

Fecha: 12/09/2022

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: 800 METROS AL SUR DEL MIRADOR ECOLOGICO LA CABAÑA - AVENIDA 54 CALLE 170
1-SJO 1-Escazú 2-Escazú

Número de Avalúo: 5101729

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 1.985.474.652,98

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

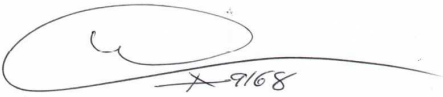
Fecha de Inspección: 09/09/2022

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

Observaciones Generales:

EL INMUEBLE VALUADO CONSISTE EN UN TERRENO ESQUINERO SIN CONSTRUCCIONES - UBICADO EN UNA ZONA URBANA CON TODOS LOS SERVICIOS BASICOS DISPONIBLES Y NO INSTALADOS - LA DESCRIPCION DEL BIEN ES HECHA DE A

FIRMA:



8915 X 9168

Nombre: ANDRES CORDERO RODRIGUEZ

Tipo de Profesional: Arquitecto

Identificación #: 1-0810-0807

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 00-10201042181000-2022-U

Liquidez: Media

NAS No.: 5101729

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: Cobo Judicial COD. AGENCIA: 00 SOLICITANTE: DISTRIBUIDORA TROPICAL NATURAL FIBRAS Y AFINES S.A CLIENTE: DISTRIBUIDORA TROPICAL NATURAL FIBRAS Y AFINES S.A CORREO: avaluoscobross@bncr.fi.cr TELÉFONO: 2523 6500 IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-442136	VALUADOR	NOMBRE: ANDRES CORDERO RODRIGUEZ EMPRESA: Perito Externo - ANDRÉS CORDERO RODRIGUEZ IDENTIFICACIÓN N°: 1-0810-0807 TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto CORREO: acorderor@cfa.or.cr TELÉFONO: 8383-1753 OTRO:
	NOMBRE PROPIETARIO: DESARROLLOS CERRO HERMOSO S.A. IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-184340 PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 1 SJO CANTON: 2 Escazú DISTRITO: 1 Escazú LOCALIDAD: EL CERRO DIRECCIÓN EXACTA: 800 METROS AL SUR DEL MIRADOR ECOLOGICO LA CABAÑA - AVENIDA 54 CALLE 170 IDENTIFICADOR PREDIAL: 10201042181000 PLANO DE CATASTRO N°: SJ-0151066-1993 ÁREA REGISTRADA: 27.380,57 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-San José USO PREDOMINANTE: Residencial OCUPADO POR: LOTE BALDIO 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"/> Refinanciamento <input type="checkbox"/> Construcción <input checked="" type="checkbox"/> COBRO JUDICIAL USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): DISTRIBUIDORA TROPICAL NATURAL FIBRAS Y AFINES S.A. 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 checked="" type="checkbox"/> Urbano <input 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: Residencial Horizontal DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: 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: ÁREA M² ID. PREDIAL: ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: No FACTOR DE COPROPIEDAD: 0 ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:		
	INFORMACIÓN ADICIONAL	ACTIVIDAD DEL LUGAR: <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Otro TIPO DEL DISTRITO: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input 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 checked="" type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input type="checkbox"/> Rural NIVEL SOCIOECONÓMICO: Alta <input type="checkbox"/> ZONAS CERCANAS: <input checked="" type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/> FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Regular ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No	
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO		COMENTARIOS: LA DESCRIPCIÓN GENERAL DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD QUE ESTA SIENDO VALUADA SE BASA EN ASPECTOS VARIADOS TALES COMO ESTUDIOS ANTERIORES REALIZADOS EN LA MISMA ZONA, LA OBSERVACIÓN DEL SITIO, DEL MEDIO	
	TERRENO /FINCA	DIMENSIONES: 188 X 135 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 27.380,57 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: N/A TOPOGRAFÍA: Ondulada PENDIENTE: Ascendente ZONIFICACIÓN: Residencial FUENTE: VISITA AL SITIO E IMAGENES DE GOOGLE EARTH ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: 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 type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno EXISTEN GRAVÁMENES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No	
SERVICIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input type="checkbox"/> Alcantarillado <input checked="" type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input type="checkbox"/> Caño <input checked="" 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 type="checkbox"/> Calle de Grava <input checked="" type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cordón <input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Terciaria <input type="checkbox"/> Camino Vecinal <input type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Asfalto ANCHO DE VÍA: 10,5 TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input 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: Esquinero APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: < 55			
COMENTARIOS: LAS CARACTERÍSTICAS, FACILIDADES, SERVICIOS, RIESGOS DEL SUJETO, SE OBTIENEN DE LA OBSERVACIÓN HECHA EN EL SITIO EL DÍA DE LA VISITA Y DE CONOCIMIENTOS POR PARTE DEL VALUADOR DE LA ZONA, NO SE HAN HEC			

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 00-10201042181000-2022-U

NAS No.: 5101729

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	482.781	1.095.780	3
ÁREA m²: 27.380,57		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 100.000	
COMENTARIOS: PARA LA OBTENCIÓN DE LAS COORDENADAS ESTE Y NORTE A UNA ALTURA DE 3 METROS EN EL VERTICE NUMERO UNO INDICADA EN EL PLANO CATASTRADO SE UTILIZO EL MODELO GPSMAP 78 GARMIN.			

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 0	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Others	TECHOS: N/A
ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m²	CUBIERTA: N/A	CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
EDAD EFECTIVA: 0 años	ESTRUCTURA: N/A	N/A
VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años	ENTREPISO: N/A	
ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 0 m²	TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA:	FACHADA/EXTERIOR: N/A
VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 0 años	ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:	CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
	AVANCE DE OBRA: %	N/A
	PORCENTAJE COBERTURA: Lote en Verde	

ACABADOS INTERIORES: Paredes: Repello <input type="checkbox"/> Empastado <input type="checkbox"/> Enchape <input type="checkbox"/> Cielos: <input type="checkbox"/> N/A <input type="checkbox"/> N/A <input type="checkbox"/> N/A <input type="checkbox"/> PISOS: N/A SISTEMA ELÉCTRICO: <input type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado N/A TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: N/A AIRE ACONDICIONADO: N/A RED AGUA CALIENTE: N/A 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: N/A Diseño arquitectónico: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input 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 type="checkbox"/> Malo
---	---

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:											ÁREA	
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.				
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.
N/A

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 00-10201042181000-2022-U

NAS No.: 5101729

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
SJO, Escazú, Escazú 800 METROS AL SUR DEL MIRADOR ECOLOGICO LA CABAÑA - AVENIDA 54 CALLE 170		LOTE EN VENTA EN LA ZONA		LOTE EN VENTA EN LA ZONA		LOTE EN VENTA EN LA ZONA	
Tipo de Información		OFERTA - REFERENCIA 1		OFERTA - REFERENCIA 2		OFERTA - REFERENCIA 3	
Superficie de Terreno		180 m X 67,5 m		30 m X 35 m		18 m X 30 m	
Fecha Consulta		09/09/2022		09/09/2022		09/09/2022	
Valor Terreno		1.058.265.000		134.726.842		60.300.000	
Números de Contacto		8814 3775		8814 5191		8703 1637	
Valor Unitario del Terreno		87.000		125.290		109.636	
Ubicación	3	5	1,2486	3	1	5	1,2486
Dimensiones/Area de la Finca	27.380,57 m ²	12.150 m ²	,7648	1.075,32 m ²	,3436	550 m ²	,2754
Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	4	4	1	4	1	4	1
Relación Frente/Fondo	188,48	180	1,0155	30	1,8452	18	2,1877
Pendiente %	5	0	,9379	0	,9379	0	,9379
Nivel respecto a calle	2	0	,9418	0	,9418	0	,9418
Neociación	1	1	1	1	1	1	1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,8566		,56		,6645	
VALORES HOMOLOGADOS		74.522,19		70.166,24		72.852,33	

Conclusiones:
 PARA DETERMINAR EL VALOR POR METRO CUADRADO SE UTILIZO COMO REFERENCIA EL VALOR INDICADO POR EL MINISTERIO DE HACIENDA (MAPAS PARA VALORACION DE TERRENOS) Y EL VALOR DE ALGUNAS PROPIEDADES EN VENTA EN

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 1.985.474.653

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 72.514

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 00-10201042181000-2022-U

NAS No.: 5101729

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	VALUADOR	NOMBRE: ANDRES CORDERO RODRIGUEZ
	OFICINA: Cobro Judicial COD. AGENCIA: 00		EMPRESA: Perito Externo - ANDRÉS CORDERO RODRÍGUEZ
	SOLICITANTE: DISTRIBUIDORA TROPICAL NATURAL FIBRAS Y AFINES S.A		IDENTIFICACIÓN N°: 1-0810-0807
	CLIENTE: DISTRIBUIDORA TROPICAL NATURAL FIBRAS Y AFINES S.A		TIPO DE PROFESIONAL: Arquitect
	CORREO: avaluoscobross@bnrc.fi.cr		CORREO: acorderor@cia.or.cr
TELÉFONO: 2523 6500 IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-442136	TELÉFONO: 8383-1753 OTRO:		

Enfoque Físico

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

Fracción	Superficie / m²/ha	Valor Unitario	Factores de Ajustes				Valor Unitario Ajustado	Indiviso	Valor Parcial
1	27.380,57	72.514	1	1	1	1	72.514	100%	1.985.474.652,98
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:	1.985.474.652,98

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%			
								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%	
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:

1.985.474.652,98

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

N° Informe de Avalúo	Finca Filial	Identificador Predial Número/unidad	Área m²	Plano Catastro		Registro Área m²	Coeficiente Coproiedad	Terreno		Construcción Valor	Total
				Número/unidad	Área m²			Área	Valor		
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
Totales:											0

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 00-10201042181000-2022-U

NAS No.: 5101729



LIMITATIONS & OBSERVATIONS
OBSERVATIONS:
 EL INMUEBLE VALUADO CONSISTE EN UN TERRENO ESQUINERO SIN CONSTRUCCIONES - UBICADO EN UNA ZONA URBANA CON TODOS LOS SERVICIOS BASICOS DISPONIBLES Y NO INSTALADOS - LA DESCRIPCION DEL BIEN ES HECHA DE A

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: 1.985.474.652,98
 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0
 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 1.985.474.652,98
 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 0
 VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO: 0
 VALOR DE VENTA FORZADA: 0
 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: 1.985.474.652,98 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR
 DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: 800 METROS AL SUR DEL MIRADOR ECOLOGICO LA CABAÑA - AVENIDA 54 CALLE 170
 PROVINCIA: SJO CANTON: Escazú DISTRITO: Escazú
 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: 12/09/2022 VALOR FINAL: 1.985.474.652,98 MONTO DE LA SOLICITUD: 617.080.006,4
 VALOR EN LETRAS: mil novecientos ochenta y cinco millones cuatrocientos setenta y cuatro mil seiscientos cincuenta y dos y noventa y ocho centavos
 SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: Si No Si, Condicionado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

<p>FIRMA:</p>  <p>NOMBRE PERITO: ANDRES CORDERO RODRIGUEZ TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA REGISTRO #: A-9168 CÓDIGO INSPECTOR: 776 COD. EMPRESA: 360 FECHA DEL INFORME: 12/09/2022 PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No FECHA DE INSPECCIÓN: 09/09/2022 IDENTIFICACIÓN N°: 1-0810-0807</p>	<p>CO-FIRMANTE (si aplica)</p> <p>FIRMA:</p>  <p>NOMBRE CO-FIRMANTE: TIPO DE PROFESIONAL: TIPO DE PERITO: REGISTRO #: CÓDIGO INSPECTOR: FECHA DEL INFORME: PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No FECHA DE INSPECCIÓN: IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)</p>
---	--

ANEXOS:

<input checked="" type="checkbox"/> Enfoque de Costos	<input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 1-6	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 19-24	<input type="checkbox"/> Mapa de Ubicación	<input type="checkbox"/> Anexo Imagen 1
<input type="checkbox"/> Enfoque de Mercado(4-6)	<input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 7-12	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 25 -30	<input checked="" type="checkbox"/> Plano Catastro	<input type="checkbox"/> Anexo Imagen 2
<input type="checkbox"/> Enf. Mercado Terreno (4-6)	<input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 13-18	<input checked="" type="checkbox"/> Estudio de Registro	<input type="checkbox"/> Anexo Texto	<input type="checkbox"/> Anexo Imagen 3
<input type="checkbox"/> Certificado Catastral 2				



Fachada Principal



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: VISTA AL ESTE

Foto 4



Descripción: FRENTE NORTE

Foto 2



Descripción: VISTA AL OESTE

Foto 5



Descripción: COSTADO DERECHO

Foto 3



Descripción: VISTA AL NORTE

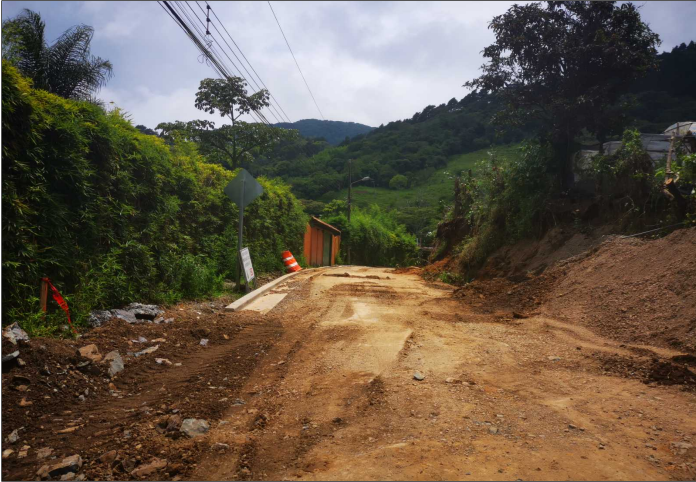
Foto 6



Descripción: COSTADO IZQUIERDO

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: CALLE ESTE

Foto 10



Descripción: FRENTE ESTE

Foto 8



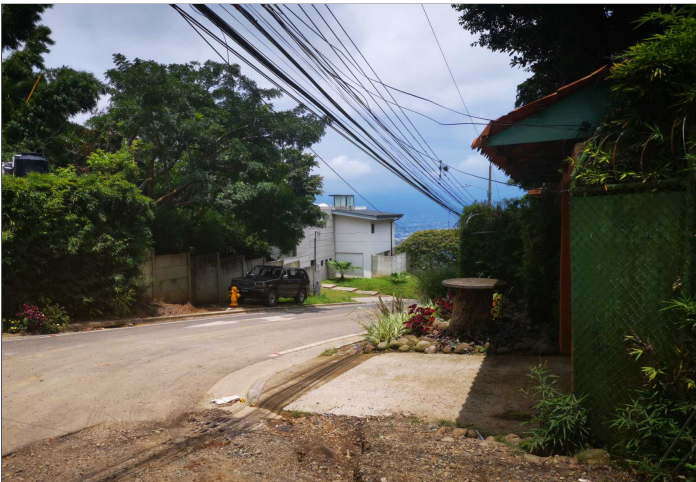
Descripción: VISTA AL NORTE

Foto 11



Descripción: VISTA DE LA ESQUINA

Foto 9



Descripción: VISTA AL NORESTE

Foto 12



Descripción: UBICACION CALLE 170 AVENIDA 54

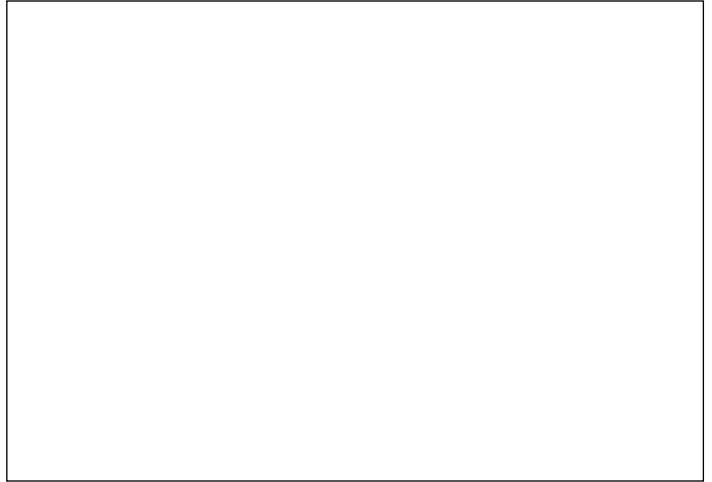
Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: REFERENCIA 1

Foto 16



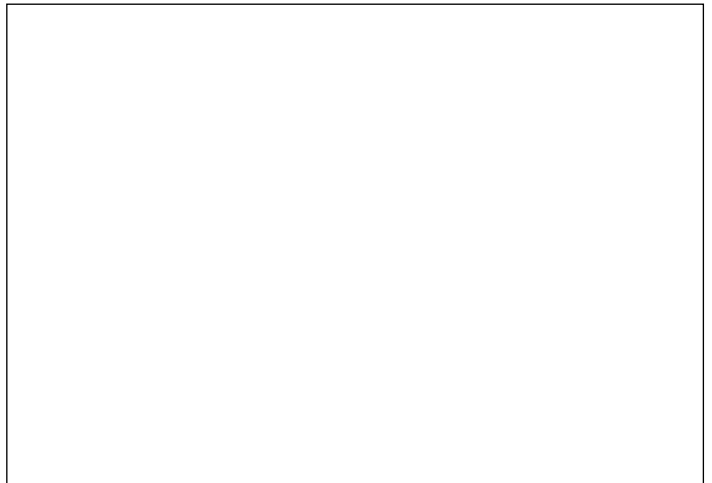
Descripción:

Foto 14



Descripción: REFERENCIA 2

Foto 17



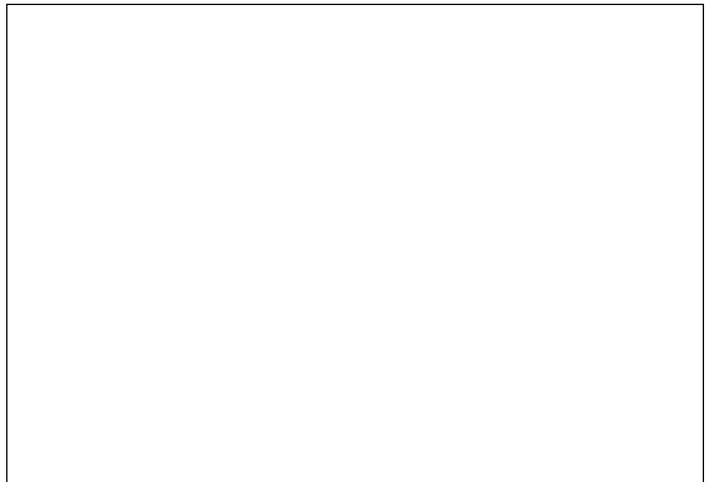
Descripción:

Foto 15



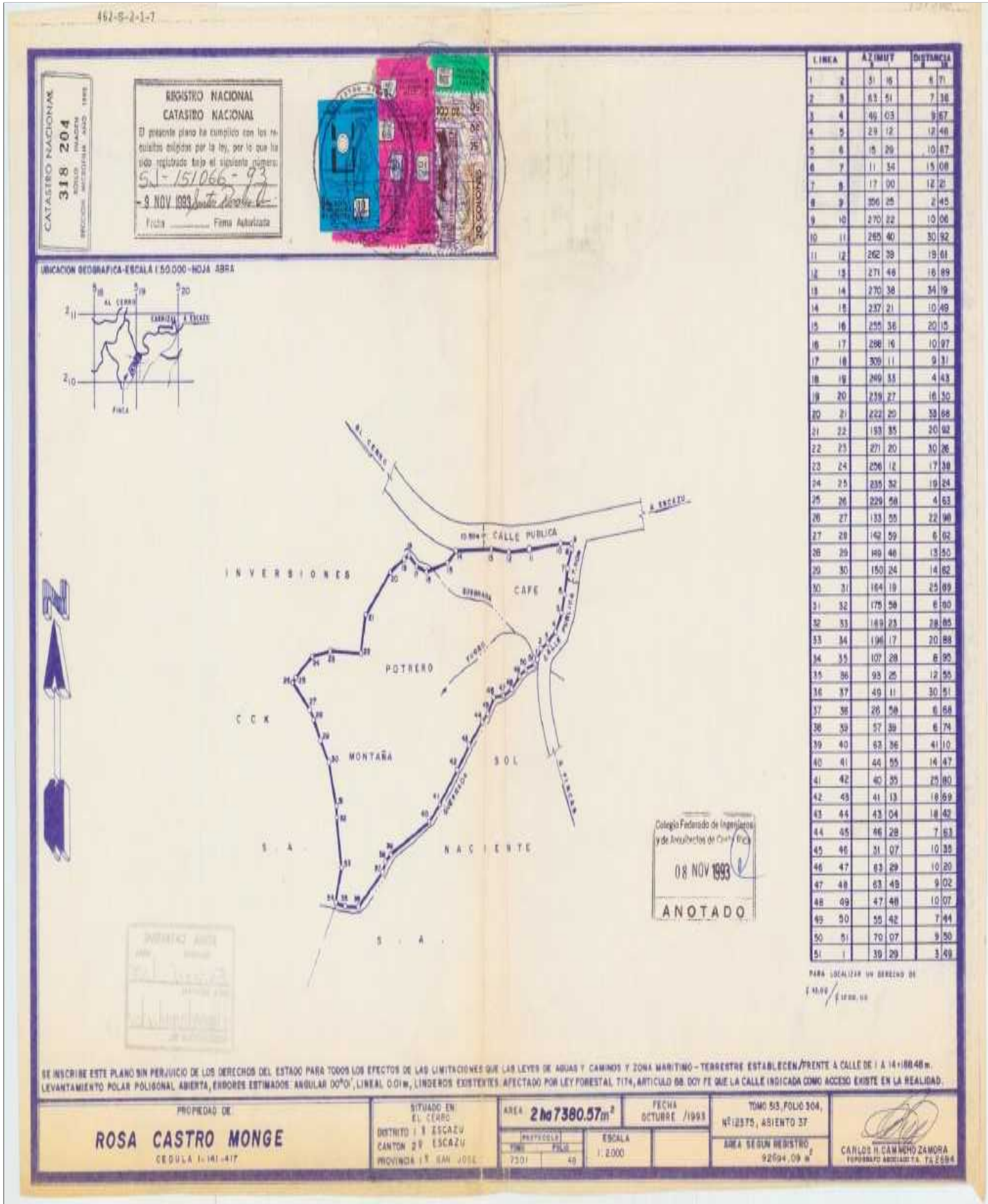
Descripción: REFERENCIA 3

Foto 18



Descripción:

Plano Catastro



Estudio de Registro

7/8/22, 12:04

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 421810-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 421810 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
 SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE CAFE Y POTRERO
 SITUADA EN EL DISTRITO 1-ESCAZU CANTON 2-ESCAZU DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
 LINDEROS:

NORTE : EN PARTE INVERSIONES C,C,K. S.A. Y PARTE CALLE PUBLICA CON 111METROS 67 CENTIMETROS

SUR : EDGAR ARGUELLO GALBRAITH

ESTE : CALLE PUBLICA CON 76 METROS 81 CENTIMETROS

OESTE : INVERSIONES C.C.K.S.A.

MIDE: VEINTISIETE MIL TRESCIENTOS OCHENTA METROS CON CINCUENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS
 PLANO: SJ-0151066-1993

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
 1-00012375 007 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 636,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
 DESARROLLOS CERRO HERMOSO SOCIEDAD ANONIMA
 CEDULA JURIDICA 3-101-184340
 ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO CINCUENTA MIL COLONES
 DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 0430-00006233-01

FORMA PAGO: SUMA RECIBIDA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 30-MAY-1996

OTROS:

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: SI HAY

HIPOTECA LEGAL LEY 9428

CITAS: 2022-361310-001

PRESENTADA A LAS 13:10 DEL DIA 24/05/2022

OTORGADA A LAS 08:00 DEL DIA 18/05/2022

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA

CITAS: 800-535668-01-0001-001