

Fecha: 02/06/2023

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: DEL CRUCE CAMINOS TAMBOR-LOS ANGELES, 400 METROS ESTE POR CALLE PUBLICA Y 779 METROS AL NORTE A 1-SJO 5-San Pedro 19-Pérez Zeledón

Número de Avalúo: 5127099

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 21.173.416,32

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 02/06/2023

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

Observaciones Generales:  
RESERVAS Y RESTRICCIONES QUE NO AFECTAN FUNCIONALIDAD DEL BIEN.

FIRMA:



Nombre: GERMAN BARRANTES ELIZONDO

Tipo de Profesional: Ing. Agrónomo

Identificación #: 3-101-404016-00

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

# FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 10-11905040387400-2023-R

Liquidez: Media

NAS No.: 5127099

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: GERMAN BARRANTES ELIZONDO	
	OFICINA: 10-SAN ISIDRO DE EL GENERAL COD. AGENCIA: 10			EMPRESA: Perito Externo - GERMAN BARRANTES GB DEL SUR S.A	
SOLICITANTE: WALTER		IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-404016-00		TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Agrónomo	
CLIENTE: COMERCIALIZADORA AGROGANA DEL SUR SRL		CORREO: germanbarrantesgbdelur@outlook.com		CORREO: germanbarrantesgbdelur@outlook.com	
CORREO: adolfogamboan30@gmail.com		TELÉFONO: 8705-1025		OTRO:	
TELÉFONO: 8668-6826		IDENTIFICACIÓN N°: 3-102-810105			
PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DE LOS EM IDENTIFICACIÓN N°: 3-004-078670		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%		
	PROVINCIA: 1 SJO CANTON: 19 Pérez Zeledón		DISTRITO: 5 San Pedro		LOCALIDAD: SANTO DOMINGO DE SAN PEDRO DE PEREZ ZELEDON
	DIRECCIÓN EXACTA: DEL CRUCE CAMINOS TAMBOR-LOS ANGELES, 400 METROS ESTE POR CALLE PUBLICA Y 779 METROS AL NORTE A MANO				
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 11905040387400 PLANO DE CATASTRO N°: SJ-0559196-1984 ÁREA REGISTRADA: 13.722,24 m²				
ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Sur 1		USO PREDOMINANTE: Others		OCUPADO POR:	
LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No					
INFORMACIÓN ADICIONAL	INSCRIPCIÓN DE: La Finca		SEGÚN: El Plano Y El Registro		
	PROPÓSITO: <input type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico <input checked="" type="checkbox"/> Estimar el Valor de Mercado <input type="checkbox"/>				
	OBJETO: <input checked="" type="checkbox"/> Crédito de Adquisición <input type="checkbox"/> Refinanciamiento <input type="checkbox"/> Construcción <input type="checkbox"/>				
	USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): WALTER				
	SOLICITADO POR: <input checked="" type="checkbox"/> Cliente de arriba <input type="checkbox"/> Otro				
	VALOR: <input checked="" type="checkbox"/> Actual <input type="checkbox"/> Retroactivo <input type="checkbox"/> Futuro				
	<input type="checkbox"/> Actualización de un avalúo elaborado en:		con vencimiento en:		
	TIPO DE PROPIEDAD: <input 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
	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: FUNDO RURAL		
	ID. PREDIAL FINCA MATRIZ:		ID. PREDIAL FINCA FILIAL:		FINCA FILIAL N°:
ÁREA M² FINCA MATRIZ:		ÁREA M² FINCA FILIAL:		ÁREA M² PRIVATIVAS:	
ÁREA M² PLANO CATASTRO: 13.722,24 m²		ÁREA M² ID. PREDIAL: 13.722,24 m²		ÁREAS COMUNES:	
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		
	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 type="checkbox"/> Mayor a 75% <input type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input checked="" type="checkbox"/> Rural		VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja		
	NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media Baja		DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja		
	ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja		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: 85,13 X 202,15 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha.		SERVICIOS: <input type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input type="checkbox"/> Alcantarillado <input type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input type="checkbox"/> Caño		
	ÁREA APLICABLE: 13.722,24 UNIDAD DE MEDIDA: m²		<input type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/>		
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0		AGUA: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>		
	TOPOGRAFÍA: Ondulada		ADICIONALES: <input type="checkbox"/> Calle de Grava <input type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cordón		
	PENDIENTE: Desendente		<input type="checkbox"/> Alumbrado <input type="checkbox"/> TV por Cable <input type="checkbox"/>		
	ZONIFICACIÓN: Agrícola		ELECTRICIDAD: <input type="checkbox"/> SI Tiene <input checked="" type="checkbox"/> No Tiene <input type="checkbox"/>		
	FUENTE: MUNICIPALIDAD DE PEREZ ZELEDON		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		
	ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No		MATERIAL: Tierra		
	ESTADO FÍSICO: Bueno		ANCHO DE VÍA: 6 M		
	POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno		TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Distancia menor a 1000 m		
	CUERPO DE AGUA CERCANO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Ninguno		JARDINES/PARQUES: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>		
	DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno		EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m		
EXISTEN GRAVÁMENES: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No		TIPO DE ACCESO: Servidumbre			
		TIPO DE UBICACIÓN: Medianero			
		APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 -> 95			
COMENTARIOS:					
EL CUERPO DE AGUA ESTÁ A 25 METROS SIN RIEGOS DE DESLIZAMIENTO					

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 10-11905040387400-2023-R

NAS No.: 5127099

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VERTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
5	550.944	1.028.298	1.235
7	550.873	1.028.259	1.215

AREA m²: 13.722,24

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 1.500

COMENTARIOS:

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 0

AREA CONSTRUCCIÓN: 0 m²

EDAD EFECTIVA: 0 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años

AREA 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: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

FACHADA/EXTERIOR:

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

ACABADOS INTERIORES:

Paredes

Cielos

Repello

Empastado

Enchape

PISOS:

SISTEMA ELÉCTRICO: ☐ Si Entubado ☐ No Entubado

TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA:

AIRE ACONDICIONADO:

RED AGUA CALIENTE:

GAS LP:

UBICACIÓN:

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:

NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.						ÁREA
PRINCIPAL														
SEGUNDO														
TERCERO														

TOTALES:

CUARTOS: 0

RECÁMARAS: 0

BAÑOS: 0

NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO:

ÁREA TOTAL

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

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA. NO SE TIENEN CONSTRUCCIONES EN LA FINCA

Página 2 de 12

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 10-11905040387400-2023-R

NAS No.: 5127099

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
SJO, Pérez Zeledón, San Pedro DEL CRUCE CAMINOS TAMBOR-LOS ANGELES, 400 METROS ESTE POR CALLE PUBLICA Y 779 METROS AL NORTE A MANO IZQUIERDA POR SERVIDUMBRE DE PASO		terreno para cultivos anuales, Santa Ana de San Pedro, Jose Quiros, mejores condiciones		terreno para cultivos anuales o ganadería, inferiores condiciones		terreno para cultivos anuales o ganadería, inferiores condiciones	
Tipo de Información		avalúo		venta		venta	
Superficie de Terreno		6 m X 315,15 m		5,5 m X 312,56 m		5,5 m X 311 m	
Fecha Consulta		09/05/2022		09/05/2022		09/05/2022	
Valor Terreno		33.558.600		31.981.300		40.951.098	
Números de Contacto		8787-3384		8514-5747		8514-5747	
Valor Unitario del Terreno		1.558		756,22		801,36	
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1
Dimensiones/Area de la Finca	13.722,24 m²	27.958 m²	1,2406	42.291 m²	1,6765	51.102 m²	2,0843
Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1
Servicios 2	1	1	1	1	1	1	1
Tipo de vía	7	5	,8755	8	1,0687	8	1,0687
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %	15	5	,8796	15	1	15	1
Nivel respecto a calle			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,9554		1,7917		2,2275	
VALORES HOMOLOGADOS		1.488,47		1.354,9		1.785,02	

Conclusiones:  
TERRENO SIN USO, APTO PARA GANADERIA, TIENE FUENTE AGUA PROPIA (QUEBRADA)

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 21.173.416

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 1.543

## FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 10-11905040387400-2023-R

Informe de Avalúo No.: 10-11905040387400-2023-R

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: GERMAN BARRANTES ELIZONDO	
	OFICINA: 10-SAN ISIDRO DE EL GENERAL	COD. AGENCIA: 10		EMPRESA: Perito Externo - GERMAN BARRANTES GB DEL SUR S.A	
	SOLICITANTE: WALTER			IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-404016-00	
	CLIENTE: COMERCIALIZADORA AGROGANA DEL SUR SRL			TIPO DE PROFESIONAL: Agronomist Eng.	
	CORREO: adolfogamboan30@gmail.com			CORREO: germanbarrantesgbdelsur@outlook.com	
	TELÉFONO: 8668-6826	IDENTIFICACIÓN N°: 3-102-810105		TELÉFONO: 8705-1025	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	13.722,24	1.543	1	1	1	1	1.543	100%	21.173.416,32
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:	21.173.416,32

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	0		0							Valor Mejoras al Terreno:	0
										Proporción del valor mejoras al terreno:	0

Valor de las Construcciones	
-----------------------------	--

ENFOQUE DE COSTOS	Tipo de construcción	Área m2	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR (años)	Valor Unitario Final
Totales	0		0	Valor de las Construcciones:							0

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	Indiviso	Proporcionalidad de acuerdo con el factor de copropiedad
								100%	
								100%	
								100%	
								100%	
								100%	
Totales			0	Valor de los Elementos Comunes:					0

Áreas y Elementos Adicionales Privativos (Instalaciones Especiales y Obras Complementarias)

Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	Valor Unitario Final
Totales			0					Valor de los Elementos Adicionales:	0

VALOR FÍSICO TOTAL:	21.173.416,32
---------------------	---------------

VALOR FÍSICO TOTAL:	21.173.416,32
---------------------	---------------

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

N° Informe	Finca	Identificador Predial		Plano Catastro		Registro	Coefficiente	Terreno		Construcción	Total
de Avalúo	Filial	Número/unidad	Area m²	Número/unidad	Area m²	Area m²	Copropiedad	Area	Valor	Valor	
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
Totals:											0

	<b>FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL</b>	
Informe de Avalúo No.: 10-11905040387400-2023-R		NAS No.: 5127099

NAS No.: 5127099

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO	ENFOQUE DE MERCADO							
	BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
	Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
	SJO, Pérez Zeledón, San Pedro DEL CRUCE CAMINOS TAMBOR-LOS ANGELES, 400 METROS ESTE POR CALLE PUBLICA Y 779 METROS AL NORTE A MANO IZQUIERDA POR SERVIDUMBRE DE PASO							
	Fuente de Información							
	Fecha Consulta							
	Precio de Oferta							
	Área Construcción	m²						
	Valor Unitario							
	Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
	Ubicación	DEL CRUCE CAMINOS TAMBOR-LOS AN		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:								



VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

VALOR UNITARIO APLICABLE:

# FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 10-11905040387400-2023-R

NAS No.: 5127099

LIMITACIONES Y SALVEDADES	OBSERVATIONS: RESERVAS Y RESTRICCIONES QUE NO AFECTAN FUNCIONALIDAD DEL BIEN.	
TIEMPO DE EXPOSICIÓN	TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses	AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General
RESUMEN DE VALORES	LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON: VALOR DE TERRENO: 21.173.416,32 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 21.173.416,32 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: 21.173.416,32 <input checked="" type="checkbox"/> Tal Como Está <input type="checkbox"/> Como Terminado	
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	CONCLUSIÓN DE VALOR DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: DEL CRUCE CAMINOS TAMBOR-LOS ANGELES, 400 METROS ESTE POR CALLE PUBLICA Y 779 METROS AL NORTE A MANO IZQUIERDA POR SERVIDUMBRE DE PASO PROVINCIA: SJO CANTON: Pérez Zeledón DISTRITO: San Pedro 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: 02/06/2023 VALOR FINAL: 21.173.416,32 MONTO DE LA SOLICITUD: 23.750.000 VALOR EN LETRAS: veintiuno millones ciento setenta y tres mil cuatrocientos dieciséis y treinta y dos centavos SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si, Condicionado	
	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div>           FIRMA:  </div> <div>           CO-FIRMANTE (si aplica)            FIRMA:  </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div>           NOMBRE PERITO: GERMAN BARRANTES ELIZONDO            TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Agrónomo TIPO DE PERITO: Perito Externo CIA            REGISTRO #: CIA 3015            CÓDIGO INSPECTOR: 374            COD. EMPRESA: 374            FECHA DEL INFORME: 02/06/2023            PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No            FECHA DE INSPECCIÓN: 02/06/2023            IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-404016-00         </div> <div>           NOMBRE CO-FIRMANTE:            TIPO DE PROFESIONAL: TIPO DE PERITO:            REGISTRO #:            CÓDIGO INSPECTOR:            FECHA DEL INFORME:            PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No            FECHA DE INSPECCIÓN:            IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)         </div> </div>	
ANEXOS: <div style="display: flex; flex-wrap: wrap;"> <div style="width: 50%;"> <input checked="" type="checkbox"/> Enfoque de Costos <input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 1-6 <input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 19-24 <input checked="" type="checkbox"/> Mapa de Ubicación <input checked="" type="checkbox"/> Anexo Imagen 1         </div> <div style="width: 50%;"> <input type="checkbox"/> Enfoque de Mercado(4-6) <input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 7-12 <input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 25 -30 <input checked="" type="checkbox"/> Plano Catastro <input type="checkbox"/> Anexo Imagen 2         </div> <div style="width: 50%;"> <input type="checkbox"/> Enf. Mercado Terreno (4-6) <input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 13-18 <input checked="" type="checkbox"/> Estudio de Registro <input type="checkbox"/> Anexo Texto <input type="checkbox"/> Anexo Imagen 3         </div> <div style="width: 50%;"> <input type="checkbox"/> Certificado Catastral 1 <input type="checkbox"/> Certificado Catastral 2         </div> </div>		



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial



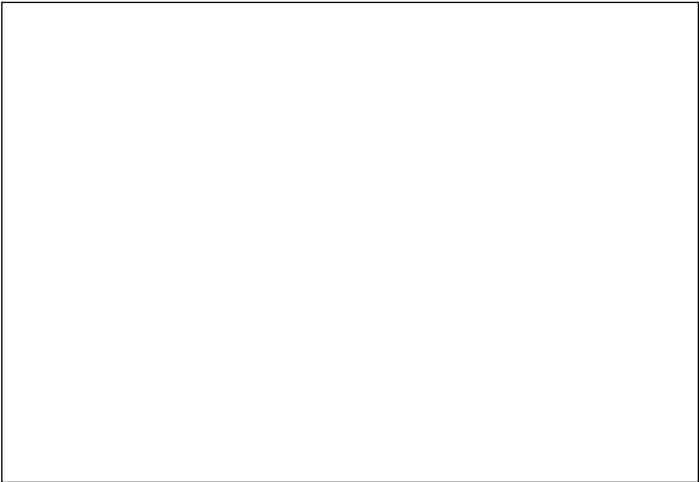
Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: .....

Foto 4



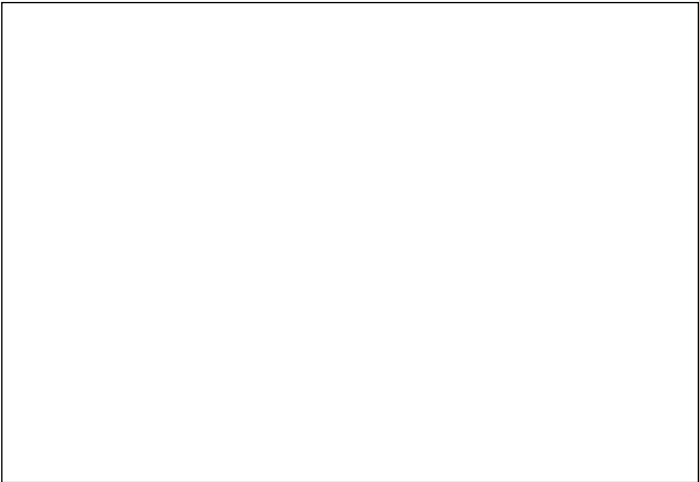
Descripción: .....

Foto 2



Descripción: .....

Foto 5



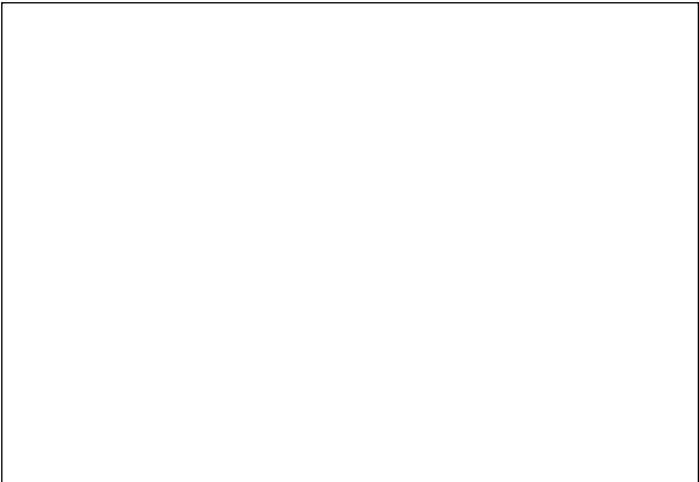
Descripción: .....

Foto 3



Descripción: .....

Foto 6



Descripción: .....

Mapa de Ubicación





Plano Catastro

129-8-19-5-3

SECCION DE MICROFILM

ROLLO <b>204</b>	IMAGEN <b>73</b>
FECHA <b>- 9 NOV. 1984</b>	FIRMA <i>[Firma]</i>

**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

51-559196-84

17 OCT. 1984

Fecha autorizada *[Firma]*

DOY FE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES  
LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL CERRADA  
ERROR ANGULAR 0°02' ERROR LINEAL 0.30m

LINEA	RUMBO		DIST.
	2	1	m cm
1 - 2	N 10	42 E	28 24
2 - 3	N 23	22 E	23 62
3 - 4	N 39	12 E	23 15
4 - 5	S 64	36 E	202 15
5 - 6	S 58	36 W	55 40
6 - 7	S 29	11 W	29 73
7 - 1	N 63	42 W	157 39

Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

**LOCALIZACION**

HOJA REPUNTA  
ESCALA 1:50000

11 OCT 1984

*[Firma]*

PROPIEDAD DE <b>CONSTANTINO DURAN VARGAS</b>		CEDULA No. 1-231-695	
vende a <b>MARIA ANA DURAN DELGADO</b>		SITUADO EN SANTO DOMINGO	
FREDDY ESTRADA CESPEDES TOPOGRAFO ASOCIADO No 3487		DISTRITO 5° SAN PEDRO	
AREA <b>1ha 37 22.24 m<sup>2</sup></b>		ES PARTE DE TOMO 2275	
Area según Registro <b>25ha 2940.00 m<sup>2</sup></b>		CANTON 19° PEREZ ZELEDON	
ESCALA 1:2500		FOLIO 95	
PROTOCOLO TOMO 3395		PROVINCIA 1° SAN JOSE	
FOLIO 166-168		NUMERO 22777	
		ASIENTO 1	
		ARCHIVO No.	
		FECHA	
		SEPTIEMBRE 1984	

5140-3612

## Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 403874---000

**PROVINCIA:** SAN JOSÉ **FINCA:** 403874 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO DE CHARRALES

**SITUADA EN EL DISTRITO 5-SAN PEDRO CANTON 19-PEREZ ZELEDON DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ**

**LINDEROS:**

NORTE : JORGE LEIVA ELIZONDO

SUR : JUAN LUCIA DURAN

ESTE : SERVIDUMBRE DE PASO EN MEDIO DE FRANCISCO DURAN

OESTE : QUEBRADA EN MEDIO DE JOSE HENRICH

**MIDE:** TRECE MIL SETECIENTOS VEINTIDOS METROS CON VEINTICUATRO DECIMETROS CUADRADOS

**PLANO:** SJ-0559196-1984

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 403874 Y ADEMAS PROVIENE DE 227177-000

**VALOR FISCAL:** 8,398,000.00 COLONES

**PROPIETARIO:**

COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DE LOS EMPLEADOS DEL MINISTERIO DE EDUCACION PUBLICA R L

CEDULA JURIDICA 3-004-078670

ESTIMACIÓN O PRECIO: SEIS MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2020-00462226-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 03-SEP-2020

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY**

**GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY**

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 402-07969-01-0922-001

FINCA REFERENCIA: 00227177-000

AFECTA A FINCA: 1-00403874 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

FINCA REFERENCIA: 00227177-000

## Anexo Imagen 1

Descripción:

CITAS: 402-07969-01-0923-001

CONDICIONES REF:00227177-000

FINCA REFERENCIA: 00227177-000

AFECTA A FINCA: 1-00403874 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

FINCA REFERENCIA: 00227177-000

Emitido el 01-06-2023 a las 16:48 horas

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