

Fecha: 14/01/2025

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: Del Banco Nacional 1 km Sur, 215 m Este y 15 m Norte Plus Code 8PWG+2CP Venecia, Provincia de Alajue  
2-ALA 5-Venecia 10-San Carlos

Número de Avalúo: 5173876

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 19.720.867,68

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 14/01/2025

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

Observaciones Generales:

Se recomienda delimitar bien el terreno y marca sus vértices, se tiene dudas de su orientación, así mismo el punto de referencia en sitio no coincide con plano catastro que indica 732,12 m siendo aproximadamente 690m. Se recomiendo hacer plano nuevo. Se recomienda por estar en garantía del Banco.

OSCAR EMILIO ALVARADO ROJAS (FIRMA)  
PERSONA FÍSICA, CPF-02-0591-0893.  
Fecha declarada: 15/01/2025 03:25:23 PM  
Esta representación visual no es fuente  
de confianza. Valide siempre la firma.

FIRMA:



Nombre: OSCAR EMILIO ALVARADO ROJAS

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 2-0591-0893

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre: OSCAR EMILIO ALVARADO ROJAS

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 2-0591-0893

## FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21005044514400-2025-U

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5173876

<b>CLIENTE</b>	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 214-Bienes Adjudicados      COD. AGENCIA: 214 SOLICITANTE: CRISTIAN ALFONSO SEGURA RODRIGUEZ CLIENTE: 9514-2-3 CRISTIAN ALFONSO SEGURA RODRIGUEZ CORREO: trivera@bncr.fi.cr TELÉFONO: 20101313      IDENTIFICACIÓN N°: 2-0628-0987	<b>VALUADOR</b>	NOMBRE: OSCAR EMILIO ALVARADO ROJAS EMPRESA: Perito Externo - OSCAR EMILIO ALVARADO ROJAS IDENTIFICACIÓN N°: 2-0591-0893 TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil CORREO: oear2184@gmail.com TELÉFONO: 83120616      OTRO:
	<b>PROPIEDAD</b> NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA      IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021      PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 2 ALA      CANTÓN: 10 San Carlos      DISTRITO: 5 Venecia      LOCALIDAD: VENECIA CENTRO DIRECCIÓN EXACTA: Del Banco Nacional 1 km Sur, 215 m Este y 15 m Norte Plus Code 8PWG+2CP Venecia, Provincia de Alajue IDENTIFICADOR PREDIAL: 21005044514400      PLANO DE CATASTRO N°: A-1157074-2007      ÁREA REGISTRADA: 833.37 m <sup>2</sup> ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Norte      USO PREDOMINANTE: Residencial      OCUPADO POR: Propietario      VIGENCIA CONTRATO: LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No		
<b>INFORMACIÓN ADICIONAL</b>	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"/> Bienes Adjudicados USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): 9514-2-3 CRISTIAN ALFONSO SEGURA RODRIGUEZ SOLICITADO POR: <input checked="" type="checkbox"/> Cliente de arriba <input type="checkbox"/> Otro VALOR: <input checked="" type="checkbox"/> Actual <input type="checkbox"/> Retroactivo <input type="checkbox"/> Futuro <input type="checkbox"/> Actualización de un avalúo elaborado en: _____ con vencimiento en: _____ Avalúo No.: _____ TIPO DE PROPIEDAD: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Rural      LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No      BIEN ESPECIALIZADO: <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No      CON CONSTRUCCIONES: <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No CUOTA MANTENIMIENTO: _____ <input type="checkbox"/> Mes <input type="checkbox"/> Año      NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica): _____ USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal      DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: Lote sin construcciones ID. PREDIAL FINCA MATRIZ: _____      ID. PREDIAL FINCA FILIAL: _____      FINCA FILIAL N°: _____ ÁREA M <sup>2</sup> FINCA MATRIZ: _____      ÁREA M <sup>2</sup> FINCA FILIAL: _____      ÁREA M <sup>2</sup> PRIVATIVAS: _____      ÁREAS COMUNES: _____ ÁREA M <sup>2</sup> PLANO CATASTRO: 833,37 m <sup>2</sup> ÁREA M <sup>2</sup> ID. PREDIAL: 833,37 m <sup>2</sup> ÁREA M <sup>2</sup> ESC. CONSTITUTIVA: _____      DEMASIA: No FACTOR DE COPROPIEDAD: 0      ÁREA M <sup>2</sup> PROPORCIONAL DEL TERRENO: _____		
	<b>DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO</b> ACTIVIDAD DEL LUGAR: <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Otro TIPO DEL DISTRITO: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro TENDENCIA DISTRITO: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input type="checkbox"/> Disminuyendo <input type="checkbox"/> Otro DENSIDAD: <input type="checkbox"/> Mayor a 75% <input checked="" type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input type="checkbox"/> Rural NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media <input type="checkbox"/> ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/> FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno      ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No COMENTARIOS:		
<b>TERRENO /FINCA</b>	DIMENSIONES: 15 _____ X 55,52 _____ <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 833,37 _____      UNIDAD DE MEDIDA: m <sup>2</sup> DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0 TOPOGRAFÍA: Plana PENDIENTE: No Aplica ZONIFICACIÓN: Residencial FUENTE: Inspección ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: _____ POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No      Ninguno CUERPO DE AGUA CERCANO: <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No      Ninguno DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No      Ninguno EXISTEN GRAVÁMENES: <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No		SERVICIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input type="checkbox"/> Alcantarillado <input type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input checked="" type="checkbox"/> Caño <input checked="" type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/> AGUA: <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> ADICIONALES: <input checked="" type="checkbox"/> Calle de Grava <input type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input checked="" type="checkbox"/> Recolección Basura <input checked="" type="checkbox"/> Acera <input checked="" type="checkbox"/> Cordón <input checked="" type="checkbox"/> Aluminado <input checked="" type="checkbox"/> TV por Cable <input type="checkbox"/> ELECTRICIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> Si Tiene <input type="checkbox"/> No Tiene <input type="checkbox"/> TIPO DE RUTA: <input type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/> Terciaria <input type="checkbox"/> Camino Vecinal <input checked="" type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Lastre fino ANCHO DE VÍA: 6m TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No      Distancia menor a 500 m JARDINES/PARQUES: <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m TIPO DE ACCESO: Servidumbre      TIPO DE UBICACIÓN: Medianero APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 85 - > 75
	COMENTARIOS: Este lote tiene acceso a calle pública y luego por una servidumbre de paso que marca el plano al Oeste con un frente de 15 m, pero por diferencia de niveles al frente principal es servidumbre de paso al Este entre vértice 3-4, en sitio las condiciones de acceso han cambiado, la servidumbre de paso aparece inscrita a favor del bien.		

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21005044514400-2025-U

NAS No.: 5173876

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
4	470.002	1.143.922	492
ÁREA m²: 833,37		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0	
COMENTARIOS:			

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

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

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

TOTALES: ..... CUARTOS: 0 ..... RECÁMARAS: 0 ..... BAÑOS: 0 ..... NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: ..... ÁREA TOTAL

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.

**FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL**

Informe de Avalúo No.: 214-21005044514400-2025-U

NAS No.: 5173876

**ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO**

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
ALA, San Carlos, Venecia Del Banco Nacional 1 km Sur, 215 m Este y 15 m Norte Plus Code 8PWG +2CP Venecia, Provincia de Alajuela.		Venta de lote 650 m2, en servidumbre centro de Venecia, en 18 mill. Vende Ricardo Vargas		Venta de lote 1170 m2, en calle pública centro de Venecia, en 25 mill. Vende Ricardo Vargas		Venta de terreno en sitio en 16 mill área 700m2, con Ronald Gutierrez	
Tipo de Información		Oferta		Oferta		Oferta	
Superficie de Terreno		10 m X 60 m		15 m X 60 m		12 m X 58 m	
Fecha Consulta		14/01/2025		14/01/2025		14/01/2025	
Valor Terreno		18.000.000		25.000.000		16.000.000	
Números de Contacto		8405-0685		8405-0685		8405-0685	
Valor Unitario del Terreno		27.692,31		21.367,52		22.857,14	
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1
Dimensiones/Area de la Finca	833,37 m²	650 m²	,9213	1.170 m²	1,1185	700 m²	,9441
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	1	1	1	1
Pendiente %	3	3	1	3	1	3	1
Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1	0	1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
<b>AJUSTES/FACTOR RESULTANTE</b>		,9213		1,1185		,9441	
<b>VALORES HOMOLOGADOS</b>		25.512,93		23.899,57		21.579,43	

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 19.720.868

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 23.664

**FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL**

Informe de Avalúo No.: 214-21005044514400-2025-U

NAS No.: 5173876

<b>CLIENTE</b>	<b>BANCO:</b> Banco Nacional de Costa Rica				<b>VALUADOR</b>	<b>NOMBRE:</b> OSCAR EMILIO ALVARADO ROJAS			
	<b>OFICINA:</b> 214-Bienes Adjudicados <b>COD. AGENCIA:</b> 214					<b>EMPRESA:</b> Perito Externo - OSCAR EMILIO ALVARADO ROJAS			
	<b>SOLICITANTE:</b> CRISTIAN ALFONSO SEGURA RODRIGUEZ					<b>IDENTIFICACIÓN N°:</b> 2-0591-0893			
	<b>CLIENTE:</b> 9514-2-3 CRISTIAN ALFONSO SEGURA RODRIGUEZ					<b>TIPO DE PROFESIONAL:</b> Civil Eng.			
	<b>CORREO:</b> trivera@bncr.fi.cr					<b>CORREO:</b> oear2184@gmail.com			
<b>TELÉFONO:</b> 20101313 <b>IDENTIFICACIÓN N°:</b> 2-0628-0987				<b>TELÉFONO:</b> 83120616 <b>OTRO:</b>					

**Enfoque Físico**

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

Fracción	Área m2	Valor		Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario						Ajustado		Parcial
1	833.37	23.664		1	1	1	1	23.664	100%	19.720.867,68
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
<b>Totales</b>									Valor del Terreno:	19.720.867,68

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

**VALOR FÍSICO TOTAL:**

19.720.867,68

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

**FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL**

Informe de Avalúo No.: 214-21005044514400-2025-U

NAS No.: 5173876

**LIMITACIONES Y SALVEDADES**

**OBSERVATIONS:**  
Se recomienda delimitar bien el terreno y marca sus vértices, se tiene dudas de su orientación, así mismo el punto de referencia en sitio no coincide con plano catastro que indica 732,12 m siendo aproximadamente 690m. Se recomienda hacer plano nuevo. Se recomienda por estar en garantía del Banco.

**TIEMPO DE EXPOSICIÓN**

**TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN:** ≤18 meses **AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL:** Local

**RESUMEN DE VALORES**

LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:

**VALOR DE TERRENO:** 19.720.867,68  
**VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:** 0  
**VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS:** 19.720.867,68  
**MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A:** 0  
**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:** 19.720.867,68  Tal Como Está  Como Terminado

**CONCLUSIÓN DE VALOR**

**DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD:** Del Banco Nacional 1 km Sur, 215 m Este y 15 m Norte Plus Code 8PWG+2CP Venecia, Provincia de Alajuela.

**PROVINCIA:** ALA **CANTON:** San Carlos **DISTRITO:** Venecia

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:** 14/01/2025 **VALOR FINAL:** 19.720.867,68 **MONTO DE LA SOLICITUD:** 2.910.000,53

**VALOR EN LETRAS:** diecinueve millones setecientos veinte mil ochocientos sesenta y siete y sesenta y ocho centavos

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

**CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN**

<p><b>FIRMA:</b></p> <div style="border: 1px solid black; width: 100%; height: 80px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> </div> <p><b>NOMBRE PERITO:</b> OSCAR EMILIO ALVARADO ROJAS</p> <p><b>TIPO DE PROFESIONAL:</b> Ing. Civil <b>TIPO DE PERITO:</b> Perito Externo CFIA</p> <p><b>REGISTRO #:</b> IC-19897</p> <p><b>CÓDIGO INSPECTOR:</b> 506</p> <p><b>COD. EMPRESA:</b> 506</p> <p><b>FECHA DEL INFORME:</b> 14/01/2025</p> <p><b>PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No</p> <p><b>FECHA DE INSPECCIÓN:</b> 14/01/2025</p> <p><b>IDENTIFICACIÓN N°:</b> 2-0591-0893</p>	<p align="center"><b>CO-FIRMANTE (si aplica)</b></p> <p><b>FIRMA:</b></p> <div style="border: 1px solid black; width: 100%; height: 80px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> </div> <p><b>NOMBRE CO-FIRMANTE:</b> OSCAR EMILIO ALVARADO ROJAS</p> <p><b>TIPO DE PROFESIONAL:</b> Ing. Civil <b>TIPO DE PERITO:</b> Perito Externo CFIA</p> <p><b>REGISTRO #:</b> IC-19897</p> <p><b>CÓDIGO INSPECTOR:</b> 506</p> <p><b>FECHA DEL INFORME:</b> 14/01/2025</p> <p><b>PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No</p> <p><b>FECHA DE INSPECCIÓN:</b> 14/01/2025</p> <p><b>IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique):</b> 2-0591-0893</p>
---	--

**ANEXOS:**

<input checked="" type="checkbox"/> Enfoque de Costos	<input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 1-6	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 19-24	<input type="checkbox"/> Mapa de Ubicación	<input type="checkbox"/> Anexo Imagen 1
<input type="checkbox"/> Enfoque de Mercado(4-6)	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 7-12	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 25 -30	<input type="checkbox"/> Plano Catastro	<input type="checkbox"/> Anexo Imagen 2
<input type="checkbox"/> Enf. Mercado Terreno (4-6)	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 13-18	<input type="checkbox"/> Estudio de Registro	<input type="checkbox"/> Anexo Texto	<input type="checkbox"/> Anexo Imagen 3
<input type="checkbox"/> Certificado Catastral 1	<input type="checkbox"/> Certificado Catastral 2			



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: LOTE

Foto 4



Descripción: ACCESO

Foto 2



Descripción: LOTE

Foto 5



Descripción: LOTE

Foto 3



Descripción: LOTE

Foto 6



Descripción: LOCALIZACIÓN GOOGLE EARTH

**REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 445144---000**

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

[Comprar](#)

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 445144 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE 2 TERRENO PARA CONSTRUIR  
SITUADA EN EL DISTRITO 5-VENECIA CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA  
LINDEROS:

NORTE : FERNANDO HERRERA BARBOZA

SUR : CRISTIAN ALFONSO SEGURA RODRIGUEZ

ESTE : FERNANDO HERRERA BARBOZA Y SERVIDUMBRE DE PASO

OESTE : SERVIDUMBRE DE PASO CON UN LARGO DE 15 METROS DE FRENTE AL LOTE Y ANCHO DE 6 METROS

MIDE: OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES METROS CON TREINTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS  
PLANO:A-1157074-2007

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

**FINCA DERECHO INSCRITA EN**

2-00433947 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 14,140,002.13 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: DOS MILLONES NOVECIENTOS DIEZ MIL COLONES CON CINCUENTA Y TRES CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00195229-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 14-MAR-2024

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA  
CITAS: 375-11296-01-0935-001  
FINCA REFERENCIA 00240655 000  
AFECTA A FINCA: 2-00445144 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA  
CITAS: 375-11296-01-0936-001  
FINCA REFERENCIA 00240662 000  
AFECTA A FINCA: 2-00445144 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA  
CITAS: 375-11296-01-0937-001  
FINCA REFERENCIA 00240662 000  
AFECTA A FINCA: 2-00445144 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA  
CITAS: 375-11296-01-0938-001  
FINCA REFERENCIA 00240662-000  
AFECTA A FINCA: 2-00445144 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO  
CITAS: 2016-664031-01-0001-001  
A PIE O EN VEHICULO CON FINES HABITACIONALES

13/1/25, 17:23

about:blank

AFECTA A FINCA: 2-00445144 -000

INICIA EL: 08 DE OCTUBRE DE 2016

LONGITUD: 30.00 METROS

ANCHO: 6.00 METROS

RUMBO: NORTE A SUR

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

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

2 445144-000

2 433947-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 2018-394856-01-0002-001

SERVIDUMBRE EN FORMA PERMANENTE

MONTO: MIL COLONES

AFECTA A FINCA: 2-00445144 -000

INICIA EL: 21 DE JUNIO DE 2018

LONGITUD: 60.00 METROS

ANCHO: 6.00 METROS

RUMBO: OESTE A NORTE

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

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

2 445144-000

2 433947-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 13-01-2025 a las 17:23 horas

about:blank

3/3

INSCRIPCIÓN: 2-1157074-2007  
 Fecha : 13/11/2007 11:28:43  
 Registrador: LUIS SANCHEZ VARGAS  
 BA16BDDC5E03B7622C09D1354F064AED

Catastro Nacional  
 I-2258970  
 02/11/2007 13:29:20  
 Reingreso



LINEA	A C I M U T	DIST.(m)
1-2	358° 11.4'	15.00
2-3	087° 56.7'	55.60
3-4	178° 30.4'	15.00
4-1	267° 56.6'	55.52



Esta impresión  
 no tiene  
 carácter oficial

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS  
 Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA  
 + 02/NOV 2007 +  
**ANOTADO**

**NOTAS**

Levantamiento polar. Poligonal abierto.  
 Error angular no se da por el método utilizado.  
 Error lineal estimado 0.02 m.  
 Doy fe que los linderos son existentes.  
 Frente a servidumbre de 1 a 2 con 15.00 m y  
 entre 3 y 4 con 8.92 m.  
 Modifica al plano catastrado N° A-1238288-2007.  
 La servidumbre mide 6.00 m de ancho por 60.00 m  
 de largo y sirve de acceso a 4 lotes.



**UBICACION GEOGRAFICA**  
 HOJA AGUAS ZARCAS 3347 III  
 ESCALA 1 : 50000

PROPIEDAD DE: <i>cédula N° 1-839-422</i> <b>FERNANDO HERRERA BARBOZA</b>	AREA: <b>833.37 m<sup>2</sup></b> AREA SEGUN REGISTRO: 4816.77 m <sup>2</sup>	SITUADO EN: VENECIA Distrito: 05° VENECIA Cantón: 10° SAN CARLOS Provincia: 02° ALAJUELA	INFORMACION REGISTRAL ES PARTE FOLIO REAL <b>2 433947-000</b>
 INGENIERO TOPOGRAFO I.T. 10812 DONALD DAVID BRENES RAMIREZ	ESCALA: 1:1000	PROTOCOLO: 14643	FOLIO 110 FECHA OCTUBRE, 2007

Fecha: 14/01/2025

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: Del Banco Nacional 1 km Sur y 17 5m Este Plus Code 8PVG+X6W Venecia, Provincia de Alajuela  
2-ALA 5-Venecia 10-San Carlos

Número de Avalúo: 5173878

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 20.079.114,12

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 14/01/2025

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

Observaciones Generales:

Este lote tiene frente a calle pública un frente de 24 m, pero por diferencia de niveles el frente principal es servidumbre de paso al Este entre vértice 4-5, en sitio las condiciones de acceso han cambiado, la servidumbre de paso debe aparecer inscrita a favor del bien.

OSCAR EMILIO ALVARADO ROJAS (FIRMA)  
PERSONA FISICA, CPF-02-0591-0893.  
Fecha declarada: 15/01/2025 03:12:46 PM  
Esta representación visual no es fuente  
de confianza. Valide siempre la firma.

FIRMA:



Nombre: OSCAR EMILIO ALVARADO ROJAS

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 2-0591-0893

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre: OSCAR EMILIO ALVARADO ROJAS

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 2-0591-0893



FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21005044514600-2025-U

NAS No.: 5173878

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
2	469.946	1.143.912	495
ÁREA m²: 793,39		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0	
COMENTARIOS:			

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

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

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

TOTALES: ..... CUARTOS: 0 ..... RECÁMARAS: 0 ..... BAÑOS: 0 ..... NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: ..... ÁREA TOTAL

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.

**FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL**

Informe de Avalúo No.: 214-21005044514600-2025-U

NAS No.: 5173878

**ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO**

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
ALA, San Carlos, Venecia Del Banco Nacional 1 km Sur y 17 5m Este Plus Code 8PVG+X6W Venecia, Provincia de Alajuela		Venta de lote 650 m2, en servidumbre centro de Venecia, en 18 mill. Vende Ricardo Vargas		Venta de lote 1170 m2, en calle pública centro de Venecia, en 25 mill. Vende Ricardo Vargas		Venta de terreno en sitio en 16 mill área 700m2, con Ronald Gutierrez	
Tipo de Información		Oferta-lotes Vista Hermosa		Oferta-lotes Vista Hermosa		Oferta	
Superficie de Terreno		10 m X 60 m		15 m X 60 m		12 m X 58 m	
Fecha Consulta		14/01/2025		14/01/2025		14/01/2025	
Valor Terreno		18.000.000		25.000.000		16.000.000	
Números de Contacto		8405-0685		8405-0685		8658-4777	
Valor Unitario del Terreno		27.692,3		21.367,52		22.857,14	
Ubicación	3	5	1,0523	5	1,0523	5	1,0523
Dimensiones/Area de la Finca	793,39 m²	650 m²	,9363	1.170 m²	1,1368	700 m²	,9595
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	1	1	1	1
Pendiente %	3	3	1	3	1	3	1
Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1	0	1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
<b>AJUSTES/FACTOR RESULTANTE</b>		,9853		1,1963		1,0097	
<b>VALORES HOMOLOGADOS</b>		27.284,35		25.560,99		23.078,44	

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 20.079.114

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 25.308

**FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL**

Informe de Avalúo No.: 214-21005044514600-2025-U

NAS No.: 5173878

<b>CLIENTE</b>	<b>BANCO:</b> Banco Nacional de Costa Rica				<b>VALUADOR</b>	<b>NOMBRE:</b> OSCAR EMILIO ALVARADO ROJAS			
	<b>OFICINA:</b> 214-Bienes Adjudicados		<b>COD. AGENCIA:</b> 214			<b>EMPRESA:</b> Perito Externo - OSCAR EMILIO ALVARADO ROJAS			
	<b>SOLICITANTE:</b> CRISTIAN ALFONSO SEGURA RODRIGUEZ					<b>IDENTIFICACIÓN N°:</b> 2-0591-0893			
	<b>CLIENTE:</b> 9514-2-3 CRISTIAN ALFONSO SEGURA RODRIGUEZ					<b>TIPO DE PROFESIONAL:</b> Civil Eng.			
	<b>CORREO:</b> trivera@bncr.fi.cr					<b>CORREO:</b> oear2184@gmail.com			
<b>TELÉFONO:</b> 20101313		<b>IDENTIFICACIÓN N°:</b> 2-0628-0987		<b>TELÉFONO:</b> 83120616		<b>OTRO:</b>			

**Enfoque Físico**

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

Fracción	Área m2	Valor Unitario	Factores de Ajustes				Valor Unitario Ajustado	Indiviso	Valor Parcial
1	793.39	25.308	1	1	1	1	25.308	100%	20.079.114,12
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
<b>Totales</b>								<b>Valor del Terreno:</b>	<b>20.079.114,12</b>

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Forma de Explotación	Área m2	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	Estado de Conserv.	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR (años)	Valor Unitario Final
<b>Totales</b>										<b>Valor Mejoras al Terreno:</b>	<b>0</b>
										<b>Proporción del valor mejoras al terreno:</b>	<b>0</b>

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	
<b>Totales</b>										<b>Valor de las Construcciones:</b>	<b>0</b>

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%	
<b>Totales</b>								<b>Valor de los Elementos Comunes:</b>	<b>0</b>

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
<b>Totales</b>								<b>Valor de los Elementos Adicionales:</b>	<b>0</b>

**VALOR FÍSICO TOTAL:**

**20.079.114,12**

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21005044514600-2025-U

NAS No.: 5173878

**LIMITACIONES Y SALVEDADES**

**OBSERVATIONS:**  
 Este lote tiene frente a calle pública un frente de 24 m, pero por diferencia de niveles el frente principal es servidumbre de paso al Este entre vértice 4-5, en sitio las condiciones de acceso han cambiado, la servidumbre de paso debe aparecer inscrita a favor del bien.

**TIEMPO DE EXPOSICIÓN**

**TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN:** ≤18 meses **AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL:** Local

**RESUMEN DE VALORES**

LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:

**VALOR DE TERRENO:** 20.079.114,12  
**VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:** 0  
**VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS:** 20.079.114,12  
**MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A:** 0  
**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:** 20.079.114,12  Tal Como Está  Como Terminado

**CONCLUSIÓN DE VALOR**

**DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD:** Del Banco Nacional 1 km Sur y 17 5m Este Plus Code 8PVG+X6W Venecia, Provincia de Alajuela

**PROVINCIA:** ALA **CANTON:** San Carlos **DISTRITO:** Venecia

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:** 14/01/2025 **VALOR FINAL:** 20.079.114,12 **MONTO DE LA SOLICITUD:** 2.910.000,53

**VALOR EN LETRAS:** veinte millones setenta y nueve mil ciento catorce y doce centavos

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

**CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN**

<p><b>FIRMA:</b></p>  <p><b>NOMBRE PERITO:</b> OSCAR EMILIO ALVARADO ROJAS</p> <p><b>TIPO DE PROFESIONAL:</b> Ing. Civil <b>TIPO DE PERITO:</b> Perito Externo CFIA</p> <p><b>REGISTRO #:</b> IC-19897</p> <p><b>CÓDIGO INSPECTOR:</b> 506</p> <p><b>COD. EMPRESA:</b> 506</p> <p><b>FECHA DEL INFORME:</b> 14/01/2025</p> <p><b>PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No</p> <p><b>FECHA DE INSPECCIÓN:</b> 14/01/2025</p> <p><b>IDENTIFICACIÓN N°:</b> 2-0591-0893</p>	<p><b>CO-FIRMANTE (si aplica)</b></p> <p><b>FIRMA:</b></p>  <p><b>NOMBRE CO-FIRMANTE:</b> OSCAR EMILIO ALVARADO ROJAS</p> <p><b>TIPO DE PROFESIONAL:</b> Ing. Civil <b>TIPO DE PERITO:</b> Perito Externo CFIA</p> <p><b>REGISTRO #:</b> IC-19897</p> <p><b>CÓDIGO INSPECTOR:</b> 506</p> <p><b>FECHA DEL INFORME:</b> 14/01/2025</p> <p><b>PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No</p> <p><b>FECHA DE INSPECCIÓN:</b> 14/01/2025</p> <p><b>IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique):</b> 2-0591-0893</p>
---	--

**ANEXOS:**

<input checked="" type="checkbox"/> Enfoque de Costos	<input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 1-6	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 19-24	<input type="checkbox"/> Mapa de Ubicación	<input type="checkbox"/> Anexo Imagen 1
<input type="checkbox"/> Enfoque de Mercado(4-6)	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 7-12	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 25 -30	<input type="checkbox"/> Plano Catastro	<input type="checkbox"/> Anexo Imagen 2
<input type="checkbox"/> Enf. Mercado Terreno (4-6)	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 13-18	<input type="checkbox"/> Estudio de Registro	<input type="checkbox"/> Anexo Texto	<input type="checkbox"/> Anexo Imagen 3
<input type="checkbox"/> Certificado Catastral 1	<input type="checkbox"/> Certificado Catastral 2			



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: LOTE

Foto 4



Descripción: LOTE

Foto 2



Descripción: LOTE AL FONDO Y SERVIDUMBRE COLINDANTE.

Foto 5



Descripción: ACCESO AL INMUEBLE

Foto 3



Descripción: LOTE

Foto 6



Descripción: LOCALIZACIÓN GOOGLE EARTH

**REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 445146---000**

---

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 445146 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE 4 TERRENO PARA CONSTRUIR  
SITUADA EN EL DISTRITO 5-VENEZIA CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA  
LINDEROS:

NORTE : FERNANDO HERRERA BARBOZA

SUR : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 55 METROS Y 47 CENTIMETROS DE FRENTE Y SERVIDUMBRE AGRICOLA CON UN LARGO DE 60 METROS FRENTE AL LOTE Y UN ANCHO DE 8 METROS

ESTE : SERVIDUMBRE DE PASO CON UN LARGO DE 13 METROS 58 CENTIMETROS LINEALES FRENTE AL LOTE Y UN ANCHO DE 6 METROS

OESTE : SERVIDUMBRE DE PASO CON UN LARGO DE 15 METROS FRENTE AL LOTE Y UN ANCHO DE 6 METROS

MIDE: SETECIENTOS NOVENTA Y TRES METROS CON TREINTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS  
PLANO:A-1157065-2007

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00433947	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 14,261,081.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: DOS MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA MIL DOSCIENTOS SETENTA COLONES CON QUINCE CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

13/1/25, 17:21

about:blank

PRESENTACIÓN: 2024-00195229-01  
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 14-MAR-2024

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA  
CITAS: 375-11296-01-0935-001  
FINCA REFERENCIA 00240655 000  
AFECTA A FINCA: 2-00445146 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA  
CITAS: 375-11296-01-0936-001  
FINCA REFERENCIA 00240662 000  
AFECTA A FINCA: 2-00445146 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA  
CITAS: 375-11296-01-0937-001  
FINCA REFERENCIA 00240662 000  
AFECTA A FINCA: 2-00445146 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA  
CITAS: 375-11296-01-0938-001  
FINCA REFERENCIA 00240662-000  
AFECTA A FINCA: 2-00445146 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 13-01-2025 a las 17:21 horas

about:blank

2/3

13/1/25, 17:21

about:blank

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

about:blank

3/3

INSCRIPCIÓN: 3 1157065 2007  
 Fecha : 13/11/2007 11:27:34  
 Registrador: LUIS SANCHEZ VARGAS  
 DC00A6B9596D0E1BF1BAEE21E3FD4960

Catastro Nacional  
 1-2258969  
 02/11/2007 13:28:49  
 Reingreso



LINEA	ACIMUT	DIST.(m)
1-2	266° 26.7'	24.00
2-3	358° 11.4'	15.03
3-4	087° 56.6'	55.52
4-5	178° 30.4'	13.58
5-1	266° 26.7'	31.47

Esta impresión  
de imagen  
no tiene  
carácter oficial

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS  
 Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA  
 + 02 NOV 2007 +  
**ANOTADO**

**NOTAS**

Levantamiento polar. Poligonal abierta.  
 Error angular no se da por el metodo utilizado.  
 Error lineal estimado 0.02 m.  
 Doy fe que los linderos son existentes.  
 Frente a calle pública de 1 a 2 con 24.00 m.  
 Frente a servidumbre de 2 a 3 con 15.03 m y de 4 a 1 con 45.05 m.  
 Modifica al plano catastrado N° A-1238288-2007.  
 La servidumbre mide 6.00 m de ancho por 60.00 m de largo y sirve de acceso a 4 lotes.



**UBICACION GEOGRAFICA**  
 HOJA AGUAS ZARCAS 3347 III  
 ESCALA 1 : 50000

PROPIEDAD DE: <b>FERNANDO HERRERA BARBOZA</b> cédula N° 1-839-422	AREA: <b>793.39 m<sup>2</sup></b> AREA SEGUN REGISTRO: 4816.77 m <sup>2</sup>	SITUADO EN: VENECIA Distrito: 05° VENECIA Cantón: 10° SAN CARLOS Provincia: 02° ALAJUELA	INFORMACION REGISTRAL ES PARTE FOLIO REAL <b>2 433947-000</b>
INGENIERO TOPOGRAFO <b>DONALD DAVID BRENES RAMIREZ</b> I.T. 10812	ESCALA: 1:1000	PROTOCOLO: 14643	FOLIO 110
FECHA OCTUBRE, 2007			