Ing. Edison Gamboa Cantillo; Perito-Valuador;
Tel 8992-7467;
Correo electrónico:edisongamboa1@hotmail.com

Informe de Avalúo de propiedad rural:

Finca Folio Real N° 1 - 734724 - 001, 002

1- Aspectos Generales

- Inscripción

Resto de Finca inscrita en el Registro Nacional de la Propiedad, Partido de San José, bajo el Sistema de Folio Real Matrícula Nº 1 - 734724, con Plano Catastrado N° SJ - 18188 - 2022

- Propietario Registral

Viveros de la Montaña y Accesorios R.L.; cédula Nº 3-102-848273; derecho001; dueño de 190.703m2
Viveros de la Montaña y Accesorios de R.L; cédula Nº3-102-848273;derecho 002; dueño de 9.510 m2

- Ubicación / Dirección exacta

Distrito 04 - Rivas; Cantón 19 - Pérez Zeledón; Provincia 01 - San José.
Finca sita en Buena Vista de Rivas - sector San Cayetano -; del lindero sur de la Iglesia Católica de Buena Vista, 5,50 kms este, por calle pública única del sector; luego 1,3 kms sur por calle de servidumbre agrícola hasta inicio de la propiedad. Mismo sitio de Eco Quintas del Bosque.
Con acceso también actual por sectores de San Gerardo y Herradura; y desde San José, por sectores de La Auxiliadora, División y desde San Isidro pasando por Rivas.

- Extensión

Area según el Registro Nacional de, 200.213 m2 = 20,0213 hectáreas - Resto de Finca.

- Situación legal

Fecha Estudio Registral: 02.05.2026; Anotaciones: Dación de pago; 11.02.2026;
Gravámenes: Condición Resolutoria-07; sin anotac.; Demanda Ejecutiva Hipotecaria; vence 06.03.2035; sin anotac.; Hipoteca en I grado, a favor de Valores Holdings Ltda; sin anotaciones; Servidumbres varias - 07; sin anotaciones.

- Vía de acceso

Calle pública hasta 1,3 kms de la propiedad; luego calle de servidumbre agrícola hasta la finca.

- Características de la zona

Zona correspondiente al sector de San Cayetano, Buena Vista, Herradura, de Rivas; zona de altura, de uso agropecuario y forestal; a la fecha, con fincas en desarrollo para uso de recreativo tipo Cabañas o Casas de campo, para población nacional y extranjera.

2- Características de la propiedad - Resto de Finca

Area:	20,0213 hectáreas - actual
Frente:	106,11 m frente a calle al este; 210,0 m frente a calle al oeste - actual
Forma:	irregular
Topografía/nivel:	quebrada; sobre nivel y bajo nivel de calle, por partes; pendiente 20-60%
Uso actual/potencial: actual en lotificación para fincas uso recreativo tipo ecológicas	
Observaciones:	Finca con buen acceso y ubicación, con últimos 1300 m por servidumbre de lastre; presenta un 90% de área forestal de conservación y protección, con árboles maderables de altura y con áreas específicas para construcciones tipo Cabaña o casa de campo. A la fecha no hay construcciones sobre el terreno; No presenta riesgo de deslizamientos ni de inundación.

Ing. Edison Gamboa Cantillo; Perito-Valuador;
Tel 8992-7467;
Correo electrónico:edisongamboa1@hotmail.com

3- Determinación del valor actual de la propiedad

3.1- Valor del terreno

AVALUO DE ACUERDO CON LA CABIDA QUE ACUSA:
El Registro Nacional = 20,0213 hectáreas

Observación

Para la determinación del valor actual del terreno, se consideraron las características señaladas del mismo, más las variables de valor de zona en el sector de ubicación del mismo, base de datos personal y referencias de valores de otros peritos.

FACTORES VALORIZANTES Y DESVALORIZANTES

Factores Valorizantes

- Buena ubicación y acceso, por calle de lastre hasta la finca…; Sita en zona de altura - más de 2000 msnm; con excelente clima y vistas panorámicas…; Proyecto de lotificación tipo ecológico, en desarrollo actual, para uso recreativo y forestal…; disponibilidad del servicio de agua - agua propia de naciente.

Factores desvalorizantes

- Acceso final por calle de servidumbre agrícola - último 1,3 kms-…; Topografía quebrada en general con forma irregular…; sin disponibilidad del servicio público de electricidad...; 90% del terreno sólo de conservación y protección forestal.

VALOR ZONAL

A LA FECHA, en el área específica de ubicación del terreno - BUENA VISTA, HERRADURA, SAN GERARDO, DE RIVAS -, el valor de zona actual de terrenos para fincas de uso no agropecuario, es hasta de $50.000 por hectárea (¢22,50 millones al 20.07.2026; ¢450,00 por 1 $)

Valor actual Fincas uso vario NO agropecuario hasta 30 has: hasta ¢22.500.000,00 por ha.

CONCLUSION

A efecto del presente Avalúo, considerando las condiciones señaladas del terreno, en especial que es una propiedad con potencial de desarrollo actual con lotes de más de 01 hectárea, para quintas ecológicas, se estima razonable el valor zonal unitario de ¢22,50 millones por hectárea.

Eso sí, con un demérito del 40%, por los factores desvalorizantes señalados, en especial que es prácticamente una finca de conservación y protección forestal.

VALOR UNITARIO RESULTANTE PARA EL PRESENTE AVALUO: ¢13.500.000,00 por hectárea.

- Valor del terreno

FRACCION	AREA hectáreas	VALOR UNITARIO ¢	FACTOR de AJUSTE	VALOR RESULTANTE	VALOR de FRACCION
1	20,0213	¢22.500.000,00	0.6000	¢13.500.000,00	¢270.287.550,00
Total	20,0213	Valor unitario promedio ha.		¢13.500.000,00	¢270.287.550,00
			Valor total del terreno		¢270.287.550,00

Valor actual del terreno: ¢270.287.550,00

Ing. Edison Gamboa Cantillo; Perito-Valuador;
Tel 8992-7467;
Correo electrónico:edisongamboa1@hotmail.com

3.2- Valor de las Construcciones

A la fecha, no hay construcciones sobre el terreno.

Valor total actual de la propiedad:

¢270.287.550,00

(DOSCIENTOS SETENTA MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS CINCUENTA COLONES CON 00/100)

Equivalente a $600.639,00

Tipo de cambio de ¢450,00 por 1$ al 20.07.2026

Conclusión

- Para lo que corresponda, se estima el valor comercial actual del resto de la Finca Folio Real N° 1 - 734724 - 001, 002, sita en sector San Cayetano, Buena Vista, Rivas, Pérez Zeledón, en un monto total de ¢270.287.550,00 = $600.639,00

- Se reitera que la finca, cuenta con potencial para un proyecto de desarrollo tipo ecológico, con lotificación amplia para construcción de cabañas y/o casas de campo y resto de conservación y protección forestal. Con deseabilidad actual para población nacional y/o extranjera.

Adjunto: Estudio del Registro Nacional de la Propiedad; copia del Plano Catastrado.

Ing. Edison Gamboa Cantillo,
Perito-Valuador.
20.07.2026
cc: arch

Ing. Edison Gamboa Cantillo; Perito-Valuador;
Tel 8992-7467;
Correo electrónico:edisongamboa1@hotmail.com

Informe de Avalúo de propiedad rural: Finca Folio Real N° 1 - 734724 - 001, 002



Vistas parciales de la propiedad: inicio calle final acceso y calle hasta finca;



Vistas panorámicas parciales de frentes a calle al este y norte del terreno.



Vistas parciales de la propiedad: terreno y potencial de aprovechamiento.

Perito en la finca

