

Fecha: 27/01/2025

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: Del bar-restaurante La Piapia 160m Noreste, sobre calle Bonilla. Terreno a mano izquierda. Ubicación
3-CAR 4-Santa Cruz 5-Turrialba

Número de Avalúo: 5174459

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

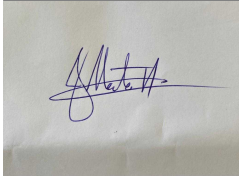
Valor Concluido: 26.850.000

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 27/01/2025

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

Observaciones Generales:
La servidumbre en el costado Noreste del terreno es evidente in sitio y está en uso. No se observaron afectaciones al bien por causa de ésta, por el contrario le favorece.
Al momento de la inspección se observó la finca siendo trabajada, principalmente en actividades de ganadería y se observó una casa de 37,45m2 (habitada) contiguo a la cota 6 del plano.

FIRMA: 

Nombre: Jorge Mata Acuña

Tipo de Profesional: Ing. Agrónomo

Identificación #: 3-101-083953-00

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA: 

Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-30504019439100-2025-R

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5174459

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: Jorge Mala Acuña	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214			EMPRESA: Perito Externo - EMPRESA INVERSIONES MATA ACUNA S.A.	
SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica		IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-083953-00		TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Agrónomo	
CLIENTE: 9474-1 YORLENY CASTILLO COTO		CORREO: avaluosima@gmail.com / avaluosima@outlook.com		CORREO: jperezar@bncr.fi.cr	
TELÉFONO: 2211-4023		IDENTIFICACIÓN N°: 303150339		TELÉFONO: 2591-2728 / 2551-7760 OTRO:	

PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: Banco Nacional de Costa Rica		IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%		
	PROVINCIA: 3 CAR CANTON: 5 Turrialba		DISTRITO: 4 Santa Cruz		LOCALIDAD: San Antonio		
	DIRECCIÓN EXACTA: Del bar-restaurant La Plapia 160m Noreste, sobre calle Bonilla. Terreno a mano izquierda. Ubicación						
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 30504019439100		PLANO DE CATASTRO N°: C-0845342-2003		ÁREA REGISTRADA: 10.000 m²		
ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Cartago		USO PREDOMINANTE: Others		OCUPADO POR:		VIGENCIA CONTRATO:	
LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No							

INFORMACIÓN ADICIONAL	INSCRIPCIÓN DE: La Finca		SEGÚN: El Plano Y El Registro			
	PROPOSITO:	<input checked="" type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico	<input type="checkbox"/> Estimar el Valor de Mercado	<input type="checkbox"/>		
	OBJETO:	<input type="checkbox"/> Crédito de Adquisición	<input type="checkbox"/> Refinanciamiento	<input type="checkbox"/> Construcción	<input checked="" type="checkbox"/> Bienes Adjudicados	
	USUARIO PROPUESTO (NOMBRE):					
	SOLICITADO POR:	<input checked="" type="checkbox"/> Cliente de arriba	<input type="checkbox"/> Otro			
	VALOR:	<input checked="" type="checkbox"/> Actual	<input type="checkbox"/> Retroactivo	<input type="checkbox"/> Futuro		
	<input type="checkbox"/> Actualización de un avalúo elaborado en: con vencimiento en: Avalúo No.:					
	TIPO DE PROPIEDAD:	<input type="checkbox"/> Urbano	<input checked="" type="checkbox"/> Rural	LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No BIEN ESPECIALIZADO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No CON CONSTRUCCIONES: <input 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: Ganadería				
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: 10.000 m²	ÁREA M² ID. PREDIAL: 10.000 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	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta	
	TIPO DEL DISTRITO:	<input type="checkbox"/> Urbano	<input type="checkbox"/> Suburbano	<input checked="" type="checkbox"/> Rural	<input type="checkbox"/> Recreacional	<input type="checkbox"/> Otro		RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):		
	TENDENCIA DISTRITO:	<input type="checkbox"/> Aumentando	<input checked="" type="checkbox"/> Estable	<input type="checkbox"/> Transición	<input type="checkbox"/> Disminuyendo	<input type="checkbox"/> Otro		RANGO DE PRECIOS:		
	DENSIDAD:	<input type="checkbox"/> Mayor a 75%	<input type="checkbox"/> 25 - 75%	<input type="checkbox"/> Menor de 25%	<input checked="" type="checkbox"/> Rural		VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja			
	NIVEL SOCIOECONÓMICO: Baja						DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja			
	ZONAS CERCANAS:	<input type="checkbox"/> Alta	<input type="checkbox"/> Media	<input type="checkbox"/> Baja	<input type="checkbox"/>		TENDENCIA DE PRECIOS: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo			
	FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno	ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No								
	COMENTARIOS:									
	La propiedad valorada se ubica en el poblado de San Antonio de Santa Cruz de Turrialba. Es un sector rural de entorno tranquilo, agradable vista panorámica, limitada infraestructura predial y disponibilidad de servicios públicos. La densidad constructiva es baja, con construcciones dispuestas a lo largo de la calle que comunica el centro de Santa Cruz con el poblado de Cinchona. Son principalmente casas de habitación unifamiliar de uno y dos niveles, construidas en concreto armado, sistemas prefabricados y madera, con diseños sencillos y áreas menores a los 150m2. Por las características externas observadas, se infiere que están habitadas por familias pertenecientes a estratos socio económicos de clase baja y media baja dedicadas a labores agropecuarias.									

TERRENO / FINCA	DIMENSIONES: X m ha.		SERVICIOS: <input type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input checked="" type="checkbox"/> Alcantarillado <input type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input type="checkbox"/> Caño	
	ÁREA APLICABLE: 10.000 UNIDAD DE MEDIDA: m²		<input type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta	
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO:		AGUA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No	
	TOPOGRAFÍA: Quebrada		ADICIONALES: <input type="checkbox"/> Calle de Grava <input checked="" type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input checked="" type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cordón	
	PENDIENTE: Ascendente		<input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado <input type="checkbox"/> TV por Cable	
	ZONIFICACIÓN: Agrícola		ELECTRICIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> SI Tiene <input type="checkbox"/> No Tiene	
	FUENTE: Observación del perito en sitio		TIPO DE RUTA: <input type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input checked="" type="checkbox"/> Terciaria <input type="checkbox"/> Camino Vecinal <input type="checkbox"/> Calle Local	
	ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No		MATERIAL: Asfalto	
	ESTADO FÍSICO:		ANCHO DE VÍA: 14 M	
	POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno		TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Distancia menor a 500 m	
CUERPO DE AGUA CERCANO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno		JARDINES/PARQUES: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No		
DESLIZAMIENTO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Baja		EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m		
EXISTEN GRAVÁMENES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No		TIPO DE ACCESO: Calle Pública		
COMENTARIOS:		TIPO DE UBICACIÓN: Medianero		
Se valora un terreno medianero, de forma irregular, con el frente al nivel de la calle de acceso, pero con topografía ascendente de 45% en dirección Sur - Norte. Al momento de la inspección se observó el terreno con presencia de ganado vacuno y también se observó una casa de habitación de reducidas dimensiones habitada, contiguo a la cota 6 del plano. Dicha casa es de estructura de madera, con cerramientos en láminas de zinc. Mide 6,12 x 6,12 = 37,45m2. No se valora porque su estado muestra un grado de deterioro importante. No se observa un riesgo inminente de deslizamiento, pero sí existe para toda la zona.		APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 -> 95		

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-30504019439100-2025-R

NAS No.: 5174459

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VERTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	531.379	1.102.627	1.432
6	531.456	1.102.627	1.452
13	531.414	1.102.706	1.481

AREA m²: 0

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
Coordenadas CRTM05.

Ubicación con Plus Code (en cota 1): X7CP+MF4 Turrialba, Provincia de Cartago

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN:

AREA CONSTRUCCIÓN:

m²

EDAD EFECTIVA:

años

VIDA ÚTIL REMANENTE:

años

AREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias)

m²

VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias)

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:

Óptimo

Bueno

Regular

Malo

AISLAMIENTO:

Techo

Paredes

Sótano

Entretecho

LÍNEAS DE PLOMERÍA:

Diseño arquitectónico:

Óptimo

Bueno

Regular

Malo

EMPOTRADOS/EXTRAS:

Estufa

Horno

Lavadora de Platos

Garburator

Extractor de Aire

Sistema de Seguridad

Chimenea

Tragaluz

Solario

Ventiladores

Aire Central

Filtro Aire

Sauna

Bañera de Hidromasaje

Puerta Automática de Cochera

Piscina

CONDICIÓN INTERIOR:

Óptimo

Bueno

Regular

Malo

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.

Página 2 de 12

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-30504019439100-2025-R

NAS No.: 5174459

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
CAR, Turrialba, Santa Cruz Del bar-restaurante La Piapia 160m Noreste, sobre calle Bonilla. Terreno a mano izquierda. Ubicación con Plus Code (en cota 1): X7CP+MF4 Turrialba, Provincia de Cartago		Finca a la venta en Santa Rosa. Area: 16.565,00m2, V: 4, S2: 11; Topografía: 25%, microrelieve: 2, clase suelos: 4, rocosidad: 3, fertilidad apt: 3, drenaje: 2. Valor terreno: ¢ 119.996.860,00. Valor unitario: ¢7.244,00/m2		Finca en Las Virtudes, (entorno homologable). Area: 36.370,70m2, V: 3, S2: 16, topografía: 18%, microrelieve: 3, Clase suelos: 4, Rocosidad: 2, Fertilidad apt: 3, Drenaje: 4. Valor terreno: ¢91.049.588,81. Valor unitario: ¢2.503,37/m2		Venta de propiedad en Santa Cruz. Terreno: 56.000,00m2, con 2 galerones para lechería, una casa y un invernadero, a razón de ¢4.201,67/m2. Topog: 18%, S2: 16, Suelos: 3, V: 4. Vende Walter Vargas, vecino de la zona, localizable en sitio. GPS: E531640, N1102609	
Tipo de Información		Oferta		Base de datos		Oferta en sitio	
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		27/01/2025		27/01/2025		27/01/2025	
Valor Terreno		119.996.860		91.049.319,26		235.293.520	
Números de Contacto		8726-9453		NAS 5123687		En sitio	
Valor Unitario del Terreno		7.244		2.503,37		4.201,67	
Ubicación			1		1		1
Dimensiones/Area de la Finca	10.000 m²	16.565 m²	1,13	36.370,7 m²	1,38	56.000 m²	1,54
Servicios 1							
Servicios 2	16	11	1,16	16	1	16	1
Tipo de vía	3	4	1,07	3	1	4	1,07
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %	45	25	,77	18	,71	18	,71
Nivel respecto a calle							
Clase tierras	8	4	,64	4	,64	3	,57
Pedregosidad	3	3	1	2	,88	2	,88
Microrelieve	3	2	,84	3	1	3	1
Fertilidad aparente	3	3	1	3	1	3	1
Drenaje suelo	3	2	,9	4	1,11	4	1,11
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,5225		,6125		,6514	
VALORES HOMOLOGADOS		3.785,22		1.533,37		2.736,94	
Conclusiones: Informe de avalúo realizado siguiendo las Normas Internacionales de Valuación (NIV). Base de valor bajo la premisa del Mayor y Mejor uso del bien (NIV 2022, sección 104, párrafo 140). Para la determinación del valor del terreno se utilizó el enfoque de mercado y el método de comparación, basándose en ofertas de propiedades comparables, homologando sus características intrínsecas contra las del sujeto y ajustándolas de acuerdo a los factores definidos por el ONT del Ministerio de Hacienda.							
VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 26.850.000							
VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 2.685							

Informe de Avalúo No.: 214-30504019439100-2025-R

NAS No.: 5174459

CIENTE

BANCO: Banco Nacional de Costa Rica
OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214
SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica
CLIENTE: 9474-1 YORLENY CASTILLO COTO
CORREO: jperezar@bn-cr.cr
TELÉFONO: 2211-4023 IDENTIFICACIÓN N°: 303150339

VALUADOR

NOMBRE: Jorge Mala Acuña
EMPRESA: Perito Externo - EMPRESA INVERSIONES MATA ACUNA S.A.
IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-083953-00
TIPO DE PROFESIONAL: Agronomist Eng.
CORREO: avaluosima@gmail.com / avaluosima@outlook.com
TELÉFONO: 2591-2728 / 2551-7760 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	10.000	2.685	1	1	1	1	2.685	100%	26.850.000	
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:	26.850.000	

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

Valor de las Construcciones

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

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

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

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

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

VALOR FÍSICO TOTAL:

26.850.000

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

N° Informe	Finca	Identificador Predial		Plano Catastro		Registro	Coeficiente	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
								0	0		0
Totals:											0

Página 4 de 12

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-30504019439100-2025-R

NAS No.: 5174459

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:

La servidumbre en el costado Noreste del terreno es evidente en sitio y está en uso. No se observaron afectaciones al bien por causa de ésta, por el contrario le favorece. Al momento de la inspección se observó la finca siendo trabajada, principalmente en actividades de ganadería y se observó una casa de 37,45m2 (habitada) contiguo a la cota 6 del plano.

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: 26.850.000
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 26.850.000
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: 26.850.000 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: Del bar-restaurant La Piapia 160m Noreste, sobre calle Bonilla. Terreno a mano izquierda. Ubicación con Plus Code (en cota 1): X7CP+MF4 Turrialba, Provincia de Cartago

PROVINCIA: CAR CANTON: Turrialba DISTRITO: Santa Cruz

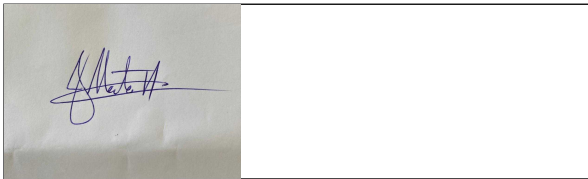
UNA VEZ REVISADA Y CONCILIADA LA INFORMACIÓN, LOS ANÁLISIS Y LAS CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALUACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD ES

A LA FECHA: 27/01/2025 VALOR FINAL: 26.850.000 MONTO DE LA SOLICITUD: 18.000.000

VALOR EN LETRAS: veintiséis millones ochocientos cincuenta mil

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

FIRMA:



NOMBRE PERITO: Jorge Mata Acuña

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

REGISTRO #: IA-2354

CÓDIGO INSPECTOR: 471

COD. EMPRESA: 4

FECHA DEL INFORME: 27/01/2025

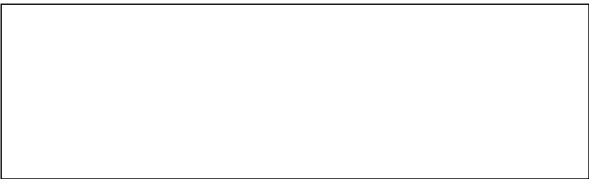
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No

FECHA DE INSPECCIÓN: 27/01/2025

IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-083953-00

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA:



NOMBRE CO-FIRMANTE:

TIPO DE PROFESIONAL: TIPO DE PERITO:

REGISTRO #:

CÓDIGO INSPECTOR:

FECHA DEL INFORME:

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☐ Si ☐ No

FECHA DE INSPECCIÓN:

IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)

ANEXOS:

☒ Enfoque de Costos ☒ Fotos Adicionales 1-6 ☐ Fotos Adicionales 19-24 ☒ Mapa de Ubicación ☐ Anexo Imagen 1
☐ Enfoque de Mercado(4-6) ☒ Fotos Adicionales 7-12 ☐ Fotos Adicionales 25 -30 ☒ Plano Catastro ☐ Anexo Imagen 2
☐ Enf. Mercado Terreno (4-6) ☐ Fotos Adicionales 13-18 ☒ Estudio de Registro ☒ Anexo Texto ☐ Anexo Imagen 3
☐ Certificado Catastral 1 ☐ Certificado Catastral 2



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle

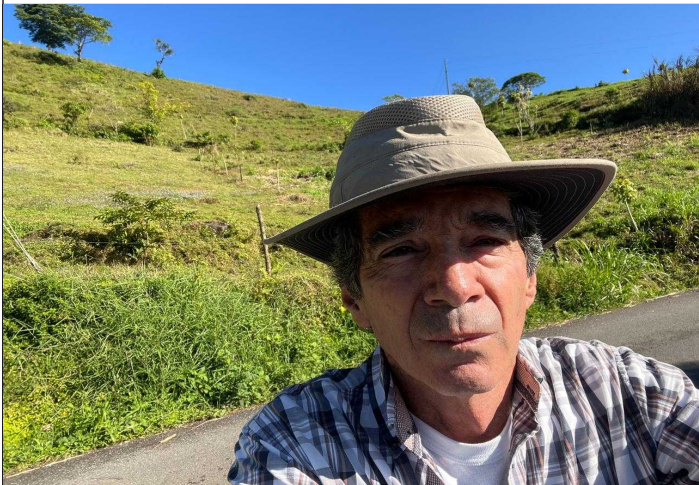


Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Finca valorada

Foto 4



Descripción: Finca valorada

Foto 2



Descripción: Finca valorada

Foto 5



Descripción: Finca valorada

Foto 3



Descripción: Finca valorada

Foto 6



Descripción: Finca valorada

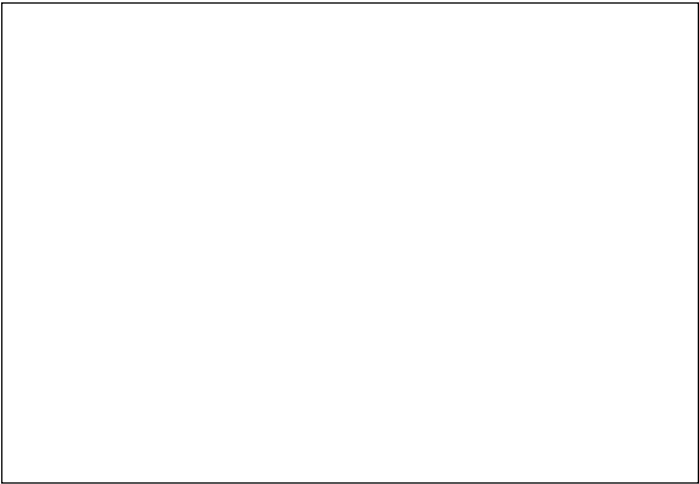
Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Ganado dentro de la propiedad

Foto 10



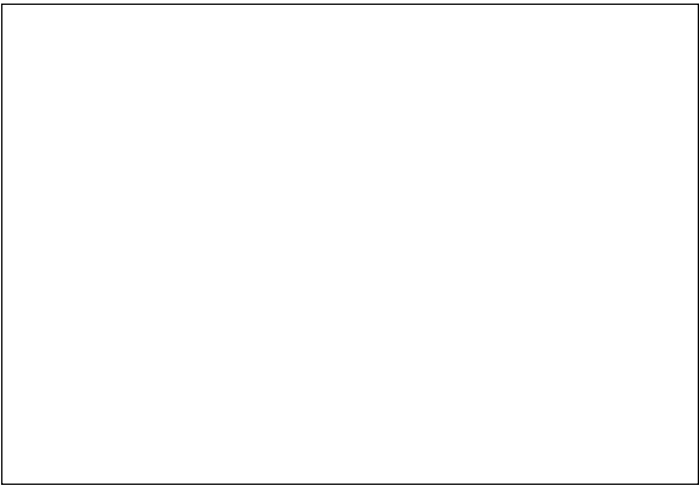
Descripción:

Foto 8



Descripción: Ganado dentro de la propiedad

Foto 11



Descripción:

Foto 9



Descripción: Casa dentro de la propiedad (no se valora)

Foto 12



Descripción:

Mapa de Ubicación



Plano Catastro

CATASTRO NACIONAL

46 197

ROLLO - IMAGEN

SECCION MICROFILMANO 2102

477-C-5-4-5

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:

0-845342-2003

06 MAR 2003

Fecha _____ Firma Autorizada _____

NOTAS

LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA

ERRORES ESTIMADOS: ANGULAR 0°0.1'; LINEAL 0.10m

FRENTE A CALLE DEL VERTICE 1 AL 6 76.90m

EL VERTICE 19 SE COLOCO EN EL TERRENO

FRENTE A SERVIDUMBRE DEL VERTICE 6 AL 19 167.28 m

UBICACION HOJA TUCURRIQUE

ESCALA 1:50000

LINEA		AZIMUT		DIST(m)	
		°	'	m	cm
1	2	69	52.4	11	21
2	3	79	31.6	7	79
3	4	104	15.9	15	62
4	5	112	00.4	30	23
5	6	93	51.9	12	05
6	7	73	07.1	10	44
7	8	87	52.2	4	86
8	9	36	34.8	3	85
9	10	358	11.0	3	66
10	11	336	40.1	15	35
11	12	327	37.9	36	78
12	13	319	57.3	41	40
13	14	65	52.4	10	69
14	15	32	18.7	8	11
15	16	9	33.0	5	04
16	17	357	11.8	9	92
17	18	349	12.3	6	49
18	19	330	25.7	10	69
19	20	256	40.8	100	48
20	21	151	18.9	107	98

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE PUERTO RICO

*** 13 FEB. 2003 ***

ANOTADO

PROPIEDAD DE:		CEBULA N°	DERECHO	SITUADO EN: SAN ANTONIO		ES PARTE DE FOLIO REAL N°
LUIS ORLANDO CASTILLO COTO		3-264-453	1/2	DISTRITO: 4° SANTA CRUZ		
YORLENI CASTILLO COTO		3-315-339	1/2	CANTON: 5° TURRIALBA		
LUIS AGUILAR VARELA TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 4167		AREA: 10000.00 m²	AREA SEGUN REGISTRO: 35826.74 m²	PROVINCIA: 3° CARTAGO		3137102-007 y 008
PROTOCOLO TOMO 11812	FOLIO 180	ESCALA 1:1000	ARCHIVO	FECHA 22-1-2003		

Estudio de Registro

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 194391---000**

PROVINCIA: CARTAGO **FINCA:** 194391 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE POTRERO
**SITUADA EN EL DISTRITO 4-SANTA CRUZ CANTON 5-TURRIALBA DE LA PROVINCIA DE
CARTAGO**
LINDEROS:

NORTE : LUIS ORLANDO CASTILLO COTO Y YORLENI CASTILLO COTO
SUR : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A CALLE DE SETENTA Y SEIS METROS CON NOVENTA
CENTIMETROS LINEALES
ESTE : SERVIDUMBRE DE PASO CON UN FRENTE DE CIENTO SESENTA Y SIETE METROS CON
VEINTIOCHO CENTIMETROS LINEALES EN MEDIO DE LUIS ORLANDO CASTILLO COTO, YORLENI
CASTILLO COTO Y RAUL CASTILLO COTO
OESTE : EDUARDO CASTILLO COTO

MIDE: DIEZ MIL METROS CUADRADOS
PLANO:C-0845342-2003

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
3-00137102	008	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 15,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: DOCE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y
CUATRO COLONES CON CINCUENTA Y OCHO CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00186151-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 13-MAR-2024

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 387-13734-01-0800-001
FINCA REFERENCIA 00072750-000
AFECTA A FINCA: 3-00194391 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 387-13734-01-0801-001
FINCA REFERENCIA 00048200-000
AFECTA A FINCA: 3-00194391 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 387-13734-01-0802-001
FINCA REFERENCIA 00059216-000
AFECTA A FINCA: 3-00194391 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 23-01-2025 a las 10:41 horas

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

Anexo Texto

- a) El alcance del informe realizado es la determinación del valor de la propiedad según el propósito del avalúo indicado en la primera página de este documento. No forma parte del alcance la realización de: pruebas geotécnicas en los suelos, pruebas de resistencia y durabilidad de los materiales, revisión del diseño estructural ni funcionamiento de los sistemas electromecánicos. Adicionalmente los suscritos no se hacen responsables por la estabilidad de los terrenos, ni la presencia de nivel freático en ellos. Todos los aspectos anteriormente mencionados son responsabilidad exclusiva del profesional responsable de la obra ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos y las demás instituciones relacionadas.
- b) Por ser Costa Rica un país con alto riesgo vulcanológico, sísmico y de inundaciones en todo su territorio, existe la posibilidad de eventos de este tipo que son impredecibles. Por tanto, esta Empresa no se hace responsable por los daños que pudieran provocar dichos eventos sobre los inmuebles objeto de este avalúo.
- c) El trabajo realizado comprende la verificación de la información suministrada por el cliente, a saber: el plano catastrado, certificación catastral (en caso de existir) y folio real de la finca. No se hace levantamiento topográfico con instrumentos, por lo que los datos contenidos en el plano aportado se consideran como ciertos, a menos que exista discrepancia claramente visible con respecto a la realidad. El área utilizada en los cálculos es la menor entre: el plano de catastrado, certificación catastral (en caso de existir) y la indicada en el Registro Público.
- d) En caso de que el permiso de uso de suelo no forme parte de la documentación aportada, la Empresa Valuadora, ni el suscrito se hacen responsables por: limitaciones, restricciones o afectaciones que tenga el bien en relación a este documento. Tampoco forma parte de la responsabilidad del Valuador obtener este documento, por lo que si se considera que es necesario, el solicitante debe suministrarlo.
- e) El suscrito Valuador da fe de que la estimación del valor se ha obtenido con base en metodologías objetivas y en acatamiento al Código de conducta relativo a: ética, competencia, revelación de información y confección del informe de avalúo, de las Normas Internacionales de Valuación. Así mismo, da fe que no le alcanzan los intereses económicos y sociales sobre el bien valorado.
- f) Ningún funcionario de la Empresa que realiza este trabajo tiene algún interés presente ni futuro sobre la propiedad que se valora.
- g) El presente avalúo y la información contenida en el mismo, no podrán ser utilizados, ni duplicados con fines o propósitos ajenos al trámite para el cual fue realizado.
- h) Ningún funcionario de esta Empresa Valuadora podrá ser obligado a comparecer o dar testimonio en procesos judiciales relacionados con el bien al que se refiere este avalúo, salvo acuerdo previo y por escrito entre las partes.
- i) La documentación adjunta del Registro Nacional y las observaciones aportadas al respecto, son de carácter técnico desde el punto de vista del Valuador. Es responsabilidad del Notario a cargo del trámite crediticio, realizar las indagaciones y observaciones pertinentes a las anotaciones y/o gravámenes que presente, así como referirse a de ellas desde su ámbito profesional.
- j) El valor oficial de este documento al que debe remitirse el destinatario de este informe, es el valor en colones costarricenses ya que es la moneda de curso legal en el país. El monto equivalente en dólares americanos se hace al tipo de cambio de compra del Banco Central de Costa Rica a la fecha del informe indicada en la primera página.
- k) El objeto del presente informe es la determinación del valor del bien para el propósito definido en la primera página de este documento. Para efectos de aseguramiento la empresa aseguradora deberá inspeccionar el inmueble para determinar el cumplimiento de las directrices del ente rector en esta materia.