

Fecha: 24/02/2025

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: DEL MIRADOR MONTECARLO 75M AL OESTE Y 135M AL NORTE, CASA A MANO IZQUIERDA. PLUS CODE RWQG+6GJ
1-SJO 1-Aserri 6-Aserri

Número de Avalúo: 5176756

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

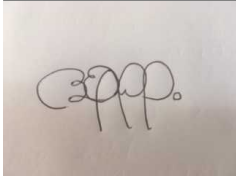
Valor Concluido: 39.624.877,2

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 23/02/2025

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

- Observaciones Generales:
- Propiedad encharrada, con una vivienda en el nivel principal y un apartamento en el nivel inferior.
 - Para valoración se toma en cuenta adicional la verja al frente y unos muros de retención al ingresar, una tapia y una bodega en su parte trasera no se toman en cuenta por su edad y estado de conservación. Dado el charral existente y la pendiente no resultó posible llegar hasta el límite con el cuerpo de agua.
 - La vivienda se valora tal cual se encuentra, desmantelada en su cielo raso e instalación eléctrica, el apartamento en buena condición.
 - La vivienda tiene fregadero con mueble enchapado y puertas en mal estado, ventanales quebrados, cajas de tomas y apagadores sin placas, no hay cableado eléctrico, pintura en mal estado.
 - Se recomienda como garantía por ser propiedad del BNCR

FIRMA: 

Nombre: Randall Elizondo Murillo

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 5-0219-0843

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA: 

Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10601014491000-2025-U

Liquidez: Media

NAS No.: 5176756

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: Randall Elizondo Murillo																																																																																					
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - RANDALL ELIZONDO MURILLO																																																																																					
SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			IDENTIFICACIÓN N°: 5-0219-0843																																																																																						
CLIENTE: 9427-1 ALEXIS SANTIAGO NARANJO SOLANO			TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil																																																																																						
CORREO: farayac@bncr.fi.cr			CORREO: elizondomurillo@ice.co.cr																																																																																						
TELÉFONO: 2211-4091			IDENTIFICACIÓN N°: 1-0999-0489		OTRO:																																																																																				
PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%																																																																																				
	PROVINCIA: 1 SJO	CANTÓN: 6 Aserri	DISTRITO: 1 Aserri		LOCALIDAD: GUINEALILLO																																																																																				
	DIRECCIÓN EXACTA: DEL MIRADOR MONTECARLO 75M AL OESTE Y 135M AL NORTE, CASA A MANO IZQUIERDA. PLUS CODE RWQG+6GJ Aserri																																																																																								
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 10601014491000		PLANO DE CATASTRO N°: SJ-0359370-1996		ÁREA REGISTRADA: 1.200 m²																																																																																				
	ZONA DEL AVALÚO: BNCR-San José		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): ☒ 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	☒ Bienes Adjudicados																																																																																				
	USUARIO PROPUESTO (NOMBRE):																																																																																								
	SOLICITADO POR:	☐ Cliente de arriba	☒ Otro BNCR																																																																																						
	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																																																																																							
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:																																																																																								
	<table> <tr> <td>PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA</td> <td>De</td> <td>Hasta</td> </tr> <tr> <td>RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>RANGO DE PRECIOS:</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>						PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):			RANGO DE PRECIOS:																																																																												
	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta																																																																																						
RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):																																																																																									
RANGO DE PRECIOS:																																																																																									
<table> <tr> <td>VISIÓN DEL MERCADO</td> <td>OFERTA:</td> <td>☐ Alta</td> <td>☐ Normal</td> <td>☐ Baja</td> </tr> <tr> <td></td> <td>DEMANDA:</td> <td>☐ Alta</td> <td>☐ Normal</td> <td>☐ Baja</td> </tr> <tr> <td>TENDENCIA DE PRECIOS:</td> <td>☐ Aumentando</td> <td>☐ Estable</td> <td colspan="2">☐ Disminuyendo</td> </tr> </table>						VISIÓN DEL MERCADO	OFERTA:	☐ Alta	☐ Normal	☐ Baja		DEMANDA:	☐ Alta	☐ Normal	☐ Baja	TENDENCIA DE PRECIOS:	☐ Aumentando	☐ Estable	☐ Disminuyendo																																																																						
VISIÓN DEL MERCADO	OFERTA:	☐ Alta	☐ Normal	☐ Baja																																																																																					
	DEMANDA:	☐ Alta	☐ Normal	☐ Baja																																																																																					
TENDENCIA DE PRECIOS:	☐ Aumentando	☐ Estable	☐ Disminuyendo																																																																																						
TERRENO / FINCA	DIMENSIONES: 12,6 X 102,28		☒ m	☐ ha.																																																																																					
	ÁREA APLICABLE: 1.200	UNIDAD DE MEDIDA: m²																																																																																							
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO:																																																																																								
	TOPOGRAFÍA: Ondulada																																																																																								
	PENDIENTE: Desendente																																																																																								
	ZONIFICACIÓN: Residencial																																																																																								
	FUENTE:																																																																																								
	ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN:		☒ SI	☐ No																																																																																					
	ESTADO FÍSICO:	Bueno																																																																																							
	POSIBILIDAD DE DAÑOS:	☒ SI	☐ No	Baja																																																																																					
CUERPO DE AGUA CERCANO:	☒ SI	☐ No	Baja																																																																																						
DESGLIZAMIENTO:	☒ SI	☐ No	Baja																																																																																						
EXISTEN GRAVÁMENES:	☐ SI	☒ No																																																																																							
COMENTARIOS:																																																																																									
- El cuerpo de agua se ubica a una distancia aproximada de 100 metros de la construcción.																																																																																									
<table> <tr> <td>SERVICIOS:</td> <td>☒ Teléfono</td> <td>☒ Señal Celular</td> <td>☐ Alcantarillado</td> <td>☐ Sistema Sanitario</td> <td>☐ Caño</td> </tr> <tr> <td></td> <td>☒ Internet</td> <td>☐ Cuneta</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>AGUA:</td> <td>☐ SI</td> <td>☒ No</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>ADICIONALES:</td> <td>☒ Calle de Grava</td> <td>☐ Calle Pavimentada</td> <td>☒ Recolección Basura</td> <td>☐ Acera</td> <td>☐ Cordón</td> </tr> <tr> <td></td> <td>☒ Alumbrado</td> <td>☒ TV por Cable</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>ELECTRICIDAD:</td> <td>☐ SI Tiene</td> <td>☒ No Tiene</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>TIPO DE RUTA:</td> <td>☐ Primaria</td> <td>☐ Secundaria</td> <td>☐ Terciaria</td> <td>☐ Camino Vecinal</td> <td>☒ Calle Local</td> </tr> <tr> <td>MATERIAL:</td> <td colspan="5">Lastre mezclado grueso</td> </tr> <tr> <td>ANCHO DE VÍA:</td> <td colspan="5">7 M</td> </tr> <tr> <td>TRANSPORTE PÚBLICO:</td> <td>☒ SI</td> <td>☐ No</td> <td colspan="3">Distancia menor a 500 m</td> </tr> <tr> <td>JARDINES/PARQUES:</td> <td>☒ SI</td> <td>☐ No</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td colspan="6">EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m</td> </tr> <tr> <td>TIPO DE ACCESO:</td> <td colspan="2">Calle Pública</td> <td colspan="3">TIPO DE UBICACIÓN: Medianero</td> </tr> <tr> <td colspan="6">APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: < 55</td> </tr> </table>						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:	Lastre mezclado grueso					ANCHO DE VÍA:	7 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					
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:	Lastre mezclado grueso																																																																																								
ANCHO DE VÍA:	7 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.: 214-10601014491000-2025-U

NAS No.: 5176756

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	491.853	1.087.871	1.563
2	491.859	1.087.859	1.558

ÁREA m²: 0

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
- PLUS CODE RWQG+6GJ Aserri, San José

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1996

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 119 m²

EDAD EFECTIVA: 29 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 22.2 años

ÁREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) 0 m²

VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) 0 años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio

CUBIERTA: HG

ESTRUCTURA: Mampostería y baldosa prefabricada

ENTREPISO: Concreto y metal

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC01

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular

AVANCE DE OBRA:

PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70%

TECHOS: Metal

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo

FACHADA/EXTERIOR: Sencilla

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos

Repello ☒

Empastado ☒

Enchape ☒

☐

☐

Cielos de fibrocemento

Ventanas de madera

Puertas de plywood y metal

Sin muebles de cocina

Enchapes cerámicos

PISOS: Cerámico

SISTEMA ELÉCTRICO: ☒ Si Entubado ☐ No Entubado 0% - 25% Desmantelado, sin cable

TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: Si

AIRE ACONDICIONADO:

RED AGUA CALIENTE:

GAS LP:

UBICACIÓN:

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

AISLAMIENTO: ☐ Techo ☐ Paredes ☐ Sótano ☐ Entretecho

LÍNEAS DE PLOMERÍA:

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.						ÁREA
PRINCIPAL	1	1	1	1	3	1								
SEGUNDO														
TERCERO														
INFERIOR	1	1	1	1	2	1								

TOTALES:

CUARTOS: 13

RECÁMARAS: 5

BAÑOS: 2

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.

Página 2 de 15

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10601014491000-2025-U

NAS No.: 5176756

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
SJO, Aserri, Aserri DEL MIRADOR MONTECARLO 75M AL OESTE Y 135M AL NORTE, CASA A MANO IZQUIERDA. PLUS CODE RWQG+6GJ Aserri, San José		SJO, Aserri, Aserri DEL MIRADOR MONTECARLO 75M AL OESTE Y 75M AL NORTE, TERRENO A MANO IZQUIERDA		SJO, Desamparados, Jericó, A 300 METROS DEL CENTRO DE JERICÓ.			
Tipo de Información		Oferta		Oferta			
Superficie de Terreno		13 m X 115 m		40 m X 112,5 m		X	
Fecha Consulta		24/02/2025		24/02/2025			
Valor Terreno		23.750.000		97.875.000			
Números de Contacto		8527 - 4829		2234-1717			
Valor Unitario del Terreno		15.833		21.750			
Ubicación	5	5	1	5	1		1
Dimensiones/Area de la Finca	1.200 m²	1.500 m²	1,08	4.500 m²	1,55		1
Servicios 1	1	1	1	1	1		1
Servicios 2	16	16	1	16	1		1
Tipo de vía	4	4	1	2	,876		1
Relación Frente/Fondo	12,60	13	,992	40	,752		1
Pendiente %	20	20	1	10	,88		1
Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1.0714		,8985		1	
VALORES HOMOLOGADOS		16.962,84		19.543,2		0	

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 21.903.600

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 18.253

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10601014491000-2025-U

NAS No.: 5176756

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	VALUADOR	NOMBRE: Randall Elizondo Murillo	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados		COD. AGENCIA: 214	EMPRESA: Perito Externo - RANDALL ELIZONDO MURILLO
	SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		IDENTIFICACIÓN N°: 5-0219-0843	
	CLIENTE: 9427-1 ALEXIS SANTIAGO NARANJO SOLANO		TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.	
	CORREO: farayac@bncr.fi.cr		CORREO: elizondomurillo@ice.co.cr	
	TELÉFONO: 2211-4091		IDENTIFICACIÓN N°: 1-0999-0489	TELÉFONO: 8384-9132/2236 7762 OTRO:

Enfoque Físico

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

Fracción	Área m2	Valor	Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario					Ajustado		Parcial
1	1.200	18.253	1	1	1	1	18.253	100%	21.903.600
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:	21.903.600

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	77	260.000	20.020.000	50	29	0,5418	0,819	8.883.567	22,2	115.371
Apartament	42	260.000	10.920.000	50	29	0,5418	0,9748	5.767.356	26,4	137.318
Verja	12,6	85.000	1.071.000	40	29	0,3747	0,9748	391.192,2	14,6	31.047
Muro 1 m	15	285.000	4.275.000	40	29	0,3747	0,9748	1.561.470	14,6	104.098
Muro 2 m	9	340.000	3.060.000	40	29	0,3747	0,9748	1.117.692	14,6	124.188
Totales	155,6		39.346.000	Valor de las Construcciones:						17.721.277,2

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: 39.624.877,2

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

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10601014491000-2025-U

NAS No.: 5176756

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
SJO, Aserri, Aserri DEL MIRADOR MONTECARLO 75M AL OESTE Y 135M AL NORTE, CASA A MANO IZQUIERDA. PLUS CODE RWQG+6GJ Aserri, San José							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	119 m²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	DEL MIRADOR MONTECARLO 75M AL O		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	

ÁREA: 119 m²

VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

VALOR UNITARIO APLICABLE:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10601014491000-2025-U

NAS No.: 5176756

LIMITACIONES Y SALVEDADESE

OBSERVATIONS:

- Propiedad encharralada, con una vivienda en el nivel principal y un apartamento en el nivel inferior.
- Para valoración se toma en cuenta adicional la verja al frente y unos muros de retención al ingresar, una tapia y una bodega en su parte trasera no se toman en cuenta por su edad y estado de conservación. Dado el charral existente y la pendiente no resultó posible llegar hasta el límite con el cuerpo de agua.
- La vivienda se valora tal cual se encuentra, desmantelada en su cielo raso e instalación eléctrica, el apartamento en buena condición.
- La vivienda tiene fregadero con mueble enchapado y puertas en mal estado, ventanales quebrados, cajas de tomas y apagadores sin placas, no hay cableado eléctrico, pintura en mal estado.
- Se recomienda como garantía por ser propiedad del BNCR

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:

21.903.600

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

17.721.277,2

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS:

39.624.877,2

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A:

17.721.277,2

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:

39.624.877,2

☒ Tal Como Está

☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: DEL MIRADOR MONTECARLO 75M AL OESTE Y 135M AL NORTE, CASA A MANO IZQUIERDA. PLUS CODE RWQG+6GJ Aserri, San José

PROVINCIA: SJO

CANTON: Aserri

DISTRITO: Aserri

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: 24/02/2025

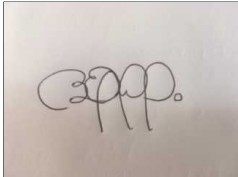
VALOR FINAL: 39.624.877,2

MONTO DE LA SOLICITUD: 40.639.586

VALOR EN LETRAS: treinta y nueve millones seiscientos veinticuatro mil ochocientos setenta y siete y veinte centavos

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

FIRMA:



CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA:

NOMBRE PERITO: Randall Elizondo Murillo

TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil

TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA

REGISTRO #: IC 5860

CÓDIGO INSPECTOR: 719

COD. EMPRESA: 303

FECHA DEL INFORME: 24/02/2025

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No

FECHA DE INSPECCIÓN: 23/02/2025

IDENTIFICACIÓN N°: 5-0219-0843

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

Página 6 de 15

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Fachada de vivienda

Foto 4



Descripción: Vista de comedor

Foto 2



Descripción: Fachada de vivienda

Foto 5



Descripción: Cocina

Foto 3



Descripción: Corredor de ingreso

Foto 6



Descripción: Estado de cielos e instalación eléctrica

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Estado actual en área de sala

Foto 10



Descripción: Baño

Foto 8



Descripción: Dormitorio

Foto 11



Descripción: Estado actual en área de sala

Foto 9



Descripción: Dormitorio

Foto 12



Descripción: Caja de breaker

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: Ingreso a dormitorios

Foto 16



Descripción: Dormitorio de apartamento en nivel inferior

Foto 14



Descripción: Estado actual de caja de breaker de vivienda

Foto 17



Descripción: Sala comedor de apartamento en nivel inferior

Foto 15



Descripción: Dormitorio de apartamento en nivel inferior

Foto 18



Descripción: Baño de apartamento

Fotos Adicionales 19-24

Foto 19



Descripción: Apartamento

Foto 22



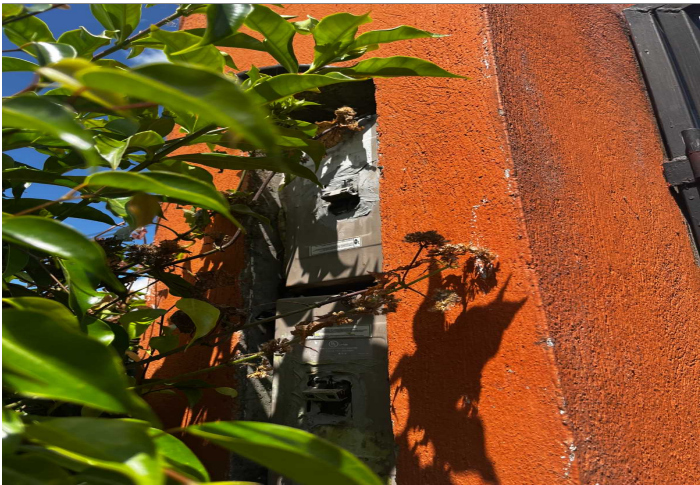
Descripción: Instalación eléctrica de apartamento

Foto 20



Descripción: Apartamento

Foto 23



Descripción: Interruptores eléctricos

Foto 21



Descripción: Caja de breaker de apartamento

Foto 24



Descripción: Caja de medidores

Plano Catastro

424-S-6-1-19

CATASTRO NACIONAL
207 28
ROLLO IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 1996

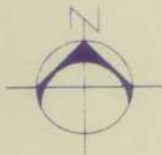
REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL
El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:
57359370-96
21 OCT 1996
Fecha _____
Firma Autorizada _____



NOTAS: LINDEROS EXISTENTES. LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA.
ERROR ESTIMADO: LINEAL 0.02m. ANGULAR 00'00". FRENTA A CALLE PUBLICA: 12.60m
MODIFICA AL PLANO CATASTRADO N°SJ-492617-83
AFECTADO POR LEY FORESTAL 7575 ART 33

DERROTERO

LÍNEA	ACIMUT	DIST.(m)
1 - 2	151 '24 '	12.60
2 - 3	272 '53 '	102.28
3 - 4	334 '12 '	3.19
4 - 5	322 '50 '	11.30
5 - 6	091 '22 '	33.93
6 - 1	094 '11 '	70.61



Colégio Federado de Ingenieros
y de Arquitectos de Costa Rica
07 OCT 1996
FERNANDO MATAMOROS IL

PROPIEDAD DE: CEDULA N°: 6-149-442
SERGIO IVAN GARCIA JIMENEZ

SITUADO EN: GUINEALILLO
DISTRITO: 1° ASERRI
CANTON: 6° ASERRI
PROVINCIA: 1° SAN JOSE

REGISTRO PUBLICO
ES PARTE DE:
FOLIO REAL NUMERO:
1045961-000
AREA SEGUN REGISTRO:
14310.66 m²

ESCALA:
1:1000

AREA TOTAL
1200.00m²

FECHA:
09-1996

PROTOCOLO:
TOMO: 8998
FOLIO: 10

FELIPE RODRIGUEZ RODRIGUEZ
TOPOGRAFO ASOCIADO TA-5241

ARCHIVO:
95110353

528-2/202-4

Estudio de Registro

6/2/25, 16:36

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 449100--000

Imprimir
 Regresar

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 449100 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
 SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE CAFE
 SITUADA EN EL DISTRITO 1-ASERRI CANTON 6-ASERRI DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
 LINDEROS:

NORTE : SERGIO IVAN GARCIA JIMENEZ
 SUR : SERGIO IVAN GARCIA JIMENEZ
 ESTE : CALLE PUBLICA CON 12 METROS 60 CENTIMETROS
 OESTE : QUEBRADA GUI#OLILLO EN MEDIO JUAN CHICHILLA DIAZ

MIDE: MIL DOSCIENTOS METROS CUADRADOS
 PLANO:SJ-0359370-1996

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
 1-00045961 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 48,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
 BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
 CEDULA JURIDICA 4-000-001021
 ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y SIETE MILLONES COLONES
 DUEÑO DEL DOMINIO
 PRESENTACIÓN: 2024-00164338-01
 CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
 FECHA DE INSCRIPCIÓN: 04-MAR-2024

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

Emitido el 06-02-2025 a las 16:36 horas

Comprar

about:blank

1/1

Anexo Texto

- a) El propósito de la presente valoración es calcular el valor de un terreno y sus construcciones, su uso es exclusivo del solicitante.
- b) El Avalúo se refiere al terreno y a las edificaciones existentes en él. Se realiza con la documentación proporcionada por el solicitante y la inspección visual en el momento de la visita.
- c) Las condiciones de la propiedad se verificaron durante visita realizada en la fecha indicada
- d) El costo de las construcciones se obtiene a partir del Valor de Reposición Nuevo (VRN), el cuál consiste en determinar lo que costarían hoy día construir las mismas en condiciones similares y restarles la depreciación, considerando las edades, las vidas útiles estimadas y los estados de conservación (Método de Ross - Heidecke), obteniendo de esta manera el Valor Neto de Reposición (VNR).
- e) No se asume responsabilidad por condiciones no aparentes u ocultas en los bienes valuados. Este avalúo no contempla pruebas físicas de Ingeniería ni de laboratorio sobre la capacidad soportante del suelo y no se asume responsabilidad por la firmeza de las estructuras o durabilidad de las mismas.
- f) El valuador declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo, ni interés particular por el monto que ha resultado.
- g) Se visitó el lugar exacto de su ubicación, las características y condiciones del inmueble son ciertas por comprobación visual.
- h) El trabajo comprende la verificación de la información suministrada por la el solicitante, conteniendo en ella el plano catastrado el cual está debidamente inscrito en la base de datos del catastro nacional (estudio de catastro) y el estudio del número de folio real de la finca en el registro público de la propiedad. No se hace levantamiento topográfico con instrumentos por lo que los datos contenidos en el plano se consideran como ciertos a menos que exista discrepancia claramente visible con respecto a la realidad.
- i) Se está utilizando el tipo de cambio de compra del BCCR, ajustado al día en que se realiza la visita al sitio; según indica la Normativa de Regulación de créditos 1-05 de la SUGEF.
- j) El método de valoración del terreno se realiza considerando el banco de datos de la firma e información de la zona, para ello se monitoreó el entorno para comparar precios de venta de terrenos (comparables) con el terreno (sujeto) a valorar, así como se comparó con otros terrenos ubicados en zonas de igual nivel socio económico y área.
- k) El suscrito valuador (a) da fe de que la estimación del valor se ha obtenido con base en metodologías objetivas y en acatamiento al Código de Conducta relativo a Ética, Competencia, Revelación de información y Confección de Informe de Avalúo, de las Normas Internacionales de Valuación (IVS por sus siglas en inglés). Así también, no le alcanzan los intereses económicos y sociales sobre el bien valorado.
- l) El método de depreciación utilizado fue el de Ross - Heidecke que considera la edad del bien, la vida útil estimada y el estado de conservación.
- m) Este informe de avalúo es confidencial, según la relación contractual con el solicitante. No se asume responsabilidad por su publicación y/o copia del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidos en el presente informe, o los nombres y afiliación profesional de los Valuadores, sin el consentimiento por escrito de los mismos.

Anexo Imagen 1

Descripción:

Formulario de servicios públicos

DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y COMPRAS
Unidad de Soporte técnico



FORMULARIO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE BIENES TEMPORALES DEL BNCR

Por favor ingresar los siguientes datos referentes a los servicios públicos de agua potable y electricidad de los bienes temporales del Banco Nacional de Costa Rica.

Servicio de agua potable

Posee servicio activo: Sí ☐ No ☒

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. ND

Nombre del proveedor del servicio: A y A

Número telefónico del proveedor: ND

Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: ND

Nombre del abonado: No lo proporciona

Observaciones: Colindante costado sur

Servicio eléctrico

Posee servicio eléctrico activo: Sí ☐ No ☒

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. Medidor 6855001940 CNFL

Nombre del proveedor del servicio: ICE

Número telefónico del proveedor: ND

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: 6855001940

Nombre del abonado: No lo proporciona

Observaciones: Propiedad colindante en costado sur