

Fecha: 29/01/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: De la escuela de San Rafael de Irazu 3,3 km norte, camino a volcan Turrialba
3-CAR 3-Capellades 6-Alvarado

Número de Avalúo: 5147968

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: >24 meses

Valor Concluido: 91.764.429,73

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 28/01/2024

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

Observaciones Generales:
LA FINCA SE UBICA EN ZONA CATASTRADA. SEGUN ESTUDIO SIRI FECHA 29-01-2024. SEGUN REVISION REALIZADA AREAS DE PROTECCION SE CALCULO UNA AREA DE 8000 M² APROXIMADAMENTE DENTRO DE LOS LIMITES DEL AREA PROTEGIDA CORDILLERA VOLCANICA CENTRAL A LOS CUALES SE LES DIO UN VALOR DE CERO. SE RECOMIENDA PARA TOMAR EN GARANTIA DESLINDAR LA MISMA DE TAL FORMA QUE EL AREA QUE DE LA FINCA SUJETO ESTA DENTRO DE LOS LIMITES DE ZONA PROTEGIDA SEA EN UN NUEVO PLANO CATASTRADO ELIMINADA

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 #:

NAS No.: 5147968

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-30603007281300-2024-R

NAS No.: 5147968

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	522.458	1.103.201	2.800

ÁREA m²: 83.868,58

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
Vertice determinable en campo facilmente por la cerca entre propiedades

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN:

ÁREA CONSTRUCCIÓN:

m²

EDAD EFECTIVA:

años

VIDA ÚTIL REMANENTE:

años

ÁREA 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.
Existe una pequeña casa en prefabricado la cual no se valora por haber cumplido su vida util

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-30603007281300-2024-R

NAS No.: 5147968

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, Alvarado, Capellades De la escuela de San Rafael de Irazu 3,3 km norte, camino a volcan Turrialba		Finca ubicada en Santa Cruz de Turrialba, Cartago, uso agrícola, topografía ondulada, calle de lastre		Finca agrícola ubicada en La Floresta de Pacayas, cuenta con agua potable, topografía ondulada, calle lastre			
Tipo de Información		IP.055-30504025948900-2022-R		IP.328-30601026147100-2023-R			
Superficie de Terreno		41.934 m X 1 m		52.572 m X 1 m		X	
Fecha Consulta		29/01/2024		29/01/2024			
Valor Terreno		91.290.318		123.168.288			
Números de Contacto		NA		NA			
Valor Unitario del Terreno		2.177		2.343			
Ubicación			1		1		1
Dimensiones/Area de la Finca	83.868,58 m²	41.934 m²	,7955	52.572 m²	,8572		1
Servicios 1			1		1		1
Servicios 2	4	1	1,0942	5	,9704		1
Tipo de vía	3	5	1,14	5	1,14		1
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %	35	20	,83	25	,88		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		,8236		,8345		1	
VALORES HOMOLOGADOS		1.792,99		1.955,21		0	

Conclusiones:

Finca ubicada en San Rafael de Irazu, Alvarado de Cartago, finca cuyo uso actual es agrícola 3-4 hectareas, resto montaña, topografía ondulada, lo que permite buen drenaje y mecanización, se determino un estado regular de mantenimiento general . Cuenta con acceso a agua de captacion privada, con electricidad, acceso calle publica pavimentada mal estado general. La propiedad ES GARANTIA ACEPTABLE. 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 aracterísticas 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. LA FINCA SE UBICA EN ZONA CATASTRADA. SEGUN ESTUDIO SIRI FECHA 29-01-2024. SEGUN REVISION REALIZADA AREAS DE PROTECCION SE CALCULO UNA AREA DE 8000 M² APROXIMADAMENTE DENTRO DE LOS LIMITES DEL AREA PROTEGIDA CORDILLERA VOLCANICA CENTRAL A LOS CUALES SE LES DIO UN VALOR DE CERO. SE RECOMIENDA PARA TOMAR EN GARANTIA DESLINDAR LA MISMA DE TAL FORMA QUE EL AREA QUE DE LA FINCA SUJETO ESTA DENTRO DE LOS LIMITES DE ZONA PROTEGIDA SEA EN UN NUEVO PLANO CATASTRADO ELIMINADA

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 157.169.719

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 1.874

Informe de Avalúo No.: 328-30603007281300-2024-R

NAS No.: 5147968

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: OLMAN QUIRÓS BALLESTERO	
	OFICINA: 328-Cobro Judicial	COD. AGENCIA: 328		EMPRESA: Perito Externo - OLMAN QUIRÓS BALLESTERO	
	SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			IDENTIFICACIÓN N°: 3-0266-0975	
	CLIENTE: DIEGO ESTEBAN MONTERO ESTRADA			TIPO DE PROFESIONAL: Agronomo Eng.	
	CORREO:			CORREO: olmanquirosb@outlook.com	
	TELÉFONO: 85165151	IDENTIFICACIÓN N°: 3-0447-0253		TELÉFONO: 8823-9485/8581-5239	OTRO:

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

Fracción	Área m2	Valor	Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario					Ajustado		Parcial
1	40.000	1.874	1	1	1	1	1.874	100%	74.960.000
2	35.868,58	1.874	,25	1	1	1	468,5	100%	16.804.429,73
3	8.000	0	0	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:	91.764.429,73

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:	91.764.429,73
----------------------------	---------------

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

N° Informe	Finca	Identificador Predial		Plano Catastro		Registro	Coficiente	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

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-30603007281300-2024-R

NAS No.: 5147968

LIMITACIONES Y SALVEDADESES

OBSERVATIONS:
LA FINCA SE UBICA EN ZONA CATASTRADA. SEGUN ESTUDIO SIRI FECHA 29-01-2024. SEGUN REVISION REALIZADA AREAS DE PROTECCION SE CALCULO UNA AREA DE 8000 M² APROXIMADAMENTE DENTRO DE LOS LIMITES DEL AREA PROTEGIDA CORDILLERA VOLCANICA CENTRAL A LOS CUALES SE LES DIO UN VALOR DE CERO. SE RECOMIENDA PARA TOMAR EN GARANTIA DESLINDAR LA MISMA DE TAL FORMA QUE EL AREA QUE DE LA FINCA SUJETO ESTA DENTRO DE LOS LIMITES DE ZONA PROTEGIDA SEA EN UN NUEVO PLANO CATASTRADO ELIMINADA

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: >24 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

RESUMEN DE VALORES

LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:
VALOR DE TERRENO: 91.764.429,73
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 91.764.429,73
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 0
VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO: 91.764.429,73
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: 91.764.429,73 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR
DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: De la escuela de San Rafael de Irazu 3,3 km norte, camino a volcan Turrialba
PROVINCIA: CAR CANTON: Alvarado DISTRITO: Capellades
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: 29/01/2024 VALOR FINAL: 91.764.429,73 MONTO DE LA SOLICITUD: 77.930.000
VALOR EN LETRAS: noventa y uno millones setecientos sesenta y cuatro mil cuatrocientos veintinueve y setenta y tres centavos
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado

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: 29/01/2024
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No
FECHA DE INSPECCIÓN: 28/01/2024
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:

☒ 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 Catrastro ☐ 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

Página 5 de 11

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Vista colindante sur

Foto 4



Descripción: Vista interna al este

Foto 2



Descripción: Terreno en preparacion vista interna

Foto 5



Descripción: Vista interna Montaña

Foto 3



Descripción: Pendiente maxima

Foto 6



Descripción: Vista al limite con zona proteccion MINAE

V21.01.01

SIRI

2/2

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 72813—000

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 72813 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: SI HAY

NATURALEZA: TERRENO DE POTRERO
SITUADA EN EL DISTRITO 3-CAPELLADES CANTON 6-ALVARADO DE LA PROVINCIA DE
CARTAGO

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : GANADERIA LA MONTAÑA S.A

SUR : GANADERIA LA MONTAÑA S.A

ESTE : CALLE PUBLICA

OESTE : ALBERTO GONZALEZ LAHAMANN

MIDE: OCHENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO METROS CON CINCUENTA Y
OCHO DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:C-0558048-1999

IDENTIFICADOR PREDIAL:306030072813__

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE
LA PROVINCIA DE CARTAGO NUMERO 72813 Y ADEMAS PROVIENE DE 2221 155 003

VALOR FISCAL: 82,500,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

DIEGO ESTEBAN MONTERO ESTRADA

CEDULA IDENTIDAD 3-0447-0253

ESTADO CIVIL: SOLTERO

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTICINCO MILLONES COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2017-00493254-01

CAUSA ADQUISITIVA: DONACION

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 01-AGO-2017

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA

CITAS: 800-845320-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 22-011912-1164-CJ

AFECTA A FINCA: 3-00072813 -000

INICIA EL: 24 DE NOVIEMBRE DE 2023

FINALIZA EL: 24 DE NOVIEMBRE DE 2033

Anexo Imagen 1

Descripción:
Estudio registral Pag.2

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ACTOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEMANDADO
DIEGO ESTEBAN MONTERO ESTRADA
CEDULA IDENTIDAD 3-0447-0253
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
CITAS: 2020-176753-01-0001-001
INICIA EL: 09-MAR-2020
FINALIZA EL: 09-MAR-2035
AFECTA A FINCA: 3-00072813 -000
MONTO: OCHENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES
INTERESES: A PARTIR DE LA FECHA DE LA FIRMA DEL PRESENTE DOCUMENTO HASTA EL 01-02-2024 SERÁ DE 6.6 % FIJO.-- DEL 01-02-2024 HASTA EL 01-02-2025 SERA DE 8.20 % FIJO.--DEL 01-02-2025 HASTA EL VENCIMIENTO SERA ANUAL VARIABLE SEGUN TBP DEL BCCR VIGENTE MAS 6.10 %
INICIA: 09 DE MARZO DE 2020
VENCE: 09 DE MARZO DE 2035
FORMA DE PAGO: MEDIANTE CUOTAS MENSUALES AJUSTABLES Y CONSECUTIVAS PAGADERAS EN FORMA VENCIDA COMPRENDEN INTERESES Y ABONO DE CAPITAL POR 2.750.000 COLONES CADA SEIS MESES Y SALDO AL VENCIMIENTO.
RENUNCIAS: DOMICILIO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO
RESPONDE POR: OCHENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: SALDO CAP ADEUD
ACREEDOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEUDOR
DIEGO ESTEBAN MONTERO ESTRADA
CEDULA IDENTIDAD 3-0447-0253
ESTADO CIVIL: SOLTERO
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 25-01-2024 a las 09:29 horas

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