

Fecha: 26/11/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: Del Salón Comunal Pastoral de Tuis, 500m Oeste hasta puente sobre quebrada El Silencio, del puente 1
3-CAR 7-Tuis 5-Turrialba

Número de Avalúo: 5171022

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 27.918.783,39

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 25/11/2024

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

Observaciones Generales:

Propiedad con una casa de habitación abandonada y ampliamente vandalizada, con alto grado de deterioro. El terreno se observó enmontado y sin mantenimiento, lo cual induce a riesgo de precarismo.

No se observaron servidumbres evidentes que afecten al bien valorado.

En referencia a los gravámenes por: "CONDIC Y RESERVREF: 2243 129 001" y "PROHIBICIONES REF: 2243 129 001", se recomienda que el Notario a cargo, emita su criterio profesional, acerca de la afectación de estos gravámenes sobre el inmueble, si los hubiere. El suscrito no se refiere a los mismos, dado que la naturaleza legal de éstos, no es su ámbito de acción y sale del alcance del trabajo técnico pericial. A nivel de campo no se observan afectaciones al inmueble.

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.: 214-30507016361400-2024-R

Liquidez: Media

NAS No.: 5171022

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214 SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica CLIENTE: 9367-1_GRACE CHACON BALTODANO CORREO: jperezar@bncr.fi.cr TELÉFONO: 2211-4023 IDENTIFICACIÓN N°: 105930660	VALUADOR	NOMBRE: Jorge Mata Acuña EMPRESA: Perito Externo - EMPRESA INVERSIONES MATA ACUNA S.A. IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-083953-00 TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Agrónomo CORREO: avaluosima@gmail.com / avaluosima@outlook.com TELÉFONO: 2591-2728 / 2551-7760 OTRO:			
	NOMBRE PROPIETARIO: Banco Nacional de Costa Rica IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021 PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 3 CAR CANTON: 5 Turrialba DISTRITO: 7 Tuis LOCALIDAD: Calle Ugalde. Ubicación con Plus Code: RCJ7+8F7 Turrialba, Pro DIRECCIÓN EXACTA: Del Salón Comunal Pastoral de Tuis, 500m Oeste hasta puente sobre quebrada El Silencio, del puente 1 IDENTIFICADOR PREDIAL: 30507016361400 PLANO DE CATASTRO N°: C-0305358-1996 ÁREA REGISTRADA: 9.120,65 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Cartago USO PREDOMINANTE: Residencial 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					
PROPIEDAD	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"/> Bien Adjudicado 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: Finca 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: 9.120,65 m² ÁREA M² ID. PREDIAL: 9.120,65 m² 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: Baja <input type="checkbox"/> ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/> FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No				
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO		<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:60%;"> PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA RANGO DE ANTIGÜEDAD (años): RANGO DE PRECIOS: 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 </td> <td style="width:20%; text-align:center;">De</td> <td style="width:20%; text-align:center;">Hasta</td> </tr> </table> COMENTARIOS: La propiedad valorada se ubica en calle Ugalde de Tuis de Turrialba; es un entorno rural tranquilo, con agradable vista panorámica, escasa infraestructura predial y disponibilidad de servicios públicos básicos de agua y electricidad. La zona donde se encuentra el bien valorado es explotada principalmente en actividades agropecuarias, se observan varias casas de habitación de diseño funcional, construidas con materiales de mediana calidad y acabados austeros. El centro del distrito se ubica a más de 1,00Km al Noreste, donde destacan iglesia, escuela, varios establecimientos comerciales y un mayor grado de tránsito vehicular.			PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA RANGO DE ANTIGÜEDAD (años): RANGO DE PRECIOS: 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	De
	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA RANGO DE ANTIGÜEDAD (años): RANGO DE PRECIOS: 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	De	Hasta			
TERRENO /FINCA	DIMENSIONES: X <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 9.120,65 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: TOPOGRAFÍA: Quebrada PENDIENTE: Ascendente ZONIFICACIÓN: Agrícola FUENTE: Observación en sitio ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input 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 checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Baja EXISTEN GRAVÁMENES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No					
	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 checked="" 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 type="checkbox"/> SI Tiene <input checked="" type="checkbox"/> No Tiene <input type="checkbox"/> TIPO DE RUTA: <input type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/> Terciaria <input type="checkbox"/> Camino Vecinal <input checked="" type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Tierra ANCHO DE VÍA: 3,5 TRANSPORTE PÚBLICO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No JARDINES/PARQUES: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia entre 1500 m y 2500 m TIPO DE ACCESO: Calle Pública TIPO DE UBICACIÓN: Medianero APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: < 55 COMENTARIOS: Se valora un terreno rural con forma irregular, ubicación medianera, topografía quebrada, con pendiente ascendente hacia el Noreste de aproximadamente 30%. Tiene una casa de habitación desocupada, la cual se observó vandalizada, con avanzado estado de deterioro. La calle pública al inmueble se encuentra en muy mal estado y tiene hasta, 100m antes de llegar al mismo, acceso por vehículo. En los últimos 100m solo se puede acceder a pie. Cerca de la cota 2 del plano, se pierde de vista la calle pública por una cerca que la cruza de forma octagonal.					

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-30507016361400-2024-R

NAS No.: 5171022

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	545.373	1.087.058	820
2	545.367	1.087.041	825
ÁREA m²: 9.120,65		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0	

COMENTARIOS:
Coordenadas CRTM05.
Ubicación con Plus Code: RCJ7+8F7 Turrialba, Provincia de Cartago

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2009 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 87,47 m² EDAD EFECTIVA: 15 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 12,6 años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 0 m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 0 años	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio CUBIERTA: Láminas de HG #28 (parcial vandalismo) ESTRUCTURA: Prefabricado ENTREPISO: TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC02 ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Malo AVANCE DE OBRA: 100% PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70%	TECHOS: Cerchas de perfiles Rt CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Malo Construcción vandalizada con alto grado de deterioro. <hr/> FACHADA/EXTERIOR: Plana, paños de baldosas prefabricadas CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Malo Construcción vandalizada con alto grado de deterioro.
--	--	--

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: Cerámica SISTEMA ELÉCTRICO: <input type="checkbox"/> Si Entubado <input checked="" type="checkbox"/> No Entubado Vandalizado 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Malo
---	--

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:

NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	ÁREA
PRINCIPAL	1	1	1	1	2	2			
SEGUNDO									
TERCERO									
TOTALES:	CUARTOS: 7	RECÁMARAS: 2	BAÑOS: 2	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.
 Se describe una casa de habitación que fue abandonada y al momento de la inspección mostró un alto grado de deterioro por vandalización y desuso. Su estructura principal es de baldosas prefabricadas, tiene pisos cerámicos destruidos, cielos parciales de paneles de fibrocemento, cerchas de perfiles Rt, cubierta de HG #28 tapicheles de paneles de fibrocemento. En la inspección se observa la construcción sin loza sanitaria, grifería, cableado, mueble de cocina, closets, puertas, particiones internas destruidas, ni ventanas.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-30507016361400-2024-R

NAS No.: 5171022

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, Tuis Del Salón Comunal Pastoral de Tuis, 500m Oeste hasta puente sobre quebrada El Silencio, del puente 100m Sur hasta cruce de calles Ugalde y Las Nubes; y del cruce, 960m Sur sobre calle Ugalde.		Venta de finca de topografía descendente de 35°, cubierta de tacotales, V=3, S2=11, Zona=4, Fte=100 m, A=3,5 Has aprox, venta en: €35.000.000,00.		Venta de finca, topografía ascendente de 28°, el 50% de ella, cubierta de tacotales, resto árboles frutales y maderables, con una cabaña sencilla V=3, S2=11, Zona=3, Fte=80 m, A=2,3 Has, valor por exclusión de construcción: €80.000.000,00. Oferta considerada al 85%		Venta de terreno medianero, cultivado con madera en parte, se ubica en Tuis, V=3, T=25°, S2=11, zona=4, A=36.426,00 m2, valor €105.000.000,00. Oferta considerada al 85%	
Tipo de Información		Oferta en zona		Oferta en zona		Encuentra 24	
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		25/11/2024		25/11/2024		26/11/2024	
Valor Terreno		35.000.000		80.000.000		105.000.000	
Números de Contacto		8484-1010		8831-5422		8624-4875	
Valor Unitario del Terreno		1.000		2.956,22		2.450,17	
Ubicación	4	4	1	3	,91	5	1,1
Dimensiones/Area de la Finca	9.120,65 m²	35.000 m²	1,56	23.000 m²	1,36	36.426 m²	1,58
Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1
Servicios 2	11	11	1	11	1	11	1
Tipo de vía	6	3	,82	3	,82	3	,82
Relación Frente/Fondo							
Pendiente %	30	35	1,07	28	,97	25	,94
Nivel respecto a calle	1,80	0	,95	2	1,01	1,50	,99
Ubic cuadra	5	5	1	5	1	5	1
Forma	0,85	0,8	1,02	0,9	,98	0,8	1,02
Frente	38,46	45	,96	51	,93	50	,94
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1,2733		,9061		1,2716	
VALORES HOMOLOGADOS		1.273,26		2.678,76		3.115,67	

Conclusiones:

Se asigna valor al terreno, considerando su localización, dimensión, disponibilidad de acceso, de servicios públicos y topografía del terreno entre otras características relevantes; homologando estos factores, con comparables de datos conocidos. Se considera este inmueble como una parcela con vocación principal de uso en aspectos agropecuarios.

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 21.488,251

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 2.356

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-30507016361400-2024-R

NAS No.: 5171022

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:
 Propiedad con una casa de habitación abandonada y ampliamente vandalizada, con alto grado de deterioro. El terreno se observó enmontado y sin mantenimiento, lo cual induce a riesgo de precarismo. No se observaron servidumbres evidentes que afecten al bien valorado.
 En referencia a los gravámenes por: "CONDIC Y RESERVREF: 2243 129 001" y "PROHIBICIONES REF: 2243 129 001", se recomienda que el Notario a cargo, emita su criterio profesional, acerca de la afectación de estos gravámenes sobre el inmueble, si los hubiere. El suscrito no se refiere a los mismos, dado que la naturaleza legal de éstos, no es su ámbito de acción y sale del alcance del trabajo técnico pericial. A nivel de campo no se observan afectaciones al inmueble.

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: 21.488.251,4
 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 6.430.531,99
 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 27.918.783,39
 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 6.430.531,99
 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: 27.918.783,39 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: Del Salón Comunal Pastoral de Tuis, 500m Oeste hasta puente sobre quebrada El Silencio, del puente 100m Sur hasta cruce de calles Ugalde y Las Nubes; y del cruce, 960m Sur sobre calle Ugalde.

PROVINCIA: CAR CANTON: Turrilba DISTRITO: Tuis

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: 26/11/2024 VALOR FINAL: 27.918.783,39 MONTO DE LA SOLICITUD: 37.030.590

VALOR EN LETRAS: veintisiete millones novecientos dieciocho mil setecientos ochenta y tres y treinta y nueve centavos

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

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

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: 26/11/2024
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No
FECHA DE INSPECCIÓN: 25/11/2024
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: murete de colindancia sobre cotas 1 y 2

Foto 4



Descripción: Casa abandonada

Foto 2



Descripción: Casa abandonada

Foto 5



Descripción: Casa abandonada

Foto 3



Descripción: Casa abandonada

Foto 6



Descripción: Casa abandonada

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Resto del terreno

Foto 10



Descripción: Resto del terreno

Foto 8



Descripción: Resto del terreno

Foto 11



Descripción: Resto del terreno

Foto 9



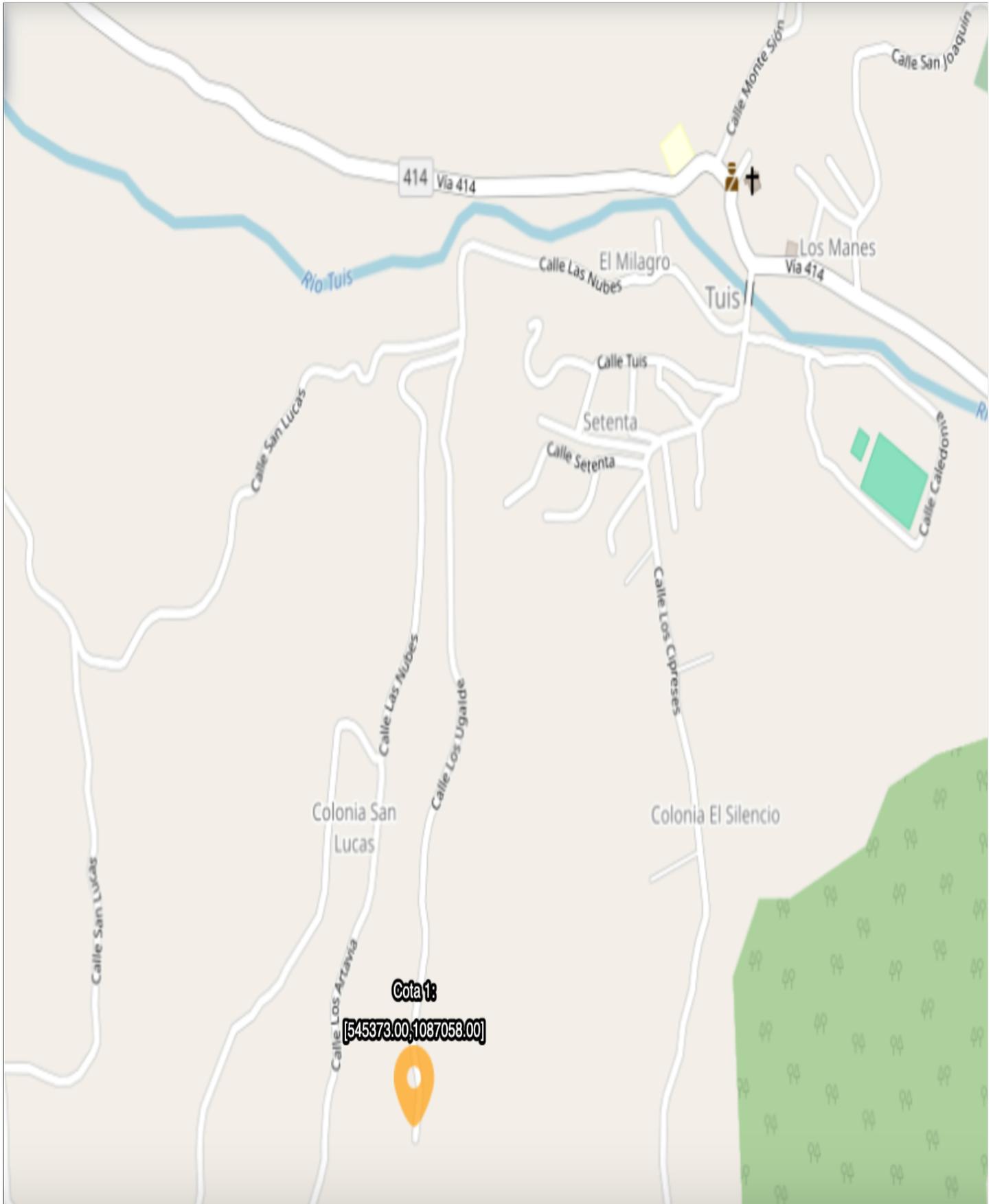
Descripción: Resto del terreno

Foto 12



Descripción: Resto del terreno

Mapa de Ubicación



Plano Catastro

CATASTRO NACIONAL
32 132
FOLIO IMAGEN
SECCION MICROTOM AÑO 1984

**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-305358-96

-9 FEB 1996 *[Firma]*
Fecha Firma Autorizada

LOCALIZACION

HOJA TOPOGRAFICA
PEJIBAYE
ESCALA 1:50,000

LINEA	RUMBO	DIST.
1-2	S 38°20' W	21.98
2-3	S 19°31' E	16.48
3-4	S 35°56' E	94.19
4-5	S 27°08' E	37.27
5-6	N 30°13' E	29.51
6-7	N 23°05' E	60.51
7-8	N 66°00' W	40.04
8-9	N 30°16' E	10.13
9-10	N 56°36' W	9.71
10-11	N 00°39' E	20.50
11-12	N 28°47' W	13.38
12-13	N 18°31' W	19.49
13-14	S 87°48' W	4.11
14-15	S 40°27' W	13.94
15-16	S 37°08' W	17.27
16-1	S 65°49' W	27.83

Descripción del trabajo
Levantamiento polar
Error lineal estimado 0.02m
Error angular: no se da por el método usado
Poligonal abierta
No hubo rectificación de linderos

- DISTANCIA DE 1 A 3: 38.96m
- DISTANCIA DE 9 A 12: 126.23m
- Nota: Cda Plano C-0001415-74
- Dos fo de que la calle que indica como siendo calle en la realidad
- Dos fo de que la variación de calles que indica en plano y en terreno la calle "A" y como lo indica la hoja Cartografía Fica. Topográfica y Pejibayé escala: 1:50000

ANOTADO
05 FEB 1996

PROPIEDAD DE RAMONA ELIDA JIMÉNEZ AGUILAR CEDULA No. 3-042-612
VENDE A:
ELIECER CARTIN AGUILAR CEDULA No. 3-065-831

SITUADO EN TUIS
DISTRITO 7° TUIS ES PARTE
CANTON 6° TURRALBA FOLIO REAL PRECENSA
PROVINCIA 3° CARTAGO NUMERO
3073450-000

PROTOCOLO TOMO
8469

FOLIO
92

AREA 9 120.65 m²
Area según
Registro: 50 526.40 m²

ESCALA
1:2000

ARCHIVO No
62

FECHA
ENERO 1996

Estudio de Registro

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 163614---000**

PROVINCIA: CARTAGO **FINCA:** 163614 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE CAFE
SITUADA EN EL DISTRITO 7-TUIS CANTON 5-TURRIALBA DE LA PROVINCIA DE CARTAGO
LINDEROS:

NORTE : SERVIDUMBRE DE PASO
SUR : MARCO TULIO CHACON PORRAS
ESTE : RAMONA ELIDA JIMENEZ AGUILAR Y SERVIDUMBRE DE PASO
OESTE : CALLE PUBLICA CON 38.46 METROS DE FRENTE

MIDE: NUEVE MIL CIENTO VEINTE METROS CON SESENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:C-0305358-1996

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
3-00073450 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 30,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTIDOS MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS OCHENTA COLONES CON OCHENTA Y OCHO CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00092608-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 06-MAR-2024

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

CONDIC Y RESERVREF:2243 129 001
CITAS: 298-13183-01-0820-001
FINCA REFERENCIA 3073450 000
AFECTA A FINCA: 3-00163614 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RPOHIBICIONES REF:2243 129 001
CITAS: 298-13183-01-0821-001
FINCA REFERENCIA 3073450 000
AFECTA A FINCA: 3-00163614 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 432-05611-01-0002-001
INICIA EL: 27-JUN-1996
FINCA REFERENCIA 3073450 000
AFECTA A FINCA: 3-00163614 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 22-11-2024 a las 11:05 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.