

AVALÚO DE FINCA RURAL		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES	214-30202015219300-2025-R	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Actualización Bien Reposeído		
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
Banco Nacional de CR		Céd. Jurídica	4-000-001021
NOMBRE PROPIETARIO (S)			
Banco Nacional de CR		Céd. Jurídica	Proporción de Derechos 4-000-001021 100%
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	03 - CARTAGO		
Cantón:	02 - PARAISO		
Distrito:	02 - SANTIAGO		
Localidad:	Las Mesitas		
DIRECCIÓN EXACTA			
del cementerio de Santiago, 350m sur, 2.3km al este y 475m sur. Plus Code: V6FC+2H5 Paraíso, Provincia de Cartago.			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	C-1700150-2013	12 595,00 m2	
Identificador Predial	30202015219300	12 595,00 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2 Demasía NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO		¢62 609 745,00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢18 503 721,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢81 113 466,00	
VALOR EN LETRAS: OCHENTA Y UN MILLONES CIENTO TRECE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS COLONES 00/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:		18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial Local
Uso predominante del bien:		Otro	Especifique: Agrícola
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢18 503 721,00	
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES			
-El inmueble es apto como garantía hipotecaria ya que la Política del Banco lo establece de esta manera al ser un bien de su propiedad. Se recomienda solicitar la reconexión del servicio de agua y luz y replantear los vértices del terreno. -Como parte de este estudio no se realizaron pruebas de laboratorio de ninguna especie ni ningún tipo de análisis de resistencia estructural de construcciones, capacidad de carga de los suelos, ni de la calidad de ningún material y por lo tanto no se asume ningún tipo de responsabilidad que pueda derivarse por estos aspectos. -Tampoco se asume responsabilidad por vicios o defectos no detectables durante la inspección visual del inmueble o de los documentos aportados o por cambios físicos, políticos o económicos que sucedan posteriores a la fecha de visita y que puedan afectar el resultado obtenido en el análisis. -Las observaciones respecto al sistema eléctrico se realizan en virtud de lo que permite la inspección visual. -El perito valuador no se pronuncia sobre ninguna situación legal, pues es materia que no le compete y por lo tanto salva cualquier tipo de responsabilidad. -Tanto la empresa valuadora como el profesional responsable declaran no tener ningún interés particular en las fincas, sus edificaciones y los resultados que puedan derivarse del análisis financiero de este informe.			
Nombre del Perito Sergio Echavarría Arce			
Tipo de Profesional		Ing. Topógrafo	Carnet IT-22267
Código Perito SIACC		575	Emp. -
Nombre de la empresa		GrupoTECNO Ingeniería Internacional S.A.	
Nombre y firma representante legal de la empresa		Firma del Perito	
Fecha inspección:		18 junio 2025	Identificación N° 3-0418-0125
Números telefónicos para contacto		2285-0010 / 2245-1703	
Correo electrónico / Dirección WEB		avaluos@grupotecnocr.com / www.grupotecnocr.com	

AVALÚO DEL TERRENO				214-30202015219300-2025-R	
ÁREA CULTIVADA					
Descripción	Área ha m2		Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢
No presenta					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA					
Totalidad del Terreno	1	2 595,00	B	49 710 000,00	62 609 745,00
					0,00
					0,00
					0,00
TOTAL	1	2 595,00			62 609 745,00
RECARGO POR SITUACIÓN					
Descripción	Área m2		Valor unit ¢ / m2 del recargo		Valor del recargo ¢
					0,00
					0,00
TOTAL	0,00				0,00
Características Lote Tipo	Servicios 1	1	Servicios 2	16	Frente: 42,18 m Área: 12 595,00 m2
				Mejoras al terreno:	0,00
VALOR DEL TERRENO					
VALOR TOTAL		¢62 609 745,00			
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO					
LINDEROS ACTUALES					
OESTE Compañía Agropecuaria La Cabaña S.A.			Lote baldío		
NORESTE Calle Pública con un frente de 42,18m			Calle pública en lastre		
NOROESTE Carlos Luis Calderón Solano			Lote baldío		
SURESTE Carlos Coto Ramírez			Lote baldío		
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05				PRECISIÓN	
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud
1	524 289		1 091 665		1 035
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES					
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1	Finca en Paraíso, Cachí / A: 8501m2 / \$105.000,00 / ID # 28680255	Oferta	www.encuentra24.com		18/6/2025
		Coordenadas	Este	Norte	
2	Finca en Paraíso, Ujarrás / A: 16371m2 / \$180.000,00 / ID # 30104741	Oferta	www.encuentra24.com		18/6/2025
		Coordenadas	Este	Norte	
3	Finca en Paraíso, Cachí / A: 5000m2 / ¢43.000.000,00 / ID # 25230992	Oferta	www.encuentra24.com		18/6/2025
		Coordenadas	Este	Norte	
4		Oferta			
		Coordenadas	Este	Norte	
5		Oferta			
		Coordenadas	Este	Norte	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-30202015219300-2025-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino vecinal	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Lastre mezclado grueso	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	9,00 m	Cordón	NO		
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA			Calle Pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ Ice y otros	Internet por Cable	SÍ Tigo y otros	Clase social	Media Baja
Alumbrado	SÍ Jasec	Jardines y Parques	NO a 0 m	Clase social zonas cercanas	Media Baja
Electricidad	SÍ Jasec	Transporte Público	NO a 0 m	Densidad poblacional	Baja
Agua Potable	SÍ Asada	Edificios Comerciales	NO a 0 m	Facilidades Mano de Obra	Regular
Señal celular	SÍ Ice y otros	Recolección de basura	SÍ	ACTIVIDAD DEL LUGAR	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	NO	Agrícola	
Medidores instalados	Ninguno	Congruente con el entorno SÍ			
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS					
Cercanía a Zonas Protegidas	0,00 km	Precipitación promedio anual	0 mm	Zona de vida	
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	0,00 km	Temperatura promedio	0 °C		
Aprovechamiento del área de la finca	0%	Meses secos	0		
Cercas	Púas, cerca viva y postes de concreto Regular	Brillo solar	0,00 horas	0	
		Relieve	0 %	Plano	
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):					
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	300,00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 48,00%					
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO					
Clasificación por color:	0			Tipo de Suelo	0
Capacidad de uso (USDA):	0				
Pedregosidad:	0 % Nula	DRENAJES	Interno:	0	
			Externo:	0	
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
16-jun	Servidumbre trasladada. Citas: 406-18954-01-0900-001 Reservas de ley de aguas y ley de caminos públicos. Citas 425-01126-01-0168-001				
OBSERVACIONES					
Al realizar la visita se observa lo siguiente: -El bien no cuenta con medidor de luz y tampoco se observó el de agua. -La distancia a esquina está dada por un acimut y distancia lo que imposibilita poder medirla mediante un método convencional, sin embargo, dada la forma y ubicación del terreno en el Fraccionamiento de Las Mesitas se puede garantizar que el bien inspeccionado corresponde con el indicado en el plano. -Se recomienda contratar a un profesional en topografía que replantee los vértices del terreno, especialmente los del fondo ya que no se tiene certeza donde está la división entre el bien valorado y el colindante oeste. Además, una vez demarcado el lote se deberá verificar si todas las construcciones están dentro de los límites del terreno. -Algunos datos de "características específicas" y "características generales del suelo" no se indican dado que es información que se sale del rango de formación del profesional que desarrolló este informe.					

MEMORIA CALCULO FINCA RURAL						214-30202015219300-2025-R					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢/m²		6 253,19		5 566,47		8 600,00		0,00		0,00	
Área	12595,00	8 501,00	0,8783	16 371,00	1,0904	5 000,00	0,7372	0,0000		1,0000	
Nivel		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Frente		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Fondo		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Forma		0,9500		0,9500		0,9500		1,0000		1,0000	
Pendiente		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Ubicación		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	1,0000		1,0000	
Tipo de vía	5	4	0,9374	4	0,9374	4	0,9374	1,0000		1,0000	
Negociación		0,9000		0,9000		1,0000		1,0000		1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		0,7040		0,8740		0,6565		0,0000		1,0000	
Valores Homologados		4 402,22		4 864,85		5 646,27					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
	1,0000		Área afectada		0,00 m2						
	1,0000		Área afectada		0,00 m2						
	1,0000		Área afectada		0,00 m2						
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	¢4 971 /m2		Valor ajustado		¢4 971 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1,0000		Área		0,00 m2		¢0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL						¢4 971,00 /m2					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-30202015219300-2025-R			
CONSTRUCCIONES												
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2	
Casa #1	72,00	227 822	16 403 184	60	12	R	0,8800	0,8190	11 822 112,00	43,2	164 196	
Casa #2	-	-	-	40	30	DM	0,3438	0,0000	-		0	
Galpón	160,00	50 627	8 100 320	40	20	M	0,6250	0,4740	2 399 680,00	11,8	14 998	
Porqueriza Interior	148,00	50 627	7 492 796	40	20	M	0,6250	0,4740	2 219 704,00	11,8	14 998	
Porqueriza Exterior	275,00	25 314	6 961 350	40	20	M	0,6250	0,4740	2 062 225,00	11,8	7 499	
TOTAL	655,00		38 957 650					18 503 721,00				
OBRAS COMPLEMENTARIAS												
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2	
			-						-			
			-						-			
TOTAL	-		-					-				
MEJORAS AL TERRENO												
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2	
			-						-			
			-						-			
TOTAL			-					-				
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES												
CONSTRUCCIONES			¢18 503 721,00									
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0,00									
VALOR TOTAL			¢18 503 721,00									
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN										ESTADO	O	ÓPTIMO
DEFINICIONES											MB	MUY BUENO
Área	Dimensión de la construcción			Estado		Estado físico del bien (Actual)			B		BUENO	
	Medida en metros, m2, o unidades			Factor Depre.		Factor de Depreciación			I		INTERMEDIO	
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado		Factor de Estado			R		REGULAR	
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VNR		Valor Neto de Reposición			D		DEFICIENTE	
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VUR		Vida Útil Remanente			M		MALO	
Edad	Edad del bien (años de construido)										MM	MUY MALO
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke							DM	DEMOLICIÓN

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-30202015219300-2025-R

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: Dos casas, una porqueriza y un galpón Uso predominante: Otros
Estado de la edificación: Existente Avance: 100% Presupuesto: \$ -
Nombre del Profesional Responsable de la obra: No aplica
Nombre del Desarrollador: No aplica
Número de Contrato CFIA: No aplica Número permiso construcción: No aplica
Documentos de construcción adicionales: No aplica
Propiedad utilizada por: Nombre
Vigencia del contrato de arrendamiento: No aplica
Área construcción principal: 655,00 m2 Porcentaje de cobertura: 520% Año de construcción: 2013

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC02 **NÚMERO DE NIVELES:** 1

Estructura	Zócalo (mampostería y liviano)	Sistema eléctrico: Entubado Conduit <u>SI</u> <u>PARCIAL</u> Porcentaje <u>80%</u> Caja breaker <u>SI</u> Interruptor <u>Fusible</u> Estado General <u>Regular</u> Gas LP <u> </u> Ubicación <u> </u> <u>No presenta gas</u>
Paredes	Livianas	
Entrepiso	No presenta	
Techos	RT	
Cubierta	HG	
Cielos	No presenta	
Pisos	Cerámica	
Fachada	Sencilla	
Aposentos	Terraza, cuarto, baño completo y cocina	
Baños	uno completo	
Otros	Casa de madera, galpón y porqueriza	Estado Físico y Mantenimiento: Paredes <u>Regular</u> Cielos <u>Regular</u> Pisos <u>Bueno</u> Cubierta <u>Bueno</u>
Red de agua caliente	no presenta	
Tanque captación de agua	no presenta	

Fisuras
Apreciación visual de desplome

Repellos	<u>Ninguno</u>	Paredes	<u>Ninguno</u>	Pisos	<u>Ninguno</u>	Cielos	<u>Leve</u>
Pisos	<u>Ninguno</u>						

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación: Avance:

DESCRIPCIÓN
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:	Sí
1				
2				
3			Equivalente al:	0,0%
			del monto del crédito destinado a construcción	

OBSERVACIONES

Las construcciones que presenta el inmueble se encuentran vandalizadas en relación a lo observado en el avalúo aportado del año 2023. La descripción indicada en el apartado anterior corresponde a la casa #1 en su mayoría que es la edificación en mejor estado. En ese sentido tenemos que:

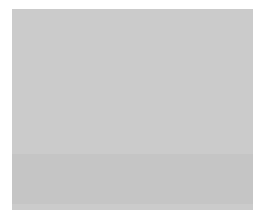
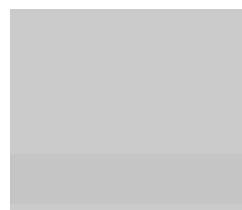
- La primera vivienda no presenta cielos, puertas, mueble de cocina, se presume que se dañó el sistema eléctrico y por tanto se considera que presenta un regular estado de conservación.
- Existe una segunda vivienda de madera la cual al encontrarse para demoler no se consideró en el presente informe.
- El galpón presenta mucha corrosión y al no contar con mantenimiento se considera en mal estado de conservación.
- La porqueriza al igual que el galpón no cuenta con mantenimiento y hay secciones donde se presume se removieron láminas de HG y otros elementos que hoy no existen en relación a lo observado en el avalúo aportado.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-30202015219300-2025-R



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-30202015219300-2025-R



Casa #1 Exterior



Casa #1 Interior



Casa #1 Interior



Interior Finca



Interior Finca



Casa #2 Exterior



Casa #2 Interior

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



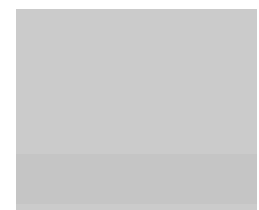
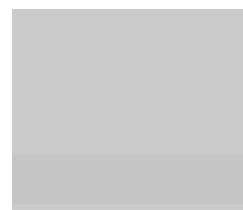
Homologable #1



Homologable #2



Homologable #3

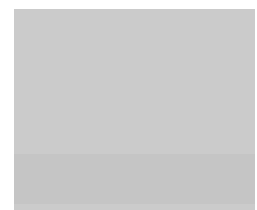
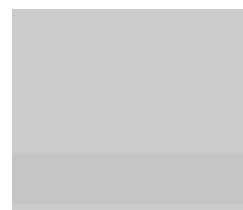


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-30202015219300-2025-R



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

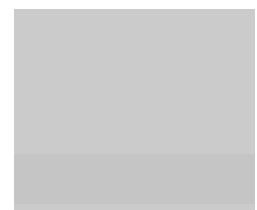
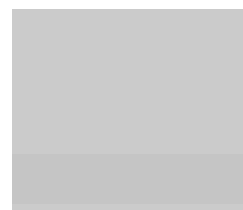


ANEXO FOTOGRÁFICO

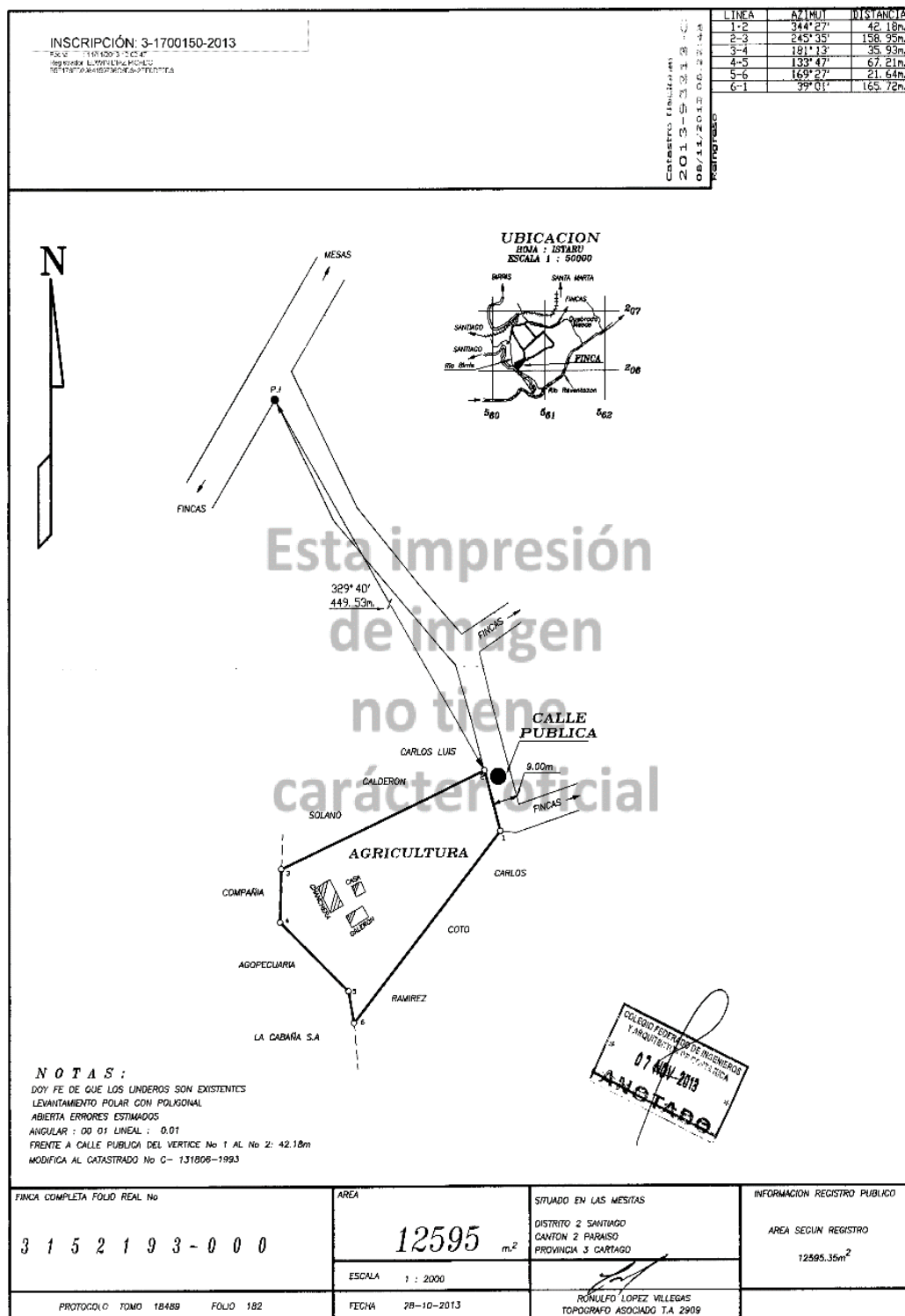
214-30202015219300-2025-R



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



214-30202015219300-2025-R



ESTUDIO DE REGISTRO

214-30202015219300-2025-R

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 152193---000

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 152193 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA LA AGRICULTURA LOTE 19

SITUADA EN EL DISTRITO 2-SANTIAGO CANTON 2-PARAISO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

OESTE : COMPAÑIA AGROPECUARIA LA CABAÑA S.A.

NORESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE CUARENTA Y DOS PUNTO DIECIOCHO METROS

NOROESTE : CARLOS LUIS CALDERON SOLANO

SURESTE : CARLOS COTO RAMIREZ

MIDE: DOCE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS

PLANO:C-1700150-2013

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY

IDENTIFICADOR PREDIAL:302020152193__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
3-00138559 000		FOLIO REAL
3-00152193 001		FOLIO REAL
3-00152193 001		FOLIO REAL
3-00152193 002		FOLIO REAL
3-00152193 002		FOLIO REAL
3-00152193 003		FOLIO REAL
3-00152193 004		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 62,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: SESENTA MILLONES CIENTO SESENTA Y TRES MIL SETECIENTOS NOVENTA Y

TRES COLONES CON SETENTA Y UN CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00552771-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 13-AGO-2024

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 406-18954-01-0900-001

FINCA REFERENCIA 00041868-000

AFECTA A FINCA: 3-00152193 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS

CITAS: 425-01126-01-0168-001

AFECTA A FINCA: 3-00152193 -000

INICIA EL: 29 DE SEPTIEMBRE DE 1995

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

ESTUDIO DE REGISTRO

214-30202015219300-2025-R

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	3 - CARTAGO	Número Inscripción:	1700150
Año Inscripción:	11 Nov 2013	Área Plano:	12,595.00
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	206100.0
Coordenada Este:	560500.0	CRTM Norte:	1091442.0
CRTM Este:	524151.0	Verificado Zona Catastrada:	Si

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
3 - CARTAGO	2 - PARAISO	2 - SANTIAGO

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101404752	PALACIO DE REYES SOCIEDAD ANONIMA		

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)
Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
3 - CARTAGO	152193	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial
3 - CARTAGO	152193	0		

Plano(s) Hijo(s): Inexistente(s)
Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
3 - CARTAGO	131806	1993

Anotaciones: Inexistente(s)

El Registro Inmobiliario advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.

[Imprimir](#)

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-30202015219300-2025-R	Tipo: Rural
2	Nombre del Solicitante	Banco Nacional de CR	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Sergio Echavarría Arce	Empresa: GrupoTECNO Ingeniería Internac
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	81 113 466,00	Monto solicitado: 60 163 793,71
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	-El inmueble es apto como garantía hipotecaria ya que la Política del Banco lo establece de esta manera al ser un bien de su propiedad. Se recomienda solicitar la reconexión del servicio de agua y luz y replantear los vértices del terreno. -Como parte de este estudio no se realizaron pruebas de laboratorio de ninguna especie ni ningún tipo de análisis de resistencia estructural de construcciones, capacidad de carga de los suelos, ni de la calidad de ningún material y por lo tanto no se asume ningún tipo de responsabilidad que pueda derivarse por estos aspectos. -Tampoco se asume responsabilidad por vicios o defectos no detectables durante la inspección visual del inmueble o de los documentos aportados o por cambios físicos, políticos o económicos que sucedan posteriores a la fecha de visita y que puedan afectar el resultado obtenido en el análisis. -Las observaciones respecto al sistema eléctrico se realizan en virtud de lo que permite la inspección visual. -El perito valuador no se pronuncia sobre ninguna situación legal, pues es materia que no le compete y por lo tanto salva cualquier tipo de responsabilidad. -Tanto la empresa valuadora como el profesional responsable declaran no tener ningún interés particular en las fincas, sus edificaciones y los resultados que puedan derivarse del análisis financiero de este informe. - El avalúo se expresa en colones por ser la moneda de curso legal del país y se advierte que los bienes tasados no necesariamente se revaloran conforme al diferencial cambiario.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Sergio Echavarría Arce	Emp. N° 575
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	18/6/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)