

Fecha: 25/01/2025

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: De la esquina noreste de la iglesia católica, 400 m noreste y 173 m norte. Plus code: V4XJ+CFR Oremu
3-CAR 2-Cot 7-Oreamuno

Número de Avalúo: 5174557

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 47.661.756,32

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 25/01/2025

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

Observaciones Generales:

Según el estudio de registro adjunto, el inmueble valorado no tiene antaciones ni gravámenes. No se observan afluentes de agua que representen riesgo de inundación. En la visita de inspección en campo, no se observan estructuras constructivas.

FIRMA:



Nombre: Gilberto Vásquez Hernández

Tipo de Profesional: Ing. Agrónomo

Identificación #: 1-0922-0590

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-30702002219600-2025-R

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5174557

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214 SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica. CLIENTE: 9696-1 JOSE LUIS SANABRIA MONGE CORREO: TELÉFONO: IDENTIFICACIÓN N°: 301830046	VALUADOR	NOMBRE: Gilberto Vásquez Hernández EMPRESA: Perito Externo - GILBERTO VASQUEZ HERNANDEZ IDENTIFICACIÓN N°: 1-0922-0590 TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Agrónomo CORREO: gvasquez34@hotmail.es TELÉFONO: 8892-0354 OTRO:																		
	NOMBRE PROPIETARIO: Banco Nacional de Costa Rica IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021 PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 3 CAR CANTON: 7 Oreamuno DISTRITO: 2 Cot LOCALIDAD: Cot DIRECCIÓN EXACTA: De la esquina noreste de la iglesia católica, 400 m noreste y 173 m norte. Plus code: V4XJ+CFR Oremu IDENTIFICADOR PREDIAL: 30702002219600 PLANO DE CATASTRO N°: C-0861152-2003 ÁREA REGISTRADA: 3.673,07 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Cartago USO PREDOMINANTE: Others OCUPADO POR: No se determina 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																				
PROPIEDAD	INSCRIPCIÓN DE: La Finca SEGÚN: El Plano Y El Registro PROPOSITO: <input type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico <input checked="" type="checkbox"/> Estimar el Valor de Mercado <input type="checkbox"/> OBJETO: <input type="checkbox"/> Crédito de Adquisición <input type="checkbox"/> Refinanciamiento <input type="checkbox"/> Construcción <input checked="" type="checkbox"/> Avalúo actualización 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 checked="" type="checkbox"/> SI <input 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: Terreno en uso agrícola 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: ÁREA M² ID. PREDIAL: ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: No FACTOR DE COPROPIEDAD: 0 ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:																				
	INFORMACIÓN ADICIONAL	ACTIVIDAD DEL LUGAR: <input type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input checked="" type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Otro TIPO DEL DISTRITO: <input type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input checked="" type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro TENDENCIA DISTRITO: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input type="checkbox"/> Disminuyendo <input type="checkbox"/> Otro DENSIDAD: <input type="checkbox"/> Mayor a 75% <input type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input checked="" type="checkbox"/> Rural NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media <input type="checkbox"/> ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/> FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Regular ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No																			
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO		COMENTARIOS: <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:60%;">PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA</td> <td style="width:20%;">De</td> <td style="width:20%;">Hasta</td> </tr> <tr> <td>RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):</td> <td>20</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>RANGO DE PRECIOS:</td> <td>12.500</td> <td>13.000</td> </tr> <tr> <td colspan="3">VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja</td> </tr> <tr> <td colspan="3">DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja</td> </tr> <tr> <td colspan="3">TENDENCIA DE PRECIOS: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo</td> </tr> </table>			PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):	20	30	RANGO DE PRECIOS:	12.500	13.000	VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja			DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja			TENDENCIA DE PRECIOS: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo	
	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta																		
RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):	20	30																			
RANGO DE PRECIOS:	12.500	13.000																			
VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja																					
DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja																					
TENDENCIA DE PRECIOS: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo																					
TERRENO /FINCA	DIMENSIONES: 39 X 94 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 3.673,07 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: TOPOGRAFÍA: Ondulada PENDIENTE: Ascendente ZONIFICACIÓN: Agrícola FUENTE: Predios similares ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: Bueno POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno CUERPO DE AGUA CERCANO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno EXISTEN GRAVÁMENES: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No COMENTARIOS:																				
	SERVICIOS: <input type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input type="checkbox"/> Alcantarillado <input type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input type="checkbox"/> Caño <input type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/> AGUA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> ADICIONALES: <input type="checkbox"/> Calle de Grava <input type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cordón <input type="checkbox"/> Alumbrado <input type="checkbox"/> TV por Cable <input type="checkbox"/> ELECTRICIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> SI Tiene <input type="checkbox"/> No Tiene <input type="checkbox"/> 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 MATERIAL: Lastre mezclado grueso ANCHO DE VÍA: 7 M TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Distancia menor a 500 m JARDINES/PARQUES: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m TIPO DE ACCESO: Calle Pública TIPO DE UBICACIÓN: Medianero APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 - > 95																				

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-30702002219600-2025-R

NAS No.: 5174557

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	514.385	1.094.563	1.875
2	514.380	1.094.599	1.880
ÁREA m²: 3.673.07		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 13.000	
COMENTARIOS:			

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 0 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m² EDAD EFECTIVA: 0 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 0 m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 0 años	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: CUBIERTA: ESTRUCTURA: ENTREPISO: TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: AVANCE DE OBRA: PORCENTAJE COBERTURA:	TECHOS: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo 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"/> 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 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.: 214-30702002219600-2025-R

NAS No.: 5174557

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, Cot De la esquina noreste de la iglesia católica, 400 m noreste y 173 m norte. Plus code: V4XJ+CFR Oreamuno, Cartago.		Cartago, San Rafael de Santa Cruz, Alejandro Astorga vende terreno similares características al inmueble sujeto.		Cartago, Turrialba, 500 m ruta al Centro del Parque Nacional Guayabo. Don Olvaldo Valerio vende terreno vacante.		Cartago, Turrialba, 1 km ruta al Centro del Parque Nacional se vende terreno vacante, similares características del inmueble sujeto.	
Tipo de Información		Predios similares al inmueble sujeto.		Predios similares al inmueble sujeto.		Predios similares al inmueble sujeto.	
Superficie de Terreno		3.900 m X 12.800 m		2.500 m X 12.900 m		3.183 m X 12.400 m	
Fecha Consulta		19/09/2024		19/09/2024		19/09/2024	
Valor Terreno		49.920.000		32.250.000		39.469.200	
Números de Contacto		50683063062		50688693351		50689637883	
Valor Unitario del Terreno		12.800		12.900		12.400	
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1
Dimensiones/Area de la Finca	3.673,07 m ²	3.900 m ²	1,02	2.500 m ²	,881	3.183 m ²	,954
Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	4	3	,936	3	,936	3	,936
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %	10	20	1,137	15	1,066	15	1,066
Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1	0	1
Frente	38.56	30	1,065	28	1,083	38	1,004
Regularidad	0.8	0.8	1	0.8	1	0.8	1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1,1561		,952		,9557	
VALORES HOMOLOGADOS		14.797,76		12.280,81		11.850,5	

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 47.661.756

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 12.976

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-30702002219600-2025-R

NAS No.: 5174557

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	VALUADOR	NOMBRE: Gilberto Vásquez Hernández
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - GILBERTO VASQUEZ HERNANDEZ
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica.		IDENTIFICACIÓN N°: 1-0922-0590
	CLIENTE: 9696-1 JOSE LUIS SANABRIA MONGE		TIPO DE PROFESIONAL: Agronomist Eng.
	CORREO:		CORREO: gvasquez34@hotmail.es
	TELÉFONO: IDENTIFICACIÓN N°: 301830046		TELÉFONO: 8892-0354 OTRO:

Enfoque Físico

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

Fracción	Área m2	Valor Unitario	Factores de Ajustes				Valor Unitario Ajustado	Indiviso	Valor Parcial
1	3.673,07	12.976	1	1	1	1	12.976	100%	47.661.756,32
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:	47.661.756,32

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:

47.661.756,32

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.: 214-30702002219600-2025-R

NAS No.: 5174557

ENFOQUE DE MERCADO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
CAR, Oreamuno, Cot De la esquina noreste de la iglesia católica, 400 m noreste y 173 m norte. Plus code: V4XJ+CFR Oreamuno, Cartago.							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	m²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	De la esquina noreste de la iglesia católica		1		1		1
Dimens./Superf. Terreno	X	X	1	X	1	X	1
Tipo de Propiedad			1		1		1
Diseño/Estilo			1		1		1
Edad/Conservación			1		1		1
Superficie Habitable			1		1		1
Número de Recámaras			1		1		1
Número de Baños			1		1		1
Estacionamientos			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE			1		1		1
VALORES HOMOLOGADOS			0		0		0

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

Conclusiones:

ÁREA: 0 m²
 VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:
 VALOR UNITARIO APLICABLE:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-30702002219600-2025-R

NAS No.: 5174557

LIMITACIONES Y SALVEDADEDES

OBSERVATIONS:
Según el estudio de registro adjunto, el inmueble valorado no tiene anteciones ni gravámenes. No se observan afluentes de agua que representen riesgo de inundación. En la visita de inspección en campo, no se observan estructuras constructivas.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

RESUMEN DE VALORES

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

VALOR DE TERRENO: 47.661.756,32

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 47.661.756,32

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO: 47.661.756,32

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: 47.661.756,32 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: De la esquina noreste de la iglesia católica, 400 m noreste y 173 m norte. Plus code: V4XJ+CFR Oreamuno, Carлаго.

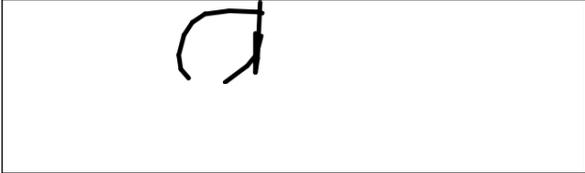
PROVINCIA: CAR CANTON: Oreamuno DISTRITO: Cot

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: 47.661.756,32 MONTO DE LA SOLICITUD: 22.939.111

VALOR EN LETRAS: cuarenta y siete millones seiscientos sesenta y uno mil seiecientos cincuenta y seis y treinta y dos 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: Gilberto Vásquez Hernández NOMBRE CO-FIRMANTE:

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

REGISTRO #: 5887 REGISTRO #:

CÓDIGO INSPECTOR: 317 CÓDIGO INSPECTOR:

COD. EMPRESA: 726 COD. EMPRESA:

FECHA DEL INFORME: 25/01/2025 FECHA DEL INFORME:

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

FECHA DE INSPECCIÓN: 25/01/2025 FECHA DE INSPECCIÓN:

IDENTIFICACIÓN N°: 1-0922-0590 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: Estado actual vía de acceso

Foto 4



Descripción: Colindancia sur en parte

Foto 2



Descripción: Colindancia oeste en parte

Foto 5



Descripción: Topografía en general del predio

Foto 3



Descripción: Colindancia norte en parte

Foto 6



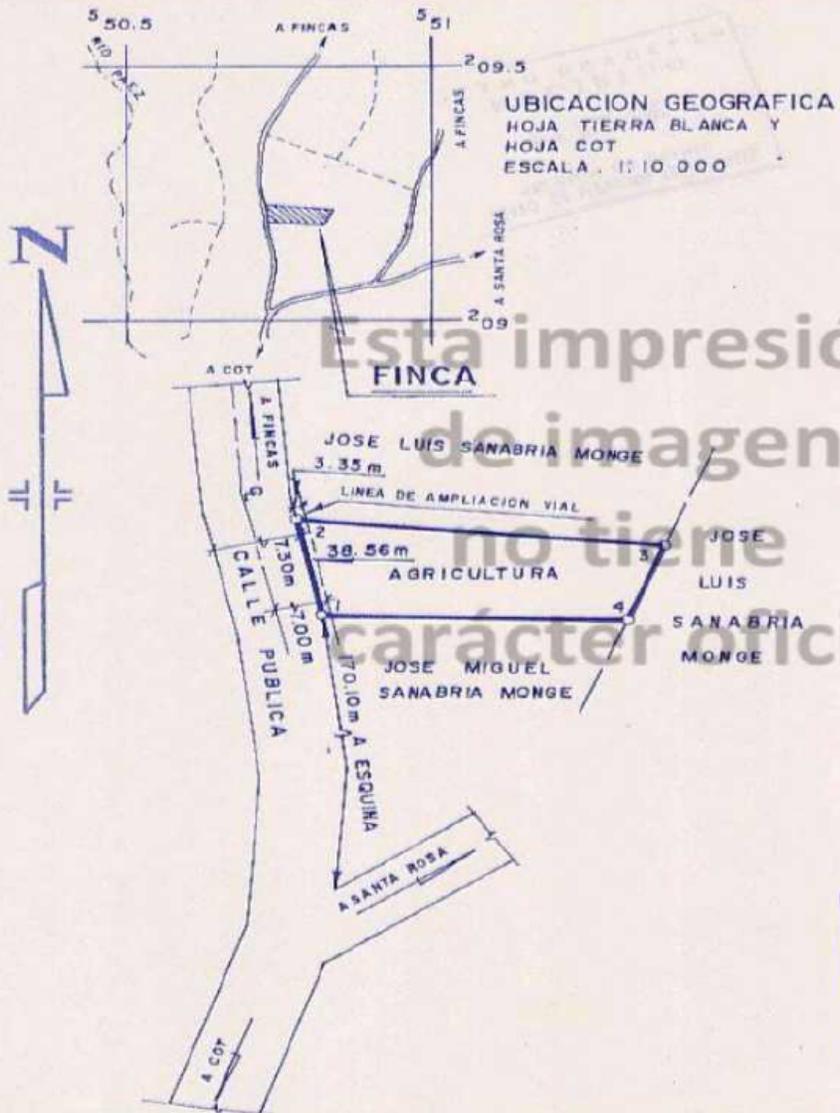
Descripción: Vista general del terreno

Plano Catastro

244-C-7-2-7

CATASTRO NACIONAL
135 182
 FOLIO - IMAGEN
 MICROFILMADO 2003

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:
C-861152-2003
3 JUN 2003
 Fecha _____ Firma *[Firma]*



LINEA	AZIMUT	DIST. m.
1	2 346° 37'	38 56
2	3 95° 24'	120 98
3	4 202° 05'	31 33
4	1 271° 39'	99 79

DOY FE DE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES.
 LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA
 ERROR ESTIMADOS ANGULAR 0°0'. LINEAL 0.01m
 MODIFICA AL PLANO
 N. C-811966-2002 Y
 N. C-855583-2003

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
 02 JUN. 2003
ANOTADO

PROPIEDAD DE JOSE LUIS SANABRIA MONGE	CEDULA No. 3-183-046	SITUADO EN COT DISTRITO 2º COT	INFORMACION REGISTRO PUBLICA PARA RECTIFICAR AREA
 FRANKLIN SOLANO ARAYA TOPOGRAFO ASOCIADO, T.A. N. 7961	AREA 3673.07 m ²	CANTON 7º OREAMUNO	FOLIO REAL 3022196-000
	AREA Registro _____ m ² ESCALA 1: 2000	PROVINCIA 3º CARTAGO	AREA. 3312.06 m ²
PROTOCOLO TOMO 8841	FOLIO 166	ARCHIVO No	

Estudio de Registro

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 22196---000**

PROVINCIA: CARTAGO **FINCA:** 22196 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DEDICADO A LA AGRICULTURA FINCA LA EPIFANIA
SITUADA EN EL DISTRITO 2-COT CANTON 7-OREAMUNO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : JOSE LUIS SANABRIA MONGE
SUR : JOSE MIGUEL SANABRIA MONGE
ESTE : JOSE LUIS SANABRIA MONGE
OESTE : CALLE PUBLICA

MIDE: TRES MIL SEISCIENTOS SETENTA Y TRES METROS CON SIETE DECIMETROS
CUADRADOS

PLANO:C-0861152-2003

IDENTIFICADOR PREDIAL:307020022196__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
3-00022196	000	TOMO: 0718 FOLIO: 507 ASIENTO: 006

VALOR FISCAL: 22,939,111.22 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTIDOS MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL
CIENTO ONCE COLONES CON VEINTIDOS CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00515946-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 18-JUL-2024

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 25-01-2025 a las 18:16 horas