

Fecha: 28/01/2025

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: CONDOMINIO VALLE EL DORADO, CC VILA DEL SENDERO, FILIAL 157. (PLUS CODE-2V6M+5HP SAN RAFAEL DE HER 4-HER 2-San Josecito 5-San Rafael

Número de Avalúo: 5174457

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤12 meses

Valor Concluido: 70.495.024

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 27/01/2025

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

Observaciones Generales:  
Por metodología obligatoria del Banco Nacional, el valor de las construcciones y valor asegurable es la diferencia entre el valor de mercado y el valor del terreno.

FIRMA:

Nombre: MARCO ARIAS LAO

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 3-101-220176-00

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:

Nombre: Marco Arias Lao

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 162900643

# FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-4050207805500F-2025-C

Liquidez: Alta

NAS No.: 5174457

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: MARCO ARIAS LAO	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214			EMPRESA: Perito Externo - INGENIEROS CIVILES VALUADORES ICV S.A.	
SOLICITANTE: ROGER COTO MORA		IDENTIFICACIÓN N°: 1-1017-0421		IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-220176-00	
CLIENTE: 9709-1 ROGER COTO MORA				TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil	
CORREO:				CORREO: asistentes@grupoicv.com	
TELÉFONO: 2211-4091				TELÉFONO: 2256-5611/2233-1032 OTRO:	

PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%	
	PROVINCIA: 4 HER CANTON: 5 San Rafael		DISTRITO: 2 San Josecito		LOCALIDAD: SAN JOSECITO	
	DIRECCIÓN EXACTA: CONDOMINIO VALLE EL DORADO, CC VILA DEL SENDERO, FILIAL 157. (PLUS CODE-2V6M+5HP SAN RAFAEL DE HERED					
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 4050207805500F		PLANO DE CATASTRO N°: H-1386913-2009		ÁREA REGISTRADA: 157 m²	
	ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Heredia		USO PREDOMINANTE: Residencial		OCUPADO POR: Desocupado 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						

INFORMACIÓN ADICIONAL	INSCRIPCIÓN DE: La Finca		SEGÚN: El Plano Y El Registro		
	PROPÓSITO:	<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"/> Bien adjudicado	
	USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): ROGER COTO MORA				
	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:		
	TIPO DE PROPIEDAD: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Rural		LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No BIEN ESPECIALIZADO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No CON CONSTRUCCIONES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No		
	CUOTA MANTENIMIENTO: <input type="checkbox"/> Mes <input type="checkbox"/> Año		NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica): VALLE EL DORADO		
	USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal		DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: Vivienda en condominio		
ID. PREDIAL FINCA MATRIZ: 4050200028440M		ID. PREDIAL FINCA FILIAL: 4050200780550F		FINCA FILIAL N°: 157	
ÁREA M² FINCA MATRIZ: 93.144,13 m²		ÁREA M² FINCA FILIAL: 157 m²		ÁREA M² PRIVATIVAS: 53.366,76 m²	
ÁREA M² PLANO CATASTRO: 157 m²		ÁREA M² ID. PREDIAL: 157 m²		ÁREAS COMUNES: 42.777,37 m²	
FACTOR DE COPROPIEDAD: 0,311		ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA:		DEMASIA: No	
		ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO: 157 m²			

DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO	ACTIVIDAD DEL LUGAR:	<input checked="" type="checkbox"/> Residencial	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Agropecuario	<input type="checkbox"/> Otro	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta	
	TIPO DEL DISTRITO:	<input checked="" type="checkbox"/> Urbano	<input type="checkbox"/> Suburbano	<input type="checkbox"/> Rural	<input type="checkbox"/> Recreacional	<input type="checkbox"/> Otro		RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):	10	15
	TENDENCIA DISTRITO:	<input type="checkbox"/> Aumentando	<input checked="" type="checkbox"/> Estable	<input type="checkbox"/> Transición	<input type="checkbox"/> Disminuyendo	<input type="checkbox"/> Otro		RANGO DE PRECIOS:		
	DENSIDAD:	<input checked="" type="checkbox"/> Mayor a 75%	<input type="checkbox"/> 25 - 75%	<input type="checkbox"/> Menor de 25%	<input type="checkbox"/> Rural		VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja			
	NIVEL SOCIOECONÓMICO:	Media		<input type="checkbox"/>			DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja			
	ZONAS CERCANAS:	<input type="checkbox"/> Alta	<input checked="" type="checkbox"/> Media	<input type="checkbox"/> Baja	<input type="checkbox"/>		TENDENCIA DE PRECIOS: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo			
	FACILIDADES DE MANO DE OBRA:	Bueno		ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No						
	COMENTARIOS:									

TERRENO / FINCA	DIMENSIONES: 8 X 19,63 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha.		SERVICIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input checked="" type="checkbox"/> Alcantarillado <input checked="" type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input checked="" type="checkbox"/> Caño	
	ÁREA APLICABLE: 157 UNIDAD DE MEDIDA: m²		<input checked="" type="checkbox"/> Internet <input checked="" type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/>	
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO:		AGUA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>	
	TOPOGRAFÍA: Plana		ADICIONALES: <input type="checkbox"/> Calle de Grava <input checked="" type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input checked="" type="checkbox"/> Recolección Basura <input checked="" type="checkbox"/> Acera <input checked="" type="checkbox"/> Cordón	
	PENDIENTE: No Aplica		<input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado <input type="checkbox"/> TV por Cable <input type="checkbox"/>	
	ZONIFICACIÓN: Residencial		ELECTRICIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> SI Tiene <input type="checkbox"/> No Tiene <input type="checkbox"/>	
	FUENTE:		TIPO DE RUTA: <input type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input checked="" type="checkbox"/> Terciaria <input type="checkbox"/> Camino Vecinal <input type="checkbox"/> Calle Local	
	ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No		MATERIAL: Asfalto	
	ESTADO FÍSICO:		ANCHO DE VÍA:	
	POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno		TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No	
CUERPO DE AGUA CERCANO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno		JARDINES/PARQUES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>		
DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno		EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m		
EXISTEN GRAVÁMENES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No		TIPO DE ACCESO: Calle privada TIPO DE UBICACIÓN: Medianero		
APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 75 - > 65				
COMENTARIOS:				

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-4050207805500F-2025-C

NAS No.: 5174457

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
3	487.278	1.106.898	1.189

ÁREA m²: 157

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 234.172

COMENTARIOS:

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2010

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 107 m²

EDAD EFECTIVA: 15 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 50 años

ÁREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) 0 m²

VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) 0 años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial dentro de condominio

CUBIERTA: Hierro galvanizado

ESTRUCTURA: De metal

ENTREPISO: No tiene

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VCD4

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular

AVANCE DE OBRA:

PORCENTAJE COBERTURA: De 71% a 85

TECHOS: Hierro galvanizado

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

FACHADA/EXTERIOR: Bloques de concreto con pasta y pintura.

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos

Repello ☒ ☐

Empastado ☒ ☐

Enchape ☒ ☐

☐ ☐

☐ ☐

PISOS: De cerámica

SISTEMA ELÉCTRICO: ☒ Si Entubado ☐ No Entubado 100%

TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA:

AIRE ACONDICIONADO:

RED AGUA CALIENTE: si

GAS LP:

UBICACIÓN:

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

AISLAMIENTO: ☐ Techo ☐ Paredes ☐ Sótano ☐ Entretecho

LÍNEAS DE PLOMERÍA: PVC

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.	Cochera	Pilas				ÁREA
PRINCIPAL		1	1	1	3	1			2	1				
SEGUNDO														
TERCERO														

TOTALES: CUARTOS: 10 RECÁMARAS: 3 BAÑOS: 1 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.  
A la vivienda le faltan las puertas, el extractor, parte del mueble de cocina, closet del dormitorio principal, puertas, estantería de closets y hay daños en pintura y en buques de puertas.

Página 2 de 12

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

## FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-4050207805500F-2025-C

NAS No.: 5174457

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO	COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3		
	Descripción:	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
HER, San Rafael, San Josecito CONDOMINIO VALLE EL DORADO, CC VILA DEL SENDERO, FILIAL 157. (PLUS CODE-2V6M+5HP SAN RAFAEL DE HEREDIA)	Lote en Condominio Camino del Sol		Barva, Santa Lucía, Urb. Jardines del Beneficio		Lote en Condominio en Barva		
Tipo de Información	Telefónica		Telefónica		Telefónica		
Superficie de Terreno	10 m X 25,5 m		8 m X 22 m		10 m X 21,7 m		
Fecha Consulta	01/11/2024		25/07/2024		25/02/2024		
Valor Terreno	55.000.000		45.000.000		35.500.000		
Números de Contacto	50688197383		50688499805		50671787838		
Valor Unitario del Terreno	215.686		255.681,82		163.594		
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1
Dimensiones/Area de la Finca	157 m²	255 m²	1,17	176 m²	1,04	217 m²	1,11
Servicios 1	4	4	1	4	1	4	1
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	4	4	1	4	1	4	1
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %	0	0	1	0	1	0	1
Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1	0	1
Negociación			,98		,98		1
Régimen	Condominio	Condominio	1	Urbanización	1,05	Condominio	1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1,1466		1,0702		1,11	
VALORES HOMOLOGADOS		247.305,57		273.620,46		181.589,34	

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 36.765.004

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 234.172

**Informe de Avalúo No.: 214-4050207805500F-2025-C**

NAS No.: 5174457

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: MARCO ARIAS LAO	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - INGENIEROS CIVILES VALUADORES ICV S.A.	
	SOLICITANTE: ROGER COTO MORA			IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-220176-00	
	CLIENTE: 9709-1 ROGER COTO MORA			TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.	
	CORREO:			CORREO: asisistentes@grupolciv.com	
	TELÉFONO: 2211-4091	IDENTIFICACIÓN N°: 1-1017-0421		TELÉFONO: 2256-5611/2233-1032	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					Ajustado		Parcial
1	157	234.172	1	1	1	1	234.172	100%	36.765.004
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:	36.765.004

**Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)**

[illegible]

### 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	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.	VNR	Valor Unitario Final
Totales			0	Valor de los Elementos Adicionales:					0

VALOR FÍSICO TOTAL:

36.765.004

**Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)**

N° 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	
214-40502047805500-2025-C	78055-F	4050200780550F	157	4-1386913-2009	157	157	0,00311	289,68	36.765.093,73	33.729.931	70.495.024,73
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
Totals:											70.495.024,73

Informe de Avalúo No.: 214-4050207805500F-2025-C ..... NAS No.: 5174457 .....

NAS No.: 5174457

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
	HER, San Rafael, San Josecito CONDOMINIO VALLE EL DORADO, CC VILA DEL SENDERO, FILIAL 157. (PLUS CODE-2V6M+5HP SAN RAFAEL DE HEREDIA)		Condominio Vila del Sendero		Condominio Vila del Sendero		Condominio Vila del Sendero	
	Fuente de Información		Telefónica		Telefónica		Telefónica	
	Fecha Consulta		02/02/2024		02/02/2024		02/02/2024	
	Precio de Oferta		71.297.000		74.500.000		75.685.000	
	Área Construcción	107 m²	101 m²		107 m²		105 m²	
	Valor Unitario		705.911		696.261		720.810	
	Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
	Ubicación	CONDOMINIO VALLE EL DORADO, CC V	Condominio	1	Condominio	1	Condominio	1
	Dimens./Superf. Terreno	8 m X 19,55 m	X	1	X	1	X	1
	Tipo de Propiedad			1		1		1
	Diseño/Estilo			1		1		1
	Edad/Conservación	R   0.92	B   0.97	,95	B   0.97	,95	b   0.97	,95
	Superficie Habitable	107 m²	101 m²	1	107 m²	1	105 m²	1
	Número de Recámaras	3	3	1	3	1	3	1
	Número de Baños	2	2	1	2	1	2	1
	Estacionamientos	2	2	1	2	1	2	1
	Negociación			,98		,98		,98
				1		1		1
				1		1		1
				1		1		1
				1		1		1
				1		1		1
	AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,931		,931		,931	
	VALORES HOMOLOGADOS		657.203,14		648.218,99		671.074,11	
Conclusiones:								

m<sup>2</sup>

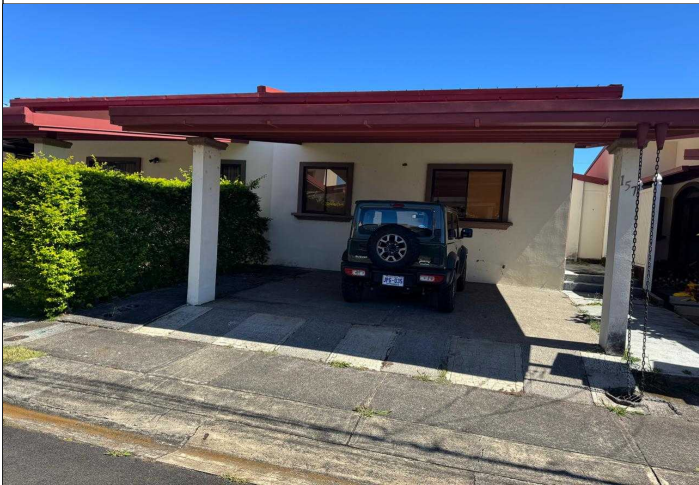
V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

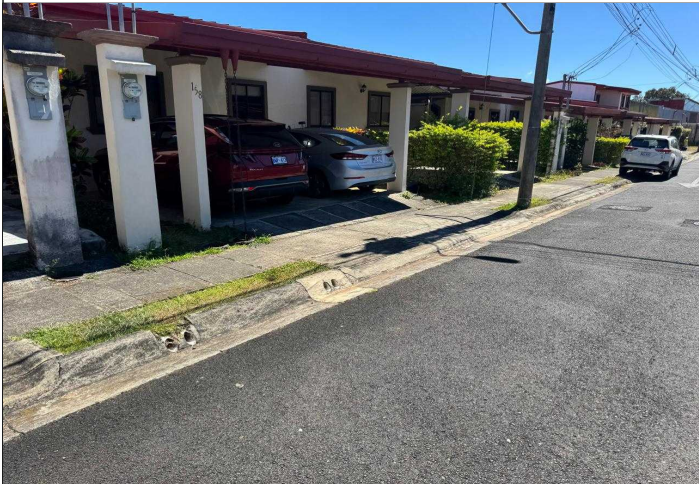
Informe de Avalúo No.: 214-4050207805500F-2025-C

NAS No.: 5174457

LIMITACIONES Y SALVEDADES	OBSERVATIONS: Por metodología obligatoria del Banco Nacional, el valor de las construcciones y valor asegurable es la diferencia entre el valor de mercado y el valor del terreno.	
TIEMPO DE EXPOSICIÓN	TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤12 meses	AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General
RESUMEN DE VALORES	LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON: VALOR DE TERRENO: 36.765.004 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 33.730.020 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 36.765.004 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 33.730.020 VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO: 70.495.024 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: 70.495.024 <input checked="" type="checkbox"/> Tal Como Está <input type="checkbox"/> Como Terminado	
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	CONCLUSIÓN DE VALOR DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: CONDOMINIO VALLE EL DORADO, CC VILA DEL SENDERO, FILIAL 157. (PLUS CODE-2V6M+5HP SAN RAFAEL DE HEREDIA) PROVINCIA: HER CANTON: San Rafael DISTRITO: San Josecito 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: 28/01/2025 VALOR FINAL: 70.495.024 MONTO DE LA SOLICITUD: 60.875.199 VALOR EN LETRAS: setenta millones cuatrocientos noventa y cinco mil veinticuatro SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si, Condicionado	
	<div>FIRMA:</div> <div></div> <div>NOMBRE PERITO: MARCO ARIAS LAO TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA REGISTRO #: IC-4500 CÓDIGO INSPECTOR: 155 COD. EMPRESA: 02 FECHA DEL INFORME: 28/01/2025 PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No FECHA DE INSPECCIÓN: 27/01/2025 IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-220176-00</div>	<div>CO-FIRMANTE (si aplica)</div> <div>FIRMA:</div> <div></div> <div>NOMBRE CO-FIRMANTE: Marco Arias Lao TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA REGISTRO #: IC-4500 CÓDIGO INSPECTOR: 155 FECHA DEL INFORME: 28/01/2025 PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No FECHA DE INSPECCIÓN: 27/01/2025 IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique) 162900643</div>
ANEXOS: <div><input checked="" type="checkbox"/> Enfoque de Costos <input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 1-6 <input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 19-24 <input type="checkbox"/> Mapa de Ubicación <input type="checkbox"/> Anexo Imagen 1</div> <div><input type="checkbox"/> Enfoque de Mercado(4-6) <input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 7-12 <input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 25 -30 <input checked="" type="checkbox"/> Plano Catastro <input type="checkbox"/> Anexo Imagen 2</div> <div><input type="checkbox"/> Enf. Mercado Terreno (4-6) <input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 13-18 <input type="checkbox"/> Estudio de Registro <input type="checkbox"/> Anexo Texto <input type="checkbox"/> Anexo Imagen 3</div> <div><input type="checkbox"/> Certificado Catastral 1 <input type="checkbox"/> Certificado Catastral 2</div>		



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial



Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: .....

Foto 4



Descripción: Detalle eléctrico .....

Foto 2



Descripción: .....

Foto 5



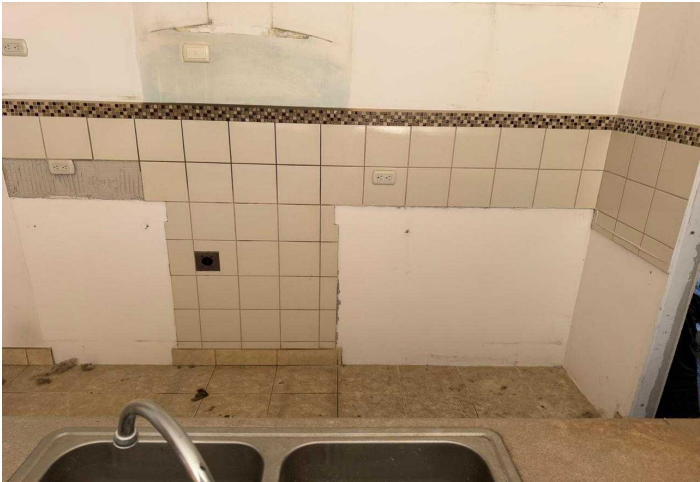
Descripción: Servicio sanitario .....

Foto 3



Descripción: .....

Foto 6



Descripción: Detalle fregadero .....



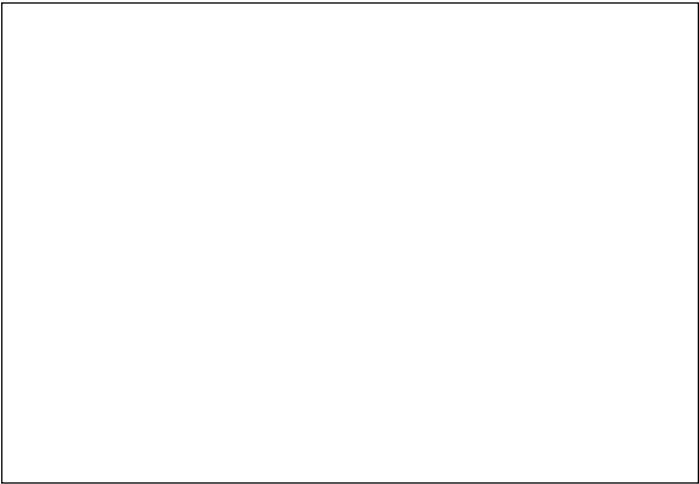
Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Obras comunes

Foto 10



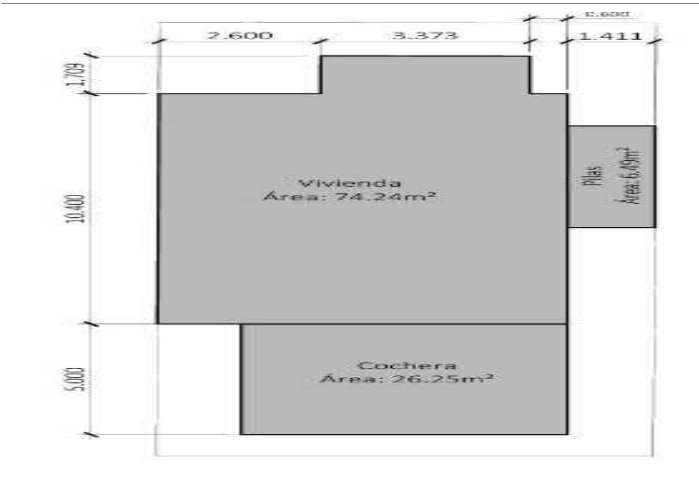
Descripción:

Foto 8



Descripción: Obras comunes

Foto 11



Descripción: CROQUIS

Foto 9



Descripción: Obras comunes

Foto 12



Descripción: UBICACION

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13

24/1/25, 16:00

about:blank

Consulta de Plano

Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:

Número de Plano:

Provincia Inscripción:

4 - HEREDIA

Número Inscripción:

1386913

Año Inscripción:

2009

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	4 - HEREDIA	Número Inscripción:	1386913
Año Inscripción:	24 Nov 2009	Área Plano:	137.00
Bloque:		Lote:	157
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	221650.0
Coordenada Este:	323625.0	CRIM Norte:	1106697.0
CRIM Este:	487900.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
4 - HEREDIA	3 - SAN RAFAEL	2 - SAN JOSE CITO

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101090811	CFI TRUST DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA		

Fraccionamiento(s) Plano

Código fraccionamiento	Etapas	Bloque	Lote
VALE EL DORADO			157

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
4 - HEREDIA	78055	000		F	
4 - HEREDIA	7844	000		M	

about:blank

1/2

Descripción: .....

Foto 16

Descripción: .....

Foto 14

24/1/25, 16:57

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 78055-F-000

PROVINCIA: HEREDIA FINCA: 78055 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000  
NATURALEZA: FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NÚMERO CIENTO CINCUENTA Y SIETE SEGREGACIONES: NO HAY  
APTA PARA CONSTRUIR QUE SE DESTINARA A USO HABITACIONAL LA CUAL PODRA TENER UNA ALTURA MÁXIMA DE DOS PISOS  
SITUADA EN EL DISTRITO 2-SAN JOSE CITO CANTON 3-SAN RAFAEL DE LA PROVINCIA DE HEREDIA  
LINDEROS:  
NORTE : FINCA FILIAL CIENTO CINCUENTA, FINCA FILIAL CIENTO CINCUENTA Y SEIS  
SUR : FINCA FILIAL CIENTO CINCUENTA Y OCHO, AREA COMUN DE CALLE  
ESTE : FINCA FILIAL CIENTO CINCUENTA, FINCA FILIAL CIENTO CINCUENTA Y OCHO  
OESTE : FINCA FILIAL CIENTO CINCUENTA Y SEIS, AREA COMUN DE CALLE  
MIDE: CIENTO CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS  
VALOR PORCENTUAL: 0.3188226  
VALOR MEDIDA: 0.00311  
PLANO H-1386913-2009

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:  
FINCA DERECHO INSCRITA EN  
400002844M 000 FOLIO REAL  
VALOR FISCAL: 58,968,000.00 COLONES  
PROPIETARIO:  
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
ESTIMACION O PRECIO: NOVENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS ONCE DOLARES CON NOVENTA Y UN CENTAVOS  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACION: 2024-00468935-01  
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE  
FECHA DE INSCRIPCION: 01 JUL 2024  
ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY  
SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PASO  
CITAS: 573-08267-01-0002-001  
FINCA EL: 06-MAR-2008  
FINCA REFERENCIA 400041590 000

about:blank

1/10

Descripción: .....

Foto 17

Descripción: .....

Foto 15

Descripción: .....

Foto 18

Descripción: .....

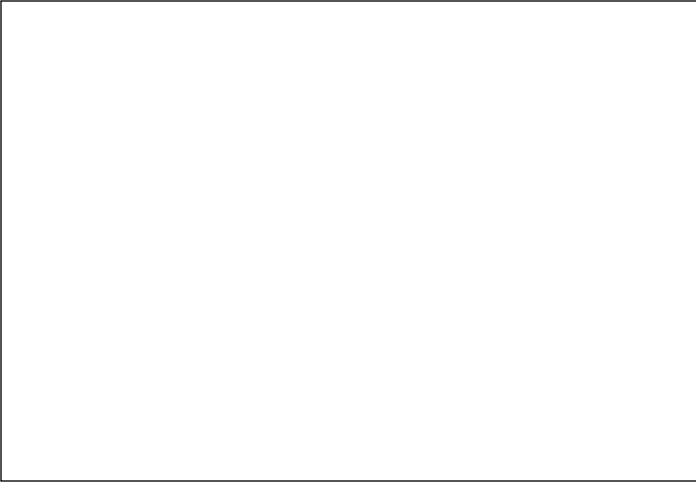
Página 10 de 12

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

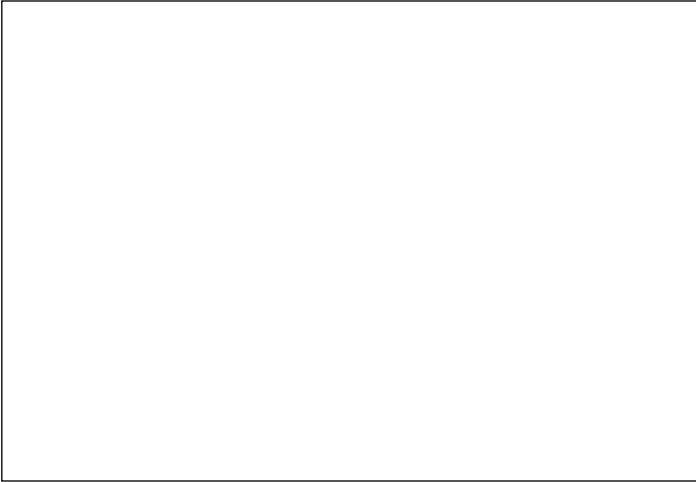
Fotos Adicionales 19-24

Foto 19



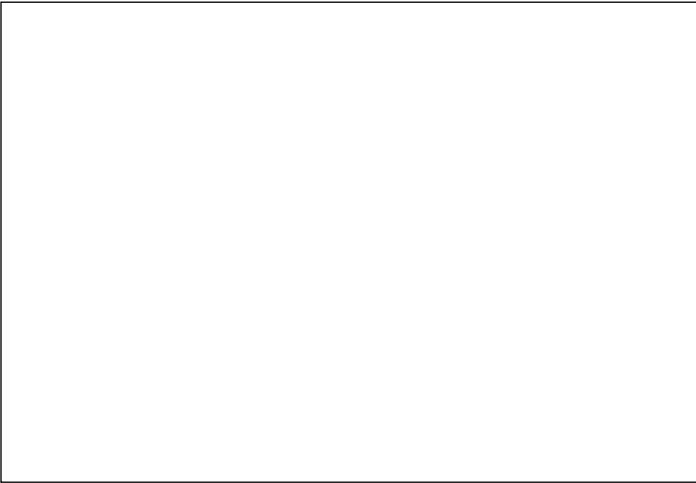
Descripción: .....

Foto 22



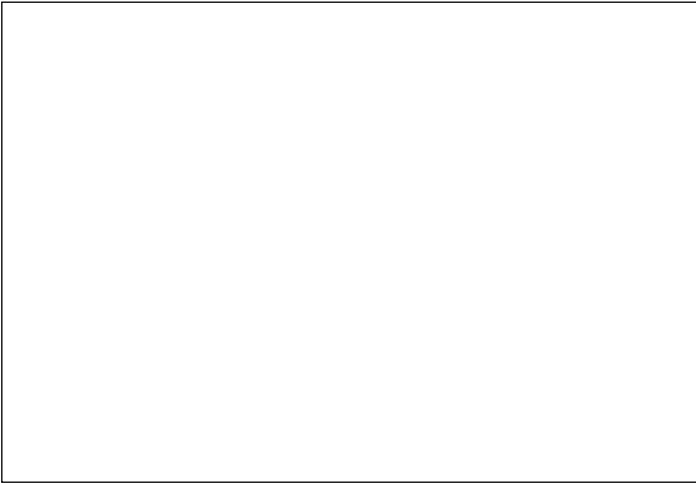
Descripción: .....

Foto 20



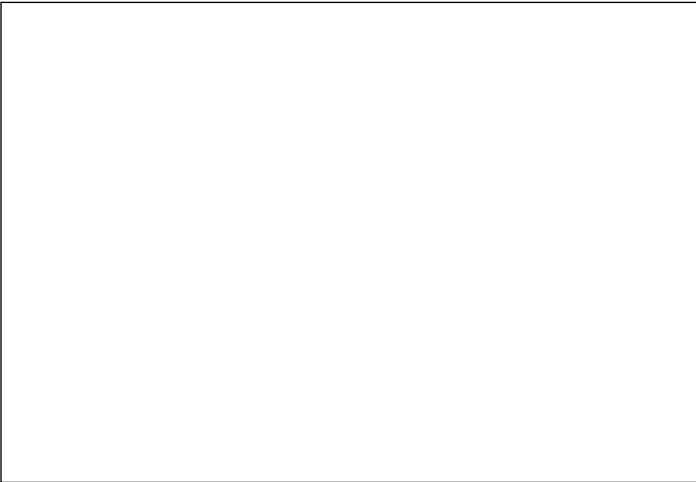
Descripción: .....

Foto 23



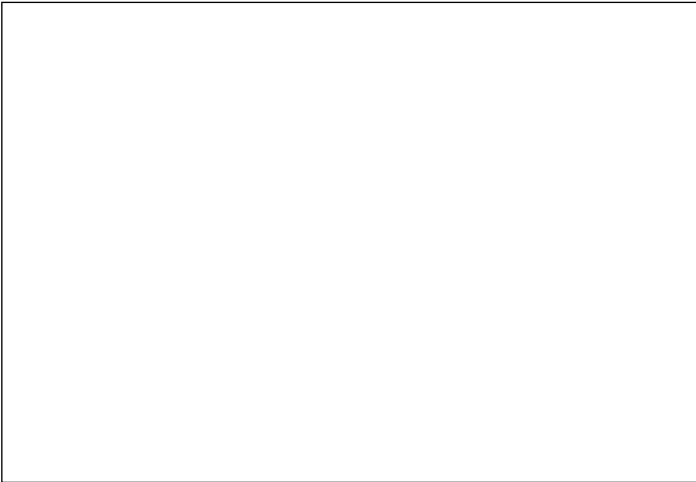
Descripción: .....

Foto 21



Descripción: .....

Foto 24



Descripción: .....

INSCRIPCIÓN: 4-1386913-2009  
Fecha: 24/11/2009 11:42:11  
Registrador: LUIS SANCHEZ VARGAS  
75 030588CA365FDEADD8DD3466CCCA

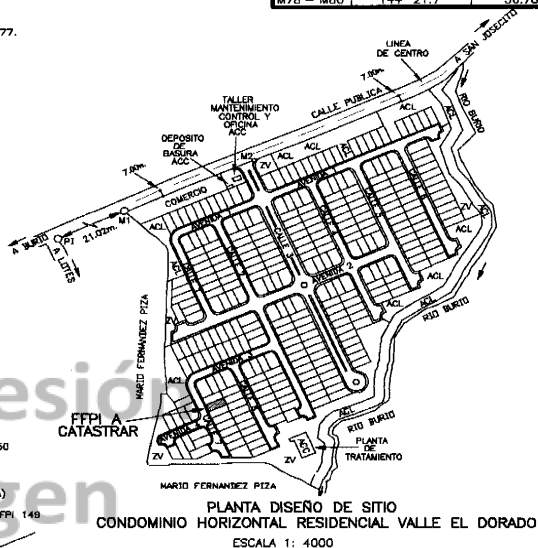
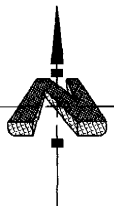
Catastro Nacional  
1-2484848  
23/11/2009 12:20:01

D E R R O T E R O		
LINEA	A C I M U T	DIST.(m)
1 - 2	245° 49.5'	19.58
2 - 3	155° 40.5'	8.00
3 - 4	055° 49.5'	19.55
4 - 1	335° 49.5'	8.00

CUADRO DE AMARRES		
LINEA	A C I M U T	DIST.(m)
M1 - M2	066° 58.6'	142.41
M2 - M71	193° 41.4'	256.57
M71 - M72	245° 40.5'	7.00
M72 - M73	155° 40.5'	29.67
M73 - M77	180° 27.5'	14.32
M77 - M76	245° 06.2'	45.02
M76 - M78	071° 50.3'	51.36
M78 - M80	144° 21.7'	36.78

LINDEROS EXISTENTES.  
 LEVANTAMIENTO POLAR CON IMPOLAR, ABIERTA Y RADIALES A LOS VERTICES  
 ERRORES ESTIMADOS: ANGULAR: 0'01" LINEAL: 0.01m.  
 MODIFICAR AL PLANO CATASTRO No. 11-67056-1968, H-736182-2001 Y H-286137-1977.  
 LOS ACCESOS VEHICULARES, PEATONALES, ANTENAS, GRASERAS Y ZONAS VERDES  
 SON AREAS COMUNES PROPIEDAD DE LOS CONDOMINIOS DEL CONDOMINIO  
 HORIZONTAL, RESIDENCIAL, VALLE EL DORADO  
 TODAS LAS MEDIDAS ESTAN DADAS EN METROS.  
 EL AMARRE No.11 CORRESPONDE AL VERTICE No. 98 DEL PLANO DE LA FINCA MADRE.  
 EL AMARRE No. 2 SON EMPUJONES EN EL VERTICE DEL CARO.  
 COLUMBIANA S.A. FIDUCIARIA CUSCATLAN SOCIEDAD ANONIMA

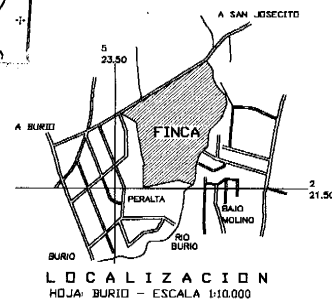
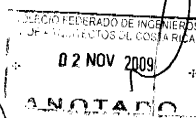


FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA  
A CATASTRAR  
ESCALA 1: 400

PLANTA DISEÑO DE SITIO  
CONDominio HORIZONTAL RESIDENCIAL VALLE EL DORADO  
ESCALA 1: 4000

NOMENCLATURA:  
A.C.L. = AREA COMUN LIBRE  
ZV= ZONA VERDE  
FFPI = FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA  
FINCA FILIAL PARA USO HABITACIONAL  
A.C.C.= AREA COMUN CONSTRUIDA

AMARRES  
DEL VERTICE No.2 AL AMARRE No.M71  
331°58'42"- 23.27m.  
DEL VERTICE No.3 AL AMARRE No.M80  
156°59'26"- 53.50m.



CONDominio HORIZONTAL RESIDENCIAL VALLE EL DORADO

F.F.P.I. No.157

FINCA FILIAL FÓLIO REAL Nº.

H4078055F-000

AREA SEGUN REGISTRO: 156.52m<sup>2</sup>

SITA EN: PERALTA  
DISTRITO 2° SAN JOSECITO  
CANTON 5° SAN RAFAEL  
PROVINCIA 4° HEREDIA

FINCA MATRIZ No.

H4002844M-000

AREA SEGUN REGISTRO:  
93144.13m<sup>2</sup>

AREA A 7 5 7 32  
INSCRIBIR:

### ESCALAS INDICADAS

PROTOCOLLO:

FECHA: OCTUBRE-2008

EDGAR GRANADOS REDONDO  
INGENIERO TOPOGRAFO - I.T. 1313