

Fecha: 05/06/2023

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: DEL CRUCE CAMINOS TAMBOR-LOS ANGELES, POR CALLE PUBLICA 400 METROS ESTE, DE AHÍ POR SERVIDUMBR  
1-SJO 5-San Pedro 19-Pérez Zeledón

Número de Avalúo: 5127103

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 26.245.513,24

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 02/06/2023

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

Observaciones Generales:

PREDIO RURAL SIN ASISTENCIA, APTO PARA GANADERIA O CULTIVOS ANUALES

FIRMA:



Nombre: GERMAN BARRANTES ELIZONDO

Tipo de Profesional: Ing. Agrónomo

Identificación #: 3-101-404016-00

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:

Nombre: \_\_\_\_\_

Tipo de Profesional: \_\_\_\_\_

Identificación #: \_\_\_\_\_

**FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL**

Informe de Avalúo No.: 10-11905040387700-2023-R

Liquidez: Media

NAS No.: 5127103

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 10-SAN ISIDRO DE EL GENERAL COD. AGENCIA: 10 SOLICITANTE: COMERCIALIZADORA CLIENTE: COMERCIALIZADORA AGROGANA DEL SUR SRL CORREO: adolfoagambaoan3@gmail.com TELÉFONO: 8668-6826 IDENTIFICACIÓN N°: 3-102-810105				VALIDOR  NOMBRE: GERMAN BARRANTES ELIZONDO EMPRESA: Perito Externo - GERMAN BARRANTES GB DEL SUR S.A IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-404016-00 TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Agrónomo CORREO: germanbarrantesgbdelsur@outlook.com TELÉFONO: 8705-1025 OTRO:				
PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DE LOS EM IDENTIFICACIÓN N°: 3-004-078670 PROVINCIA: 1 SJQ CANTÓN: 19 Pérez Zeledón DISTRITO: 5 San Pedro DIRECCIÓN EXACTA: DEL CRUCE CAMINOS TAMBOR-LOS ANGELES, POR CALLE PUBLICA 400 METROS ESTE, DE AHÍ POR SERVIDUMBRE DE P IDENTIFICADOR PREDIAL: 11905040387700 PLANO DE CATASTRO N°: SJ-0559200-1984 ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Sur 1 USO PREDOMINANTE: Others LAS CARACTERÍSTICAS DESCRIPTAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No				PROPORCIÓN DERECHOS: 100% LOCALIDAD: SANTO DOMINGO DE SAN PEDRO DE PEREZ ZELEDON ÁREA REGISTRADA: 20.962,87 m <sup>2</sup> VIGENCIA CONTRATO:				
INFORMACION ADICIONAL	INSCRIPCIÓN DE: La Finca PROPÓSITO: <input type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico <input checked="" type="checkbox"/> Estimar el Valor de Mercado <input type="checkbox"/> OBJETO: <input checked="" type="checkbox"/> Crédito de Adquisición <input type="checkbox"/> Refinanciamiento <input type="checkbox"/> Construcción <input type="checkbox"/> USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): COMERCIALIZADORA 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 N°: 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 CUOTA MANTENIMIENTO: <input type="checkbox"/> Mes <input type="checkbox"/> Año NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica): USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Otro DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: ID. PREDIAL FINCA MATRIZ: ID. PREDIAL FINCA FILIAL: FINCA FILIAL N°: ÁREA M <sup>2</sup> FINCA MATRIZ: ÁREA M <sup>2</sup> FINCA FILIAL: ÁREA M <sup>2</sup> PRIVATIVAS: ÁREAS COMUNES: ÁREA M <sup>2</sup> PLANO CATASTRO: 20.962,87 m <sup>2</sup> ÁREA M <sup>2</sup> ID. PREDIAL: 20.962,87 m <sup>2</sup> ÁREA M <sup>2</sup> ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: No FACTOR DE COPROPRIEDAD: 0 ÁREA M <sup>2</sup> PROPORCIONAL DEL TERRENO:								
DESCRIPCION DEL ENTORNO	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 Baja <input type="checkbox"/> ZONAS CERCAÑAS: <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 COMENTARIOS: PREDIO AGRICOLA SIN USO ACTUAL, ESTÁ SIN ASISTENCIA				PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA De Hasta RANGO DE ANTIGÜEDAD (años): 50 60 RANGO DE PRECIOS: 15.000.000 20.000.000 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: 75 X 285,78 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APPLICABLE: 20.962,87 UNIDAD DE MEDIDA: m <sup>2</sup> DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0 TOPOGRAFIA: Ondulada PENDIENTE: Desendente ZONIFICACIÓN: Otro FUENTE: MUNICIPALIDAD DE PEREZ ZELEDON ARBOLES 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 checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No Ninguno DESЛИZAMIENTO: <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno EXISTEN GRAVÁMENES: <input type="checkbox"/> Si <input checked="" 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 type="checkbox"/> Si <input checked="" 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: 6 M TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No Distancia menor a 1000 m 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: Servidumbre TIPO DE UBICACIÓN: Cabecera APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 - > 95				

## FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 10-11905040387700-2023-R

NAS No.: 5127103

COORDENADAS	COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
	VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD									
	6	550.982	1.028.363	1.215									
	9	550.944	1.028.298	1.210									
	ÁREA m <sup>2</sup> : 20.962.87	VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 1.200											
	COMENTARIOS: PREDIO AGRICOLA SIN CONSTRUCCIONES Y SIN ASISTENCIA, LAS RESERVAS Y CONDICIONES NO AFECTAN EL FUNCIONAMIENTO DEL BIEN.												
	AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 0	TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	TECHOS:										
	ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m <sup>2</sup>	CUBIERTA:	CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo										
	EDAD EFECTIVA: 0 años	ESTRUCTURA:											
VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años	ENTREPISO:												
ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 (Cons. Accesorias) m <sup>2</sup>	TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA:												
VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 (Cons. Accesorias) años	ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:												
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"/> .....	CLOSETES/ARMARIOS:	<input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo											
PISOS:	AÍSLAMIENTO:	<input type="checkbox"/> Techo <input type="checkbox"/> Paredes <input type="checkbox"/> Sótano <input type="checkbox"/> Entretecho											
SISTEMA ELÉCTRICO: <input type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado .....	LÍNEAS DE PLOMERÍA:	Diseño arquitectónico: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo											
TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA:	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"/> .....											
AIRE ACONDICIONADO:	CONDICIÓN INTERIOR:	<input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo											
RED AGUA CALIENTE:													
GAS LP:													
UBICACIÓN:													
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 O DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA. SIN CONSTRUCCIONES													

## FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 10-11905040387700-2023-R

NAS No.: 5127103

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO													
BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3							
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes						
SJO, Pérez Zeledón, San Pedro DEL CRUCE CAMINOS TAMBOR-LOS ANGELES, POR CALLE PUBLICA 400 METROS ESTE, DE AHÍ POR SERVIDUMBRE DE PASO, AL NORTE 858 METROS, HASTA EL FINAL DE LA MISMA													
Tipo de Información													
Superficie de Terreno		6 m X 315,45 m		5,5 m X 312,56 m		5,5 m X 311,5 m							
Fecha Consulta		09/05/2022		09/05/2022		09/05/2022							
Valor Terreno		33.538.600		31.981.300		40.951.048							
Números de Contacto		8787-3384		8514-5747		8514-5747							
Valor Unitario del Terreno		1.558		756,22		801,36							
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1						
Dimensiones/Area de la Finca	20.962,87 m <sup>2</sup>	27.958 m <sup>2</sup>	1,0592	42.291 m <sup>2</sup>	1,2366	51.102 m <sup>2</sup>	1,3852						
Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1						
Servicios 2	1	1	1	1	1	1	1						
Tipo de vía	7	5	,8755	8	1,0687	8	1,0687						
Relación Frente/Fondo			1		1		1						
Pendiente %	15	5	,8796	25	1,1367	25	1,1367						
Nivel respecto a calle			1		1		1						
			1		1		1						
			1		1		1						
			1		1		1						
			1		1		1						
			1		1		1						
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,8157		1,5022		1,6827							
VALORES HOMOLOGADOS		1.270,83		1.136		1.348,47							
Conclusiones:													
VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 26.245.513													
VALOR UNITARIO APPLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 1.252													

## FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 10-11905040387700-2023-R

NAS No.: 5127103

<p><b>CLIENTE</b></p> <p>BANCO: Banco Nacional de Costa Rica</p> <p>OFICINA: 10-SAN ISIDRO DE EL GENERAL COD. AGENCIA: 10</p> <p>SOLICITANTE: COMERCIALIZADORA</p> <p>CLIENTE: COMERCIALIZADORA AGROGANAS DEL SUR SRL</p> <p>CORREO: adolfogamboan30@gmail.com</p> <p>TELÉFONO: 8668-6826 IDENTIFICACIÓN N°: 3-102-810105</p>	<p><b>VALIDADOR</b></p> <p>NOMBRE: GERMAN BARRANTES ELIZONDO</p> <p>EMPRESA: Perito Externo - GERMAN BARRANTES GB DEL SUR S.A</p> <p>IDENTIFICACION N°: 3-101-404016-00</p> <p>TIPO DE PROFESIONAL: Agromist Eng.</p> <p>CORREO: germanbarrantesgbdelsur@outlook.com</p> <p>TELÉFONO: 8705-1025 OTRO:</p>
---	---

## Enfoque Físico

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				
1	20.962,87	1.252	1	1	1	1	1.252	100%	26.245.513,24	
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	
<b>Totales</b>								<b>Valor del Terreno:</b>	<b>26.245.513,24</b>	

#### Avaluo Individual de las Fincas Filiales (solo en condominios)

Aváluo Individual de las Fincas Rústicas (Sólo en Condominios)											
Forma de Explotación	Área m2	Valor Unitario	V.R.	VUT	Edad (años)	Estado de Conserv.	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR	Valor Unitario Final
			Nuevo								
Totales	0	0							Valor Mejoras al Terreno:	0	
									Proporción del valor mejoras al terreno:	0	

## Valor de las Construcciones

Figure 1. A schematic diagram of the experimental setup.

Areas 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)

Avales y Elementos Adicionales / Inversiones (Instituciones Explotadoras 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:**

26.245.513,24

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

## FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 10-11905040387700-2023-R

NAS No.: 5127103

ENFOQUE DE MERCADO							
BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
SJO, Pérez Zeledón, San Pedro DEL CRUCE CAMINOS TAMBOR-LOS ANGELES, POR CALLE PUBLICA 400 METROS ESTE, DE AHÍ POR SERVIDUMBRE DE PASO, AL NORTE 858 METROS, HASTA EL FINAL DE LA MISMA							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	m <sup>2</sup>						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km				1	1	1	
Ubicación	DEL CRUCE CAMINOS TAMBOR-LOS AN			1	1	1	
Dimens./Superf. Terreno	X	X	1	X	1	X	
Tipo de Propiedad			1		1		
Diseño/Estilo			1		1		
Edad/Conservación			1		1		
Superficie Habitable			1		1		
Número de Recámaras			1		1		
Número de Baños			1		1		
Estacionamientos			1		1		
			1		1		
			1		1		
			1		1		
			1		1		
			1		1		
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1		1		1	
VALORES HOMOLOGADOS		0		0		0	
Conclusiones:							
ÁREA: 0 m <sup>2</sup>							
VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:							
VALOR UNITARIO APLICABLE:							

## FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 10-11905040387700-2023-R

NAS No.: 5127103

## LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:  
PREDIO RURAL SIN ASISTENCIA, APTO PARA GANADERIA O CULTIVOS ANUALES

## TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

## RESUMEN DE VALORES

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

VALOR DE TERRENO: 26.245.513,24

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 26.245.513,24

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO:

VALOR DE VENTA FORZADA:

UNA VEZ REVISADA Y ACORDADA LA INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALORIZACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE ES:

VALOR FINAL: 26.245.513,24

 Tal Como Está Como Terminado

## CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: DEL CRUCE CAMINOS TAMBOR-LOS ANGELES, POR CALLE PUBLICA 400 METROS ESTE, DE AHÍ POR SERVIDUMBRE DE PASO, AL NORTE 858 METROS, HASTA EL FINAL DE LA MISMA

PROVINCIA: SJO

CANTÓN: Pérez Zeledón

DISTRITO: San Pedro

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: 05/06/2023

VALOR FINAL: 26.245.513,24

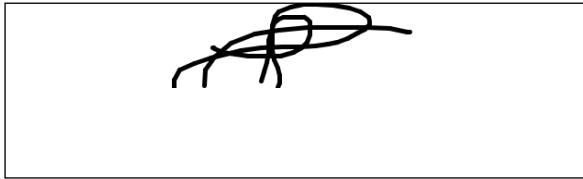
MONTO DE LA SOLICITUD: 23.750.000

VALOR EN LETRAS: veintiséis millones doscientos cuarenta y cinco mil quinientos trece y veinticuatro centavos

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

## CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA:



NOMBRE PERITO: GERMAN BARRANTES ELIZONDO

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

REGISTRO #: CIA 3015

CÓDIGO INSPECTOR: 374

COD. EMPRESA: 374

FECHA DEL INFORME: 05/06/2023

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD:  Si  No

FECHA DE INSPECCIÓN: 02/06/2023

IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-404016-00

## 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

# FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 10-11905040387700-2023-R

NAS No.: 5127103



Fachada Principal



Vista de la Calle



Foto Presencial

# FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 10-11905040387700-2023-R

NAS No.: 5127103

## Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción:

Foto 4



Descripción:

Foto 2



Descripción:

Foto 5



Descripción:

Foto 3



Descripción:

Foto 6



Descripción:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 10-11905040387700-2023-R

NAS No.: 5127103

Mapa de Ubicación



## FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 10-11905040387700-2023-R

NAS No.: 5127103

## Plano Catastro

131-8-19-5-3

<b>SECCION DE MICROFILM</b> FOLIO 198   IMAGEN 26 29 OCT. 1984	<b>REGISTRO NACIONAL CATASTRO NACIONAL</b> El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número: <b>09559200-84</b> 19 OCT. 1984 Fecha Firmado automática	
--	--	---

**BOY PE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES  
LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL CERRADA  
EROR ANGULAR 0°02' ERROR LINEAL 0.00m  
DISTANCIA DE PUNTO 9 = PUNTO II = 7.7m**

LINEA	RUMBO		DIST. m cm
	9	1	
1 - 2	N 39 08	E	14 13
2 - 3	S 60 43	E	15 93
3 - 4	N 36 59	E	39 55
4 - 5	N 74 10	E	4 54
5 - 6	S 72 45	E	206 38
6 - 7	S 72 45	E	77 40
7 - 8	S 21 09	W	75 00
8 - 9	N 74 41	W	110 97
9 - 10	N 74 41	W	4 12
10 - 11	N 64 36	W	3 59
11 - 1	N 64 36	W	202 18

**Esta impresión  
de imagen  
no tiene  
carácter oficial**



**LOCALIZACION**  
 HOJA REPUBLICA COSTA RICA  
 ESCALA 1:20000

**PROPIEDAD DE**  
**CONSTANTINO DURAN VARGAS**  
**vende a**  
**GAMALIEL DURAN DELGADO**

**CEDULA No. 1-231-695**

<b>FREDDY ESTRADA CESPEDES</b> TOPOGRAFO ASOCIADO N-34-87	<b>AREA 2 ha 0962.87 m<sup>2</sup></b> Area según Registro: 25 ha 2940-00 m <sup>2</sup>			
<b>PROTOCOLO</b> TOMO 5595	<b>FOLIO</b> 186-188	<b>ESCALA</b> 1: 2500	<b>ARCHIVO No.</b> 1	<b>FECHA</b> SEPTIEMBRE 1984

## Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
**MATRICULA: 403877--000**

**PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 403877 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000**  
**SEGREGACIONES: NO HAY**

**NATURALEZA: TERRENO DE CHARRALES  
SITUADA EN EL DISTRITO 5-SAN PEDRO CANTON 19-PEREZ ZELEDON DE LA PROVINCIA DE  
SAN JOSÉ**

**LINDEROS:**

NORTE : GILBERTO DURAN  
SUR : MARIANA DURAN Y CARLOS FCO DURAN  
ESTE : LUIS LEIVA  
OESTE : QUEBRADA EN 1/2 JOSE HENRICH

**MIDE: VEINTE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS METROS CON OCHENTA Y SIETE DECIMETROS  
CUADRADOS**

**PLANO:SJ-0559200-1984**

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA  
PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 403877 Y ADEMÁS PROVIENE DE 227177-000

**VALOR FISCAL: 12,829,000.00 COLONES**

**PROPIETARIO:**

COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DE LOS EMPLEADOS DEL MINISTERIO DE EDUCACION PUBLICA R

L

CEDULA JURIDICA 3-004-078670

ESTIMACIÓN O PRECIO: NUEVE MILLONES SEISCIENTOS VEINTIUN MIL SETECIENTOS CINCUENTA  
COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2020-00462226-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 03-SEP-2020

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

CITAS: 402-07969-01-0928-001

CONDICIONES REF:00227177-000

FINCA REFERENCIA: 00227177-000

AFFECTA A FINCA: 1-00403877 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

FINCA REFERENCIA: 00227177-000

## Anexo Imagen 1

Descripción:

**RESERVAS Y RESTRICCIONES****CITAS: 402-07969-01-0929-001****FINCA REFERENCIA: 00227177-000****AFFECTA A FINCA: 1-00403877 -000****CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY****ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY****FINCA REFERENCIA: 00227177-000****Emitido el 02-06-2023 a las 14:12 horas**