

Fecha: 10/02/2025

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: 60m Este del Puente sobre Río Aguas Zarcas, finca a mano izquierda
2-ALA 4-Aguas Zarcas 10-San Carlos

Número de Avalúo: 5175804

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 229.866.138,08

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 10/02/2025

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

Observaciones Generales:
La propiedad requiere mantenimiento de limpieza de malezas y delimitación en los costados este y oeste principalmente . De no darse un manejo apropiado de limpieza y ornato podría darse la posibilidad de cambio de uso únicamente forestal , lo cual disminuye el valor . No presenta rotulo de venta . La liquidez y deseabilidad del bien se considera Mediana.

FIRMA:



Nombre: Jorge Araya Blanco

Tipo de Profesional: Ing. Agrónomo

Identificación #: 2-0348-0275

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre: Jorge Araya Blanco

Tipo de Profesional: Ing. Agrónomo

Identificación #: 203480275

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21004048364100-2025-R

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5175804

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214 SOLICITANTE: 214- BIENES ADJUDICADOS CLIENTE: 8717-1 ARKIPLAST SOCIEDAD ANONIMA CORREO: tribera@bncr.fi.cr TELÉFONO: 22114027 Ext. 234026 IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-113542		VALUADOR	NOMBRE: Jorge Araya Blanco EMPRESA: Perito Externo - JORGE ENRIQUE ARAYA BLANCO IDENTIFICACIÓN N°: 2-0348-0275 TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Agrónomo CORREO: jorgearayablanco@hotmail.com TELÉFONO: 8681-1954 OTRO:																		
	NOMBRE PROPIETARIO: Banco Nacional de Costa Rica IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021 PROPORCIÓN DERECHOS: % PROVINCIA: 2 ALA CANTON: 10 San Carlos DISTRITO: 4 Aguas Zarcas LOCALIDAD: Plus Code : 9JGX+9CW Aproximadamente 60 metros este del ba DIRECCIÓN EXACTA: 60m Este del Puente sobre Río Aguas Zarcas, finca a mano izquierda IDENTIFICADOR PREDIAL: 21004048364100 PLANO DE CATASTRO N°: A-1099325-2006 ÁREA REGISTRADA: 70.990,16 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Norte USO PREDOMINANTE: Others OCUPADO POR: forestal 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 ☒ Bien Adjudicado para Venta OBJETO: ☐ Crédito de Adquisición ☐ Refinanciamiento ☐ Construcción ☒ Bien Adquirido USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): 8717-1 Arkiplast Sociedad Anónima SOLICITADO POR: ☒ Cliente de arriba ☐ Otro 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 CON CONSTRUCCIONES: ☐ Si ☒ No CUOTA MANTENIMIENTO: ☐ Mes ☐ Año NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica): USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Otro DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: Forestal - bosque II 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: 70.990,16 m² ÁREA M² ID. PREDIAL: 70.990,16 m² ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: No FACTOR DE COPROPIEDAD: 0 ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:																					
INFORMACIÓN ADICIONAL	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: Finca medianera de uso forestal bosque secundario en un 80% del área, la sección del frente es aprovechable para construir en un 10% pero requiere manejo de ornato, limpieza de malezas. Los servicios de electricidad y agua potable disponibles al frente de calle (40,40 metros), acceso por carretera nacional que conduce a Aguas Zarcas, muy cercana al centro comercial. No presenta actualmente edificaciones de importancia económica. Actualmente presenta alta incidencia de malezas no recibe el mantenimiento adecuado. Requiere delimitarla principalmente en costado este y oeste de la propiedad.																					
	<table border="1"> <tr> <td>PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA</td> <td>De</td> <td>Hasta</td> </tr> <tr> <td>RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):</td> <td>10</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>RANGO DE PRECIOS:</td> <td>30.000</td> <td>100.000</td> </tr> <tr> <td>VISIÓN DEL MERCADO</td> <td>OFERTA:</td> <td>☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja</td> </tr> <tr> <td></td> <td>DEMANDA:</td> <td>☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja</td> </tr> <tr> <td>TENDENCIA DE PRECIOS:</td> <td colspan="2">☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Disminuyendo</td> </tr> </table>					PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):	10	30	RANGO DE PRECIOS:	30.000	100.000	VISIÓN DEL MERCADO	OFERTA:	☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja		DEMANDA:	☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja	TENDENCIA DE PRECIOS:	☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Disminuyendo
PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta																				
RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):	10	30																				
RANGO DE PRECIOS:	30.000	100.000																				
VISIÓN DEL MERCADO	OFERTA:	☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja																				
	DEMANDA:	☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja																				
TENDENCIA DE PRECIOS:	☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Disminuyendo																					
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO																						
TERRENO / FINCA	DIMENSIONES: 40,4 X 572,75 ☒ m ☐ ha. ÁREA APLICABLE: 70.990,16 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: No aplica TOPOGRAFÍA: Ondulada PENDIENTE: Desendente ZONIFICACIÓN: Agrícola FUENTE: MAG - 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: Propiedad de uso forestal con un área superior de 70% de bosque primario y secundario, la afectación por zonas de protección a quebradas es superior al 50%. La sección aprovechable para desarrollar o construir se estima en aproximadamente 2000 metros en frente a carretera nacional. No presenta edificaciones de importancia económica. Requiere mantenimiento de limpieza y ornato al frente, además de delimitación.		SERVICIOS: ☒ Teléfono ☒ Señal Celular ☒ Alcantarillado ☐ Sistema Sanitario ☒ Caño ☒ Internet ☒ Cuneta ☐ AGUA: ☒ Si ☐ No ☐ ADICIONALES: ☐ Calle de Grava ☒ Calle Pavimentada ☒ Recolectión Basura ☒ Acera ☒ Cordón ☒ Alumbrado ☐ TV por Cable ☐ ELECTRICIDAD: ☒ Si Tiene ☐ No Tiene ☐ TIPO DE RUTA: ☐ Primaria ☒ Secundaria ☐ Terciaria ☐ Camino Vecinal ☐ Calle Local MATERIAL: Asfalto ANCHO DE VÍA: 30 metros TRANSPORTE PÚBLICO: ☒ Si ☐ No JARDINES/PARQUES: ☒ Si ☐ No ☐ EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m TIPO DE ACCESO: Calle Pública TIPO DE UBICACIÓN: Medianero APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: < 55																			

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21004048364100-2025-R

NAS No.: 5175804

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
2	461.497	1.147.364	461
3	461.566	1.147.928	435
6	461.705	1.147.590	452

ÁREA m²: 70.990,16

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 3.500

COMENTARIOS:
La propiedad tiene un área muy reducida para construir o desarrollar al frente de calle pública, resto de área de uso forestal que no permite cambio de uso , motivo por el cual se reduce el valor de la propiedad.

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 ☐ Solarío ☐ 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. No presenta edificaciones de importancia económica.													

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21004048364100-2025-R

NAS No.: 5175804

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, San Carlos, Aguas Zarcas 60m Este del Puente sobre Río Aguas Zarcas, finca a mano izquierda		Oferta de venta de propiedad en mismo sector - La Loma de Aguas Zarcas - vende hermanos Soto		Compra de propiedad en mismo sector Aguas Zarcas - propiedad uso agrícola		Compra de propiedad en mismo sector Aguas Zarcas - Calle Damas	
Tipo de Información		información del señor Víctor Soto		Información señor Víctor Hugo Alfaro 8930-5584		Información al teléfono 8643-4851	
Superficie de Terreno		200 m X 500 m		250 m X 300 m		200 m X 400 m	
Fecha Consulta		10/02/2025		01/01/2025		01/12/2024	
Valor Terreno		500.000.000		350.000.000		360.000.000	
Números de Contacto		8730-0740		8930-5584		8643-4851	
Valor Unitario del Terreno		5.000		4.670		4.500	
Ubicación	medianera	medianera	1	medianera	1	medianera	1
Dimensiones/Area de la Finca	70.990,16 m²	100.000 m²	1	75.000 m²	1	80.000 m²	1
Servicios 1	disponibles	disponibles	1	disponibles	1	disponibles	1
Servicios 2	no aplica	no aplica	1	no aplica	1	no aplica	1
Tipo de vía	calle pública	calle pública	1	calle pública	1	calle pública	1
Relación Frente/Fondo	1 a 10	1 a 25	,95	1 a 15	,95	1 a 2	,95
Pendiente %	descendente	ascendente	1	descendente	1	descendente	1
Nivel respecto a calle	a nivel calle	a nivel calle	1	a nivel calle	1	sobre nivel cal	1
Aprovechamiento	20%	80%	,8	80%	,8	70%	,85
Factor de negoc	eventual venta	oferta venta	,95	venta	1	venta	1
Uso suelo	forestal	agropecuario	,9	agropecuario	,9	agropecuario	,9
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,6498		,684		,7268	
VALORES HOMOLOGADOS		3.249		3.194,28		3.270,38	

Conclusiones:
Según comparación de mercado de propiedades en mismo sector se concluye un valor de ¢ 3238.00 por metro cuadrado.

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 229.866.138

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 3.238

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21004048364100-2025-R

Informe de Avalúo No.: 214-21004048364100-2025-R

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: Jorge Araya Blanco	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - JORGE ENRIQUE ARAYA BLANCO	
	SOLICITANTE: 214- BIENES ADJUDICADOS			IDENTIFICACIÓN N°: 2-0348-0275	
	CLIENTE: 8717-1 ARKIPLAST SOCIEDAD ANONIMA			TIPO DE PROFESIONAL: Agronomist Eng.	
	CORREO: tribera@bncr.fi.cr			CORREO: jorgearayaablanco@hotmail.com	
	TELÉFONO: 22114027 Ext. 234026	IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-113542		TELÉFONO: 8681-1954	OTRO:

Enfoque Físico

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

Fracción	Área m2	Valor	Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario					Ajustado		Parcial
1	70.990,16	3.238	1	1	1	1	3.238	100%	229.866.138,08
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:	229.866.138,08

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Forma de Explotación	Área m2	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	Estado de Conserv.	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR (años)	Valor Unitario Final
Totales	0		0						Valor Mejoras al Terreno:		0

Valor de las Construcciones	
1	2
3	4
5	6
7	8
9	10
11	12
13	14
15	16
17	18
19	20
21	22
23	24
25	26
27	28
29	30
31	32
33	34
35	36
37	38
39	40
41	42
43	44
45	46
47	48
49	50
51	52
53	54
55	56
57	58
59	60
61	62
63	64
65	66
67	68
69	70
71	72
73	74
75	76
77	78
79	80
81	82
83	84
85	86
87	88
89	90
91	92
93	94
95	96
97	98
99	100

ENFOQUE DE COSTOS	Tipo de construcción	Área m2	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR (años)	Valor Unitario Final
Totales	0		0	Valor de las Construcciones:							0

Áreas 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)

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:	229.866.138,08
---------------------	----------------

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21004048364100-2025-R

NAS No.: 5175804

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, San Carlos, Aguas Zarcas 60m Este del Puente sobre Río Aguas Zarcas, finca a mano izquierda							
	Fuente de Información							
	Fecha Consulta							
	Precio de Oferta							
	Área Construcción	m²						
	Valor Unitario							
	Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
	Ubicación	60m Este del Puente sobre Río Aguas Zar		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							
	Número de Recámaras							
	Número de Baños							
	Estacionamientos							
	AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1		1		1	
	VALORES HOMOLOGADOS		0		0		0	
	Conclusiones:							

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21004048364100-2025-R

NAS No.: 5175804

LIMITACIONES Y SALVEDADES	OBSERVATIONS: La propiedad requiere mantenimiento de limpieza de malezas y delimitación en los costados este y oeste principalmente . De no darse un manejo apropiado de limpieza y ornato podría darse la posibilidad de cambio de uso únicamente forestal , lo cual disminuye el valor . No presenta rotulo de venta . La liquidez y deseabilidad del bien se considera Mediana.																						
TIEMPO DE EXPOSICIÓN	TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses		AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General																				
RESUMEN DE VALORES	LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:																						
	<table border="0"> <tr> <td>VALOR DE TERRENO:</td> <td>229.866.138,08</td> </tr> <tr> <td>VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS:</td> <td>229.866.138,08</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>229.866.138,08</td> </tr> <tr> <td>VALOR DE VENTA FORZADA:</td> <td></td> </tr> </table>				VALOR DE TERRENO:	229.866.138,08	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:	0	VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS:	229.866.138,08	MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A:	0	VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO:	229.866.138,08	VALOR DE VENTA FORZADA:								
VALOR DE TERRENO:	229.866.138,08																						
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:	0																						
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS:	229.866.138,08																						
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A:	0																						
VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO:	229.866.138,08																						
VALOR DE VENTA FORZADA:																							
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	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: 229.866.138,08 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado																						
	CONCLUSIÓN DE VALOR DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: 60m Este del Puente sobre Río Aguas Zarcas, finca a mano izquierda																						
	PROVINCIA: ALA CANTON: San Carlos DISTRITO: Aguas Zarcas																						
	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: 10/02/2025 VALOR FINAL: 229.866.138,08 MONTO DE LA SOLICITUD: 228.400.000																						
	VALOR EN LETRAS: doscientos veintinueve millones ochocientos sesenta y seis mil ciento treinta y ocho y ocho centavos																						
	SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado																						
	FIRMA: 		CO-FIRMANTE (si aplica) FIRMA: 																				
	NOMBRE PERITO: Jorge Araya Blanco		NOMBRE CO-FIRMANTE: Jorge Araya Blanco																				
	TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Agrónomo TIPO DE PERITO: Perito Externo CIA		TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Agrónomo TIPO DE PERITO: Perito Externo CIA																				
	REGISTRO #: CIA 2524		REGISTRO #: CIA 2524																				
CÓDIGO INSPECTOR: 293		CÓDIGO INSPECTOR: 293																					
COD. EMPRESA: 412																							
FECHA DEL INFORME: 10/02/2025		FECHA DEL INFORME: 10/02/2025																					
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No		PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No																					
FECHA DE INSPECCIÓN: 10/02/2025		FECHA DE INSPECCIÓN: 10/02/2025																					
IDENTIFICACIÓN N°: 2-0348-0275		IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique) 203480275																					
ANEXOS: <table border="0"> <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 1</td> <td>☐ Certificado Catrastral 2</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 1	☐ Certificado Catrastral 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 1	☐ Certificado Catrastral 2																						



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: acceso oeste a la propiedad

Foto 4



Descripción: sección del frente

Foto 2



Descripción: vista de frente de la propiedad

Foto 5



Descripción: sección intermedia

Foto 3



Descripción: acceso este de la propiedad

Foto 6



Descripción: sección limita a quebrada costado este

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: sección frente a calle

Foto 10



Descripción: sección fondo propiedad

Foto 8



Descripción: sección del frente

Foto 11



Descripción: sección noreste de propiedad

Foto 9



Descripción: sección intermedia

Foto 12



Descripción: sección intermedia

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: perito al frente de propiedad

Foto 16



Descripción: sección del fondo

Foto 14



Descripción: sección suroeste

Foto 17



Descripción: sección intermedia

Foto 15



Descripción: sección intermedia

Foto 18



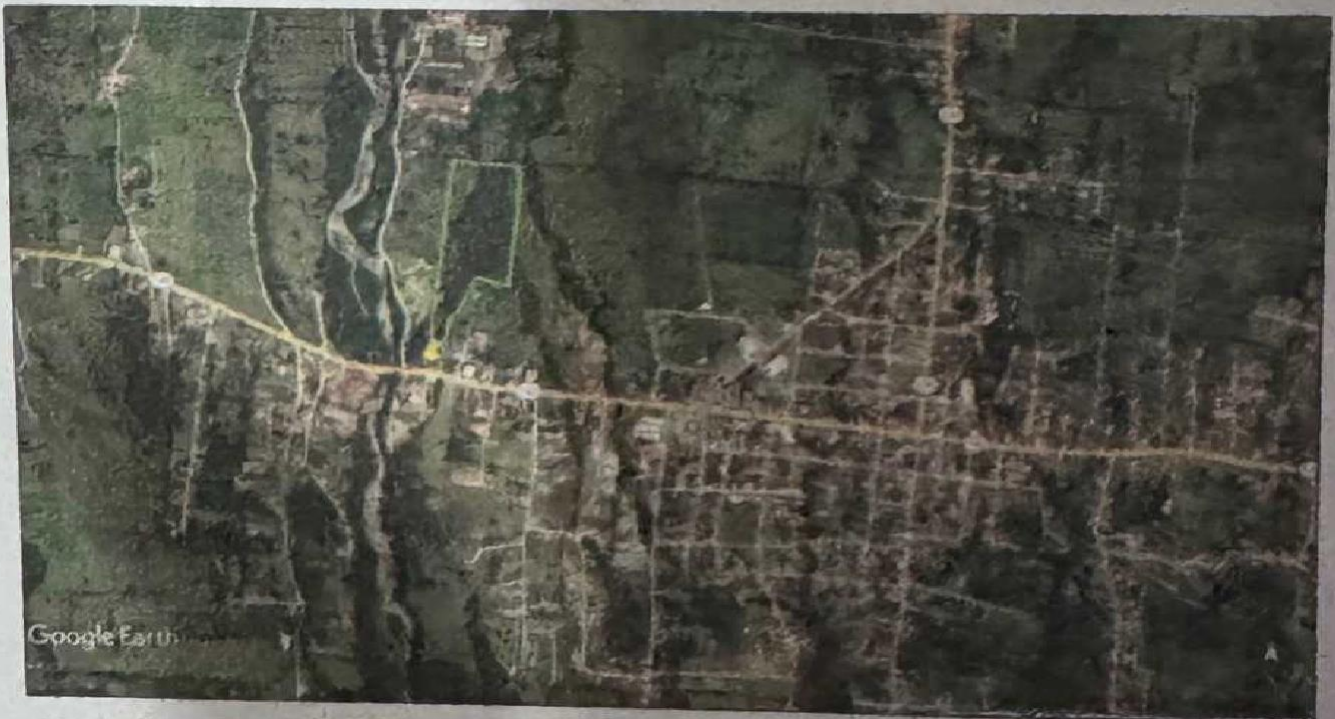
Descripción: sección noreste

Mapa de Ubicación



Descripción: Vista satelital del entorno del inmueble y linderos de la finca de forma irregular 0.70

Foto 12



Descripción: Vista satelital de la ubicación geográfica del inmueble respecto al centro de Aguas Zarcas a 2 K

[illegible]

