

AVALÚO DE FINCA URBANA
INFORME DE AVALÚO

OFICINA	214 - DIRECIÓN DE BIENES	INFORME DE AVALÚO
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Administración de Bienes	214-20401053310500-2025-U

NOMBRE SOLICITANTE (S)	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021

NOMBRE EX DEUDOR	
SANCHEZ NAVARRO ALEXIS GERARDO	Céd. Identidad 1-1134-0554

NOMBRE PROPIETARIO (S)		Proporción de Derechos
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021	100%

UBICACIÓN DEL BIEN	
Provincia:	02 - ALAJUELA
Cantón:	04 - SAN MATEO
Distrito:	01 - SAN MATEO
Localidad:	San Mateo

DIRECCIÓN EXACTA	
de la entrada del Centro Diurno de Ancianos de San Mateo 800 m al este (sobre ruta 3) y 150 m al sur. Plus Code: WFRP+3M5, Provincia de Alajuela, San Mateo, Costa Rica	

REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA				
Inscripción de la Finca		Según el Plano		
Plano de catastro N°	A-1839675-2015		270.00 m2	
Identificador Predial	20401053310500		270.00 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasia NO

AVALÚO	
VALOR DEL TERRENO	¢10,477,080.00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢6,619,976.00
VALOR TOTAL DEL BIEN	¢17,097,056.00
VALOR EN LETRAS: DIECISIETE MILLONES NOVENTA Y SIETE MIL CINCUENTA Y SEIS COLONES 00/100	
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses <u>Ámbito máximo de mercado potencial</u> <u>Local</u>
Uso predominante del bien:	Otro Especifique: Residencial individual
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢6,619,976.00

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA	SÍ
-----------------------------------------------------------------	----

OBSERVACIONES GENERALES	El bien valuado es un terreno con 2 construcciones dentro de sus linderos. Estas constituyen una casa de habitación y una galera, se ubica a 150 m de la ruta nacional número 3. Durante la inspección se verifica que la instalación eléctrica está parcialmente entubada y que parte de las edificaciones no deben de ser consideradas como parte del valor del bien.
-------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Nombre del Perito	Diego Porras González		
Tipo de Profesional	Arquitecto	Carnet	A 12057
Código Perito SIACC	589	Emp.	-
Nombre de la empresa	-		Firma del Perito
			Identificación N° 4 0163 0332
			Cód. Empresa 00000365

Nombre y firma representate legal de la empresa			
Fecha inspección:	16 septiembre 2025	Fecha informe:	17 septiembre 2025
Números telefónicos para contacto	8340 9711		
Correo electrónico / Dirección WEB	diegoporrasgonzalez@gmail.com		

AVALÚO DEL TERRENO		214-20401053310500-2025-U									
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		44,000.00		52,600.00		38,800.00		50,200.00		0.00	
Comparación de áreas de terreno	270	500.00	1.2255	190	0.8905	400	1.1385	239	0.9606		1.0000
Comparación de tipo de vía, deseabilidad y clase social	4	1	0.8192	1	0.8192	3	0.9357	1	0.8192		1.0000
Margen de negociación e intermediación	5%	5%	0.9500	5%	0.9500	5%	0.9500	5%	0.9500		1.0000
Factor de Homologación		0.9538		0.6931		1.0120		0.7476		1.0000	
Valores Homologados		41,965.92		36,455.11		39,266.47		37,528.31			
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	€38,804 /m2	Valor ajustado	€38,804 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno							
Factor secciones	1.0000	Área	270.00 m2	€/ m2							
VALOR UNITARIO FINAL				€38,804.00 /m2							
VALOR TOTAL DEL TERRENO				€10,477,080.00							
LINDEROS ACTUALES											
NORTE : ANTONIO RODRIGUEZ ARCE						Casa de habitación					
SUR : RESTO RESERVADO DE HACIENDA LA MARAVILLA S.A.						Terreno sin construcciones					
ESTE : GRUPO ASESOR CONYABILIDAD G.A.C., S.A.						Terreno sin construcciones					
OESTE : CALLE PUBLICA CON FRENTE DE 10.00 METROS						Calle de lastre					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud								
0	443,721	1,099,166	265								
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	Lote baldío ubicado en San Mateo a 3 kilómetros del bien a valuar. Ofrecido por Jorge Fallas quien puede ser contactado al número telefónico: 8822 1414. Enlace de la información del bien: https://shre.ink/SuLr	Oferta	8822 1414			17/9/2025					
		Coordenadas	Este		Norte						
2	Lote baldío ubicado en Orotina, Cascajal a 8 kilómetros del bien a valuar. Ofrecido por Paulina Montes de Oca quien puede ser contactado al número telefónico: 8353 0096. Enlace de la información del bien: https://shre.ink/Su7O	Oferta	8353 0096			17/9/2025					
		Coordenadas	Este		Norte						
3	Lote baldío ubicado en Orotina, La Trinidad a 13 kilómetros del bien a valuar. Ofrecido por Denise Montero quien puede ser contactado al número telefónico: 8302 2450. Enlace de la información del bien: https://shre.ink/Su7i	Oferta	8302 2450			17/9/2025					
		Coordenadas	Este		Norte						
4	Lote baldío ubicado en Orotina, Cebadilla a 10 kilómetros del bien a valuar. Ofrecido por Lía Campos quien puede ser contactado al número telefónico: 8846 4248. Enlace de la información del bien: https://shre.ink/Su7q	Oferta	8846 4248			17/9/2025					
		Coordenadas	Este		Norte						

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-20401053310500-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			
Tipo de ruta	<u>Camino no clasificado</u>	ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Material	<u>Lastre fino</u>	Caño	<u>NO</u> Sistema Sanitario <u>Tanque séptico</u>
Ancho de vía	<u>10.00 m</u>	Cuneta	<u>NO</u> Alcantarillado pluvial <u>NO</u>
Acera	<u>NO</u>	Cordón	<u>NO</u>
		ACCESO A LA FINCA	
		<u>Calle pública</u>	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	<u>SÍ varios</u>	Internet por Cable	<u>SÍ varios</u>
Alumbrado	<u>SÍ ICE</u>	Jardines y Parques	<u>SÍ a 1200 m</u>
Electricidad	<u>SÍ ICE</u>	Transporte Público	<u>SÍ a 150 m</u>
Agua Potable	<u>SÍ Municipal</u>	Edificios Comerciales	<u>SÍ a 1200 m</u>
Señal celular	<u>SÍ varios</u>	Recolección de basura	<u>SÍ a 150 m</u>
TV por Cable	<u>SÍ</u>	Edificios públicos / comunales	<u>SÍ a 1500 m</u>
Medidores instalados	<u>Electricidad y Agua</u>	Residencial	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frete principal:	<u>10.27 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>0.00 m</u>
Fondo:	<u>26.04 m</u>	Pendiente %	<u>0</u>
Relación:	<u>2.53554041</u>	Tipo de vía:	<u>4</u>
Servicios	<u>S1 1</u>	Ubicación:	<u>Callejón fondo</u>
	<u>S2 16</u>		
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:			<u>NO</u>
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):			<u>Bueno</u>
Cuerpo de agua cerca	<u>No</u>	Distancia	<u>0.00 m</u>
Topografía	<u>Plana</u>	Pendiente	<u>No Aplica</u>
		Posibilidad de daños	<u>Ninguno</u>
		Riesgo deslizamiento	<u>Ninguno</u>
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>62.00%</u>			
AFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
<u>17/9/2025</u>	SERVIDUMBRE TRASLADADA CITAS: 345-17804-01-0903-001		
OBSERVACIONES			
Los gravámenes no afectan la funcionalidad del bien			

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-20401053310500-2025-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																				
Casa	58.00	250,000	14,500,000	50	25	M	0.6250	0.4740	4,295,654.00	14.8	74,063																				
TOTAL	58.00		14,500,000						4,295,654.00																						
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																				
Galera	43.00	75,000	3,225,000	50	10	R	0.8800	0.8190	2,324,322.00	36.0	54,054																				
			-						-																						
			-						-																						
TOTAL	43.00		3,225,000						2,324,322.00																						
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									¢4,295,654.00																						
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢2,324,322.00																						
VALOR TOTAL									¢6,619,976.00																						
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN																															
DEFINICIONES																															
Área	Dimensión de la construcción			Estado	Estado físico del bien (Actual)																										
	Medida en metros, m2, o unidades			Factor Depre.	Factor de Depreciación																										
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado	Factor de Estado																										
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VNR	Valor Neto de Reposición																										
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VUR	Vida Útil Remanente																										
Edad	Edad del bien (años de construido)																														
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke																											
<table border="1"> <tr> <td rowspan="8" style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">ESTADO</td> <td>O</td> <td>ÓPTIMO</td> </tr> <tr> <td>MB</td> <td>MUY BUENO</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>BUENO</td> </tr> <tr> <td>I</td> <td>INTERMEDIO</td> </tr> <tr> <td>R</td> <td>REGULAR</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>DEFICIENTE</td> </tr> <tr> <td>M</td> <td>MALO</td> </tr> <tr> <td>MM</td> <td>MUY MALO</td> </tr> <tr> <td>DM</td> <td>DEMOLICIÓN</td> </tr> </table>													ESTADO	O	ÓPTIMO	MB	MUY BUENO	B	BUENO	I	INTERMEDIO	R	REGULAR	D	DEFICIENTE	M	MALO	MM	MUY MALO	DM	DEMOLICIÓN
														ESTADO	O	ÓPTIMO															
															MB	MUY BUENO															
															B	BUENO															
															I	INTERMEDIO															
															R	REGULAR															
															D	DEFICIENTE															
															M	MALO															
MM	MUY MALO																														
DM	DEMOLICIÓN																														

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 sísmo 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.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-20401053310500-2025-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente: Casa de habitación		Uso predominante: Residencial	
Estado de la edificación: Existente		Avance: 100% Presupuesto: ¢	
Nombre del Profesional Responsable de la obra:			
Nombre del Desarrollador:			
Número de Contrato CFIA:		Número permiso construcción:	
Documentos de construcción adicionales:			
Propiedad utilizada por:		Nombre:	
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal: 58.00 m2		Porcentaje de cobertura: 21%	
		Año de construcción: 2000	
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: <u>VC01</u>		NÚMERO DE NIVELES: <u>1</u>	
Estructura mampostería		Sistema eléctrico:	
Paredes mampostería		Entubado Conduit <u>SI</u> <u>PARCIAL</u>	
Entrepiso no tiene		Porcentaje <u>50%</u>	
Techos estructura de madera con lámina ondulada		Caja breaker <u>NO</u>	
Cubierta HG ondulado		Interruptor <u>[shaded]</u>	
Cielos Tablilla PVC		Estado General <u>Regular</u>	
Pisos Cerámicos		Gas LP <u> </u> Ubicación <u> </u>	
Fachada Vista de casa de una planta con corredor al frente		Estado Físico y Mantenimiento:	
Aposentos Corredor, sala comedor, dos dormitorios y un baño		Paredes <u>Regular</u> Cielos <u>Regular</u>	
Baños Con piezas económicas y sin enchape		Pisos <u>Regular</u> Cubierta <u>Regular</u>	
Otros No hay			
Red de agua caliente No tiene			
Tanque captación de agua No tiene			
Fisuras		Apreciación visual de desplome	
Repellos <u>Ninguno</u>	Paredes <u>Ninguno</u>	Pisos <u>Ninguno</u>	Cielos <u>Ninguno</u>
Pisos <u>Leve</u>			
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación: Existente		Avance: 100%	
DESCRIPCIÓN		<i>Galera con paredes prefabricadas de columnas y baldosas con cubierta de estructura metálica y lámina HG rectangular</i>	
OBSERVACIONES			
Durante la inspección se verifican los siguientes hallazgos:			
1. En la base del medidor eléctrico no está instalado el respectivo interruptor principal			
2. Hay partes en las que se aprecian circuitos eléctricos sin entubar y en el cetrno de carga no hay interruptores			
3. En el lateral norte de la vivienda exteriormente hay un centro de carga que aparentemente tuvo un interruptor principal pero no está instalado			
4. En las estructuras de madera de la cubierta de techos que se aprecian se observa comején y algunas piezas dañadas por la humedad			
5. La cocina de la vivienda no debe tomarse como parte del valor porque esta se construyó posteriormente y no se ancló correctamente a la estructura principal de la casa siendo de paredes livianas que se aprecian desprendidas de la vivienda			
6. En el perímetro de la propiedad hay malla electrosoldada, pero esta tiene un estado de conservación y mantenimiento y edad que se combinan para no tener valor por obsolescencia de esta estructura			
7. La puerta posterior de la vivienda que sale de la cocina estaba abierta y sin ningún tipo de cerradura funcional al momento de la inspección			
8. Faltan algunas celosías en la ventanería de la vivienda			
9. En la parte posterior de la propiedad hay una edificación que se identifica como una galera, esta tiene algunas previstas de instalaciones electromecánicas, pero que no están en funcionamiento al momento de la inspección.			

ANEXO FOTOGRAFICO

214-20401053310500-2025-U



Imagen N° 1 Frente de la propiedad



Imagen N° 2 Calle de acceso



Imagen N° 3 Medidor eléctrico instalado



Imagen N° 4 Medidor de agua



Imagen N° 5 Lateral de la galera



Imagen N° 6 Galera del patio



Imagen N° 7 Lateral de la casa



Imagen N° 8 Corredor



Imagen N° 9 Sala comedor



Imagen N° 10 Pared liviana desprendida de la casa



Imagen N° 11 Puertas en mal estado

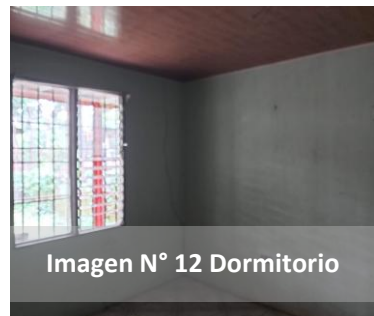
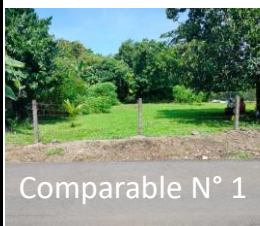


Imagen N° 12 Dormitorio

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



Comparable N° 1



Comparable N° 2



Comparable N° 3



Comparable N° 4



Perito en el Sitio

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20401053310500-2025-U



PLANO DE CATASTRO

214-20401053310500-2025-U

INSCRIPCIÓN: 2-1839675-2015

Fecha: 06/08/2015 14:59:20
 Registrador: EDDY SANCHEZ ROJAS
 22D626B1F4D8B456FE6C4D4A93937DD7

Catastro Nacional
2015-54151-C
 05/08/2015 14:52:52
 Reingreso (Apelación)
 Catastro Nacional
2015-54151-C
 28/07/2015 13:21:44
 Reingreso

PAGO DE ARANCELES Y DEMAS IMPUESTOS CORRESPONDIENTES.
 REALIZADO CON ENTERO DEL BANCO DE COSTA RICA
 NUMERO 19727837-0

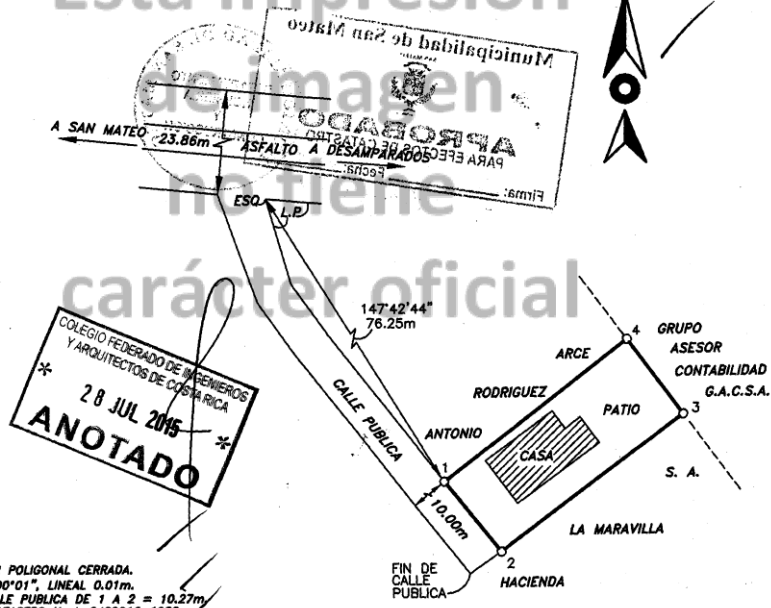
DERROTERO

LINEA	AZIMUT	DISTANCIA	
		m	cm
1 - 2	140 48	10	27
2 - 3	52 41	25	89
3 - 4	321 39	10	59
4 - 1	231 59	26	04



UBICACION

HOJA BARRANCA ESCALA 1 / 50000



COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
 Y ARQUITECTOS DE COSTA RICA
 28 JUL 2015
ANOTADO

NOTAS

LINDEROS EXISTENTES.
 LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL CERRADA.
 ERRORES : ANGULAR 00°01", LINEAL 0.01m.
 DISTANCIA FRENTE CALLE PUBLICA DE 1 A 2 = 10.27m
 MODIFICA EL PLANO CATASTRO N. A-0489016-1982.

INFORMACION REGISTRO PUBLICO: PARTE DE: FOLIO REAL N. 2208463-000		ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE. UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO, EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO.	
AREA SEGUN REGISTRO 544187.18m ²		SITUADO EN: SAN MATEO	
SERGIO LEON LAURENT TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 4218		DISTRITO 1 SAN MATEO CANTON 4 SAN MATEO PROVINCIA 2 ^a ALAJUELA	
PROTOCOLO TOMO : 19378	FOLIO : 38	ESCALA: 1 / 500	FECHA: MAYO/2015

ESTUDIO DE REGISTRO

214-20401053310500-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 533105---000

PROVINCIA: ALAJUELA **FINCA:** 533105 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UNA CASA**SITUADA EN EL DISTRITO 1-SAN MATEO CANTON 4-SAN MATEO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA****LINDEROS:**

NORTE : ANTONIO RODRIGUEZ ARCE

SUR : RESTO RESERVADO DE HACIENDA LA MARAVILLA S.A.

ESTE : GRUPO ASESOR CONYABILIDAD G.A.C., S.A.

OESTE : CALLE PUBLICA CON FRENTE DE 10.00 METROS

MIDE: DOSCIENTOS SETENTA METROS CUADRADOS**PLANO:**A-1839675-2015**FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:**NO HAY**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00208463 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 19,000,000.00 COLONES**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: DIECIOCHO MILLONES SETECIENTOS VEINTIUN MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2025-00446365-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 11-JUN-2025

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY**GRAVAMENES o AFECTACIONES:** SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 345-17804-01-0903-001

FINCA REFERENCIA 208461-000

AFECTA A FINCA: 2-00533105 -000

CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY

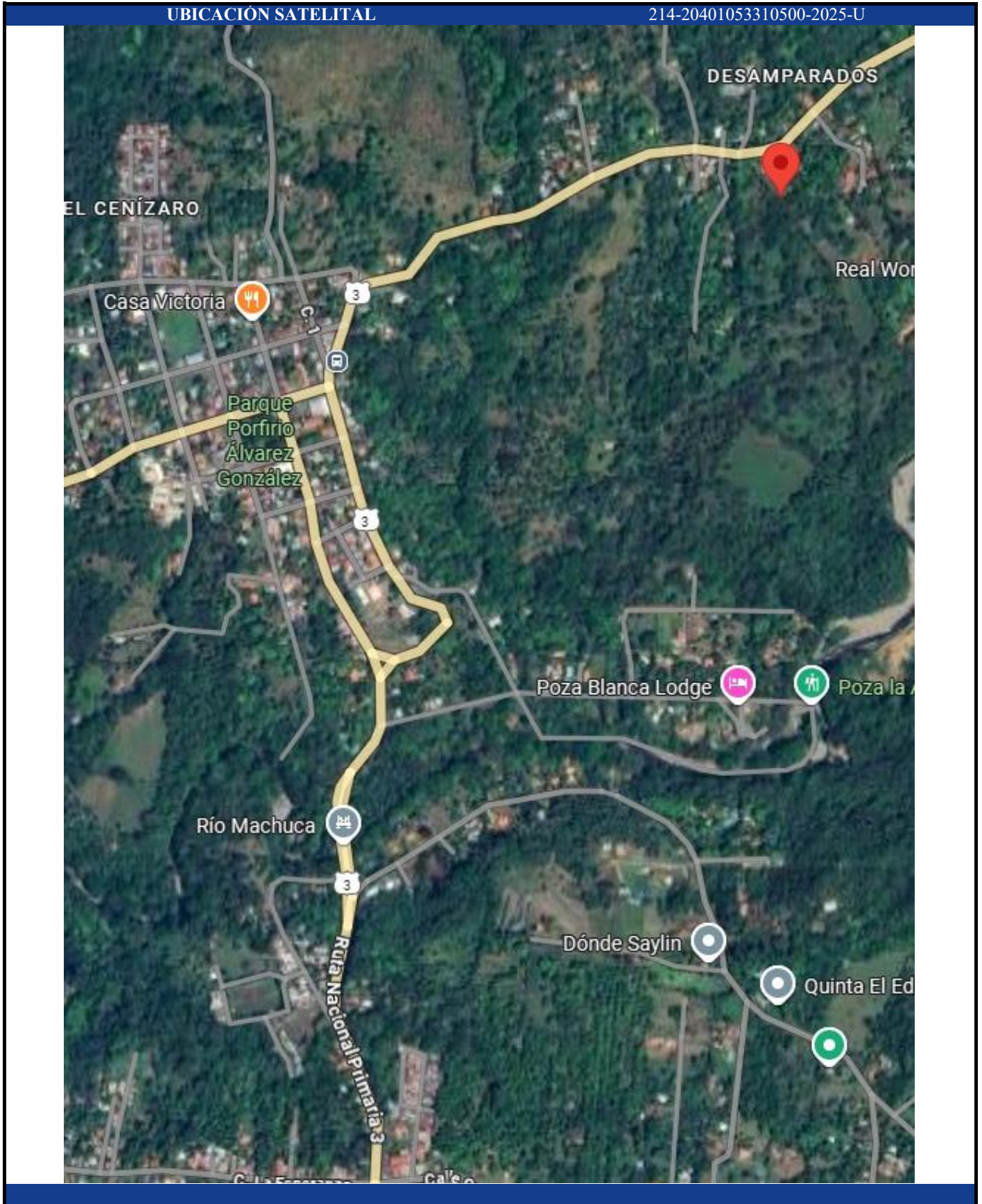
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 11-09-2025 a las 12:11 horas

VERIFICACIÓN EN SIRI

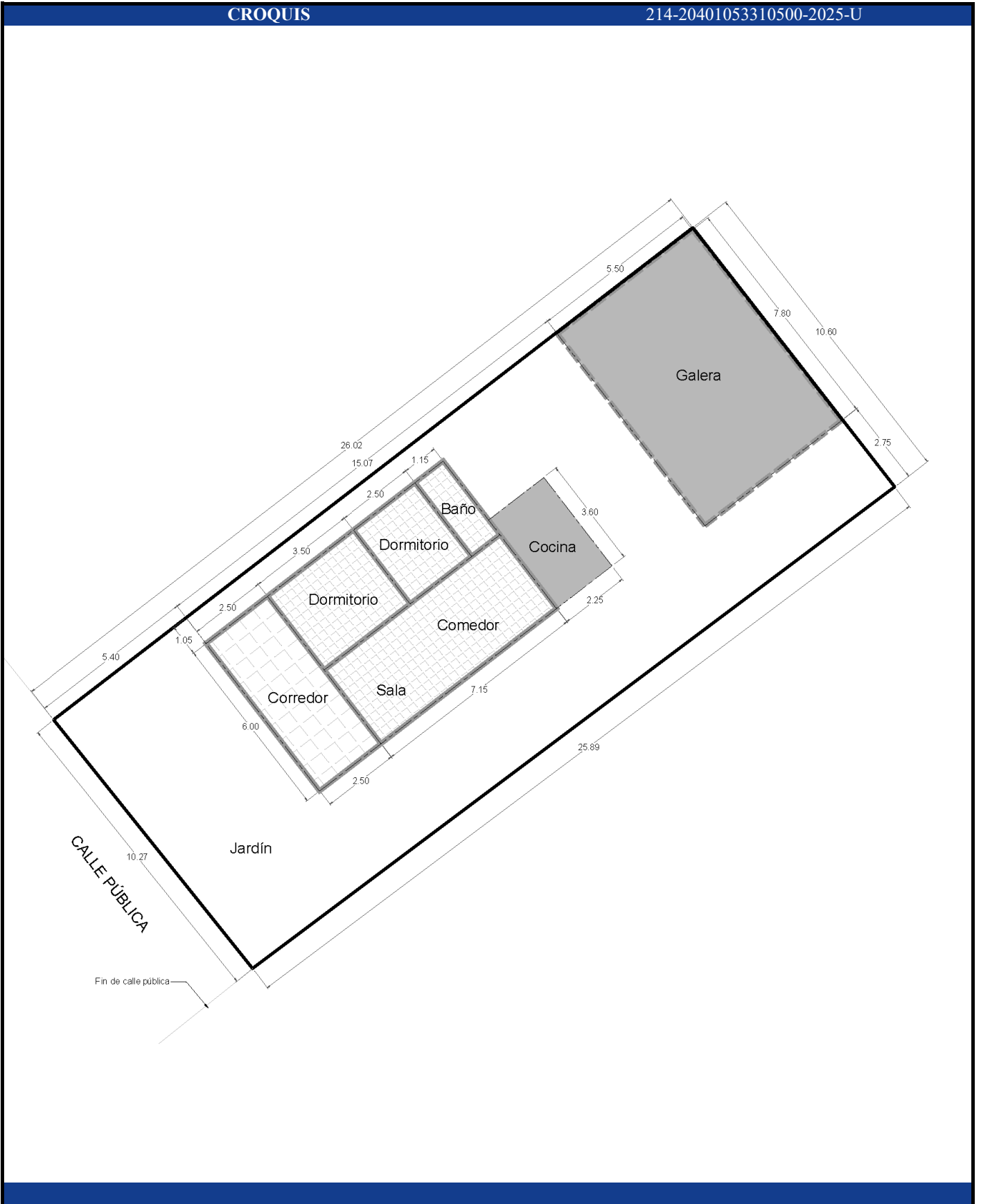
214-20401053310500-2025-U

Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano												
Provincia	2 - ALAJUELA														
Cantón	204 - SAN MATEO														
Distrito	20401 - SAN MATEO														
ID predio	20401053310500														
Número finca	2-0533105-0-0														
Área Plano Catastrado	270 m ²														
Área Según Registro	270.0 m ²														
Cautelar	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tomo-Asiento</th> <th>Tipo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">No tiene Trámites Administrativos asociados</td> </tr> </tbody> </table>		Tomo-Asiento	Tipo	No tiene Trámites Administrativos asociados		<div style="text-align: center;"> <input type="button" value="◀"/> <input type="button" value="◀◀"/> <input type="button" value="▶▶"/> <input type="button" value="▶"/> </div>								
Tomo-Asiento	Tipo														
No tiene Trámites Administrativos asociados															
Plano	218396752015														
ABRE	0														
Relación	1 - Relacion uno a uno														
Inconsistencias	<table border="0"> <tr> <td>1 - N</td> <td>2 - N</td> <td>3 - N</td> <td>4 - N</td> </tr> <tr> <td>5 - N</td> <td>6 - N</td> <td>7 - N</td> <td>8 - N</td> </tr> <tr> <td>9 - N</td> <td>10- N</td> <td>12- N</td> <td></td> </tr> </table>			1 - N	2 - N	3 - N	4 - N	5 - N	6 - N	7 - N	8 - N	9 - N	10- N	12- N	
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N												
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N												
9 - N	10- N	12- N													
Modificaciones	<table border="0"> <tr> <td>1 - N</td> <td>2 - N</td> <td>3 - N</td> <td>4 - N</td> </tr> <tr> <td>5 - N</td> <td>6 - N</td> <td>7 - N</td> <td>9 - N</td> </tr> </table>			1 - N	2 - N	3 - N	4 - N	5 - N	6 - N	7 - N	9 - N				
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N												
5 - N	6 - N	7 - N	9 - N												



CROQUIS

214-20401053310500-2025-U



NOTAS ADICIONALES

214-20401053310500-2025-U

Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde ello consta al valuador.

Los análisis y conclusiones solamente están limitados por las suposiciones y condiciones que se mencionan en el informe.

Este avalúo se realiza sin ningún interés personal de parte del valuador en el bien que se estudia.

Los respectivos honorarios deben de ser calculados por la administración por los medios que están normados por ella.

La valuación se llevó a cabo conforme a al código de ética y normas de comportamiento de las Normas Internacionales de Valuación y lo que alcance de la normativa del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos y la Normativa de Garantías y Valoración de Bienes del BNCR.

Este informe fue confeccionado por el valuador que lo remite quien realizó una inspección personal de la propiedad, y nadie más ha colaborado directa o indirectamente con la realización de la valuación ni su informe.

Este avalúo es el resultado del análisis específico del bien bajo la metodología que se describe y su aplicación en el momento del estudio, por lo tanto no se asume ninguna responsabilidad por cualquier tipo de variación que el bien pueda sufrir producto de cualquier tipo de fuerza externa o interna, descartando todas las maneras en que el valor del bien pueda variar por condiciones político-económicas, catástrofes naturales, problemas sociales relacionados al bien, ni ningún otro tipo de circunstancia. Tampoco se puede asumir ninguna responsabilidad de las diferencias que pudiesen surgir de valuar el mismo bien por medio de otras técnicas de valuación.

Para la práctica de este avalúo no se realizó un replanteo topográfico detallado del respectivo plano catastro ni ningún tipo de análisis sobre las capacidades mecánicas del terreno, se realizó una apreciación del estado del suelo y una revisión de las medidas generales del terreno con un distanciómetro laser y la referencia del plano catastro se midió con un odómetro mecánico.

En la eventualidad de bienes inmuebles adheridos al suelo, no se realizan pruebas de ingeniería que determinen la firmeza, durabilidad o calidad constructiva de estos, solamente se realiza una apreciación de los bienes para efectos de esta valuación y determinar su estado de conservación y mantenimiento.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media	
1	Informe de avalúo N°:	214-20401053310500-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Diego Porras González	Empresa: -
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Sí
5	Monto del avalúo	17,097,056.00	Monto solicitado: 15,687,815.08
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	El bien valuado es un terreno con 2 construcciones dentro de sus linderos. Estas constituyen una casa de habitación y una galera, se ubica a 150 m de la ruta nacional número 3. Durante la inspección se verifica que la instalación eléctrica está parcialmente entubada y que parte de las edificaciones no deben de ser consideradas como parte del valor del bien.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz		Emp. N°
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	17/9/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)