

Fecha: 27/08/2022

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: Calle Las Quebradas segunda entrada mano izquierda 450 metros sur por calle de concreto y servidumbre
2-ALA 4-Santiago 7-Palmares

Número de Avalúo: 5100255

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 4.244.512

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 26/08/2022

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

Observaciones Generales:
La propiedad presenta una Demanda Ordinaria Cita : 2013-180618-01-0011-001 que vence en julio de 2023 , lo cual puede afectar el trámite para la venta . Se recomienda para una posible negociación reunir con finca 2-183828 que si presenta acceso por calle pública.

FIRMA: 

Nombre: Jorge Enrique Araya Blanco

Tipo de Profesional: Ing. Agrónomo

Identificación #: 2-0348-0275

CO-FIRMANTE(si aplica)

CO-FIRMA: 

Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20704018383000-2022-R

Liquidez: Baja

NAS No.: 5100255

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214 SOLICITANTE: Oficina de Bienes Adjudicados CLIENTE: 4421-2-3-4-5-6 MARVIN E. ROJAS ALVARADO CORREO: trivera@bncr.fi.cr TELÉFONO: IDENTIFICACIÓN N°: 2-0436-0879		VALUADOR	NOMBRE: Jorge Enrique Araya Blanco EMPRESA: Perito Externo - JORGE ENRIQUE ARAYA BLANCO IDENTIFICACIÓN N°: 2-0348-0275 TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Agrónomo CORREO: jorgearayablanco@gmail.com TELÉFONO: 8681-1954 OTRO:	
	NOMBRE PROPIETARIO: Banco Nacional de Costa Rica IDENTIFICACIÓN N°: 183830 PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 2 ALA CANTON: 7 Palmares DISTRITO: 4 Santiago LOCALIDAD: Las Quebradas segunda entrada mano izquierda 450 metros sur DIRECCIÓN EXACTA: Calle Las Quebradas segunda entrada mano izquierda 450 metros sur por calle de concreto y servidumbre IDENTIFICADOR PREDIAL: 20704018383000 PLANO DE CATASTRO N°: A-1262516-2008 ÁREA REGISTRADA: 10.745,6 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Alajuela USO PREDOMINANTE: Others OCUPADO POR: Bosque secundario y terciario en su estado n VIGENCIA CONTRATO: LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): ☒ SI ☐ No				
PROPIEDAD	INSCRIPCIÓN DE: La Finca SEGÚN: El Plano Y El Registro PROPÓSITO: ☐ Estimar el Valor Físico ☒ Estimar el Valor de Mercado ☐ OBJETO: ☐ Crédito de Adquisición ☐ Refinanciamiento ☐ Construcción ☒ Bien Adquirido para vender USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): 4421-2-3-4-5-6 MARVIN E.ROJAS ALVARADO SOLICITADO POR: ☐ Cliente de arriba ☒ Otro Oficina de Bienes Adquiridos VALOR: ☒ Actual ☐ Retroactivo ☐ Futuro ☐ Actualización de un avalúo elaborado en: con vencimiento en: Avalúo No.: TIPO DE PROPIEDAD: ☐ Urbano ☒ Rural LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: ☐ Si ☒ No BIEN ESPECIALIZADO: ☐ Si ☒ No CUOTA MANTENIMIENTO \$: ☐ Mes ☐ Año NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica): USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Otro DESCRIPCIÓN O ESPECÍFQUE: AGROPECUARIO CONSERVACION 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: 10.745,6 m² ÁREA M² ID. PREDIAL: ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: Yes FACTOR DE COPROPIEDAD: 0 ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:				
	ACTIVIDAD DEL LUGAR: ☐ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial ☒ Agropecuario ☐ Otro TIPO DEL DISTRITO: ☐ Urbano ☐ Suburbano ☒ Rural ☐ Recreacional ☐ Otro TENDENCIA DISTRITO: ☐ Aumentando ☐ Estable ☐ Transición ☒ Disminuyendo ☐ Otro DENSIDAD: ☐ Mayor a 75% ☐ 25 - 75% ☒ Menor de 25% ☐ Rural NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media ☐ ZONAS CERCANAS: ☐ Alta ☒ Media ☐ Baja FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☐ Si ☒ No COMENTARIOS: Esta propiedad no tiene un uso definido, no recibe ningún manejo , en estado de abandono , actualmente lo que predomina es un bosque secundario y terciario de una pendiente moderada difícil de transitar a pie				
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA De Hasta RANGO DE ANTIGÜEDAD (años): 20 30 RANGO DE PRECIOS: 3.000.000 7.000.000 VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: ☐ Alta ☐ Normal ☒ Baja DEMANDA: ☐ Alta ☐ Normal ☒ Baja TENDENCIA DE PRECIOS: ☐ Aumentando ☐ Estable ☒ Disminuyendo				
	DIMENSIONES: X ☒ m ☐ ha. ÁREA APLICABLE: 10.745,6 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: no aplica TOPOGRAFÍA: Quebrada PENDIENTE: Ascendente ZONIFICACIÓN: Agrícola FUENTE: INDER ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: ☐ Si ☒ No ESTADO FÍSICO: Bueno POSIBILIDAD DE DAÑOS: ☐ Si ☒ No Ninguno CUERPO DE AGUA CERCANO: ☐ Si ☒ No Ninguno DESGLIZAMIENTO: ☐ Si ☒ No Ninguno EXISTEN GRAVÁMENES: ☒ Si ☐ No COMENTARIOS: La propiedad tiene acceso por servidumbre de tierra sin servicios , el tránsito por la finca es complicado por el tipo de vegetación bosque secundario y terciario , el frente de la propiedad es muy limitado				
TERRENO / FINCA	SERVICIOS: ☒ Teléfono ☒ Señal Celular ☐ Alcantarillado ☐ Sistema Sanitario ☐ Caño ☐ Internet ☐ Cuneta ☐ AGUA: ☐ Si ☒ No ☐ ADICIONALES: ☐ Calle de Grava ☒ Calle Pavimentada ☐ Recolección Basura ☐ Acera ☐ Cordón ☐ Alumbrado ☐ TV por Cable ☐ ELECTRICIDAD: ☐ Si Tiene ☒ No Tiene ☐ TIPO DE RUTA: ☐ Primaria ☐ Secundaria ☐ Terciaria ☐ Camino Vecinal ☒ Calle Local MATERIAL: Tierra ANCHO DE VÍA: 7 metros TRANSPORTE PÚBLICO: ☐ Si ☒ No JARDINES/PARQUES: ☐ Si ☒ No ☐ EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m TIPO DE ACCESO: Servidumbre TIPO DE UBICACIÓN: Medianero APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: < 55				

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20704018383000-2022-R

NAS No.: 5100255

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	450.645	1.108.995	1.113
9	449.393	1.108.751	1.140
4	450.522	1.108.669	1.183

ÁREA m²: 11.033,95

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 500

COMENTARIOS:
Propiedad de bosque secundario y terciario en abandono, no recibe ningún manejo , topografía quebrada con una pendiente moderada ,de acuerdo a condición actual el potencial uso sería de conservación de bosque

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 0

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m²

EDAD EFECTIVA: 0 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m²
(Cons. Accesorias)

VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años
(Cons. Accesorias)

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.

Página 2 de 11

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20704018383000-2022-R

NAS No.: 5100255

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
ALA, Palmares, Santiago Calle Las Quebradas segunda entrada mano izquierda 450 metros sur por calle de concreto y servidumbre de tierra - finca La Herencia		Compra de finca en mismo sector de calle Las Quebradas , cultivada de café , buen manejo		Compra de propiedad en mismo sector de Las Quebradas de Santiago, buen manejo , en producción		Compra de propiedad en mismo sector de Las Quebradas , cultivada de Cafe - buen manejo	
Tipo de Información		información suministrada por el señor Héctor Sánchez tel.		Compra de propiedad realizada por el señor Roger Rojas		Compra realizada por el señor Joaquin Jara Vargas , no fu	
Superficie de Terreno		100 m X 120 m		100 m X 350 m		150 m X 400 m	
Fecha Consulta		26/08/2022		26/08/2022		26/08/2022	
Valor Terreno		8.400.000		24.500.000		60.000	
Números de Contacto		6176-7166					
Valor Unitario del Terreno		700		720		750	
Ubicación	servidumbre	calle	,8	calle	,8	calle	,8
Dimensiones/Area de la Finca	10.745,6 m²	12.000 m²	1	35.000 m²	1,1	60.000 m²	1,2
Servicios 1	no tiene	agua , eléctric	,9	agua, electric.	,9	agua, electric.	,9
Servicios 2	no aplica		1		1		1
Tipo de vía	serv. tierra	pavimento	,9	lastre	,95	lastre	,95
Relación Frente/Fondo	limitado	normal	,95	normal	,95	normal	,95
Pendiente %	quebrado	moderado	,95	moderada	,95	moderada	,95
Nivel respecto a calle	sobre nivel	sobre nivel	1	a nivel	1	a nivel	1
Manejo	no recibe	buen manejo	,95	buen manejo	,95	buen manejo	,95
factor negocia	bajo	realizado	,95	realizado	,95	realizado	,95
Uso potencial s	conservación	agrícola	,95	agrícola	,95	agrícola	,95
recurso hídrico	no tiene	bueno	,95	bueno	,95	bueno	,95
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,4763		,5531		,6034	
VALORES HOMOLOGADOS		333,44		398,22		452,52	

Conclusiones:

Se concluye el valor de acuerdo a la condición actual de la propiedad, bosque secundario y terciario , sin un uso definido, no recibe mantenimiento, topografía quebrada , acceso por servidumbre de tierra y sin delimitar

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 4.244.512

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 395

Informe de Avalúo No.: 214-20704018383000-2022-R

NAS No.: 5100255

CLIENTE

BANCO: Banco Nacional de Costa Rica
OFICINA: Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214
SOLICITANTE: Oficina de Bienes Adjudicados
CLIENTE: 4421-2-3-4-5-6 MARVIN E. ROJAS ALVARADO
CORREO: trivera@bn-cr.fi.cr
TELÉFONO: IDENTIFICACIÓN N°: 2-0436-0879

VALUADOR

NOMBRE: Jorge Enrique Araya Blanco
EMPRESA: Perito Externo - JORGE ENRIQUE ARAYA BLANCO
IDENTIFICACIÓN N°: 2-0348-0275
TIPO DE PROFESIONAL: Agronomist Eng.
CORREO: jorgearayablanco@gmail.com
TELÉFONO: 8681-1954 OTRO:

Enfoque Físico

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

Fracción	Superficie / m²/ha	Valor Unitario	Factores de Ajustes				Valor Unitario Ajustado	Indiviso	Valor Parcial
1	10.745,6	395	1	1	1	1	395	100%	4.244.512
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:	4.244.512

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Forma de Explotación	Superficie / m²/ha	Valor Unitario	Factores de Ajustes						Valor Neto de Reposición	VUR	Valor Unitario Final
			VRN	VUT	Edad	Estado	F. Deprec.	F. Conserv.			
Totales									Valor Mejoras al Terreno:		0
										Prop. del valor de las Mejoras al Terreno:	0

Valor de las Construcciones

Tipo de construcción	Superficie m²	Valor Unitario	VUT en años	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	Avance Obra	V. Neto de Reposición	Valor Parcial Construcciones
Vivienda o Construcción Principal								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
Totales								Valor de las Construcciones:		0

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

Descripción	V.R. Nuevo	Vida Remte.	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	Indiviso	Valor Parcial Elementos Adicionales
							100%	
							100%	
							100%	
							100%	
							100%	
Valor de los Elementos Comunes:								0

Áreas y Elementos Adicionales Privativos (Instalaciones Especiales y Obras Complementarias)

Descripción	Unidad	Cantidad	V.R. Nuevo	Vida Remte. (años)	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	V. Neto de Reposición	Valor Parcial Elementos Adicionales
Valor de los Elementos Adicionales:										0

VALOR FÍSICO TOTAL:

4.244.512

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Nº Informe de Avalúo	Finca Filial	Identificador Predial Número/unidad Área m²	Plano Catastro Número/unidad Área m²	Registro Área m²	Coefficiente Copropiedad	Terreno Área Valor	Construcción Valor	Total
						0 0		0
						0 0		0
						0 0		0
						0 0		0
						0 0		0
Totals								0

Página 4 de 11

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20704018383000-2022-R

NAS No.: 5100255

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

ENFOQUE DE MERCADO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
ALA, Palmares, Santiago Calle Las Quebradas segunda entrada mano izquierda 450 metros sur por calle de concreto y servidumbre de tierra - finca La Herencia							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	m²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	Calle Las Quebradas segunda entrada ma		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
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1		1		1	
VALORES HOMOLOGADOS		0		0		0	
Conclusiones: Esta propiedad tiene un frente muy limitado y de difícil acceso , topografía quebrada , sin servicios y acceso por servidumbre. Por ser colindante a finca 183828 y formar una unidad se recomienda reunirla para una mejor negociación							
ÁREA: 0		m²					
VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO: \$							
VALOR UNITARIO APLICABLE: \$							

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20704018383000-2022-R

NAS No.: 5100255

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO	ENFOQUE DE MERCADO							
	BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 4		COMPARABLE NO. 5		COMPARABLE NO. 6	
	Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
	ALA, Palmares, Santiago Calle Las Quebradas segunda entrada mano izquierda 450 metros sur por calle de concreto y servidumbre de tierra - finca La Herencia							
	Fuente de Información							
	Fecha Consulta							
	Precio de Oferta							
	Área Construcción	m²						
	Valor Unitario							
	Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
	Ubicación	Calle Las Quebradas segunda entrada ma		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
	AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1		1		1	
	VALORES HOMOLOGADOS		0		0		0	
	Conclusiones:							

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20704018383000-2022-R

NAS No.: 5100255

LIMITATIONS & OBSERVATIONS	OBSERVATIONS: La propiedad presenta una Demanda Ordinaria Cita : 2013-180618-01-0011-001 que vence en julio de 2023 , lo cual puede afectar el trámite para la venta . Se recomienda para una posible negociación reunir con finca 2-183828																				
TIEMPO DE EXPOSICIÓN	TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses	AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local																			
RESUMEN DE VALORES	LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:																				
	<table border="0"> <tr> <td>VALOR DE TERRENO:</td> <td>4.244.512</td> </tr> <tr> <td>VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS:</td> <td>4.244.512</td> </tr> <tr> <td>MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO:</td> <td>4.244.512</td> </tr> <tr> <td>VALOR DE VENTA FORZADA:</td> <td></td> </tr> </table>		VALOR DE TERRENO:	4.244.512	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:	0	VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS:	4.244.512	MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A:	0	VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO:	4.244.512	VALOR DE VENTA FORZADA:								
VALOR DE TERRENO:	4.244.512																				
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:	0																				
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS:	4.244.512																				
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A:	0																				
VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO:	4.244.512																				
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: 4.244.512 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado																				
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	CONCLUSIÓN DE VALOR																				
	DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: Calle Las Quebradas segunda entrada mano izquierda 450 metros sur por calle de concreto y servidumbre de tierra - finca La Herencia																				
	PROVINCIA: ALA CANTON: Palmares DISTRITO: Santiago																				
	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: 27/08/2022 VALOR FINAL: 4.244.512 MONTO DE LA SOLICITUD: 40.435.869,06																				
	VALOR EN LETRAS: cuatro millones doscientos cuarenta y cuatro mil quinientos doce																				
	SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado																				
	FIRMA:  Firmado digitalmente por JORGE ENRIQUE ARAYA BLANCO (FIRMA) Fecha: 2022.08.29 07:55:06 -06'00' CO-FIRMANTE (si aplica) FIRMA:																				
	NOMBRE PERITO: Jorge Enrique Araya Blanco																				
	TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Agrónomo TIPO DE PERITO: Perito Externo CIA																				
REGISTRO #: CIA 2524																					
CÓDIGO INSPECTOR: 793																					
COD. EMPRESA: 412																					
FECHA DEL INFORME: 27/08/2022																					
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No																					
FECHA DE INSPECCIÓN: 26/08/2022																					
IDENTIFICACIÓN N°: 2-0348-0275																					
ANEXOS: <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>☒ Enfoque de Costos</td> <td>☒ Fotos Adicionales 1-6</td> <td>☐ Fotos Adicionales 19-24</td> <td>☐ Mapa de Ubicación</td> <td>☐ Anexo Imagen 1</td> </tr> <tr> <td>☒ Enfoque de Mercado (4-6)</td> <td>☐ Fotos Adicionales 7-12</td> <td>☐ Fotos Adicionales 25 -30</td> <td>☒ Plano Catastro</td> <td>☐ Anexo Imagen 2</td> </tr> <tr> <td>☐ Enf. Mercado Terreno (4-6)</td> <td>☐ Fotos Adicionales 13-18</td> <td>☐ Estudio de Registro</td> <td>☐ Anexo Texto</td> <td>☐ Anexo Imagen 3</td> </tr> <tr> <td>☒ Certificado Catastral 2</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		☒ 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 2				
☒ 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 2																					



Fachada Principal



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: frente de propiedad

Foto 4



Descripción: sección intermedia

Foto 2



Descripción: sección intermedia

Foto 5



Descripción: acceso por servidumbre

Foto 3



Descripción: sección intermedia de finca

Foto 6



Descripción: naciente atraviesa la finca

[illegible]

Finca 2- 183830

V21.01.01