

AVALÚO DE FINCA URBANA			INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-11905059793500-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	BIENES ADJUDICADOS			
NOMBRE SOLICITANTE (S)				
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)				
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021	Proporción de Derechos 100%
EX DEUDOR				
VARGAS	QUESADA	FRANKLIN	Céd. Identidad 3-0260-0304	
UBICACIÓN DEL BIEN				
Provincia:	01 - SAN JOSE			
Cantón:	19 - PEREZ ZELEDON			
Distrito:	05 - SAN PEDRO			
Localidad:	LA FORTUNA DE SAN PEDRO			
DIRECCIÓN EXACTA				
LA FORTUNA DE SAN PEDRO, PLUS CODE 6CVX+VH9 Pérez Zeledón, San José				
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA				
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	SJ-1185558-2007		1 350,62 m2	
Identificador Predial	11905059793500		1 350,62 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía NO
AVALÚO				
VALOR DEL TERRENO	¢11 434 348,92			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢0,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN	¢11 434 348,92			
VALOR EN LETRAS:	ONCE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO COLONES 92/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	General	
Uso predominante del bien:	Otro	Especifique:	LOTE CON PLANTACIONES	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA				
				SÍ
OBSERVACIONES GENERALES				
Los linderos no se encuentran claramente delimitados, por lo que se recomienda realizar la debida delimitación del				
Nombre del Perito				
Kevin Joab Monge Ruiz				
Tipo de Profesional				
Ing. Construcción		Carnet	ICO-28970	Firma del Perito
Código Perito SIACC				
788		Emp.	410	Identificación N°
Nombre de la empresa				
Kevin Joab Monge Ruiz			Cód. Empresa	410
Nombre y firma representate legal de la empresa				
Kevin Joab Monge Ruiz			Kevin Joab Monge Ruiz	
Fecha inspección:				
28 octubre 2025		Fecha informe:		
30 octubre 2025				
Números telefónicos para contacto				
8947-4215				
Correo electrónico / Dirección WEB				
kevinjmonge@gmail.com				

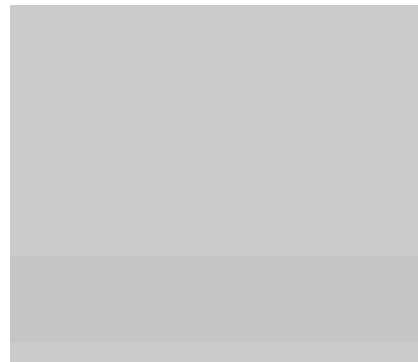
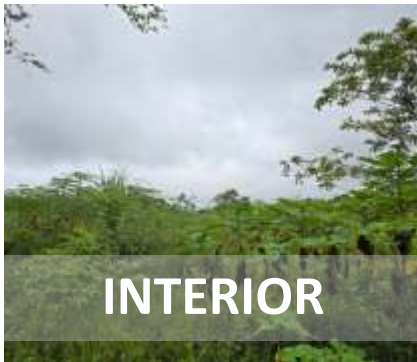
AVALÚO DEL TERRENO						214-11905059793500-2025-U								
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO														
Características	SUJETO	COMPARABLES												
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor			
VALOR €/m2		€10 067,11		€16 666,67		€8 000,00								
Área	1350,62	894	0,8727	600,00	0,7651	1 000,00	0,9056							
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000							
Frente	15	16	0,9787	18	0,9410	15	1,0000							
Pendiente	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000							
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000							
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000							
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000							
Tipo de Vía	6	5	0,9374	4	0,8788	5	0,9374							
Regularidad														
Factor de Zona	1	1	1,0000	1,00	1,0000	1,00	1,0000							
F. de negociación		0%	1,0000	0%	1,0000	0%	1,0000							
Factor de Homologación		0,8007		0,6327		0,8489								
Valores Homologados		8 060,68		10 545,28		6 791,39								
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO														
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE												
	1,0000	Área afectada	0,00 m2											
	1,0000	Área afectada	0,00 m2											
	1,0000	Área afectada	0,00 m2											
VALOR DEL TERRENO														
Valor conclusivo	€8 466 /m2	Valor ajustado	€8 466 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno								
Factor secciones	1,0000	Área	1 350,62 m2			€/ m2								
VALOR UNITARIO FINAL						€8 466,00 /m2								
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€11 434 348,92								
LINDEROS ACTUALES														
NORTE	FRANKLIN VARGAS QUESADA					LOTE								
SUR	FRANKLIN VARGAS QUESADA					LOTE								
ESTE	CALLE PUBLICA CON 15.00					CALLE								
OESTE	WILLIAM ZU#IGA ORTIZ					LOTE								
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05								PRECISIÓN						
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud					
1	549 330				1 022 239				585					
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES														
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta								
1	Lote de 894 m2 localizado en la misma zona con un costo por m2 de €10067,11	Oferta	Ivannia Arias/8535-9241			30/10/2025								
		Coordenadas	Este	549 023	Norte	1 023 124								
2	Lote de 600 m2, localizado en la misma zona, con un costo por m2 de €16.666,67	Oferta	Kevin Espinoza/8511-2376			30/10/2025								
		Coordenadas	Este	548 950	Norte	1 022 185								
3	Lote de 1000 m2, localizado en la misma zona con un costo por m2 de €8000	Oferta	Cristian Zúñiga/8312-2772			30/10/2025								
		Coordenadas	Este	549 963	Norte	1 022 640								

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sísmo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El evaluador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

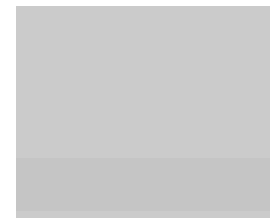
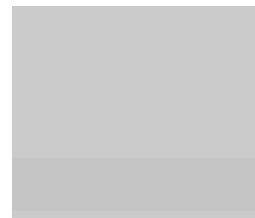
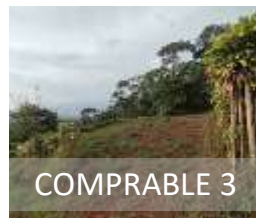
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-11905059793500-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	<u>Calle local</u>	Caño	<u>NO</u> Sistema Sanitario <u>Tanque séptico</u>
Material	<u>Tierra</u>	Cuneta	<u>NO</u> Alcantarillado pluvial <u>NO</u>
Ancho de vía	<u>9,70 m</u>	Cordón	<u>NO</u>
Acera	<u>NO</u>	ACCESO A LA FINCA <u>Calle pública</u>	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			
Teléfono	<u>SÍ VARIOS</u>	Internet por Cable	<u>SÍ VARIOS</u>
Alumbrado	<u>SÍ ICE</u>	Jardines y Parques	<u>NO a 0 m</u>
Electricidad	<u>SÍ ICE</u>	Transporte Público	<u>SÍ a 1500 m</u>
Agua Potable	<u>SÍ AYA</u>	Edificios Comerciales	<u>SÍ a 1500 m</u>
Señal celular	<u>SÍ VARIOS</u>	Recolección de basura	<u>NO a 0 m</u>
TV por Cable	<u>SÍ</u>	Edificios públicos / comunales	<u>SÍ a 1500 m</u>
Medidores instalados	<u>Ninguno</u>		
DATOS SOCIOECONÓMICOS			
		Clase social	<u>Baja</u>
		Clase social zonas cercanas	<u>Media Baja</u>
		Densidad poblacional	<u>Baja</u>
		Actividad del lugar	<u>AGRÍCOLA, RESIDENCIAL</u>
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frente principal:	<u>15,00 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>0,00 m</u>
Fondo:	<u>90,04 m</u>	Pendiente %	<u>0</u>
Relación:	<u>6,00275556</u>	Tipo de vía:	<u>6</u>
Servicios	S1 <u>1</u> S2 <u>16</u>	Ubicación:	<u>Medianero</u>
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:			<u>NO</u>
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):			
Cuerpo de agua cerca	<u>No</u>	Distancia	<u>0,00 m</u>
Topografía	<u>Plana</u>	Pendiente	<u>No Aplica</u>
			Possibilidad de daños <u>Ninguno</u>
			Riesgo deslizamiento <u>Ninguno</u>
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>49,00%</u>			
AFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES CONDICIONES REF:2697 121 001		
30/10/2025	ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY CONDICIONES REF:2697 121 001 CITAS: 317-12250-01-0901-001		
OBSERVACIONES			
<p>Se realizó la inspección en sitio del bien a valorar, localizado en la zona de San José, Pérez Zeredón, San Pedro. Se trata de un terreno con topografía plana y regular, cuenta con acceso por calle pública. Se revisó el estudio de registro y se pudo apreciar que el bien cuenta con gravámenes, sin embargo, aparentemente no afectan la funcionalidad del bien. Para la elaboración de este informe no se realizaron estudios técnicos del suelo, por lo que no se asume responsabilidad alguna por posibles fallas en el mismo. Los linderos no se encuentran claramente delimitados, por lo que se recomienda realizar la debida delimitación del terreno.</p>			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-11905059793500-2025-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-1190509793500-2025-U

INScripción: 11/12/2007 14:00:35
 Fecha: 11/12/2007 14:00:35
 Registrador: EDDY SANCHEZ POJAS
 7D94BB141D4DD908EB050A04206172E9

Catastro Nacional
 1-2256268
 07/12/2007 14:06:25
 P.R. Ing. E. S.



NOTAS:
 LEVANTAMIENTO POLAR.
 POLIGONAL ABIERTA.
 ERROR ANGULAR NO SE DETERMINA
 POR METODO USADO.
 ERROR LINEAL ESTIMADO : 0.01m.
 DOY FE DE QUE LOS LINDEROS
 SON EXISTENTES.
 MODIFICA AL PLANO No. S.J.-1016607-2005

LÍNEA	AZIMUT	DISTANCIA
1-2	187° 55'	15.00m
2-3	290° 12'	92.63m
3-4	2° 07'	15.00m
4-1	109° 58'	94.10m

UBICACION
 HOJA REPUNTA
 ESCALA 1 : 50000



COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
 Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
 07 DIC 2007
ANOTADO

GEOVANNY SIBAJA BARRANTES
 TOPOGRAFO ASOCIADO T. A.- XXX

PROPIEDAD DE WILLIAM ZUÑIGA ORTIZ	CADULA No. 1-438-662	AREA 1.350,62 m ²	INFORMACION REGISTRO PUBLICO ES PARTE DE FOLIO REAL 1271696-000 AREA 11.064,33 m ²
VENDE A HERMES ZUÑIGA SANCHEZ	CEDULA No. 1-1080-649	PROTOCOLO TOMO 14834 FOLIO 174	
ESCALA 1 : 1000	SITUADO EN LA FORTUNA DISTRITO 5° SAN PEDRO CANTON 19° PEREZ ZELEDON PROVINCIA 1° SAN JOSE	ARCHIVO L-277C F-1 ②	
APTO 1239	FECHA 28-09-2007		

ESTUDIO DE REGISTRO

214-11905059793500-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 597935---000

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 597935 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR

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

LINDEROS:

NORTE : FRANKLIN VARGAS QUESADA

SUR : FRANKLIN VARGAS QUESADA

ESTE : CALLE PUBLICA CON 15.00 METROS DE FRENTE

OESTE : WILLIAM ZU#IGA ORTIZ

MIDE: MIL TRESCIENTOS CINCUENTA METROS CON SESENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:SJ-1185558-2007

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN

1-00271696 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 4,501,240.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: DOS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y UN MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO COLONES CON TREINTA Y SEIS CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2012-00373271-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 07-DIC-2012

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

CONDICIONES REF:2697 121 001

CITAS: 317-12250-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 1271696 000

AFECTA A FINCA: 1-00597935 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 30-10-2025 a las 01:33 horas

GENERALIDADES

214-11905059793500-2025-U

No se observa afectación física del bien en sitio con respecto a las anotaciones en el estudio de registro; sin embargo, se recomienda a la parte legal del Banco Nacional revisar dichas anotaciones antes de la formalización del crédito.

No se asume responsabilidad por la estabilidad y calidad del terreno, ni por la presencia del nivel freático, dado que la información contenida en este informe no incluye la realización de pruebas físicas de ingeniería ni de laboratorio.

No se realizó levantamiento topográfico, por lo que el área del terreno utilizada se basa en el plano de catastro y el estudio registral adjunto.

No se realizaron pruebas in situ para comprobar la filtración, conductividad hidráulica, estudios geológicos, clasificaciones de horizontes, pruebas de drenaje ni clasificación de suelos. Por lo tanto, no se asume responsabilidad por vicios ocultos que puedan estar presentes en este informe.

El avalúo refleja las condiciones encontradas en la fecha de la visita. El valuador no es responsable por variaciones en los valores debido a cambios físicos, políticos o económicos que ocurran después de la fecha del avalúo y que puedan resultar en diferencias con el análisis presente.

Algunos de los datos, como la determinación de riesgos, provienen de una observación visual del entorno y las características de otros inmuebles similares, y no de un estudio detallado. Por lo tanto, sus alcances están limitados a lo observado durante la visita.

Se asume como correcta la información proporcionada por otros profesionales y contenida en los planos de agrimensura, y se revisa en sitio con respecto a la información suministrada.

No se asume responsabilidad por vicios o defectos ocultos detectados durante la inspección ocular de los inmuebles o el examen de la documentación mencionada.

El valuador no se pronuncia sobre ninguna situación jurídica relacionada con la propiedad, derechos, gravámenes u otros aspectos, pues es un tema que no le compete y, por lo tanto, exime cualquier tipo de responsabilidad al respecto.

Costa Rica es un país con alta sismicidad y presencia de fallas geológicas, lo que implica la posibilidad de un evento sísmico en cualquier momento y lugar del territorio nacional, sin que se pueda estimar su magnitud o intensidad. Además, al estar en la zona de influencia de varios volcanes activos, el riesgo e intensidad de eventuales erupciones es impredecible. Por tanto, el perito valuador no asume responsabilidad por daños que estos eventos puedan causar a los inmuebles objeto de este avalúo.

El valuador no asume responsabilidad alguna por cualquier uso del avalúo distinto al establecido para el crédito solicitado. El avalúo suministrado es realizado para el Banco Nacional de Costa Rica.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-11905059793500-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Kevin Joab Monge Ruiz	Empresa: Kevin Joab Monge Ruiz
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	11 434 348,92	Monto solicitado: 3 953 500,57
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Los linderos no se encuentran claramente delimitados, por lo que se recomienda realizar la debida delimitación del terreno.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Kevin Joab Monge Ruiz	Emp. N° 410
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	30/10/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)

AVALÚO DE FINCA URBANA			INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-11905034064100-2025-U
PROPÓSITO DEL AVALÚO		BIENES ADJUDICADOS		
NOMBRE SOLICITANTE (S)				
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021
NOMBRE PROPIETARIO (S)				
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021
EX DEUDOR				
VARGAS	QUESADA	FRANKLIN		Céd. Identidad 3-0260-0304
UBICACIÓN DEL BIEN				
Provincia:	01 - SAN JOSE			
Cantón:	19 - PEREZ ZELEDON			
Distrito:	05 - SAN PEDRO			
Localidad:	LA FORTUNA DE SAN PEDRO			
DIRECCIÓN EXACTA				
LA FORTUNA DE SAN PEDRO, PLUS CODE 6CVX+JGC Pérez Zeledón, San José				
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA				
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	SJ-0675679-1987		8 938,10 m2	
Identificador Predial	11905034064100		8 938,10 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia NO
AVALÚO				
VALOR DEL TERRENO	¢48 855 654,60			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢0,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN	¢48 855 654,60			
VALOR EN LETRAS:	CUARENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO COLONES 60/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		General
Uso predominante del bien:	Otro	Especifique:		LOTE EN VERDE
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA				
SÍ				
OBSERVACIONES GENERALES	Los linderos no se encuentran claramente delimitados, por lo que se recomienda realizar adecuadamente la delimitación del terreno.			
Nombre del Perito	Kevin Joab Monge Ruiz			
Tipo de Profesional	Ing. Construcción	Carnet	ICO-28970	Firma del Perito
Código Perito SIACC	788	Emp.	410	Identificación N°
Nombre de la empresa	Kevin Joab Monge Ruiz		Cód. Empresa	410
Nombre y firma representate legal de la empresa	Kevin Joab Monge Ruiz			
Fecha inspección:	28 octubre 2025	Fecha informe:	30 octubre 2025	
Números telefónicos para contacto	8947-4215			
Correo electrónico / Dirección WEB	kevinjmonge@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO						214-11905034064100-2025-U								
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO														
Características	SUJETO	COMPARABLES												
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor			
VALOR €/m2		€6 129,03		€5 000,00		€4 788,35								
Área	8938,1	3100	0,7051	4 000,00	0,7670	14 765,00	1,1801							
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000							
Frente	106,64	30	1,5262	40	1,3866	80	1,1006							
Pendiente	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000							
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000							
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000							
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000							
Tipo de Vía	6	5	0,9374	5	0,9374	5	0,9374							
Regularidad														
Factor de Zona	1	1	1,0000	1,00	1,0000	1,00	1,0000							
F. de negociación		5%	0,9500	0%	1,0000	5%	0,9500							
Factor de Homologación		0,9583		0,9969		1,1567								
Valores Homologados		5 873,51		4 984,67		5 538,60								
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO														
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE												
	1,0000	Área afectada		0,00 m2										
	1,0000	Área afectada		0,00 m2										
	1,0000	Área afectada		0,00 m2										
VALOR DEL TERRENO														
Valor conclusivo	€5 466 /m2	Valor ajustado	€5 466 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno										
Factor secciones	1,0000	Área	8 938,10 m2	€/ m2										
VALOR UNITARIO FINAL						€5 466,00 /m2								
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€48 855 654,60								
LINDEROS ACTUALES														
NORTE	FRANKLIN VARGAS QUESADA				LOTE									
SUR	EVELIO ZUÑIGA				LOTE									
ESTE	CALLE PÚBLICA				CALLE									
OESTE	EVELIO ZUÑIGA				LOTE									
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05								PRECISIÓN						
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud					
1	549 305				1 022 172				585					
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES														
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta								
1	Lote de 3100 m2, localizado en la misma zona con un costo por m2 de 6129,03	Oferta	Andres Barrantes/8752-7640			30/10/2025								
		Coordenadas	Este	549 963	Norte	1 022 874								
2	Lote de 4000 m2, localizado en la misma zona con un costo por m2 de 5000.	Oferta	Jose Mora/ 6243-8795			30/10/2025								
		Coordenadas	Este	549 002	Norte	1 022 642								
3	Lote de 14,765 m2 localizado en la misma zona, con un costo por m2 de 4788,35	Oferta	Allan Jimenez/8741-8492			30/10/2025								
		Coordenadas	Este	548 723	Norte	1 022 452								

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sísmo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valorador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

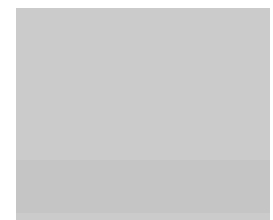
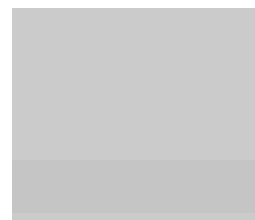
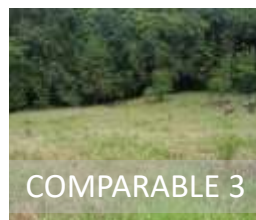
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-11905034064100-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Calle local	Caño	NO Sistema Sanitario Tanque séptico
Material	Tierra	Cuneta	NO Alcantarillado pluvial NO
Ancho de vía	9,70 m	Cordón	NO
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ VARIOS	Internet por Cable	SÍ VARIOS
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	NO a 0 m
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 1500 m
Agua Potable	SÍ AYA	Edificios Comerciales	SÍ a 1500 m
Señal celular	SÍ VARIOS	Recolección de basura	NO a 0 m
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 1500 m
Medidores instalados	Ninguno	AGRÍCOLA, RESIDENCIAL	
CLASE SOCIAL Baja			
CLASE SOCIAL ZONAS CERCANAS Media Baja			
DENSIDAD POBLACIONAL Baja			
ACTIVIDAD DEL LUGAR			
AGRÍCOLA, RESIDENCIAL			
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frete principal:	106,64 m	Nivel sobre calle:	0,00 m
Fondo:	93,19 m	Pendiente %	0
Relación:	0,87390272	Tipo de vía:	6
Servicios	S1 1	Ubicación:	Medianero
	S2 16		
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:			NO
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):			
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0,00 m
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica
		Possibilidad de daños	Ninguno
		Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 49,00%			
AFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES CONDICIONES REF:2697 121 001		
30/10/2025	ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 360-01894-01-0902-001 CITAS: 360-01894-01-0905-001 PROHIBICIONES REF:00242513 000		
OBSERVACIONES			
<p>Se realizó la inspección en sitio del bien a valorar, localizado en la zona de San José, Pérez Zeledón, San Pedro. Se trata de un terreno con topografía plana y regular, cuenta con acceso por calle pública. Se revisó el estudio de registro y se pudo apreciar que el bien cuenta con gravámenes, sin embargo, aparentemente no afectan la funcionalidad del bien. Para la elaboración de este informe no se realizaron estudios técnicos del suelo, por lo que no se asume responsabilidad alguna por posibles fallas en el mismo. Los linderos no se encuentran claramente delimitados, por lo que se recomienda realizar adecuadamente la delimitación del terreno. No posee los servicios de agua ni luz.</p>			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-11905034064100-2025-U

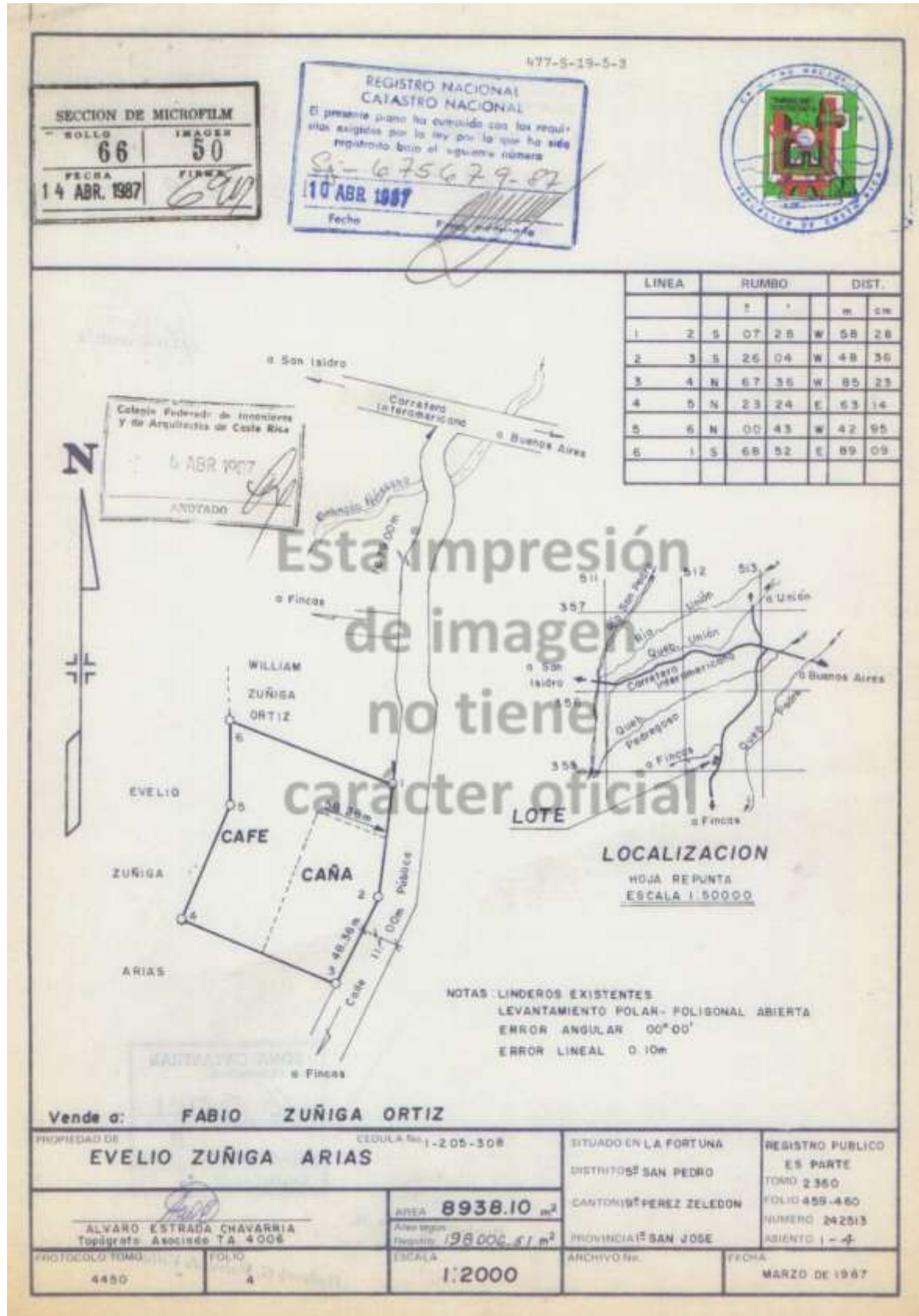


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-11905034064100-2025-U



ESTUDIO DE REGISTRO

214-11905034064100-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 340641---000

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 340641 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE CAFE Y CA#A CON UNA CASA DE HABITACION.

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

LINDEROS:

NORTE : FRANKLIN VARGAS QUESADA.

SUR : EVELIO ZU/IGA A

ESTE : CALLE PUBLICA

OESTE : EBELIO ZU/IGA A

MIDE: OCHO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO METROS CON DIEZ DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:SJ-0675679-1987

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 340641 Y ADEMÁS PROVIENE DE 242513 000

VALOR FISCAL: 25,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: SEIS MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CIENTO NUEVE COLONES CON CINCUENTA Y NUEVE CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2012-00373278-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 12-DIC-2012

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 360-01894-01-0902-001

FINCA REFERENCIA: 00242513 000

AFECTA A FINCA: 1-00340641 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

FINCA REFERENCIA: 00242513 000

CITAS: 360-01894-01-0905-001

PROHIBICIONES REF:00242513 000

FINCA REFERENCIA: 00242513 000

AFECTA A FINCA: 1-00340641 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

FINCA REFERENCIA: 00242513 000

Emitido el 30-10-2025 a las 09:50 horas

NOTAS GENERALES

214-11905034064100-2025-U

No se observa afectación física del bien en sitio con respecto a las anotaciones en el estudio de registro; sin embargo, se recomienda a la parte legal del Banco Nacional revisar dichas anotaciones antes de la formalización del crédito.

No se asume responsabilidad por la estabilidad y calidad del terreno, ni por la presencia del nivel freático, dado que la información contenida en este informe no incluye la realización de pruebas físicas de ingeniería ni de laboratorio.

No se realizó levantamiento topográfico, por lo que el área del terreno utilizada se basa en el plano de catastro y el estudio registral adjunto.

No se realizaron pruebas in situ para comprobar la filtración, conductividad hidráulica, estudios geológicos, clasificaciones de horizontes, pruebas de drenaje ni clasificación de suelos. Por lo tanto, no se asume responsabilidad por vicios ocultos que puedan estar presentes en este informe.

El avalúo refleja las condiciones encontradas en la fecha de la visita. El valuador no es responsable por variaciones en los valores debido a cambios físicos, políticos o económicos que ocurran después de la fecha del avalúo y que puedan resultar en diferencias con el análisis presente.

Algunos de los datos, como la determinación de riesgos, provienen de una observación visual del entorno y las características de otros inmuebles similares, y no de un estudio detallado. Por lo tanto, sus alcances están limitados a lo observado durante la visita.

Se asume como correcta la información proporcionada por otros profesionales y contenida en los planos de agrimensura, y se revisa in situ con respecto a la información suministrada.

No se asume responsabilidad por vicios o defectos ocultos detectados durante la inspección ocular de los inmuebles o el examen de la documentación mencionada.

El valuador no se pronuncia sobre ninguna situación jurídica relacionada con la propiedad, derechos, gravámenes u otros aspectos, pues es un tema que no le compete y, por lo tanto, exime cualquier tipo de responsabilidad al respecto.

Costa Rica es un país con alta sismicidad y presencia de fallas geológicas, lo que implica la posibilidad de un evento sísmico en cualquier momento y lugar del territorio nacional, sin que se pueda estimar su magnitud o intensidad. Además, al estar en la zona de influencia de varios volcanes activos, el riesgo e intensidad de eventuales erupciones es impredecible. Por tanto, el perito valuador no asume responsabilidad por daños que estos eventos puedan causar a los inmuebles objeto de este avalúo.

El valuador no asume responsabilidad alguna por cualquier uso del avalúo distinto al establecido para el crédito solicitado. El avalúo suministrado es realizado para el Banco Nacional de Costa Rica.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-11905034064100-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Kevin Joab Monge Ruiz	Empresa: Kevin Joab Monge Ruiz
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	50 643 274,60	Monto solicitado: 3 953 500,57
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Los linderos no se encuentran claramente delimitados, por lo que se recomienda realizar adecuadamente la delimitación del terreno.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Kevin Joab Monge Ruiz	Emp. N° 410
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	30/10/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)

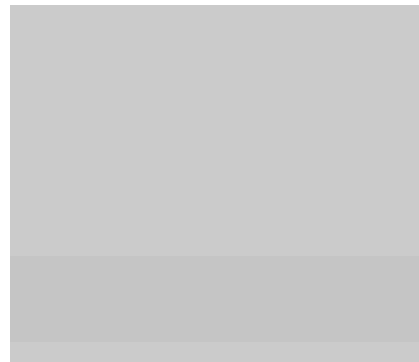
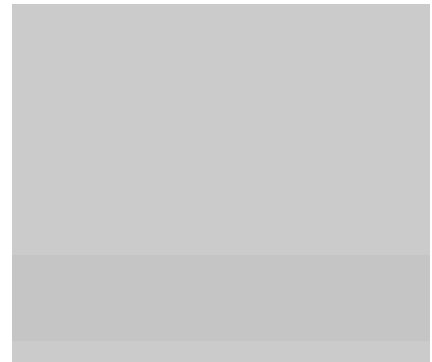
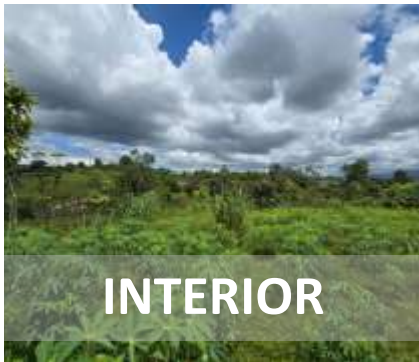
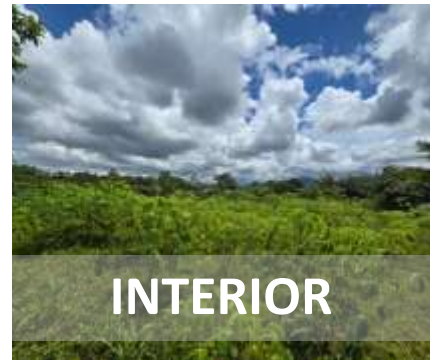
AVALÚO DE FINCA URBANA			INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		328-COBRO JUDICIAL	328-11905059493800-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		DESARROLLO		
NOMBRE SOLICITANTE (S)				
VARGAS	QUESADA	FRANKLIN	Céd. Identidad 3-0260-0304	
NOMBRE PROPIETARIO (S)				
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021	Proporción de Derechos 100%
UBICACIÓN DEL BIEN				
Provincia:	01 - SAN JOSE			
Cantón:	19 - PEREZ ZELEDON			
Distrito:	05 - SAN PEDRO			
Localidad:	LA FORTUNA DE SAN PEDRO			
DIRECCIÓN EXACTA				
LA FORTUNA DE SAN PEDRO, PLUS CODE 6CVX+RJ6 Pérez Zeledón, San José				
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA				
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	SJ-1219652-2008	1 402,19 m2		
Identificador Predial	11905059493800	1 402,19 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía NO
AVALÚO				
VALOR DEL TERRENO		¢11 725 112,78		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢0,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢11 725 112,78		
VALOR EN LETRAS: ONCE MILLONES SETECIENTOS VEINTICINCO MIL CIENTO DOCE COLONES 78/100				
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		General
Uso predominante del bien:	Otro	Especifique:		LOTE CON PLANTACIONES
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA				
				SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	Lote medianero. Se midió la referencia esquina en sitio y se pudo apreciar que existe un otro terreno entre la finca 594938 y la 590268 y en sitio se aprecia que los tres terrenos se encuentran delimitados de forma conjunta, por lo que se recomienda realizar una recrtificación de la medida con un topografo y delimitar correctamente los linderos.			
Nombre del Perito <u>Kevin Joab Monge Ruiz</u>				
Tipo de Profesional	<u>Ing. Construcción</u>	Carnet	<u>ICO-28970</u>	Firma del Perito
Código Perito SIACC	<u>788</u>	Emp.	<u>410</u>	Identificación N° <u>1-1461-0969</u>
Nombre de la empresa	<u>Kevin Joab Monge Ruiz</u>			Cód. Empresa <u>410</u>
Nombre y firma representate legal de la empresa		<u>Kevin Joab Monge Ruiz</u>		
Fecha inspección:	<u>12 agosto 2025</u>	Fecha informe:	<u>13 agosto 2025</u>	
Números telefónicos para contacto	<u>8947-4215</u>			
Correo electrónico / Dirección WEB	<u>kevinjmonge@gmail.com</u>			

AVALÚO DEL TERRENO						328-11905059493800-2025-U								
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO														
Características	SUJETO	COMPARABLES												
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor			
VALOR €/m2		€10 067,11		€16 666,67		€8 000,00								
Área	1402,19	894	0,8620	600,00	0,7557	1 000,00	0,8944							
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000							
Frente	15	16	0,9787	18	0,9410	15	1,0000							
Pendiente	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000							
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000							
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000							
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000							
Tipo de Vía	6	5	0,9374	4	0,8788	5	0,9374							
Regularidad														
Factor de Zona	1	1	1,0000	1,00	1,0000	1,00	1,0000							
F. de negociación		0%	1,0000	0%	1,0000	0%	1,0000							
Factor de Homologación		0,7909		0,6249		0,8385								
Valores Homologados		7 961,62		10 415,69		6 707,93								
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO														
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE												
	1,0000	Área afectada	0,00 m2											
	1,0000	Área afectada	0,00 m2											
	1,0000	Área afectada	0,00 m2											
VALOR DEL TERRENO														
Valor conclusivo	€8 362 /m2	Valor ajustado	€8 362 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno								
Factor secciones	1,0000	Área	1 402,19 m2			€0 / m2								
VALOR UNITARIO FINAL						€8 362,00 /m2								
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€11 725 112,78								
LINDEROS ACTUALES														
NORTE	WILLIAM ZU#IGA ORTIZ					LOTE								
SUR	RODOLFO WILLIAM ROJAS					LOTE								
ESTE	CALLE PUBLICA					CALLE								
OESTE	WILLIAM ZU#IGA ORTIZ					LOTE								
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05								PRECISIÓN						
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud					
1	549 333				1 022 224				585					
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES														
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta								
1	Lote de 894 m2 localizado en la misma zona con un costo por m2 de €10067,11	Oferta	Ivannia Arias/8535-9241			13/8/2025								
		Coordenadas	Este	549 023	Norte	1 023 124								
2	Lote de 600 m2, localizado en la misma zona, con un costo por m2 de €16.666,67	Oferta	Kevin Espinoza/8511-2376			13/8/2025								
		Coordenadas	Este	548 950	Norte	1 022 185								
3	Lote de 1000 m2, localizado en la misma zona con un costo por m2 de €8000	Oferta	Cristian Zúñiga/8312-2772			13/8/2025								
		Coordenadas	Este	549 963	Norte	1 022 640								
4														
		Coordenadas	Este		Norte									
<small>Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos como resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valorador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.</small>														

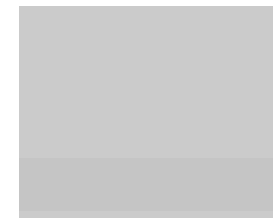
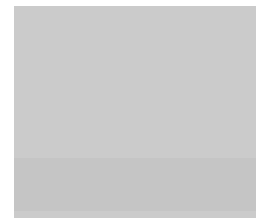
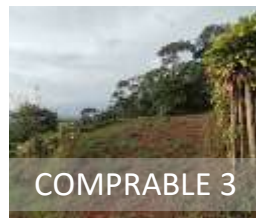
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				328-11905059493800-2025-U		
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Calle local		Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Tierra		Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	9,70 m		Cordón	NO		
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA			Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ VARIOS		Internet por Cable	SÍ VARIOS	Clase social	Baja
Alumbrado	SÍ ICE		Jardines y Parques	NO a 0 m	Clase social zonas cercanas	Media Baja
Electricidad	SÍ ICE		Transporte Público	SÍ a 1500 m	Densidad poblacional	Baja
Agua Potable	SÍ AYA		Edificios Comerciales	SÍ a 1500 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ VARIOS		Recolección de basura	NO a 0 m	AGRÍCOLA, RESIDENCIAL	
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ a 1500 m		
Medidores instalados	Ninguno					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS						
Frente principal:	15,00 m		Nivel sobre calle:	0,00 m		
Fondo:	93,48 m		Pendiente %	0		
Relación:	6,23195556		Tipo de vía:	6		
Servicios	S1	1	Ubicación:	Medianero		
	S2	16				
RIESGOS POTENCIALES						
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:					NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):						
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0,00 m		Possibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica		Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA						
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 49,00%						
AFECTACIONES DEL BIEN						
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES CONDICIONES REF:2697 121 001					
13/8/2025	ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY CONDICIONES REF:2697 121 001 CITAS: 317-12250-01-0901-001					
OBSERVACIONES						
Se realizó la inspección en sitio del bien a valorar, localizado en la zona de San José, Pérez Zeledón, San Pedro. Se trata de un terreno con topografía plana y regular, cuenta con acceso por calle pública. Se revisó el estudio de registro y se pudo apreciar que el bien cuenta con gravámenes, sin embargo, aparentemente no afectan la funcionalidad del bien. Para la elaboración de este informe no se realizaron estudios técnicos del suelo, por lo que no se asume responsabilidad alguna por posibles fallas en el mismo. Se midió la referencia esquina en sitio y se pudo apreciar que existe un otro terreno entre la finca 594938 y la 590268 y en sitio se aprecia que los tres terrenos se encuentran delimitados de forma conjunta, por lo que se recomienda realizar una rectificación de la medida con un topografo y delimitar correctamente los linderos.						

ANEXO FOTOGRÁFICO

328-11905059493800-2025-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

328-11905059493800-2025-U

INSCRIPCIÓN 1-1219852-2008
 Fecha : 29/02/2008 12:29:12
 Registrador: LUIS FERNANDO CRUZ RUIZ
 CF7F92E5BF0A936B1DE8925F9F1C9CF4

Catastro Nacional
 1-2281756
 PR/02/2008 08:11:42
 Peñafiel

NOTAS:
 LEVANTAMIENTO POLAR.
 POLIGONAL ABIERTA
 ERROR ANGULAR NO SE DETERMINA
 POR METODO USADO.
 ERROR LINEAL ESTIMADO : 0.01m.
 DOY FE DE QUE LOS LINDEROS
 SON EXISTENTES.
 MODIFICA AL PLANO No. S.J.-1016607-2005.

UBICACION
 HOJA REPUNTA
 ESCALA 1 : 50.000
 AMPLIACION A ESCALA
 ESCALA 1 : 25.000

LÍNEA	AZIMUT	DISTANCIA
1-2	191°23'	15.00m
2-3	285°56'	21.01m
3-4	292°00'	69.21m
4-5	1°30'	15.00m
5-1	110°12'	92.63m



COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
 Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
 OFICINA REGIONAL DE PÉREZ ZELEDÓN
 * 27 FEB. 2008 *
 ANOTADO

GEOVANNY SIBAM BARRANTES
 TOPOGRAFO ASOCIADO T. A. - 3867

PROPIEDAD DE WILLIAM ZUÑIGA ORTIZ	CADULA No. 1-438-662	AREA 1.402,19 m²	INFORMACION REGISTRO PUBLICO ES PARTE DE FOLIO REAL 1271696-000 AREA 11.064,33 m ²
ESCALA 1 : 1.000		SITUADO EN LA FORTUNA DISTRITO 5° SAN PEDRO CANTON 19° PEREZ ZELEDON PROVINCIA 1° SAN JOSE	ARCHIVO L-277C F-1 ③
FECHA ENERO 2008			
APTO 1239			

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valorador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

ESTUDIO DE REGISTRO

328-11905059493800-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 594938---000

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 594938 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 5-SAN PEDRO CANTON 19-PEREZ ZELEDON DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ

LINDEROS:

NORTE : WILLIAM ZU#IGA ORTIZ
SUR : RODOLFO WILLIAM ROJAS
ESTE : CALLE PUBLICA
OESTE : WILLIAM ZU#IGA ORTIZ

MIDE: MIL CUATROCIENTOS DOS METROS CON DIECINUEVE DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:SJ-1219652-2008
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00271696	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 4,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: UN MILLON CUARENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS COLONES CON SIETE CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2012-00373266-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 14-DIC-2012

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

CONDICIONES REF:2697 121 001
CITAS: 317-12250-01-0901-001
FINCA REFERENCIA 1271696 000
AFECTA A FINCA: 1-00594938 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 13-08-2025 a las 10:46 horas

GENERALIDADES

328-11905059493800-2025-U

No se observa afectación física del bien en sitio con respecto a las anotaciones en el estudio de registro; sin embargo, se recomienda a la parte legal del Banco Nacional revisar dichas anotaciones antes de la formalización del crédito.

No se asume responsabilidad por la estabilidad y calidad del terreno, ni por la presencia del nivel freático, dado que la información contenida en este informe no incluye la realización de pruebas físicas de ingeniería ni de laboratorio.

No se realizó levantamiento topográfico, por lo que el área del terreno utilizada se basa en el plano de catastro y el estudio registral adjunto.

No se realizaron pruebas in situ para comprobar la filtración, conductividad hidráulica, estudios geológicos, clasificaciones de horizontes, pruebas de drenaje ni clasificación de suelos. Por lo tanto, no se asume responsabilidad por vicios ocultos que puedan estar presentes en este informe.

El avalúo refleja las condiciones encontradas en la fecha de la visita. El valuador no es responsable por variaciones en los valores debido a cambios físicos, políticos o económicos que ocurran después de la fecha del avalúo y que puedan resultar en diferencias con el análisis presente.

Algunos de los datos, como la determinación de riesgos, provienen de una observación visual del entorno y las características de otros inmuebles similares, y no de un estudio detallado. Por lo tanto, sus alcances están limitados a lo observado durante la visita.

Se asume como correcta la información proporcionada por otros profesionales y contenida en los planos de agrimensura, y se revisa en sitio con respecto a la información suministrada.

No se asume responsabilidad por vicios o defectos ocultos detectados durante la inspección ocular de los inmuebles o el examen de la documentación mencionada.

El valuador no se pronuncia sobre ninguna situación jurídica relacionada con la propiedad, derechos, gravámenes u otros aspectos, pues es un tema que no le compete y, por lo tanto, exime cualquier tipo de responsabilidad al respecto.

Costa Rica es un país con alta sismicidad y presencia de fallas geológicas, lo que implica la posibilidad de un evento sísmico en cualquier momento y lugar del territorio nacional, sin que se pueda estimar su magnitud o intensidad. Además, al estar en la zona de influencia de varios volcanes activos, el riesgo e intensidad de eventuales erupciones es impredecible. Por tanto, el perito valuador no asume responsabilidad por daños que estos eventos puedan causar a los inmuebles objeto de este avalúo.

El valuador no asume responsabilidad alguna por cualquier uso del avalúo distinto al establecido para el crédito solicitado. El avalúo suministrado es realizado para el Banco Nacional de Costa Rica.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	328-11905059493800-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	VARGAS QUESADA FRANKLIN	Número de cédula 3-0260-0304
3	Nombre del Perito que valoró:	Kevin Joab Monge Ruiz	Empresa: Kevin Joab Monge Ruiz
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	11 725 112,78	Monto solicitado: 2 463 856,16
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Lote medianero. Se midió la referencia esquina en sitio y se pudo apreciar que existe un otro terreno entre la finca 594938 y la 590268 y en sitio se aprecia que los tres terrenos se encuentran delimitados de forma conjunta, por lo que se recomienda realizar una reconfirmación de la medida con un topografo y delimitar correctamente los linderos.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Kevin Joab Monge Ruiz	Emp. N° 410
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	13/8/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)

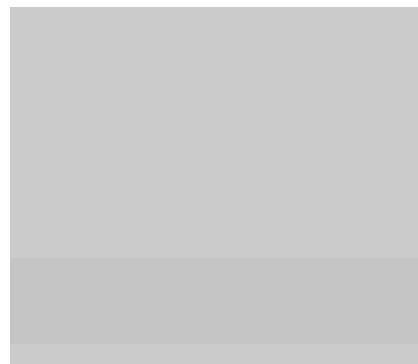
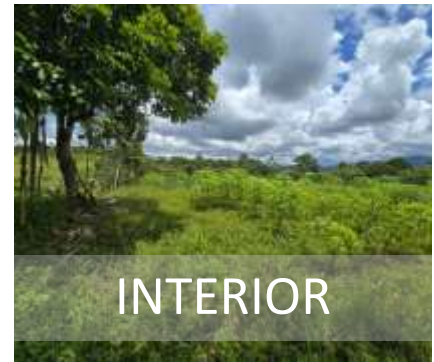
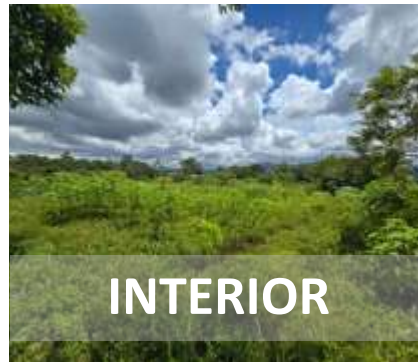
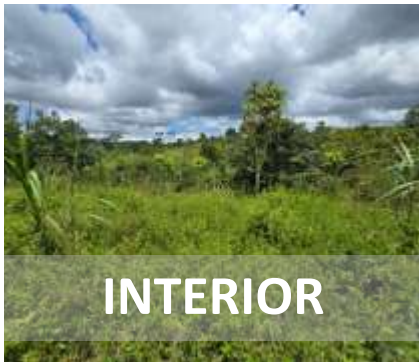
AVALÚO DE FINCA URBANA			INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		328-COBRO JUDICIAL	328-11905059026800-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		DESARROLLO		
NOMBRE SOLICITANTE (S)				
VARGAS	QUESADA	FRANKLIN	Céd. Identidad 3-0260-0304	
NOMBRE PROPIETARIO (S)				
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021	Proporción de Derechos 100%
UBICACIÓN DEL BIEN				
Provincia:	01 - SAN JOSE			
Cantón:	19 - PEREZ ZELEDON			
Distrito:	05 - SAN PEDRO			
Localidad:	LA FORTUNA DE SAN PEDRO			
DIRECCIÓN EXACTA				
LA FORTUNA DE SAN PEDRO, PLUS CODE 6CVX+WJ2 Pérez Zeledón, San José				
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA				
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	SJ-1185524-2007	1 288,75 m2		
Identificador Predial	11905059026800	1 288,75 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia NO
AVALÚO				
VALOR DEL TERRENO		¢11 080 672,50		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢0,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢11 080 672,50		
VALOR EN LETRAS: ONCE MILLONES OCHENTA MIL SEISCIENTOS SETENTA Y DOS COLONES 50/100				
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		General
Uso predominante del bien:	Otro	Especifique:		LOTE CON PLANTACIONES
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA				
				SI
OBSERVACIONES GENERALES	Lote medianero. Se midió la referencia esquina en sitio y se pudo apreciar que existe un otro terreno entre la finca 594938 y la 590268 y en sitio se aprecia que los tres terrenos se encuentran delimitados de forma conjunta. por lo que se recomienda realizar una rectificación de la medida con un topografo y delimitar correctamente los linderos.			
Nombre del Perito <u>Kevin Joab Monge Ruiz</u>				
Tipo de Profesional	<u>Ing. Construcción</u>	Carnet	<u>ICO-28970</u>	Firma del Perito
Código Perito SIACC	<u>788</u>	Emp.	<u>410</u>	Identificación N° <u>1-1461-0969</u>
Nombre de la empresa	<u>Kevin Joab Monge Ruiz</u>			Cód. Empresa <u>410</u>
Nombre y firma representate legal de la empresa		<u>Kevin Joab Monge Ruiz</u>		
Fecha inspección:	<u>12 agosto 2025</u>	Fecha informe:	<u>13 agosto 2025</u>	
Números telefónicos para contacto	<u>8947-4215</u>			
Correo electrónico / Dirección WEB	<u>kevinjmonge@gmail.com</u>			

AVALÚO DEL TERRENO						328-11905059026800-2025-U								
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO														
Características	SUJETO	COMPARABLES												
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor			
VALOR €/m2		€10 067,11		€16 666,67		€8 000,00								
Área	1288,75	894	0,8863	600,00	0,7770	1 000,00	0,9197							
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000							
Frente	15	16	0,9787	18	0,9410	15	1,0000							
Pendiente	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000							
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000							
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000							
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000							
Tipo de Vía	6	5	0,9374	4	0,8788	5	0,9374							
Regularidad														
Factor de Zona	1	1	1,0000	1,00	1,0000	1,00	1,0000							
F. de negociación		0%	1,0000	0%	1,0000	0%	1,0000							
Factor de Homologación		0,8132		0,6426		0,8622								
Valores Homologados		8 186,39		10 709,73		6 897,30								
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO														
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE												
	1,0000	Área afectada	0,00 m2											
	1,0000	Área afectada	0,00 m2											
	1,0000	Área afectada	0,00 m2											
VALOR DEL TERRENO														
Valor conclusivo	€8 598 /m2	Valor ajustado	€8 598 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno									
Factor secciones	1,0000	Área	1 288,75 m2		€0 / m2									
VALOR UNITARIO FINAL						€8 598,00 /m2								
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€11 080 672,50								
LINDEROS ACTUALES														
NORTE	WILLIAM ZU#IGA ORTIZ				LOTE									
SUR	WILLIAM ZU#IGA ORTIZ				LOTE									
ESTE	CALLE PUBLICA				CALLE									
OESTE	WILLIAM ZU#IGA ORTIZ				LOTE									
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05								PRECISIÓN						
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud					
1	549 336				1 022 252				585					
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES														
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta								
1	Lote de 894 m2 localizado en la misma zona con un costo por m2 de €10067,11	Oferta	Ivannia Arias/8535-9241			13/8/2025								
		Coordenadas	Este	549 023	Norte	1 023 124								
2	Lote de 600 m2, localizado en la misma zona, con un costo por m2 de €16.666,67	Oferta	Kevin Espinoza/8511-2376			13/8/2025								
		Coordenadas	Este	548 950	Norte	1 022 185								
3	Lote de 1000 m2, localizado en la misma zona con un costo por m2 de €8000	Oferta	Cristian Zúñiga/8312-2772			13/8/2025								
		Coordenadas	Este	549 963	Norte	1 022 640								
4														
		Coordenadas	Este		Norte									
<small>Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos como resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El evaluador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.</small>														

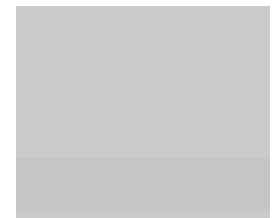
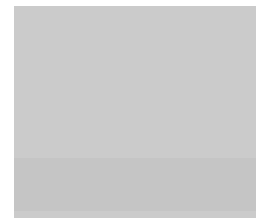
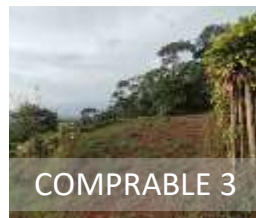
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		328-11905059026800-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Calle local	Caño	NO
Material	Tierra	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Ancho de vía	9,70 m	Cuneta	NO
Acera	NO	Alcantarillado pluvial	NO
		Cordón	NO
		ACCESO A LA FINCA	
		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ VARIOS	Internet por Cable	SÍ VARIOS
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	NO a 0 m
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 1500 m
Agua Potable	SÍ AYA	Edificios Comerciales	SÍ a 1500 m
Señal celular	SÍ VARIOS	Recolección de basura	NO a 0 m
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 1500 m
Medidores instalados	Ninguno	AGRÍCOLA, RESIDENCIAL	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frente principal:	15,00 m	Nivel sobre calle:	0,00 m
Fondo:	85,92 m	Pendiente %	0
Relación:	5,72777778	Tipo de vía:	6
Servicios	S1 1		
	S2 16	Ubicación:	Medianero
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:			NO
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):			
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0,00 m
			Possibilidad de daños
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica
			Riesgo deslizamiento
Ninguno			
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 49,00%			
AFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES CONDICIONES REF:2697 121 001		
13/8/2025	ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY CONDICIONES REF:2697 121 001 CITAS: 317-12250-01-0901-001		
OBSERVACIONES			
<p>Se realizó la inspección en sitio del bien a valorar, localizado en la zona de San Jose, Perez Zeledon, San Pedro. Se trata de un terreno con topografía plana y regular, cuenta con acceso por calle pública. Se revisó el estudio de registro y se pudo apreciar que el bien cuenta con gravámenes, sin embargo, aparentemente no afectan la funcionalidad del bien. Para la elaboración de este informe no se realizaron estudios técnicos del suelo, por lo que no se asume responsabilidad alguna por posibles fallas en el mismo. Se midió la referencia esquina en sitio y se pudo apreciar que existe un otro terreno entre la finca 594938 y la 590268 y en sitio se aprecia que los tres terrenos se encuentran delimitados de forma conjunta. por lo que se recomienda realizar una rectificación de la medida con un tonografo y delimitar correctamente los linderos.</p>			

ANEXO FOTOGRÁFICO

328-11905059026800-2025-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

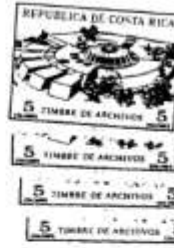


PLANO DE CATASTRO

328-11905059026800-2025-U

INSCRIPCIÓN: 1-1188924-2007
 Fecha: 11/12/2007 13:58:37
 Registrador: EDDY SANCHEZ ROJAS
 EFED: 17C85C35386103C157F42B2386CB

Catastro Nacional
 1-2256246
 07/12/2007 14:05:22
 Reingreso



NOTAS:
 LEVANTAMIENTO POLAR.
 POLIGONAL ABIERTA.
 ERROR ANGULAR NO SE DETERMINA
 POR METODO USADO.
 ERROR LINEAL ESTIMADO : 0.01m.
 DOY FE DE QUE LOS LINDEROS
 SON EXISTENTES.
 MODIFICA AL PLANO No. S.J.-1021439-2005

UBICACION
 HOJA REPUNTA
 ESCALA 1 : 50000

LÍNEA	AZIMUT	DISTANCIA
1-2	173°46'	15.00m
2-3	289°58'	94.10m
3-4	2°07'	15.00m
4-1	110°28'	92.08m



Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial



COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
 07 DIC 2007
ANOTADO

GOVANNY SIBAJA BARRANTES
 TOPOGRAFO ASOCIADO T. A. - XXX

PROPIEDAD DE WILLIAM ZUÑIGA ORTIZ	CADENA No. 1-438-662	AREA 1.288,75 m ²	INFORMACION REGISTRO PUBLICO ES PARTE DE FOLIO REAL 1271696-000 AREA 11.064,33 m ²
		PROTOCOLO TOMO 14834 FOLIO 174	
APTO 1239	ESCALA 1 : 1000	SITUADO EN LA FORTUNA DISTRITO 5° SAN PEDRO CANTON 19° PEREZ ZELEDON PROVINCIA 1° SAN JOSE	ARCHIVO L-277C F-1 ①
	FECHA 28-09-2007		

ESTUDIO DE REGISTRO

328-11905059026800-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 590268---000

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 590268 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR

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

LINDEROS:

NORTE : WILLIAM ZU#IGA ORTIZ

SUR : WILLIAM ZU#IGA ORTIZ

ESTE : CALLE PUBLICA

OESTE : WILLIAM ZU#IGA ORTIZ

MIDE: MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO METROS CON SETENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:SJ-1185524-2007

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00271696	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 10,480,115.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: NOVECIENTOS DIECISIETE MIL SETECIENTOS SESENTA Y SIETE COLONES CON UN CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2012-00373266-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 14-DIC-2012

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

CONDICIONES REF:2697 121 001

CITAS: 317-12250-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 1271696 000

AFECTA A FINCA: 1-00590268 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 13-08-2025 a las 13:10 horas

GENERALIDADES

328-11905059026800-2025-U

No se observa afectación física del bien en sitio con respecto a las anotaciones en el estudio de registro; sin embargo, se recomienda a la parte legal del Banco Nacional revisar dichas anotaciones antes de la formalización del crédito.

No se asume responsabilidad por la estabilidad y calidad del terreno, ni por la presencia del nivel freático, dado que la información contenida en este informe no incluye la realización de pruebas físicas de ingeniería ni de laboratorio.

No se realizó levantamiento topográfico, por lo que el área del terreno utilizada se basa en el plano de catastro y el estudio registral adjunto.

No se realizaron pruebas in situ para comprobar la filtración, conductividad hidráulica, estudios geológicos, clasificaciones de horizontes, pruebas de drenaje ni clasificación de suelos. Por lo tanto, no se asume responsabilidad por vicios ocultos que puedan estar presentes en este informe.

El avalúo refleja las condiciones encontradas en la fecha de la visita. El valuador no es responsable por variaciones en los valores debido a cambios físicos, políticos o económicos que ocurran después de la fecha del avalúo y que puedan resultar en diferencias con el análisis presente.

Algunos de los datos, como la determinación de riesgos, provienen de una observación visual del entorno y las características de otros inmuebles similares, y no de un estudio detallado. Por lo tanto, sus alcances están limitados a lo observado durante la visita.

Se asume como correcta la información proporcionada por otros profesionales y contenida en los planos de agrimensura, y se revisa en sitio con respecto a la información suministrada.

No se asume responsabilidad por vicios o defectos ocultos detectados durante la inspección ocular de los inmuebles o el examen de la documentación mencionada.

El valuador no se pronuncia sobre ninguna situación jurídica relacionada con la propiedad, derechos, gravámenes u otros aspectos, pues es un tema que no le compete y, por lo tanto, exime cualquier tipo de responsabilidad al respecto.

Costa Rica es un país con alta sismicidad y presencia de fallas geológicas, lo que implica la posibilidad de un evento sísmico en cualquier momento y lugar del territorio nacional, sin que se pueda estimar su magnitud o intensidad. Además, al estar en la zona de influencia de varios volcanes activos, el riesgo e intensidad de eventuales erupciones es impredecible. Por tanto, el perito valuador no asume responsabilidad por daños que estos eventos puedan causar a los inmuebles objeto de este avalúo.

El valuador no asume responsabilidad alguna por cualquier uso del avalúo distinto al establecido para el crédito solicitado. El avalúo suministrado es realizado para el Banco Nacional de Costa Rica.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	328-11905059026800-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	VARGAS QUESADA FRANKLIN	Número de cédula 3-0260-0304
3	Nombre del Perito que valoró:	Kevin Joab Monge Ruiz	Empresa: Kevin Joab Monge Ruiz
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	11 080 672,50	Monto solicitado: 2 463 856,16
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Lote medianero. Se midió la referencia esquina en sitio y se pudo apreciar que existe un otro terreno entre la finca 594938 y la 590268 y en sitio se aprecia que los tres terrenos se encuentran delimitados de forma conjunta. por lo que se recomienda realizar una rectificación de la medida con un topografo y delimitar correctamente los linderos.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Kevin Joab Monge Ruiz	Emp. N° 410
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	13/8/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)