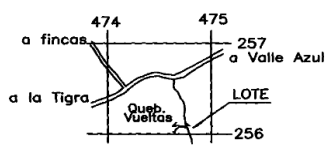
PLANO DE CATASTRO

214-20208048687500-2025-U

INSCRIPCIÓN: 2-1498265-2011
Fecha: 19/05/2011 09:20:12
Registrado: NAVI COREA SANCHEZ
SCABC61FFFA9D971AEBF9F98DC6FA22F

Catastro Nacional
1-2621464

11/05/2011 14:14:57



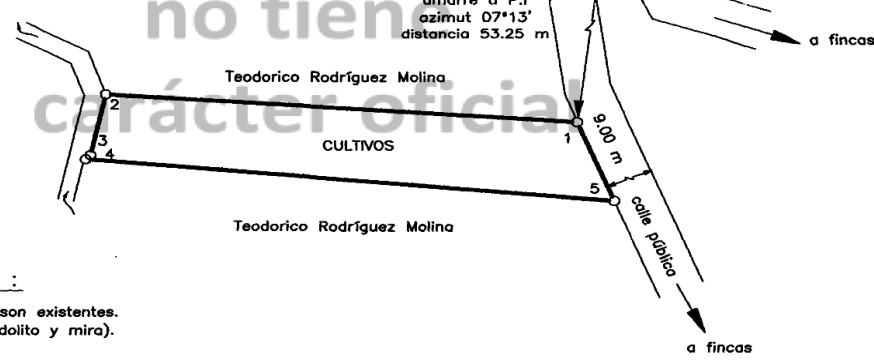
UBICACION
HOJA SAN LORENZO
ESCALA 1 : 50000

MUNICIPALIDAD DE SAN RAMON
SECCION PLANEACION URBANA
02 MAY 2011
APROBADO
PARA EFECTOS DE CATASTRO
Marco Vinicio Miranda Robinson
TOPOGRAFO

DERROTERO				
LINEA	o	i	m	cm
1-2	273	46	91	02
2-3	192	30	13	83
3-4	225	32	1	30
4-5	95	05	102	23
5-1	337	56	18	89



Queb. Vueltas



COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
Y ARQUITECTOS DE COSTA RICA
11 MAY 2011
ANOTADO

NOTAS :

- o Doy fe que los linderos son existentes.
- o Levantamiento polar (teodolito y mira).
- o Poligonal cerrada.
- o Error angular estimado: 00°01'.
- o Error lineal estimado: 0.01 m.
- o Distancia frente a calle pública: 18.89 m.
- o Modifica al plano A-151967-1993
- o Afectado por la ley forestal 7575 artículo 33.

NOTA:

o Este plano servirá únicamente para inscribir el inmueble, una vez inscrito el fraccionamiento respectivo el plano surtirá los efectos jurídicos correspondientes desde la fecha de inscripción en el Registro.

INFORMACION REGISTRO PUBLICO
ES PARTE DE:
FOLIO REAL
2298190-000
AREA SEGUN REGISTRO:
13703.23 m²

SITUADO EN:
RESERVA VALLE AZUL
DISTRITO:
08 ANGELES
CANTON:
02 SAN RAMON
PROVINCIA:
02 ALAJUELA

AREA:
1520 m²

RICARDO RODRIGUEZ CASTRO
TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 6296

ESCALA:
1 : 1000
FECHA:
MARZO 2011

PROTOCOLO
TOMO: 16741
FOLIO: 162
ARCHIVO:
1

ESTUDIO DE REGISTRO

214-20208048687500-2025-U

17/6/25, 18:04

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 486875--000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 486875 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE CULTIVOS
SITUADA EN EL DISTRITO 14-SAN LORENZO CANTON 2-SAN RAMON DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : TEODORICO RODRIGUEZ MOLINA

SUR : TEODORICO RODRIGUEZ MOLINA

ESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE 18.89 METROS LINEALES

OESTE : QUEBRADA VUELTAS

MIDE: MIL QUINIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS
PLANO:A-1498265-2011
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN

2-00298190 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 29,200,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: SEIS MILLONES DOCE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00852225-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 29-NOV-2024

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS

CITAS: 421-01409-01-0275-001

FINCA REFERENCIA 200298190 000

AFECTA A FINCA: 2-00486875 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 17-06-2025 a las 18:04 horas

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

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media	
1	Informe de avalúo N°:	214-20208048687500-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	Banco Nacional de Costa Rica	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Jorge Alberto Bolaños Venegas	Empresa: Jorge Alberto Bolaños Venegas
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Sí
5	Monto del avalúo	9 468 080,00	Monto solicitado: 6012899,5
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Se recomienda limpiar, replantear, demarcar y certificar por topografía que el plano cumple al 100% con el sitio		
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Jorge Alberto Bolaños Venegas	Emp. N° 1573
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	17/6/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)