

Fecha: 25/01/2025

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: 450 MTS SURESTE DEL BAR CHAQUETAS. PLUS CODE:V4MX+PQ5, CIPRESES, 9.883865,-83.850425
3-CAR 4-Cipreses 7-Oreamuno

Número de Avalúo: 5174465

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 30.735.012

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 22/01/2025

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

Observaciones Generales:

En referencia a los gravámenes indicados en Registro Publico no es impedimento para tomar en garantía, asimismo, para efectos de uso o explotación de la finca sujeto. Según revisión del Sistema Información Catastral de fecha 24-01-25 el predio no presenta inconsistencias ni modificaciones

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.: 214-30704023945800-2025-R

NAS No.: 5174465

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
4	516.370	1.092.901	1.659
ÁREA m²: 4.884		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0	
COMENTARIOS: Vertices observables a nivel de 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.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-30704023945800-2025-R

NAS No.: 5174465

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 450 MTS SURESTE DEL BAR CHAQUETAS. PLUS CODE:V4MX+PO5, CIPRESES, 9.883865,-83.850425		Venta de finca en Cot cerca del Cristo. Area 5573.77 m² Precio €66,000,000.00 Contacto Fabricio Coto		Finca en venta en Cervantes. Area 3500 m² Precio € 35.000.000.00 Contacto Odeth Vega			
Tipo de Información		OFERTA		OFERTA			
Superficie de Terreno		5.573,77 m X 1 m		3.500 m X 1 m		X	
Fecha Consulta		24/01/2025		24/01/2025			
Valor Terreno		66.000.000		35.000.000			
Números de Contacto		8376-5699		8377-0448			
Valor Unitario del Terreno		11.840		10.000			
Ubicación			1		1		1
Dimensiones/Area de la Finca	4.884 m²	5.573,77 m²	1,0446	3.500 m²	,8959		1
Servicios 1			1		1		1
Servicios 2	1	11	,7408	5	,8869		1
Tipo de vía	6	3	,82	5	,94		1
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %	25	12	,85	10	,83		1
Nivel respecto a calle			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,5394		,6199		1	
VALORES HOMOLOGADOS		6.386,1		6.199,26		0	

Conclusiones:

Parcela ubicada en Cipreses de Oreamuno Cartago. El acceso a la finca es calle publica pavimentada estado regular y los ultimos 500 mts en piedra y tierra en mal estado. No cuenta con agua potable y la electricidad se ubica a 500 mts de distancia. Finca apta para uso agricola, al momento de la inspeccion se encuentra con cultivos y potreros con maleza, el mantenimiento general de la finca presenta un estado regular. Esta ocupada por el exdeudor. La finca sujeto no es susceptible a deslizamiento y erosion. El perito valuador no asume responsabilidad por aspectos Geofísicos y Socioeconómicos que sucedan después 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 llevó a cabo utilizando el método comparativo para inmuebles con características similares en los alrededores del terreno valorado. Dicha valoracion 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): 30.735.012

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 6.293

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-30704023945800-2025-R

NAS No.: 5174465

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: BANCONACIONAL DE COSTA RICA					IDENTIFICACIÓN N°: 3-0266-0975			
	CLIENTE: 9570-1 LUIS ROBERTO CASTRO GOMEZ					TIPO DE PROFESIONAL: Agronomist Eng.			
	CORREO:					CORREO: olmanquirosb@outlook.com			
	TELÉFONO:		IDENTIFICACIÓN N°: 302890838			TELÉFONO: 8823-9485/8581-5239		OTRO:	

Enfoque Físico

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

Fracción	Área m2	Factores de Ajustes					Valor Unitario Ajustado	Indiviso	Valor Parcial
		Unitario							
1	4.884	6.293	1	1	1	1	6.293	100%	30.735.012
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:	30.735.012

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										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										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								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								Valor de los Elementos Adicionales:	0

VALOR FÍSICO TOTAL:

30.735.012

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.: 214-30704023945800-2025-R

NAS No.: 5174465

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:
 En referencia a los gravámenes indicados en Registro Publico no es impedimento para tomar en garantía, asimismo, para efectos de uso o explotación de la finca sujeto. Según revisión del Sistema Información Catastral de fecha 24-01-25 el predio no presenta inconsistencias ni modificaciones

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: 30.735.012
 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0
 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS:
 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A:
 VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO: 30.735.012
 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: 30.735.012 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: 450 MTS SURESTE DEL BAR CHAQUETAS. PLUS CODE:V4MX+PO5, CIPRESES, 9.883865,-83.850425

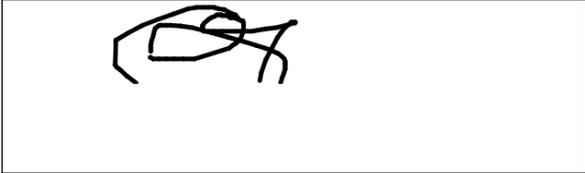
PROVINCIA: CAR CANTÓN: Oreamuno DISTRITO: Cipreses

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: 25/01/2025 VALOR FINAL: 30.735.012 MONTO DE LA SOLICITUD:

VALOR EN LETRAS: treinta millones setecientos treinta y cinco mil doce

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

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

FIRMA: 

NOMBRE PERITO: OLMAN QUIRÓS BALLESTERO

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

REGISTRO #: 1618

CÓDIGO INSPECTOR: 36

COD. EMPRESA: 36

FECHA DEL INFORME: 25/01/2025

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 22/01/2025

IDENTIFICACIÓN N°: 3-0266-0975

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:

<input checked="" type="checkbox"/> Enfoque de Costos	<input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 1-6	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 19-24	<input checked="" type="checkbox"/> Mapa de Ubicación	<input checked="" type="checkbox"/> Anexo Imagen 1
<input type="checkbox"/> Enfoque de Mercado(4-6)	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 7-12	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 25 -30	<input checked="" type="checkbox"/> Plano Catastro	<input type="checkbox"/> Anexo Imagen 2
<input type="checkbox"/> Enf. Mercado Terreno (4-6)	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 13-18	<input checked="" type="checkbox"/> Estudio de Registro	<input type="checkbox"/> Anexo Texto	<input type="checkbox"/> Anexo Imagen 3
<input type="checkbox"/> Certificado Catastral 1	<input type="checkbox"/> Certificado Catastral 2			



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: VISTA INTERNA GENERAL

Foto 4



Descripción: HORTALIZAS

Foto 2



Descripción: VISTA INTERNA A LINDERO ESTE

Foto 5



Descripción: PENDIENTE MAXIMA DEL TERRENO

Foto 3



Descripción: HORTALIZAS VISTA GENERAL AL NORTE

Foto 6



Descripción: POTREROS

Mapa de Ubicación

21/1/25, 6:30 p.m.

SIRI

Demarcación

División política

Division_Politica
Distritos
 Distritos
 1
 2
 3
 0
 Cantones
 Provincias

Mapa catastral pred

Mapa catastral pr

Calificación

Ortofoto

Ortofoto Nuevo Vue

X: Y:

[Imprimir](#)

Escala: 1:2000

Coordenadas CRTM05: 667243.8, 1053262.9



ABRE

0

Relación

1 - Relacion uno a uno

Inconsistencias

1 -

N

2 -

N

3 -

N

4 -

N

5 -

N

6 -

N

7 -

N

8 -

N

9 -

N

10 -

N

12 -

N

Modificaciones

1 -

N

2 -

Plano Catastro

24/1/25, 6:17 p.m.

SIRI



Estudio de Registro

PROVINCIA: CARTAGO **FINCA:** 239458 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE AGRICULTURA
SITUADA EN EL DISTRITO 4-CIPRESES CANTON 7-OREAMUNO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO
LINDEROS:

NORTE : MARVIN LAWRENCE MARTINEZ
 SUR : DORIS GOMEZ TORRES
 ESTE : LA MEJOR DE LAS PINTURAS FME SA
 OESTE : CALLE PUBLICA CON FRENTE DE 53.02

MIDE: CUATRO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS
PLANO:C-1549709-2012

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO INSCRITA EN
3-00207023 000	FOLIO REAL
3-00208825 000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 30,471,276.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
 CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y UN MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00256829-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 11-ABR-2024

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

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 453-07836-01-0010-001
INICIA EL: 16-ABR-1998
AFECTA A FINCA: 3-00239458 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Anexo Imagen 1

Descripción:
Estudio Registral Pag.2

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 453-07836-01-0029-001
INICIA EL: 16-ABR-1998
AFECTA A FINCA: 3-00239458 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 453-07836-01-0035-001
INICIA EL: 16-ABR-1998
AFECTA A FINCA: 3-00239458 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 453-07836-01-0040-001
INICIA EL: 16-ABR-1998
AFECTA A FINCA: 3-00239458 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 453-07836-01-0045-001
INICIA EL: 16-ABR-1998
AFECTA A FINCA: 3-00239458 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 24-01-2025 a las 17:54 horas

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