

Fecha: 25/06/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: 82 mts norte de la entrada principal del cementerio de Boquerón. Plus Code:V4QX+R77, 9.889429,-83.85
3-CAR 4-Cipreses 7-Oreamuno

Número de Avalúo: 5159533

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 24.581.196,5

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 23/06/2024

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

Observaciones Generales:

Se recomienda rectificar el plano catastrado por cuanto es confuso en la distancia al punto de amarre, lo cual no permite verificar las distancias, asimismo, es necesario deslindar la propiedad y mojonear los vertices adecuadamente

FIRMA:



Nombre: OLMAN QUIRÓS BALLESTERO

Tipo de Profesional: Ing. Agrónomo

Identificación #: 3-0266-0975

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-30704021829900-2024-R

NAS No.: 5159533

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
5	516.270	1.093.523	1.741

ÁREA m²: 769,75 VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
LOS VERTICES NO SON DETERMINABLES EXACTAMENTE EN CAMPO

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

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

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

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

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

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-30704021829900-2024-R

NAS No.: 5159533

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
CAR, Oreamuno, Cipreses 82 mts norte de la entrada principal del cementerio de Boquerón. Plus Code: V40X+R77, 9.889429,-83.851711		Terreno con area 2100 m² ubicado a 200 mts de la escuela de Cipreses de Oreamuno, topografía Ondulada, todos los servicios. Valor €42.627.105.00. Contacto Norma Rodríguez		Terreno con area 1816 m² ubicado en Cipreses de Oreamuno, topografía Ondulada, con electricidad y agua potable. Valor €40.656.000.00 Contacto Karen Alvarado		Terreno con area 2515 m² ubicado en Cipreses de Oreamuno, topografía Ondulada, con electricidad y agua potable. Valor €45.000.000.00 Contacto Marycruz Brenes	
Tipo de Información		OFERTAS Y ANUNCIOS		OFERTAS Y ANUNCIOS		OFERTAS Y ANUNCIOS	
Superficie de Terreno		2.100 m X 1 m		1.816 m X 1 m		2.515 m X 1 m	
Fecha Consulta		25/06/2024		25/06/2024		25/06/2024	
Valor Terreno		42.627.105		40.656.000		45.000.000	
Números de Contacto		2573-9821		2551-8600		8994-1707	
Valor Unitario del Terreno		20.299		22.388		17.893	
Ubicación			1		1		1
Dimensiones/Area de la Finca	769,75 m²	2.100 m²	1,3926	1.816 m²	1,3274	2.515 m²	1,478
Servicios 1			1		1		1
Servicios 2	16	16	1	11	1,1618	11	1,1618
Tipo de vía	3	3	1	4	1,07	4	1,07
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %	15	6	,89	12	,96	20	1,07
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		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1,2394		1,5841		1,966	
VALORES HOMOLOGADOS		25.158,86		35.465,29		35.176,82	

Conclusiones:

Terreno ubicado en Boqueron, Cipreses de Oreamuno, Cartago. El acceso a la finca es calle publica pavimentada estado regular. Cuenta con todos los servicios publicos disponibles. Finca apta para uso residencial, no fue posible determinar todos sus vertices, se encuentra en estado de desuso, cubierto de maleza. El perito valuador no asume responsabilidad por aspectos Geofisicos y Socioeconomicos que sucedan despues de la fecha del avalúo, no se asume responsabilidad por la capacidad soportante del suelo, ni vicios ocultos. Declara no tener interes presente ni futuro en el bien. El avalúo del inmueble se llevo a cabo utilizando el método comparativo para inmuebles con características similares en los alrededores del terreno valorado. Dicha valoración del terreno se realizo utilizando base de datos, ofertas y anuncios, dado que no se logro tener acceso a transacciones reales de mercado en el lugar.

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 24.581.197

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 31.934

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-30704021829900-2024-R

NAS No.: 5159533

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica				VALUADOR	NOMBRE: OLMAN QUIRÓS BALLESTERO			
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados		COD. AGENCIA: 214			EMPRESA: Perito Externo - OLMAN QUIRÓS BALLESTERO			
	SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA					IDENTIFICACIÓN N°: 3-0266-0975			
	CLIENTE: 8621-1 ANA MARIA VARGAS MONGE					TIPO DE PROFESIONAL: Agronomist Eng.			
	CORREO: No se indica					CORREO: olmanquirosb@outlook.com			
	TELÉFONO: No se indica		IDENTIFICACIÓN N°: 110310431			TELÉFONO: 8823-9485/8581-5239		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	769,75	31.934	1	1	1	1	1	31.934	100%	24.581.196,5
2			1	1	1	1	1	0	100%	0
3			1	1	1	1	1	0	100%	0
4			1	1	1	1	1	0	100%	0
5			1	1	1	1	1	0	100%	0
Totales									Valor del Terreno:	24.581.196,5

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

Valor de las Construcciones

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

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

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

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

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

VALOR FÍSICO TOTAL:

24.581.196,5

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-30704021829900-2024-R

NAS No.: 5159533

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:
Se recomienda rectificar el plano catastrado por cuanto es confuso en la distancia al punto de amarre, lo cual no permite verificar las distancias, asimismo, es necesario deslindar la propiedad y mojear los vertices adecuadamente

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

RESUMEN DE VALORES

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

VALOR DE TERRENO: 24.581.196,5

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS:

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A:

VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO: 24.581.196,5

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: 24.581.196,5 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: 82 mts norte de la entrada principal del cementerio de Boquerón. Plus Code:V4QX+R77, 9.889429,-83.851711

PROVINCIA: CAR CANTON: Oreamuno DISTRITO: Cipreses

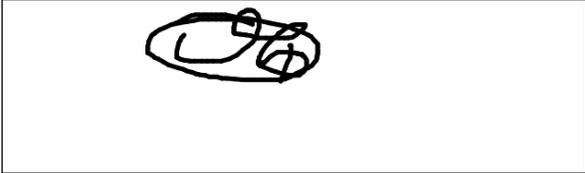
UNA VEZ REVISADA Y CONCILIADA LA INFORMACIÓN, LOS ANÁLISIS Y LAS CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALUACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD ES

A LA FECHA: 25/06/2024 VALOR FINAL: 24.581.196,5 MONTO DE LA SOLICITUD: 19.047.309,8

VALOR EN LETRAS: veinticuatro millones quinientos ochenta y uno mil ciento noventa y seis y cincuenta centavos

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

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

FIRMA: 

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA: 

NOMBRE PERITO: OLMAN QUIRÓS BALLESTERO NOMBRE CO-FIRMANTE:

TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Agrónomo TIPO DE PERITO: Perito Externo CIA TIPO DE PROFESIONAL: TIPO DE PERITO:

REGISTRO #: 1618 REGISTRO #:

CÓDIGO INSPECTOR: 36 CÓDIGO INSPECTOR:

COD. EMPRESA: 36 COD. EMPRESA:

FECHA DEL INFORME: 25/06/2024 FECHA DEL INFORME:

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 23/06/2024 FECHA DE INSPECCIÓN:

IDENTIFICACIÓN N°: 3-0266-0975 IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)

ANEXOS:

Enfoque de Costos Fotos Adicionales 1-6 Fotos Adicionales 19-24 Mapa de Ubicación Anexo Imagen 1

Enfoque de Mercado(4-6) Fotos Adicionales 7-12 Fotos Adicionales 25 -30 Plano Catastro Anexo Imagen 2

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

Certificado Catastral 1 Certificado Catastral 2



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Vista interna

Foto 4



Descripción: Vista interna arboles de gran tamaño

Foto 2



Descripción: Vista interna terreno cubierto de maleza porte alto y arbustos

Foto 5



Descripción: Vista de la colindancia sur (lote con zacate recortado) sin demarcacion

Foto 3



Descripción: Vista interna

Foto 6



Descripción: Vista interna seccion trasera del terreno sujeto y colindante al norte (vivienda)

Plano Catastro

20/6/24, 12:12 p.m.

SIRI

CATASTRO NACIONAL
168 185
ROLLO - IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 2002

244-C-7-4-3-

**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:
- 804859-2002
23 JUL 2002
Fecha Firma Autorizada

UBICACION GEOGRAFICA
HOM ISTARU
ESCALA 1:50000

LINEA	AZMUT	DIST.
1-2	17° 36'	15.98
2-3	108° 59'	39.40
3-4	188° 47'	8.28
4-5	217° 01'	15.87
5-1	300° 36'	36.28

Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial PARA CONSTRUIR

NOTAS:

- LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABERTA
- ERRORES ESTIMADOS ANGULAR 0°01' LINEAL 0.01m
- MODIFICA AL PLANO CATASTRALDO No C-120968-93 EN CUANTO A SEGREGACION

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
22 JUL. 2002
ANOTADO

Estudio de Registro

20/6/24, 12:18 p.m.

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales del Registro Nacional

[Inicio](#) | [Ayuda](#) | [Preguntas Frecuentes](#) | [Entidades Receptoras](#) | [Contáctenos](#) | [Desconectar](#) | [OLMAN QUIROS](#)

Detalle de Certificaciones o Productos ★

- Bienes Monitoreados
- Búsqueda Gráfica Marcas
- Carrito de Compras
- Consultas Gratuitas ★
- Certificación Imágenes ★
- Historial de Compras
- Historial de Usos
- Impuesto Personas Jurídicas
- Índice Personas Físicas
- Índice de Personas Jurídicas
- Transitorio III Ley 9428
- Mi Cuenta
- Mi Inventario
- Reserva de Matrícula
- Solicitud de Placas
- Consulta Salidas del País
- Certificado Inmobiliario
- Tarjeta de Salidas del País
- Título de Propiedad

Avisos importantes

- Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sírvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 218299---000

PROVINCIA: CARTAGO **FINCA:** 218299 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 4-CIPRESSES CANTON 7-OREAMUNO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO LINDEROS:

NORTE : MALAQUIAS MORA MASIS
SUR : MARIA ELIETH VIQUEZ GOMEZ
ESTE : CALLE PUBLICA CON VEINTICUATRO METROS QUINCE CENTIMETROS
OESTE : MARIA ELIETH VIQUEZ GOMEZ

MIDE: SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE METROS CON SETENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:C-0804859-2002

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
3-00058628 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 21,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: DIECINUEVE MILLONES CUATROCIENTOS DIECINUEVE MIL SETECIENTOS OCHO COLONES CON VEINTISEIS CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2023-00183250-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 21-MAR-2023

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

Emitido el 20-06-2024 a las 12:17 horas

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

Todos los derechos reservados - 2024 - Registro Nacional - San José, Curridabat - Apartado Postal 523-2010 Curridabat
rnpdigital@rnp.go.cr

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior

