

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-20904028442400-2026-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		BIENES ADJUDICADOS			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
Proporción de Derechos					
100%					
EX-DEUDOR					
MONTERO	CHACÓN	VICTOR JULIO		Céd. Identidad 1-0880-0849	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	09 - OROTINA				
Distrito:	04 - COYOLAR				
Localidad:	COYOLAR				
DIRECCIÓN EXACTA					
600 METROS AL ESTE DE LA ESTACIÓN DELTA COYOLAR, LOTE A MANO IZQUIERDA.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	A-0141345-1993		Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°			21 079,50 m2		
Identificador Predial	20904028442400		21 079,50 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO			¢170 722 870,50		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢21 069 086,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢191 791 956,50		
VALOR EN LETRAS: CIENTO NOVENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y UN MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS COLONES 50/100					
Tiempo estimado para la venta del bien: 18 meses					
Ámbito máximo de mercado potencial General					
Uso predominante del bien: Residencial Horizontal					
Especifique: VIVIENDA UNIFAMILIAR					
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ¢21 069 086,00					
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES					
Se trata de un terreno con topografía plana y regular, cuenta con acceso por calle pública. Para la elaboración de este informe no se realizaron estudios técnicos del suelo, por lo que no se asume responsabilidad alguna por posibles fallas en la misma. Se revisó el estudio de registro y se pudo apreciar que el bien cuenta con gravámenes siendo uno de ellos una demanda					
Nombre del Perito Kevin Joab Monge Ruiz					
Tipo de Profesional Ing. Construcción Carnet					
ICO-28970					
Firma del Perito					
Código Perito SIACC 788 Emp. 410					
Identificación N°					
Nombre de la empresa Kevin Joab Monge Ruiz					
Cód. Empresa 00000410					
Nombre y firma representate legal de la empresa					
Fecha inspección: 18 abril 2026					
Fecha informe: 21 abril 2026					
Números telefónicos para contacto 8947-4215					
Correo electrónico / Dirección WEB kevinjmonge@gmail.com					

AVALÚO DEL TERRENO						214-20904028442400-2026-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO						TC: ¢462,00/\$					
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢/m²		8 622,18		9 906,87		9 001,36		0,00		0,00	
Área	21080	5799	0,6532	5047	0,6239	5888	0,6565	1,0000		1,0000	
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000	
Frente	79	40	1,2525	45	1,2043	38	1,2741	1,0000		1,0000	
Pendiente	3	1	0,9747	1	0,9747	1	0,9747	1,0000		1,0000	
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	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	1	3	1,1379	5	1,2949	4	1,2139	1,0000		1,0000	
Factor de Zona	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
Factor de Neg		7%	0,9300	7%	0,9300	7%	0,9300	1,0000		1,0000	
			1,0000		1,0000		1,0000	1,0000		1,0000	
			1,0000		1,0000		1,0000	1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		0,8438		0,8819		0,9203		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		7 275,73		8 736,77		8 283,84					
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	¢8 099 /m2	Valor ajustado	¢8 099 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno							
Factor secciones	1,0000	Área	21 079,50 m2	¢0 / m2							
VALOR UNITARIO FINAL				¢8 099,00 /m2							
VALOR TOTAL DEL TERRENO				¢170 722 870,50							
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	ARCELA DEL IDA NUMERO M 02						LOTE				
SUR	PARCELA DEL IDA NUMERO 11-1						LOTE				
ESTE	CALLE PUBLICA CON 78 METROS 59 CENTIMETROS DE FRENTE						CALLE				
OESTE	PARCELA DEL IDA NUMERO M 04						LOTE				
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE						NORTE				Altitud
1	438 287						1 093 711				174
Plus Code: VCRP+7WR Coyolar, Provincia de Alajuela											
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos				Fecha Consulta				
1	Lote de 5799 m2, localizado en la misma zona que el sujeto. Con un costo por m2 de ¢8622,18.	Oferta	Zully Castillo/8764-1150				21/4/2026				
		Coordenadas	Este			Norte					
2	Lote de 5047 m2, localizado en la misma zona que el sujeto. Con un costo por m2 de ¢9906,87.	Oferta	Yunirza Cantillo/ 7178-7838				21/4/2026				
		Coordenadas	Este			Norte					
3	Lote de 5888 m2, localizado en la misma zona que el sujeto, Con un costo por m2 de ¢9001,36	Oferta	Paulo Fernández/ 8897-5586				21/4/2026				
		Coordenadas	Este			Norte					
4											
		Coordenadas	Este			Norte					
5											
		Coordenadas	Este			Norte					

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos como resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-20904028442400-2026-U				
VÍAS DE COMUNICACIÓN				ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS				
Tipo de ruta	Terciaria			Caño	NO		Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Asfalto			Cuneta	NO		Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	58,00 m			Cordón	NO			
Acera	NO			ACCESO A LA FINCA				Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS				
Teléfono	SÍ	VARIOS	Internet por Cable	SÍ	VARIOS		Clase social	Media Baja
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	NO	a 0 m		Clase social zonas cercanas	Media Baja
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	a 50 m		Densidad poblacional	Baja
Agua Potable	SÍ	AYA	Edificios Comerciales	SÍ	a 200 m		Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	VARIOS	Recolección de basura	SÍ	a 20 m		RESIDENCIAL, AGRÍCOLA	
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	a 500 m			
Medidores instalados	Teléfono y Agua							
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS								
Frente principal:	78,59 m			Nivel sobre calle:	0,00 m			
Fondo:	268,22 m			Pendiente %	3			
Relación:	3,4129024			Tipo de vía:	1			
Servicios	S1	1		Ubicación:	Medianero			
	S2	16						
RIESGOS POTENCIALES								
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:							NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:								
Cuerpo de agua cerca	No		Distancia a construcción	0,00 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: 72,20%								
AFECTACIONES DEL BIEN								
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES								
FECHA ESTUDIO								
21/4/2026		ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY RESERVAS LEY AGUAS CITAS: 408-08962-01-0299-001 RESERVAS LEY CAMINOS CITAS: 408-08962-01-0300-001 DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA CITAS: 800-971553-01-0001-001						
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:							NO	
OBSERVACIONES								
Se realizó la inspección en sitio del bien a valorar, localizado en la zona de Alajuela, Orotina, Coyolar. Se trata de un terreno con topografía plana y regular, cuenta con acceso por calle pública. Para la elaboración de este informe no se realizaron estudios técnicos del suelo, por lo que no se asume responsabilidad alguna por posibles fallas en la misma. Se revisó el estudio de registro y se pudo apreciar que el bien cuenta con gravámenes siendo uno de ellos una demanda ejecutiva.								

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-20904028442400-2026-U		
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
VIVIENDA	85,00	320 000	27 200 000	55	16	I	0,8122	0,9191	20 304 630,00	41,1	238 878
ESTRUCTURA JAULAS	28,00	80 000	2 240 000	40	16	M	0,7200	0,4740	764 456,00	13,7	27 302
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL	113,00		29 440 000						21 069 086,00		
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									¢21 069 086,00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0,00		
VALOR TOTAL									¢21 069 086,00		
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN											
DEFINICIONES											
Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m², o unidades		Estado	Estado físico del bien (Actual)							
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo		Factor Depre.	Factor de Depreciación							
VRN	Valor de Reposición Nuevo		Factor Estado	Factor de Estado							
VUT	Vida Útil Total estimada del bien		VNR	Valor Neto de Reposición							
Edad	Edad del bien (años de construido)		VUR	Vida Útil Remanente							
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke							
ESTADO O MB B I R D M MM DM ÓPTIMO MUY BUENO BUENO INTERMEDIO REGULAR DEFICIENTE MALO MUY MALO DEMOLICIÓN											

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-20904028442400-2026-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: VIVIENDA UNIFAMILIAR Uso predominante: Residencial Horizontal
Estado de la edificación: Existente Avance: 100% Presupuesto ₡
Nombre del Profesional Responsable de la obra:
Nombre del Desarrollador:
Número de Contrato CFIA: No.de licencia (permiso) municipal de construcción:
Documentos de construcción adicionales:
Propiedad utilizada por: Nombre:
Vigencia del contrato de arrendamiento:
Área construcción principal: 113,00 m2 Porcentaje de cobertura: 1% Año de construcción: 2010

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:

VC02

NÚMERO DE NIVELES:

1

Estructura Estructura prefabricada
Paredes Baldosas prefabricadas
Entrepiso N/A
Estruc. Techo Perfiles metálicos de HG
Cubierta Láminas de HG
Cielos Gypsum
Pisos Cerámica
Fachada Tipo normal

Aposentos Corredor, sala, comedor, cocina, 3 habitaciones, baño, cuarto de pilas.

Parqueos 0
Otros
Red de agua caliente
Tanque captación de agua

Sistema eléctrico:

Cableado entubado: Sí Total Interruptor: Disyuntor
Tablero eléctrico (caja de breaker): Sí
Estado General: Regular *Inspección vía muestra*

Sistema de evacuación pluvial:

Canoas y bajantes: Sí Total Estado: Bueno
Otro sistema (indique): _____

Tanques de Gas:

Gas LP: _____ Ubicación: _____
En caso de encontrarse dentro, adjuntar fotografías de la ubicación y estado

Estado Físico y de Mantenimiento General:

Paredes Bueno Cielos Deficiente
Pisos Bueno Cubierta Bueno

Fisuras

Repellos _____ Pisos _____

Apreciación visual de desplome

Paredes Ninguno Pisos Leve Cielos Leve

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación: Avance:

DESCRIPCIÓN

PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

Etapas	% avance acum.	% de giro	Detalle de avance esperado
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			

Se recomienda un

primer giro:

Equivalente al:

0,0%

Del monto destinado a construcción

Los rubros de avance propuestos sirven como referencia para revisar el progreso del proyecto, pero el constructor puede sustituirlos por otras obras de valor equivalente, siempre respetando el orden lógico de construcción.

OBSERVACIONES

Se realizó la inspección de las construcciones, se trata de una vivienda unifamiliar con tipología similar a la VC02, cuenta con acabados antes descritos, se pudo apreciar que los cielos presentan humedad. Para la elaboración de este informe no se realizaron estudios técnicos de la estructura por lo que no se asume responsabilidad alguna por posibles fallas y vicios ocultos en el inmueble. Se revisó la instalación eléctrica y se pudo apreciar que se encuentra debidamente entubado. Hay una estructura que aparenta ser jaulas para algún animal.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20904028442400-2026-U


PERITO EN SITIO

FRENTE

ACCESO

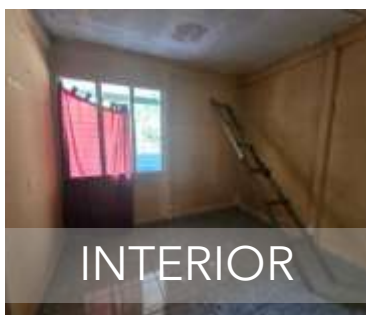
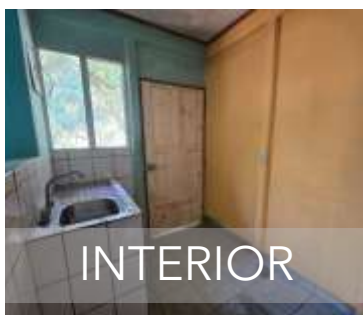
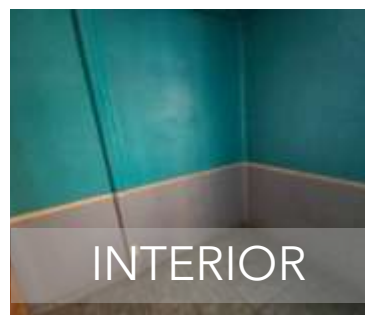
TERRENO

TERRENO

TERRENO

ESTRUCTURA

VIVIENDA

INTERIOR

INTERIOR

INTERIOR

INTERIOR
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

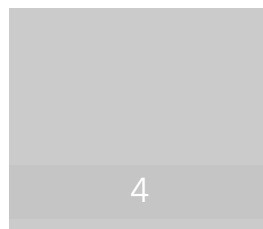

1



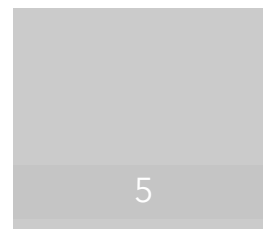
2



3



4



5

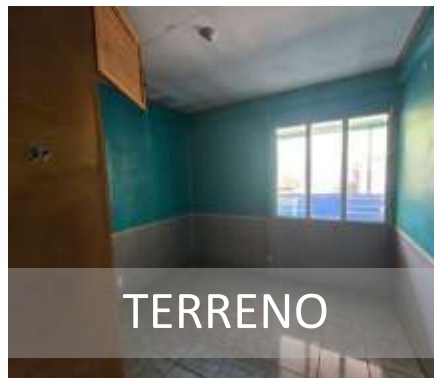
ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20904028442400-2026-U


INTERIOR

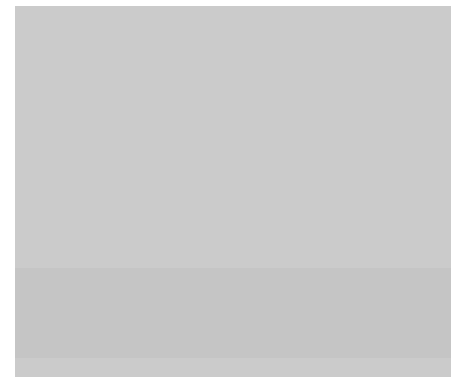
FRENTE

INTERIOR

CAJA DE BREAKERS

TERRENO

TERRENO

I. ELÉCTRICA

I. ELÉCTRICA

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

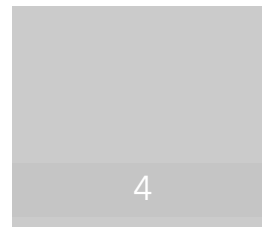

1



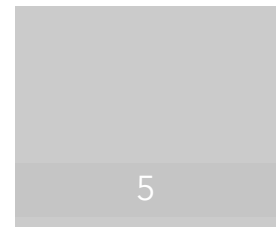
2



3



4



5

PLANO DE CATASTRO

214-20904028442400-2026-U

336-A-9-4-7

CATASTRO NACIONAL
280 238
EDICIÓN: MAGN
SECCIÓN MICROFILM AÑO 1992

REGISTRO NACIONAL CATASTRO NACIONAL
El presente plano fue cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:
A-141345-93
23 SEP 1993
Fecha
Firma: [Firma]

DE OFICIO
[Sello]

AREA	A.C.I.M.U.Y	DISTANCIA (m)
1-2	230°44'	78.55
2-3	309°53'	274.12
3-4	309°53'	78.12
4-1	149°50'	265.05

NOTAS:
-DOY FE QUE EN ESTE LEVANTAMIENTO NO HUBO CAMINOS DE LINDEROS NI DE AMONAJAMIENTOS, Y QUE LA CALLE QUE INDICO COMO ACCESO EXISTE EN REALIDAD.
-LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL CERRADA, ERRORES:
LINEAL = 0.03m ANGULAR = 00°01'20"
-EXENTO DEL PAGO DE DERECHOS Y TIMBRES SEGUN LEY 8735 ARTICULO 7 *

-FRENTE A CALLE PUBLICA DEL PUNTO 1 AL 2 = 78.55 m.

UBICACION
HOJA BARRANCA 3245-I
I.G.N. ESCALA 1:50000

LOCALIZACION
ESCALA 1:20000

INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO
DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS BASICOS
SECCION DE TOPOGRAFIA

PROYECTO:
COYOLAR

PROTICOLO:
SDMC No. 7478
FOLIO No. 14 a 112

ES PARTE DE:
FOLIO REAL MATRÍCULA No. 2272644-000
AREA SEGUN REGISTRO: 748ha.0122.76m²

PROPIEDAD DE:
INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO, CEDULA JURIDICA No. 4-000-042143-11

SITA EN: COYOLAR
DISTRITO: 8° COYOLAR
CANTON: 9° ORITINA
PROVINCIA: 2° ALAJUELA
LEVANTO:

ESCALA: 1:2500
FECHA: AGOSTO DE 1993
AREA: 2ha.1079.50m²

JIMMY GARITA BERNANDEZ-YERCOBENSO ASOCIADO-T.A.No.3714

INFORME REGISTRAL

214-20904028442400-2026-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 284424---000

PROVINCIA: ALAJUELA **FINCA:** 284424 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE AGRICULTURA CON CASA DE HABITACION, PARCELA M 03, ASENTAMIENTO CAMPESINO COYOLAR

SITUADA EN EL DISTRITO 4-COYOLAR CANTON 9-OROTINA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORESTE : PARCELA DEL IDA NUMERO M 02

NOROESTE : PARCELA DEL IDA NUMERO 11-1

SURESTE : CALLE PUBLICA CON 78 METROS 59 CENTIMETROS DE FRENTE

SUROESTE : PARCELA DEL IDA NUMERO M 04

MIDE: VEINTIUN MIL SETENTA Y NUEVE METROS CON CINCUENTA DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:A-0141345-1993

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY

IDENTIFICADOR PREDIAL:209040284424__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN

2-00272644 000 FOLIO REAL

2-00284424 001 FOLIO REAL

2-00284424 002 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 189,459,723.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO TREINTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UN DOLARES CON UN CENTAVOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2025-00635178-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 18-AGO-2025

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS LEY AGUAS

CITAS: 408-08962-01-0299-001

AFECTA A FINCA: 2-00284424 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY CAMINOS

CITAS: 408-08962-01-0300-001

AFECTA A FINCA: 2-00284424 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA

CITAS: 800-971553-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 23-003072-1157-CJ

AFECTA A FINCA: 2-00284424 -000

INICIA EL: 11 DE FEBRERO DE 2026

FINALIZA EL: 11 DE FEBRERO DE 2036

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ACTOR

MUNICIPALIDAD DE OROTINA

CEDULA JURIDICA 3-014-042070

DEMANDADO

INMOBILIARIA MONTERO CHAC?N S.A.

CEDULA JURIDICA 3-101-385305

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 21-04-2026 a las 16:42 horas

INFORME CATASTRAL

214-20904028442400-2026-U

[Inicio](#) • [Ver predio](#)

Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano								
Provincia	2 - ALAJUELA										
Cantón	209 - OROTINA										
Distrito	20904 - COYOLAR										
ID predio	20904028442400										
Número finca	2-0284424-0-0										
Área Plano	21079.5 m²										
Catastrado											
Área Según Registro	21079.5 m²										
Cautelar	<table><tr><th>Tomo-Asiento</th><th>Tipo</th></tr><tr><td colspan="2">No tiene Trámites Administrativos asociados</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>			Tomo-Asiento	Tipo	No tiene Trámites Administrativos asociados					
Tomo-Asiento	Tipo										
No tiene Trámites Administrativos asociados											
											
Plano	201413451993										
ABRE	1										
Relación	1 - Relacion uno a uno										
Inconsistencias											
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N								
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N								
9 - N	10 - N	12 - N									
Modificaciones											
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N								
5 - N	6 - N	7 - N	9 - N								

NOTAS GENERALES

214-20904028442400-2026-U

No se asume responsabilidad por la estabilidad y calidad del terreno, ni de la presencia del nivel freático ya que la información indicada en este informe no incluye la realización de pruebas físicas de ingeniería, ni de laboratorio. Tampoco se asume ninguna responsabilidad por la firmeza de la estructura o durabilidad de los bienes. No se realizaron estudios geotécnicos al terreno, ni pruebas físicas de resistencia estructural a las construcciones, ya que este informe tiene solamente el alcance de un Avalúo según el principio de la apariencia.

De igual forma, no se asume responsabilidad alguna por vicios ocultos no detectables durante la inspección ocular de los inmuebles, que pueda presentar la edificación, ni por problemas o defectos presentes o futuros que pudiera presentar las instalaciones eléctricas, mecánicas y estructurales.

No omitimos manifestar que no se realizó levantamiento topográfico, por lo tanto, el área del terreno utilizada es la correspondiente al plano de catastro y estudio de registro literario adjunto. Y según información de la zona catastral indicada en el SIRI.

Se indica que, para este bien, no se realizaron pruebas in situ con el fin de comprobar la filtración, conductibilidad hidráulica, estudios geológicos, ni clasificaciones de horizontes, pruebas de drenaje, ni clasificación de suelos, por lo que no se asume responsabilidad por vicios ocultos presentes en este informe.

El avalúo es reflejo de las condiciones encontradas el día en que se realizó la visita, por lo tanto, el valuador no es responsable por variaciones en los valores producto de situaciones físicas, políticas o económicas que se presenten con posterioridad a la fecha del avalúo y que resulten en diferencias con el resultado del presente análisis.

Algunos de los datos aquí vertidos, como por ejemplo la determinación de los riesgos, provienen de estudiar visualmente el entorno y las características de otros inmuebles similares y no de algún estudio pormenorizado, por lo que sus alcances se limitan a lo observado en la visita.

Se verificó la existencia de un sistema electromecánico con las características señaladas en este avalúo, hasta donde las posibilidades y el espacio físico lo permitan. No se asume ninguna responsabilidad por deficiencias en el electromecánico no visibles o no determinadas.

Se asume como correcta la información de otros profesionales incluida en los planos de agrimensura.

El valuador no toma responsabilidad por vicios o defectos ocultos durante la inspección ocular de los inmuebles o del examen de la documentación anotada.

El valuador no se pronuncia sobre ninguna situación jurídica (propiedad, derechos, gravámenes, y otros), pues es materia que no le compete y por lo tanto salva cualquier tipo de responsabilidad.

Por ser Costa Rica un país con alta sismicidad y presencia de fallas geológicas existe la posibilidad de un evento sísmico en cualquier momento, en cualquier parte del territorio nacional, sin que pueda estimarse su magnitud e intensidad. En cuanto al riesgo vulcanológico, al estar en la zona de influencia de varios volcanes activos, el riesgo y la intensidad de eventuales erupciones es impredecible. Por lo tanto, el Perito Valuador firmante no se hace responsable por los daños que pudieran provocar dichos eventos sobre los inmuebles objeto de este avalúo.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES

Calificación de la Liquidez		MEDIA ALTA	
1	Informe de avalúo N°:	214-20904028442400-2026-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	MONTERO CHACÓN VICTOR JULIO	Número de cédula 1-0880-0849
3	Nombre del Perito que valoró:	Kevin Joab Monge Ruiz	Empresa: Kevin Joab Monge Ruiz
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Sí
5	Monto del avalúo	191 791 956,50	Monto solicitado: ₡94 122 617,04
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Se trata de un terreno con topografía plana y regular, cuenta con acceso por calle pública. Para la elaboración de este informe no se realizaron estudios técnicos del suelo, por lo que no se asume responsabilidad alguna por posibles fallas en la misma. Se revisó el estudio de registro y se pudo apreciar que el bien cuenta con gravámenes siendo uno de ellos una demanda ejecutiva.		
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Kevin Joab Monge Ruiz	Emp. N° 410
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	22/4/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)