

Fecha: 11/02/2025

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: Naranjo, Guarumal, del cruce Guarumal - Candelaria - San Antonio de La Cueva 600,00 m al oeste y 464
2-ALA 1-Naranjo 6-Naranjo

Número de Avalúo: 5175801

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 184.045.083,84

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 10/02/2025

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

Observaciones Generales:

1. Como se indica en avalúo anterior con fecha 18 setiembre, 2019 la finca en estudio # matricula 435887-000 No cuenta con servicios básicos frente a propiedad (agua potable, y fluido eléctrico), se ubican a 100mt de distancia.
2. Según apartado de valoración de la finca se indica Fracción #1 que corresponde a la superficie aprovechable con 56.699,04m², la Fracción #2 corresponde a una Servidumbre de paso que atraviesa a la finca con un área de 2.636m² que no se le asigna valor; y Fracción #3 a la zona de protección de río y pendiente descendente pronunciada con un área de 2.071,20m² a la cual no se le asigna valor.
3. Dentro de la finca en estudio no se observa ningún tipo de construcción.

FIRMA:



Nombre: Edgardo Espinoza Quesada

Tipo de Profesional: Arquitecto

Identificación #: 2-0369-0119

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20601043588700-2025-R

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5175801

| | | | | |
|---------|--|----------|----------------------------------|--|
| CLIENTE | BANCO: Banco Nacional de Costa Rica | VALUADOR | NOMBRE: Edgardo Espinoza Quesada | |
| | OFICINA: 214-Bienes Adjudicados | | COD. AGENCIA: 214 | EMPRESA: Perito Externo - EDGARDO ESPINOZA QUESADA |
| | SOLICITANTE: Marvin E. Rojas Alvarado | | | IDENTIFICACIÓN N°: 2-0369-0119 |
| | CLIENTE: 4421-1 MARVIN E. ROJAS ALVARADO | | | TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto |
| | CORREO: | | | CORREO: espinozaedgardo@yahoo.com |
| | TELÉFONO: 2010-1313 | | IDENTIFICACIÓN N°: 2-0436-0879 | TELÉFONO: 2494-2410/2269-5197 |

| | | | | |
|-----------|---|--------------------------------------|-------------------------------|---------------------|
| PROPIEDAD | NOMBRE PROPIETARIO: Banco Nacional de Costa Rica | IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021 | PROPORCIÓN DERECHOS: 100% | |
| | PROVINCIA: 2 ALA | CANTON: 6 Naranjo | DISTRITO: 1 Naranjo | LOCALIDAD: Guarumal |
| | DIRECCIÓN EXACTA: Naranjo, Guarumal, del cruce Guarumal - Candelaria - San Antonio de La Cueva 600,00 m al oeste y 464 | | | |
| | IDENTIFICADOR PREDIAL: 20601043588700 | PLANO DE CATASTRO N°: A-1169274-2007 | ÁREA REGISTRADA: 61.406,24 m² | |
| | ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Alajuela | USO PREDOMINANTE: Others | OCUPADO POR: | 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 | | |
| | PROPOSITO: <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 Adquirido | | | |
| | USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): Banco Nacional de Costa Rica | | | |
| | 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 type="checkbox"/> Urbano <input checked="" type="checkbox"/> Rural | LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" 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): | | |
| | USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Otro | DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: | | |
| ID. PREDIAL FINCA MATRIZ: | ID. PREDIAL FINCA FILIAL: | FINCA FILIAL N°: | | |
| ÁREA M² FINCA MATRIZ: | ÁREA M² FINCA FILIAL: | ÁREA M² PRIVATIVAS: | ÁREAS COMUNES: | |
| ÁREA M² PLANO CATASTRO: | ÁREA M² ID. PREDIAL: | ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: | DEMASIA: No | |
| FACTOR DE COPROPIEDAD: 0 | ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO: | | | |

| | | | | |
|-------------------------|---|---|--|-------|
| DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO | ACTIVIDAD DEL LUGAR: <input type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input checked="" type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Otro | PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA | De | Hasta |
| | TIPO DEL DISTRITO: <input type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input checked="" type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro | | RANGO DE ANTIGÜEDAD (años): | |
| | 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: X <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. | SERVICIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input type="checkbox"/> Alcantarillado <input type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input type="checkbox"/> Caño | |
| | ÁREA APLICABLE: 61.406,24 | UNIDAD DE MEDIDA: m² | <input type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/> |
| | DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: No hay | AGUA: <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> | ADICIONALES: <input checked="" type="checkbox"/> Calle de Grava <input type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Córdón |
| | TOPOGRAFÍA: Ondulada | <input type="checkbox"/> Alumbrado <input type="checkbox"/> TV por Cable <input type="checkbox"/> | ELECTRICIDAD: <input type="checkbox"/> Si Tiene <input checked="" type="checkbox"/> No Tiene <input type="checkbox"/> |
| | PENDIENTE: Desendente | 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 |
| | ZONIFICACIÓN: Agrícola | ANCHO DE VÍA: 10,50 | TRANSPORTE PÚBLICO: <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | FUENTE: | JARDINES/PARQUES: <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> | EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m |
| | ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No | TIPO DE ACCESO: Calle Pública | TIPO DE UBICACIÓN: Medianero |
| | ESTADO FÍSICO: Óptimo | APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 - > 95 | |

| | | |
|--------------|---|--|
| COMENTARIOS: | 1. La finca corresponde a un terreno ondulado pendiente alrededor del 15%, y en la parte posterior donde se ubica la zona de protección con una mayor pendiente. Además el terreno presenta maleza y vegetación alta tipo "lacotal" denso, con árboles de mediana altura que dan sombra. El terreno se observa bien delimitado de cercas vivas. | |
| | 2. Dentro de la finca en estudio no se observa ningún tipo de construcción. | |

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20601043588700-2025-R

NAS No.: 5175801

| COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05 | | | |
|--|---------|---------------------------------|---------|
| VÉRTICE | ESTE | NORTE | ALTITUD |
| 1 | 454.416 | 1.117.210 | 1.139 |
| ÁREA m²: 61.406,24 | | VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0 | |
| COMENTARIOS: Candelaria del cruce Guarumal, San Antonio de la Cueva 600m Oeste y 464m Sur. Plus code: 4H3M+9J8 Naranjo, Provincia de Alajuela. Plus Code: 4H3M+9J8 Naranjo, Provincia de Alajuela | | | |

| | | |
|---|---|--|
| AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 0 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m² EDAD EFECTIVA: 0 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 0 m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 0 años | 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 <hr/> FACHADA/EXTERIOR: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo |
|---|---|--|

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--------------------------|--------------------------|--|---------|--------------------------|--------------------------|-----------|--------------------------|--------------------------|---------|--------------------------|--------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|---|
| ACABADOS INTERIORES: <table style="width:100%; border: none;"> <tr> <td style="border: none;">Paredes</td> <td style="border: none;">Cielos</td> <td style="border: none;"></td> </tr> <tr> <td style="border: none;">Repello</td> <td style="border: none;"><input type="checkbox"/></td> <td style="border: none;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td style="border: none;">Empastado</td> <td style="border: none;"><input type="checkbox"/></td> <td style="border: none;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td style="border: none;">Enchape</td> <td style="border: none;"><input type="checkbox"/></td> <td style="border: none;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td style="border: none;">.....</td> <td style="border: none;"><input type="checkbox"/></td> <td style="border: none;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td style="border: none;">.....</td> <td style="border: none;"><input type="checkbox"/></td> <td style="border: none;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </table> 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: | 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"/> | 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 |
| 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"/> | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 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.: 214-20601043588700-2025-R

NAS No.: 5175801

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

| BIEN VALUADO | | COMPARABLE NO. 1 | | COMPARABLE NO. 2 | | COMPARABLE NO. 3 | |
|--|--------------------------|---|---------|---|---------|--|---------|
| Descripción: | | Descripción | Ajustes | Descripción | Ajustes | Descripción | Ajustes |
| ALA, Naranjo, Naranjo Naranjo, Guarumal, del cruce Guarumal - Candelaria - San Antonio de La Cueva 600,00 m al oeste y 464,00 m al sur sobre margen izquierdo. Plus Code: 4H3M+9J8 Naranjo, Provincia de Alajuela | | San Roque de Naranjo, 2km Este de la finca sujeta, finca agricola | | San Juan de Naranjo a 3km al Noreste de la finca sujeta | | San Miguel de Naranjo, Calle Las Rosas, a 4km al Sur | |
| Tipo de Información | | Oferta | | Oferta | | Oferta | |
| Superficie de Terreno | | X | | X | | X | |
| Fecha Consulta | | 07/02/2025 | | 07/02/2025 | | 07/02/2025 | |
| Valor Terreno | | 210.213.150 | | 231.000.000 | | 309.400.000 | |
| Números de Contacto | | 4001-2481 | | 8705-1852 | | 8819-4202 | |
| Valor Unitario del Terreno | | 3.325 | | 3.850 | | 5.950 | |
| Ubicación | medianero | medianero | 1 | medianero | 1 | medianero | 1 |
| Dimensiones/Area de la Finca | 61.406,24 m ² | 63.222 m ² | 1,01 | 60.000 m ² | ,99 | 52.000 m ² | ,96 |
| Servicios 1 | No tiene | | 1,06 | | 1,06 | | 1,06 |
| Servicios 2 | No tiene | Si tiene | ,77 | Si tiene | ,77 | Si tiene | ,77 |
| Tipo de via | 4 (lastre) | 4 (lastre) | 1 | 3 (asfalto) | ,9 | 3 (asfalto) | ,9 |
| Relación Frente/Fondo | | | 1 | | 1 | | 1 |
| Pendiente % | | | 1 | | 1 | | 1 |
| Nivel respecto a calle | | | 1 | | 1 | | 1 |
| | | | 1 | | 1 | | 1 |
| Uso | agricola | agricola | 1 | agricola | 1 | agricola | 1 |
| | | | 1 | | 1 | | 1 |
| | | | 1 | | 1 | | 1 |
| | | | 1 | | 1 | | 1 |
| | | | 1 | | 1 | | 1 |
| AJUSTES/FACTOR RESULTANTE | | ,8244 | | ,7272 | | ,7052 | |
| VALORES HOMOLOGADOS | | 2.741 | | 2.799,85 | | 4.195,92 | |

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 199.324.655

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 3.246

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20601043588700-2025-R

NAS No.: 5175801

| | | | |
|----------------|---|-----------------|--|
| CLIENTE | BANCO: Banco Nacional de Costa Rica | VALUADOR | NOMBRE: Edgardo Espinoza Quesada |
| | OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214 | | EMPRESA: Perito Externo - EDGARDO ESPINOZA QUESADA |
| | SOLICITANTE: Marvin E. Rojas Alvarado | | IDENTIFICACIÓN N°: 2-0369-0119 |
| | CLIENTE: 4421-1 MARVIN E. ROJAS ALVARADO | | TIPO DE PROFESIONAL: Arquitect |
| | CORREO: | | CORREO: espinozaedgardo@yahoo.com |
| | TELÉFONO: 2010-1313 IDENTIFICACIÓN N°: 2-0436-0879 | | TELÉFONO: 2494-2410/2269-5197 OTRO: |

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 | 56.699,04 | 3.246 | 1 | 1 | 1 | 1 | 3.246 | 100% | 184.045.083,84 |
| 2 | 2.636 | 0 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 | 100% | 0 |
| 3 | 2.071,2 | 0 | 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: | 184.045.083,84 |

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 | |
|----------------------|---------|----------------|------------|------------|-------------|--------------------|------------|-------------|-----|--|----------------------|---|
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Totales | | | | | | | | | | 0 | 0 | |
| | | | | | | | | | | 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 | |
|----------------------|---------|----------------|------------|------------|-------------|------------|-------------|-----|------------|------------------------------|---|
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| Totales | | | | | | | | | | 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 | Proportionalidad de acuerdo con el factor de copropiedad |
|----------------|----------|----------------|------------|------------|-------------|------------|-------------|---------------------------------|--|
| | | | | | | | | 100% | |
| | | | | | | | | 100% | |
| | | | | | | | | 100% | |
| | | | | | | | | 100% | |
| | | | | | | | | 100% | |
| Totales | | | | | | | | 0 | 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 | 0 |
| | | | | | | | | Valor de los Elementos Adicionales: | 0 |

VALOR FÍSICO TOTAL:

184.045.083,84

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 | | |
| | | | | | | | 0 | 0 | | 0 |
| | | | | | | | 0 | 0 | | 0 |
| | | | | | | | 0 | 0 | | 0 |
| | | | | | | | 0 | 0 | | 0 |
| | | | | | | | 0 | 0 | | 0 |
| Totales: | | | | | | | | | | 0 |

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20601043588700-2025-R

NAS No.: 5175801

ENFOQUE DE MERCADO

| BIEN VALUADO | | COMPARABLE NO. 1 | | COMPARABLE NO. 2 | | COMPARABLE NO. 3 | |
|--|---|------------------|---------|------------------|---------|------------------|---------|
| Descripción: | | Descripción | Ajustes | Descripción | Ajustes | Descripción | Ajustes |
| ALA, Naranjo, Naranjo Naranjo, Guarumal, del cruce Guarumal - Candelaria - San Antonio de La Cueva 600,00 m al oeste y 464,00 m al sur sobre margen izquierdo. Plus Code: 4H3M+9J8 Naranjo, Provincia de Alajuela | | | | | | | |
| Fuente de Información | | | | | | | |
| Fecha Consulta | | | | | | | |
| Precio de Oferta | | | | | | | |
| Área Construcción | m ² | | | | | | |
| Valor Unitario | | | | | | | |
| Distancia Aprox. al Sujeto Km | | | 1 | | 1 | | 1 |
| Ubicación | Naranjo, Guarumal, del cruce Guarumal - C | | 1 | | 1 | | 1 |
| Dimens./Superf. Terreno | X | X | 1 | X | 1 | X | 1 |
| Tipo de Propiedad | | | 1 | | 1 | | 1 |
| Diseño/Estilo | | | 1 | | 1 | | 1 |
| Edad/Conservación | | | 1 | | 1 | | 1 |
| Superficie Habitable | | | 1 | | 1 | | 1 |
| Número de Recámaras | | | 1 | | 1 | | 1 |
| Número de Baños | | | 1 | | 1 | | 1 |
| Estacionamientos | | | 1 | | 1 | | 1 |
| | | | 1 | | 1 | | 1 |
| | | | 1 | | 1 | | 1 |
| | | | 1 | | 1 | | 1 |
| | | | 1 | | 1 | | 1 |
| | | | 1 | | 1 | | 1 |
| | | | 1 | | 1 | | 1 |
| AJUSTES/FACTOR RESULTANTE | | | 1 | | 1 | | 1 |
| VALORES HOMOLOGADOS | | | 0 | | 0 | | 0 |
| Conclusiones: | | | | | | | |
| ÁREA: 0 m ² VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO: VALOR UNITARIO APLICABLE: | | | | | | | |

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20601043588700-2025-R

NAS No.: 5175801

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:
 1. Como se indica en avalúo anterior con fecha 18 setiembre, 2019 la finca en estudio # matrícula 435887-000 No cuenta con servicios básicos frente a propiedad (agua potable, y fluido eléctrico), se ubican a 100mt de distancia.
 2. Según apartado de valoración de la finca se indica Fracción #1 que corresponde a la superficie aprovechable con 56.699,04m2, la Fracción #2 corresponde a una Servidumbre de paso que atraviesa a la finca con un área de 2.636m2 que no se le asigna valor; y Fracción #3 a la zona de protección de río y pendiente descendente pronunciada con un área de 2.071,20m2 a la cual no se le asigna valor.
 3. Dentro de la finca en estudio no se observa ningún tipo de construcción.

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: 184.045.083,84

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 184.045.083,84

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: 184.045.083,84 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: Naranjo, Guarumal, del cruce Guarumal - Candelaria - San Antonio de La Cueva 600,00 m al oeste y 464,00 m al sur sobre margen izquierdo. Plus Code: 4H3M+9J8 Naranjo, Provincia de Alajuela

PROVINCIA: ALA CANTON: Naranjo DISTRITO: Naranjo

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: 10/02/2025 VALOR FINAL: 184.045.083,84 MONTO DE LA SOLICITUD: 147.374.976

VALOR EN LETRAS: ciento ochenta y cuatro millones cuarenta y cinco mil ochenta y tres y ochenta y cuatro centavos

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

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

FIRMA: 

NOMBRE PERITO: Edgardo Espinoza Quesada

TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto **TIPO DE PERITO:** Perito Externo CFIA

REGISTRO #: A-4618

CÓDIGO INSPECTOR: 681

COD. EMPRESA: 214

FECHA DEL INFORME: 11/02/2025

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 10/02/2025

IDENTIFICACIÓN N°: 2-0369-0119

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA: 

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 Catastro Anexo Imagen 2

Enf. Mercado Terreno (4-6) Fotos Adicionales 13-18 Estudio de Registro Anexo Texto Anexo Imagen 3

Certificado Catastral 1 Certificado Catastral 2



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Vista calle de acceso

Foto 4



Descripción: Comparable #1, San Roque de Naranjo, 2km Este de la finca sujeta, finca agrícola

Foto 2



Descripción: Vista interna finca

Foto 5



Descripción: Comparable #2, San Juan de Naranjo a 3km al Noreste de la finca sujeta

Foto 3



Descripción: Vista externa entorno

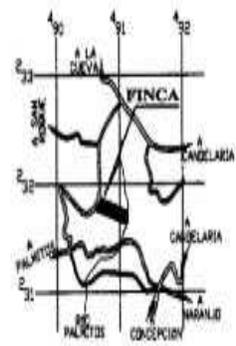
Foto 6



Descripción: Comparable #3, San Miguel de Naranjo, Calle Las Rosas, a 4km al Sur

Plano Catastro

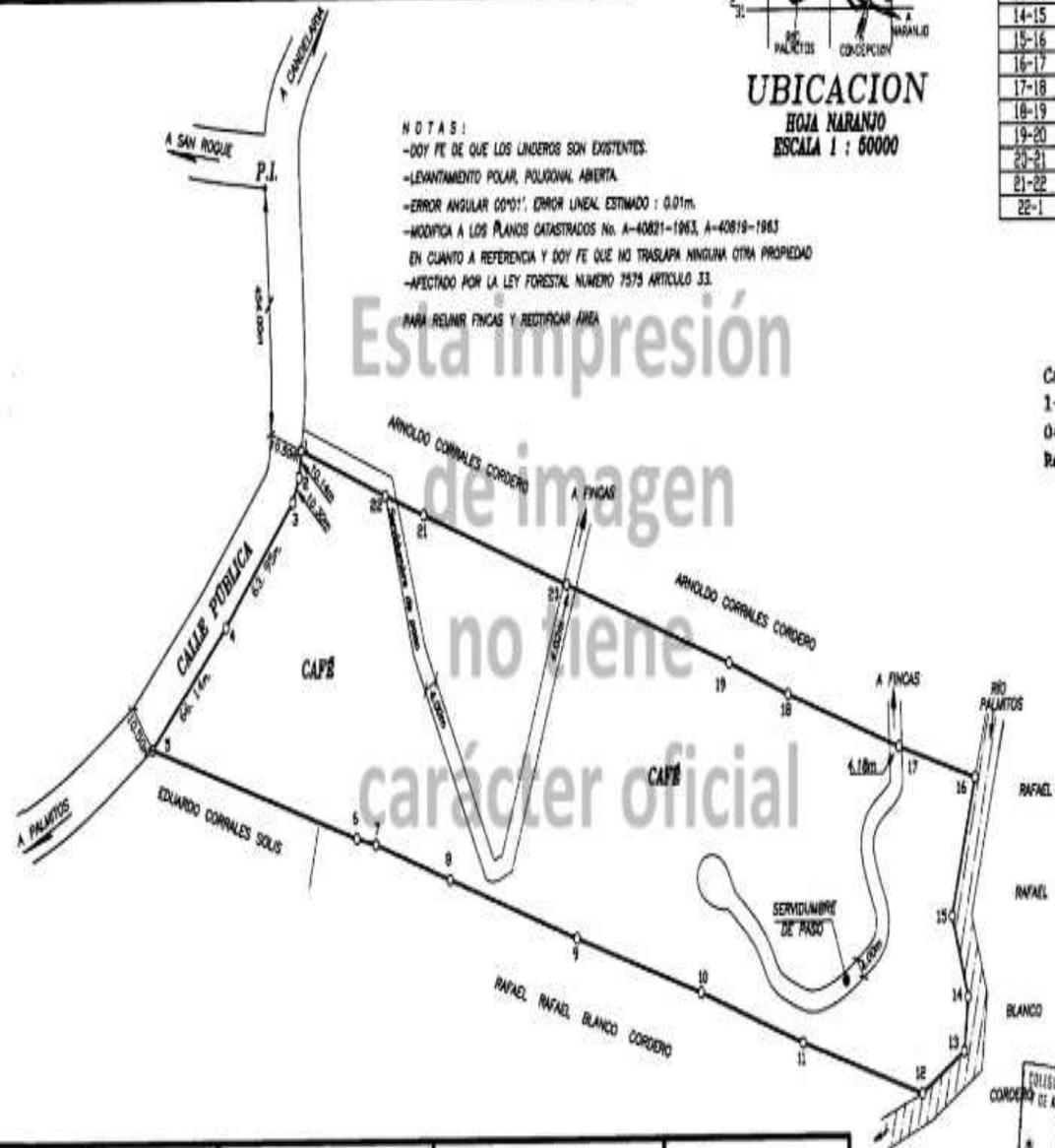
INSCRIPCIÓN: 2-1169274-2007
 Fecha : 10/05/2007 14:31:16
 Registrador: ALCIDES ALBERTO MENDEZ VINDAS
 51B6AA6D103D3C9C0D1D3E730D3C850C



| LÍNEA | AZ/INCL | DISTANCIA |
|-------|----------|-----------|
| 1-2 | 187° 53' | 10.14m |
| 2-3 | 203° 55' | 10.30m |
| 3-4 | 223° 06' | 63.95m |
| 4-5 | 226° 28' | 66.14m |
| 5-6 | 104° 30' | 136.35m |
| 6-7 | 100° 36' | 12.51m |
| 7-8 | 105° 46' | 49.90m |
| 8-9 | 105° 19' | 85.40m |
| 9-10 | 104° 35' | 82.41m |
| 10-11 | 106° 23' | 68.66m |
| 11-12 | 104° 14' | 79.62m |
| 12-13 | 60° 00' | 31.25m |
| 13-14 | 7° 23' | 20.47m |
| 14-15 | 341° 39' | 32.17m |
| 15-16 | 16° 17' | 54.19m |
| 16-17 | 283° 42' | 50.66m |
| 17-18 | 285° 39' | 74.42m |
| 18-19 | 287° 35' | 39.86m |
| 19-20 | 285° 58' | 109.54m |
| 20-21 | 286° 00' | 96.47m |
| 21-22 | 286° 35' | 25.88m |
| 22-1 | 287° 51' | 57.03m |



NOTAS:
 -DOY FE DE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES.
 -LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA.
 -ERROR ANGULAR 00°01', ERROR LINEAL ESTIMADO : 0.01m.
 -MODIFICA A LOS PLANOS CATASTRADOS No. A-40821-1963, A-40819-1963
 EN CUANTO A REFERENCIA Y DOY FE QUE NO TRASLAPA NINGUNA OTRA PROPIEDAD
 -AFECTADO POR LA LEY FORESTAL NUMERO 7575 ARTICULO 33.
 PARA REUNIR FINCAS Y RECTIFICAR AREA



Catastro Nacional
 1-2194467
 04/05/2007 11:14:58
 Reingreso



| | | | | |
|--|--------------------------|---------------------------------------|--|--|
| PROPIEDAD DE: LEÓN VICTOR CORRALES CORDERO | CÉDULA N° 2-0247-0093 | ÁREA 61406.24 m² | SITUADO EN GUARUMAL DISTRITO 01° NARANJO CANTON 08° NARANJO PROVINCIA 2° ALAJUELA | INFORMACION REGISTRO PUBLICO FOLIO REAL 2035300-000 2148713-000 ÁREA SEGON REGISTRO ÁREA 63642.20m ² |
| VENDE A: SUSANA MARÍA ROJAS ALVARADO | CÉDULA N° 2-0456-0847 | ESCALA 1 : 2000 | | |
| PROTOCOLO TOMO 14712 | FOLIO 048 | FECHA ABRIL - 2007 | LEONEL BOLAÑOS ROJAS TOPOGRAFO ASOCIADO TI-6163 | ARCHIVO |

Estudio de Registro

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 435887---000

PROVINCIA: ALAJUELA **FINCA:** 435887 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE CAFE

SITUADA EN EL DISTRITO 1-NARANJO CANTON 6-NARANJO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA

LINDEROS:

NORTE : ARNOLDO CORRALES CORDERO

SUR : EDUARDO CORRALES SOLIS Y RAFAEL BLANCO CORDERO

ESTE : QUEBRADA EN MEDIO Y RAFAEL BLANCO CORDERO

OESTE : CALLE PUBLICA

MIDE: SESENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS SEIS METROS CON VEINTICUATRO DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:A-1169274-2007

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

| FINCA | DERECHO | INSCRITA EN |
|----------------|---------|-------------|
| 2-00035309 000 | | FOLIO REAL |
| 2-00146713 000 | | FOLIO REAL |

VALOR FISCAL: 235,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS DOLARES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2013-00279769-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 01-NOV-2013

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 282-03464-01-0925-001

FINCA REFERENCIA 2146713 000

AFECTA A FINCA: 2-00435887 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 10-02-2025 a las 11:56 horas