

Fecha: 05/06/2023

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: DEL CRUCE CAMINOS TAMBOR-LOS ANGELES, POR CALLE PUBLICA 400 METROS ESTE, DE AHÍ POR SERVIDUMBR
1-SJO 5-San Pedro 19-Pérez Zeledón

Número de Avalúo: 5127103

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 26.245.513,24


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:
PREDIO RURAL SIN ASISTENCIA, APTO PARA GANADERIA O CULTIVOS ANUALES

FIRMA:



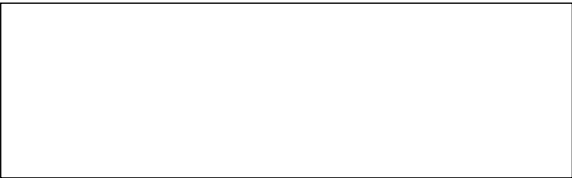
Nombre: GERMAN BARRANTES ELIZONDO

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.: 10-11905040387700-2023-R

Liquidez: Media

NAS No.: 5127103

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: COMERCIALIZADORA		IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-404016-00		TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Agrónomo	
CLIENTE: COMERCIALIZADORA AGROGANA DEL SUR SRL		CORREO: germanbarrantesgbdelsur@outlook.com		CORREO: germanbarrantesgbdelsur@outlook.com	
CORREO: adolfogamboan30@gmail.com		TELÉFONO: 8668-6826 IDENTIFICACIÓN N°: 3-102-810105		TELÉFONO: 8705-1025 OTRO:	

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, POR CALLE PUBLICA 400 METROS ESTE, DE AHÍ POR SERVIDUMBRE DE P			
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 11905040387700		PLANO DE CATASTRO N°: SJ-0559200-1984	
	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		
	PROPOSITO:	<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): COMERCIALIZADORA				
	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
	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: 20.962,87 m²	ÁREA M² ID. PREDIAL: 20.962,87 m²	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	<table> <tr> <th>PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA</th> <th>De</th> <th>Hasta</th> </tr> <tr> <td>RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):</td> <td>50</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>RANGO DE PRECIOS:</td> <td>15.000.000</td> <td>20.000.000</td> </tr> </table>	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):	50	60	RANGO DE PRECIOS:	15.000.000	20.000.000	
	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta														
	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):	50	60														
	RANGO DE PRECIOS:	15.000.000	20.000.000														
	TIPO DEL DISTRITO:	<input type="checkbox"/> Urbano	<input type="checkbox"/> Suburbano	<input checked="" type="checkbox"/> Rural	<input type="checkbox"/> Recreacional	<input type="checkbox"/> Otro	<table> <tr> <td>VISIÓN DEL MERCADO</td> <td>OFERTA:</td> <td><input type="checkbox"/> Alta</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Normal</td> <td><input type="checkbox"/> Baja</td> </tr> <tr> <td></td> <td>DEMANDA:</td> <td><input type="checkbox"/> Alta</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Normal</td> <td><input type="checkbox"/> Baja</td> </tr> </table>	VISIÓN DEL MERCADO	OFERTA:	<input type="checkbox"/> Alta	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Baja		DEMANDA:	<input type="checkbox"/> Alta	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Baja
	VISIÓN DEL MERCADO	OFERTA:	<input type="checkbox"/> Alta	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Baja												
		DEMANDA:	<input type="checkbox"/> Alta	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Baja												
	TENDENCIA DISTRITO:	<input type="checkbox"/> Aumentando	<input checked="" type="checkbox"/> Estable	<input type="checkbox"/> Transición	<input type="checkbox"/> Disminuyendo	<input type="checkbox"/> Otro	TENDENCIA DE PRECIOS: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo										
	DENSIDAD:	<input type="checkbox"/> Mayor a 75%	<input type="checkbox"/> 25 - 75%	<input type="checkbox"/> Menor de 25%	<input checked="" type="checkbox"/> Rural												
	NIVEL SOCIOECONÓMICO:	Media Baja		<input type="checkbox"/>													
ZONAS CERCANAS:	<input type="checkbox"/> Alta	<input 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"/> SI <input type="checkbox"/> No																
COMENTARIOS:																	
PREDIO AGRICOLA SIN USO ACTUAL, ESTÁ SIN ASISTENCIA																	

TERRENO / FINCA	DIMENSIONES:	75	X	285,78	<input checked="" type="checkbox"/> m	<input type="checkbox"/> ha.	<table> <tr> <td>SERVICIOS:</td> <td><input type="checkbox"/> Teléfono</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular</td> <td><input type="checkbox"/> Alcantarillado</td> <td><input type="checkbox"/> Sistema Sanitario</td> <td><input type="checkbox"/> Caño</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/> Internet</td> <td><input type="checkbox"/> Cuneta</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>AGUA:</td> <td><input type="checkbox"/> Si</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> No</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>ADICIONALES:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Calle de Grava</td> <td><input type="checkbox"/> Calle Pavimentada</td> <td><input type="checkbox"/> Recolección Basura</td> <td><input type="checkbox"/> Acera</td> <td><input type="checkbox"/> Cordón</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/> Alumbrado</td> <td><input type="checkbox"/> TV por Cable</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>ELECTRICIDAD:</td> <td><input type="checkbox"/> Si Tiene</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> No Tiene</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>TIPO DE RUTA:</td> <td><input type="checkbox"/> Primaria</td> <td><input type="checkbox"/> Secundaria</td> <td><input type="checkbox"/> Terciaria</td> <td><input type="checkbox"/> Camino Vecinal</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Calle Local</td> </tr> <tr> <td>MATERIAL:</td> <td colspan="5">Tierra</td> </tr> <tr> <td>ANCHO DE VÍA:</td> <td colspan="5">6 M</td> </tr> <tr> <td>TRANSPORTE PÚBLICO:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> SI</td> <td><input type="checkbox"/> No</td> <td colspan="3">Distancia menor a 1000 m</td> </tr> <tr> <td>JARDINES/PARQUES:</td> <td><input type="checkbox"/> SI</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> No</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td colspan="7">EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia entre 1500 m y 2500 m</td> </tr> <tr> <td colspan="3">TIPO DE ACCESO: Servidumbre</td> <td colspan="4">TIPO DE UBICACIÓN: Cabecero</td> </tr> <tr> <td colspan="7">APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 -> 95</td> </tr> <tr> <td colspan="7">COMENTARIOS:</td> </tr> <tr> <td colspan="7">PREDIO RURAL SIN ASISTENCIA, APTO PARA GANADERIA O CULTIVOS, EL CUERPO DE AGUA SE UBICA A MAS DE 25 METROS DEL AREA DE CULTIVO</td> </tr> </table>	SERVICIOS:	<input type="checkbox"/> Teléfono	<input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular	<input type="checkbox"/> Alcantarillado	<input type="checkbox"/> Sistema Sanitario	<input type="checkbox"/> Caño		<input type="checkbox"/> Internet	<input type="checkbox"/> Cuneta	<input type="checkbox"/>			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"/> Cordón		<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"/>			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:	Tierra					ANCHO DE VÍA:	6 M					TRANSPORTE PÚBLICO:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> No	Distancia menor a 1000 m			JARDINES/PARQUES:	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/>			EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia entre 1500 m y 2500 m							TIPO DE ACCESO: Servidumbre			TIPO DE UBICACIÓN: Cabecero				APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 -> 95							COMENTARIOS:							PREDIO RURAL SIN ASISTENCIA, APTO PARA GANADERIA O CULTIVOS, EL CUERPO DE AGUA SE UBICA A MAS DE 25 METROS DEL AREA DE CULTIVO						
	SERVICIOS:	<input type="checkbox"/> Teléfono	<input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular	<input type="checkbox"/> Alcantarillado	<input type="checkbox"/> Sistema Sanitario	<input type="checkbox"/> Caño																																																																																																						
		<input type="checkbox"/> Internet	<input type="checkbox"/> Cuneta	<input type="checkbox"/>																																																																																																								
	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"/> Cordón																																																																																																						
		<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"/>																																																																																																								
	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:	Tierra																																																																																																										
	ANCHO DE VÍA:	6 M																																																																																																										
TRANSPORTE PÚBLICO:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> No	Distancia menor a 1000 m																																																																																																									
JARDINES/PARQUES:	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/>																																																																																																									
EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia entre 1500 m y 2500 m																																																																																																												
TIPO DE ACCESO: Servidumbre			TIPO DE UBICACIÓN: Cabecero																																																																																																									
APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 -> 95																																																																																																												
COMENTARIOS:																																																																																																												
PREDIO RURAL SIN ASISTENCIA, APTO PARA GANADERIA O CULTIVOS, EL CUERPO DE AGUA SE UBICA A MAS DE 25 METROS DEL AREA DE CULTIVO																																																																																																												

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 10-11905040387700-2023-R

NAS No.: 5127103

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VERTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
6	550.982	1.028.363	1.215
9	550.944	1.028.298	1.210

ÁREA m²: 20.962,87

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 1.200

COMENTARIOS:
PREDIO AGRICOLA SIN CONSTRUCCIONES Y SIN ASISTENCIA, LAS RESERVAS Y CONDICIONES NO AFECTAN EL FUNCIONAMIENTO DEL BIEN.

CONSTRUCCIONES

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: ☐ 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:

CLOSETS/ARMARIOS:

AISLAMIENTO:

LÍNEAS DE PLOMERÍA:

Diseño arquitectónico:

EMPOTRADOS/EXTRAS:

CONDICIÓN INTERIOR:

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

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

Página 2 de 12

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 10-11905040387700-2023-R

NAS No.: 5127103

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
SJO, Pérez Zeledón, San Pedro DEL CRUCE CAMINOS TAMBOR-LOS ANGELES, POR CALLE PUBLICA 400 METROS ESTE, DE AHI POR SERVIDUMBRE DE PASO, AL NORTE 858 METROS, HASTA EL FINAL DE LA MISMA							
Tipo de Información							
Superficie de Terreno		6 m X 315,45 m		5,5 m X 312,56 m		5,5 m X 311,5 m	
Fecha Consulta		09/05/2022		09/05/2022		09/05/2022	
Valor Terreno		33.538.600		31.981.300		40.951.048	
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	20.962,87 m²	27.958 m²	1,0592	42.291 m²	1,2366	51.102 m²	1,3852
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	25	1,1367	25	1,1367
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		,8157		1,5022		1,6827	
VALORES HOMOLOGADOS		1.270,83		1.136		1.348,47	

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 26.245.513

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 1.252

Informe de Avalúo No.: 10-11905040387700-2023-R

NAS No.: 5127103

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: GERMAN BARRANTES ELIZONDO	
	OFICINA: 10-SAN ISIDRO DE EL GENERAL COD. AGENCIA: 10			EMPRESA: Perilo Externo - GERMAN BARRANTES GB DEL SUR S.A	
	SOLICITANTE: COMERCIALIZADORA			IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-404016-00	
	CLIENTE: COMERCIALIZADORA AGROGANA DEL SUR SRL			TIPO DE PROFESIONAL: Agronomist Eng.	
	CORREO: adolfogamboan30@gmail.com			CORREO: germanbarrantesgbdelzur@outlook.com	
	TELEFONO: 8668-6826	IDENTIFICACIÓN N°: 3-102-810105		TELEFONO: 8705-1025	OTRO:

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

Fracción	Área m2	Valor	Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario					Ajustado		Parcial
1	20.962,87	1.252	1	1	1	1	1.252	100%	26.245.513,24
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:	26.245.513,24

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

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

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	

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:	26.245.513,24
---------------------	---------------

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

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 10-11905040387700-2023-R	NAS No.: 5127103
---	------------------

NAS No.: 5127103

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, POR CALLE PUBLICA 400 METROS ESTE, DE AHI POR SERVIDUMBRE DE PASO, AL NORTE 858 METROS, HASTA EL FINAL DE LA MISMA							
	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:								

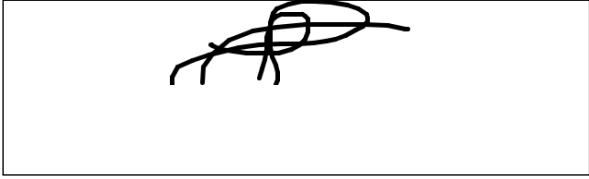

VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

Página 5 de 12

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 10-11905040387700-2023-R

NAS No.: 5127103

LIMITACIONES Y SALVEDADES	OBSERVATIONS: PREDIO RURAL SIN ASISTENCIA, APTO PARA GANADERIA O CULTIVOS ANUALES	
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: 26.245.513,24 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 26.245.513,24 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: 26.245.513,24 <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, POR CALLE PUBLICA 400 METROS ESTE, DE AHI POR SERVIDUMBRE DE PASO, AL NORTE 858 METROS, HASTA EL FINAL DE LA MISMA 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: 05/06/2023 VALOR FINAL: 26.245.513,24 MONTO DE LA SOLICITUD: 23.750.000 VALOR EN LETRAS: veintiséis millones doscientos cuarenta y cinco mil quinientos trece y veinticuatro centavos SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si, Condicionado	
	FIRMA: 	
	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: 05/06/2023 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	
	CO-FIRMANTE (si aplica) FIRMA: 	
	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)	
	ANEXOS: <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 <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 <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 <input type="checkbox"/> Certificado Catastral 1 <input type="checkbox"/> Certificado Catastral 2	



Fachada Principal



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción:

Foto 4



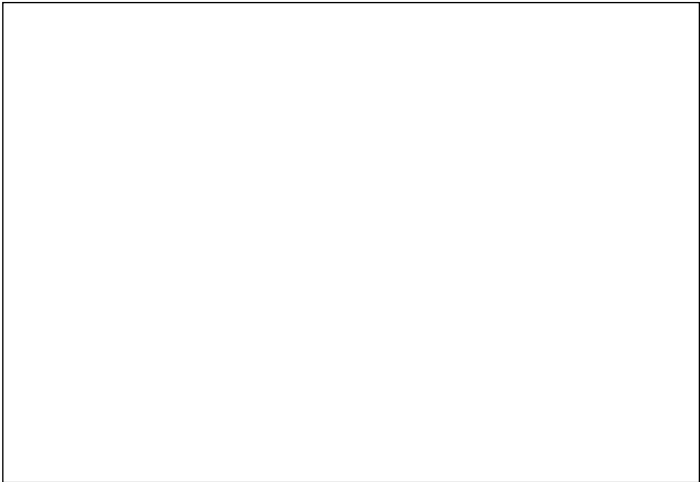
Descripción:

Foto 2



Descripción:

Foto 5



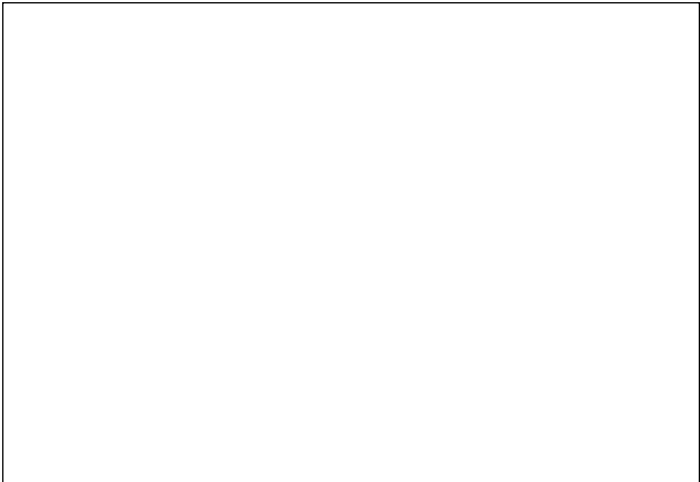
Descripción:

Foto 3



Descripción:

Foto 6



Descripción:

Mapa de Ubicación



Plano Catastro

131-5-19-5-3

SECCION DE MICROFILM

ROLLS: 198 IMAGEN: 26

29 OCT. 1984

**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

87559200-84

19 OCT. 1984

Fecha: Firma autorizada:

DOY FE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES
LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL CERRADA
ERROR ANGULAR 0°02' ERROR LINEAL 0.80m
DISTANCIA DE PUNTO 9 a PUNTO 11 = 7.7m

LINEA	RUMBO		DIST.	
	g	'	m	cm
1 - 2	N	39 08	E	14 13
2 - 3	S	60 43	E	15 93
3 - 4	N	36 59	E	39 55
4 - 5	N	74 10	E	4 54
5 - 6	S	72 45	E	208 38
6 - 7	S	72 45	E	77 40
7 - 8	S	21 09	W	75 00
8 - 9	N	74 41	W	110 97
9 - 10	N	74 41	W	4 12
10 - 11	N	64 36	W	3 59
11 - 1	N	64 36	W	202 18

Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

11 OCT 1984

Aprobado:

LOCALIZACION
NO. 1 REPINTA
ESCALA 1:50000

PROPIEDAD DE: **CONSTANTINO DURAN VARGAS**
vende a: **GAMALIEL DURAN DELGADO**

SITUADO EN SANTO DOMINGO
DISTRITO 5° SAN PEDRO
CANTON 19° PEREZ ZELEDON
PROVINCIA 1° SAN JOSE

PROTOCOLO: TOMO 3398

FOLIO: 186-188

AREA: **2 ha 0962.87 m²**
Área según Registro: 25 ha 2940-00 m²
ESCALA: 1:2500

ES PARTE DE: TOMO 3278
FOLIO 95
NUMERO 327177
ASIENTO 1

FECHA: SEPTIEMBRE 1984

540-36/E

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 403877---000

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 403877 **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 : GILBERTO DURAN

SUR : MARIANA DURAN Y CARLOS FCO DURAN

ESTE : LUIS LEIVA

OESTE : QUEBRADA EN 1/2 JOSE HENRICH

MIDE: VEINTE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS METROS CON OCHENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS

PLANO: SJ-0559200-1984

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 403877 Y ADEMAS PROVIENE DE 227177-000

VALOR FISCAL: 12,829,000.00 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: NUEVE MILLONES SEISCIENTOS VEINTIUN MIL SETECIENTOS CINCUENTA 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

CITAS: 402-07969-01-0928-001

CONDICIONES REF: 00227177-000

FINCA REFERENCIA: 00227177-000

AFECTA A FINCA: 1-00403877 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

FINCA REFERENCIA: 00227177-000

Anexo Imagen 1

Descripción:

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 402-07969-01-0929-001

FINCA REFERENCIA: 00227177-000

AFECTA A FINCA: 1-00403877 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

FINCA REFERENCIA: 00227177-000

Emitido el 02-06-2023 a las 14:12 horas

