

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-21502041140700-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		VALORACIÓN BIENES DEL BNCR			
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%	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	15 - GUATUSO				
Distrito:	02 - BUENAVISTA				
Localidad:	FLORIDA				
DIRECCIÓN EXACTA					
1,4 KILÓMETROS NORESTE DE LA ESCUELA FLORIDA. P3M8+VWH Katira, Provincia de Alajuela					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	2-0991608-2005	632,28 m2			
Identificador Predial	21502041140700	632,28 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢12 510 924,36	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢12 510 924,36	
VALOR EN LETRAS: DOCE MILLONES QUINIENTOS DIEZ MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO COLONES 36/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial Local		
Uso predominante del bien:		Residencial Horizontal	Especifique: LOTE CON VIVIENDA		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES	TERRENO CON EDIFICIO EN CONDICIONES DE DEMOLICIÓN, NO SE CONSIDERA EL VALOR DEL EDIFICIO EN ESTE INFORME.				
Nombre del Perito					
ARQ JUAN CARLOS ARCE RAMÍREZ					
Tipo de Profesional		ARQUITECTO	Carnet	A-10129	Firma del Perito
Código Perito SIACC		365	Emp.	Identificación N°	
Nombre de la empresa		ARQ. JUAN CARLOS ARCE RAMÍREZ			Cód. Empresa
					00000316
Nombre y firma representate legal de la empresa		ARQ. JUAN CARLOS ARCE RAMÍREZ			
Fecha inspección:		21 agosto 2025	Fecha informe:		21 agosto 2025
Números telefónicos para contacto		2461-1085 / 2461-1086 / 8344-0000			
Correo electrónico / Dirección WEB		oficina@jcarce.com			

AVALUO DEL TERRENO						214-21502041140700-2025-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		25 000,00		12 867,65		18 518,52		23 500,95		0,00	
Ubicación	5	5,00	1,0000	5,00	1,0000	5,00	1,0000	5,00	1,0000	0,00	0,8803
Área	632,28	256,00	0,7420	1088,00	1,1962	270,00	0,7552	525,00	0,9405	0,00	0,0000
Servicios 1	1	2,00	0,9704	1,00	1,0000	1,00	1,0000	2,00	0,9704	0,00	1,0305
Servicios 2	16	16,00	1,0000	16,00	1,0000	16,00	1,0000	16,00	1,0000	0,00	1,6161
Tipo de Vía	4	4,00	1,0000	4,00	1,0000	4,00	1,0000	4,00	1,0000	0,00	0,7723
Frente	30,56	10,00	1,3211	23,00	1,0734	8,00	1,3967	11,94	1,2640	0,00	#####
Pendiente	0	0,00	1,0000	0,00	1,0000	0,00	1,0000	0,00	1,0000	0,00	1,0000
Nivel	0	0,00	1,0000	0,00	1,0000	0,00	1,0000	0,00	1,0000	0,00	1,0000
Forma	1	1,00	1,0000	1,00	1,0000	1,00	1,0000	1,00	1,0000	0,00	#####
Negociación	-	-	0,9000	-	1,0000	-	1,0000	-	0,8000	-	1,0000
Indexación IPC	0	08/2025	1,0000	08/2025	1,0000	08/2025	1,0000	05/2024	1,0000	01/1900	1,0000
	0	0	0,00	0,00	1,0000	0,00	1,0000	0,00	1,0000	0,00	1,0000
Factor de Homologación		0,8561		1,2840		1,0548		0,9229		#¡DIV/0!	
Valores Homologados		21 402,50		16 522,06		19 533,33		21 689,03			
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
0	1,0000		Área afectada			0,00 m2			0		
0	1,0000		Área afectada			0,00 m2			0		
0	1,0000		Área afectada			0,00 m2			0		
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€19 787 /m2			Valor ajustado		€19 787 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,0000			Área		632,28 m2		€0 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL						€19 787,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€12 510 924,36					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	EDIFICIO RESIDENCIAL					WILSON DUARTE SOLANO					
SUR	EDIFICIO RESIDENCIAL					JOSE FRANCISCO OBANDO OBANDO					
ESTE	LOTE BALDÍO					JOSE FRANCISCO OBANDO OBANDO					
OESTE	CALLE PÚBLICA					CALLA PÚBLICA					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	397 975					1 187 137					228
2	397 982					1 187 158					228
3											
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	OFERTA CON VALOR DE: €25000 c/m2, UBICADO 1300 METROS SUROESTE DEL CRUCE KATIRA CALLA A LA FLORIDA. VENDEDOR: NO INDICA				OFERTA		87067724			21/8/2025	
					Coordenadas	Este	398 940	Norte	1 187 967		
2	OFERTA NEGOCIABLE CON VALOR DE: €12867,65 c/m2, UBICADO 1500 METROS SUROESTE DEL CRUCE KATIRA CALLA A LA FLORIDA. VENDEDOR: NO INDICA				OFERTA NEGOCIABLE		83133495			21/8/2025	
					Coordenadas	Este	398 460	Norte	1 187 729		
3	OFERTA CON VALOR DE: €18518,52 c/m2, UBICADO 1100 metros norte de la escuela FLORIDA. VENDEDOR: NO INDICA				OFERTA		83648179			21/8/2025	
					Coordenadas	Este	397 775	Norte	1 186 973		
4	OFERTA CON VALOR DE: €23500,95 c/m2, UBICADO 500 Oeste del cruce a la Florida, camino a Río Celeste. VENDEDOR: BANCO DE COSTA RICA				OFERTA		2547-7099			29/5/2024	
					Coordenadas	Este	399 496	Norte	1 188 014		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-21502041140700-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino vecinal	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Asfalto	Cuneta	SÍ	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	14,00 m	Cordón	NO		
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA			Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	NO -	Clase social	Media
Alumbrado	SÍ COOPELESCA	Jardines y Parques	NO -	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SÍ COOPELESCA	Transporte Público	SÍ a 0 m	Densidad poblacional	Media
Agua Potable	SÍ ASADA	Edificios Comerciales	SÍ a 500 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ KOLBI	Recolección de basura	SÍ a 0 m	RESIDENCIAL / AGRÍCOLA	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 1200 m		
Medidores instalados	Electricidad y Agua				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	30,56 m	Nivel sobre calle:	0,00 m		
Fondo:	27,80 m	Pendiente %	0		
Relación:	0,9097	Tipo de vía:	4		
Servicios	S1 1	Ubicación:	Medianero		
	S2 16				
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				SÍ	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres:				Regular	
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0,00 m	Possibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	Descendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 69,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
21/8/2025	RESERVAS Y RESTRICCIONES, LOS GRAVÁMENES NO AFECTAN EL FUNCIONAMIENTO DEL TERRENO				
OBSERVACIONES					
PROPIEDAD UBICADA CERCA DEL CENTRO DE FLORIDA Y KATIRA, CON LOS SERVICIOS BÁSICOS DESCRITOS. TERRENO APTO PARA CONSTRUCCIONES.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-21502041140700-2025-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																			
VIVIENDA	59	285 000	16 815 000	60	19	DM	0,7915	0,0000	-	-	0																			
GARAJE	24	128 250	3 078 000	60	12	DM	0,8800	0,0000	-	-	0																			
PILAS	47	199 500	9 376 500	40	12	DM	0,8050	0,0000	-	-	0																			
0	-	-	-						-																					
0	-	-	-						-																					
TOTAL	130,00		29 269 500						-																					
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																			
0	-	-	-	0	0	0			-																					
0	-	-	-	0	0	0			-																					
0	-	-	-	0	0	0			-																					
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																			
0	-	-	-	0	0	0			-																					
0	-	-	-	0	0	0			-																					
0	-	-	-	0	0	0			-																					
TOTAL			-						-																					
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES																														
CONSTRUCCIONES			¢0,00																											
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0,00																											
VALOR TOTAL			¢0,00																											
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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td rowspan="7" style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg); text-align: center;">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																													

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-21502041140700-2025-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: **VIVIENDA** 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: **130,00 m2** Porcentaje de cobertura: **21%** Año de construcción: **2006**

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: **-**

NÚMERO DE NIVELES: **1**

Estructura **MAMPOSTERÍA INTEGRAL Y MURO SECO**
Paredes **REPELLO QUEMADO EN ALGUNAS PAREDES**
Entrepiso **NO HAY**
Techos **PIEZAS DE MADERA**
Cubierta **LÁMINA ONDULADA DE HIERO GALVANIZADO**
Cielos **NO HAY**
Pisos **LUJADO Y CONCRETO EXPUESTO**
Fachada **FACHADA SENCILLA, SIN VENTANAS**

Sistema eléctrico:

Entubado Conduit	NO	TOTAL
Porcentaje	0%	
Caja breaker	NO	
Interruptor	Cuchilla	
Estado General	Malo	

Aposentos **SALA: 1 / DORMITORIOS: 3 / PILAS: 1 / COMEDOR: 1 /
CORREDOR: / TERRAZA: / COCINA: 1 / GARAJE: 1 /**

Gas LP Ubicación

Baños **1**

Otros **-**

Red de agua caliente **NO HAY**

Tanque captación de agua **NO HAY**
Estado Físico y Mantenimiento:

Paredes	Deficiente	Cielos	
Pisos	Deficiente	Cubierta	Malo

Fisuras
Apreciación visual de desplome

Repellos Paredes Pisos Cielos
Pisos

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				
4				
5				
6				
7				

Equivalente al: **0,0%**
del monto del crédito destinado a construcción

OBSERVACIONES

EDIFICIO SE ENCUENTRA COMPLETAMENTE ABANDONADO Y DESMANTELADO, SU CONDICIÓN SE CONSIDERA DE DEMOLICIÓN.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21502041140700-2025-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



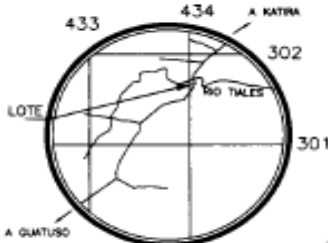
ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21502041140700-2025-U



PLANO DE CATASTRO

214-21502041140700-2025-U

INSCRIPCIÓN: 2-991608-2005 Fecha: 03/05/2005 07:57:07 Registrador: FABIO CASTILLO MADRIZ 65FE147F9050E56C09D41B5AD12D4FAA		Catastro Nacional 1-2003823 29/04/2005 13:28:56 Reingreso	 300 COLONES																												
 UBICACION HOJA GUATUSO ESCALA 1:50.000 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="5">DERROTERO</th> </tr> <tr> <th>LÍNEA</th> <th>AZIMUT</th> <th colspan="2">DISTANCIA</th> </tr> <tr> <th></th> <th></th> <th>m</th> <th>cm</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 - 2</td> <td>12</td> <td>23</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>2 - 3</td> <td>128</td> <td>26</td> <td>27</td> </tr> <tr> <td>3 - 4</td> <td>192</td> <td>30</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>4 - 1</td> <td>286</td> <td>24</td> <td>24</td> </tr> </tbody> </table>		DERROTERO					LÍNEA	AZIMUT	DISTANCIA				m	cm	1 - 2	12	23	30	2 - 3	128	26	27	3 - 4	192	30	20	4 - 1	286	24	24	
DERROTERO																															
LÍNEA	AZIMUT	DISTANCIA																													
		m	cm																												
1 - 2	12	23	30																												
2 - 3	128	26	27																												
3 - 4	192	30	20																												
4 - 1	286	24	24																												
NOTAS: 1-LINDEROS ACTUALES Y EXISTENTES. 2-METODO POLAR, POLIGONAL ABIERTA. 3-ERROR LINEAL ESTIMADO = +/- 0.01m. 4-ERROR ANGULAR ESTIMADO = +/- 00'01". 5-DISTANCIA FRENTE A CALLE PUBLICA DEL PUNTO 1 AL 2: 30.56m 6-MODIFICA AL PLANO CATASTRADO A-760420-BB 7-EL COLIANDANTE (A) ES: JOSE FRANCISCO OBANDO OBANDO																															
PROPIEDAD DE: JOSE FRANCISCO OBANDO OBANDO CEDULA: 5-139-1398 PARA TRASPASAR A: NESTOR ARAGON RODRIGUEZ 2-487-B31		SITUADO EN: FLORIDA DISTRITO: 02 BUENAVISTA CANTON: 15 GUATUSO PROVINCIA: 02 ALAJUELA																													
MAURICIO ARCE RAMIREZ INGENIERO TOPOGRAFO IT-7359		RESELLO 29 ABR 2005																													
AREA: 632.28m ²		ES PARTE DE FOLIO REAL 22312B3-000																													
PROTOCOLO TOMO : 12182	FOLIO 174	FECHA MARZO 2005	ESCALA 1:1000																												
ARCHIVO F-150		AREA SEGUN REGISTRO 74,336.21m ²																													

ESTUDIO DE REGISTRO

214-21502041140700-2025-U

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 411407---000**

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 411407 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR

SITUADA EN EL DISTRITO 2-BUENA VISTA CANTON 15-GUATUSO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : WILSON DUARTE SOLANO

SUR : JOSE FRANCISCO OBANDO OBANDO

ESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE 30.56 METROS

OESTE : JOSE FRANCISCO OBANDO OBANDO

MIDE: SEISCIENTOS TREINTA Y DOS METROS CON VEINTIOCHO DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:A-0991608-2005

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00231283	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 11,800,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: DIEZ MILLONES CIENTO VEINTISEIS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA COLONES
CON TREINTA Y DOS CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2025-00578696-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 28-JUL-2025

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES|

CITAS: 367-10966-01-0982-001

FINCA REFERENCIA 00231254 000

AFECTA A FINCA: 2-00411407 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 21-08-2025 a las 08:41 horas

NOTAS ACLARATORIAS

214-21502041140700-2025-U

- 1) EL AVALÚO SE REALIZÓ CON BASE EN LAS CONDICIONES APARENTES OBSERVADAS DEL TERRENO Y DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES Y NO SE REALIZÓ NINGUNA PRUEBA FÍSICA DE INGENIERÍA AL TERRENO O A LAS EDIFICACIONES Y OBRAS EXISTENTES. POR CONSIGUIENTE, NO SE ASUME NINGUNA RESPONSABILIDAD POR PROBLEMAS GEOFÍSICOS QUE PRESENTE EL TERRENO INCLUYENDO LA CAPACIDAD SOPORTANTE DE LOS SUELOS, POR DAÑOS O VICIOS OCULTOS QUE PUEDAN TENER LAS EDIFICACIONES, POR LA CAPACIDAD ESTRUCTURAL DE LAS EDIFICACIONES Y POR DEFICIENCIAS DE DISEÑO O DE INCUMPLIMIENTO DE REQUISITOS EXIGIDOS POR LOS CÓDIGOS VIGENTES. LO INDICADO TAMBIÉN APLICA PARA LAS DEMÁS OBRAS EXISTENTES DENTRO DEL INMUEBLE VALUADO.**
- 2) LA PROPIEDAD VALUADA FUE UBICADA EN CAMPO UTILIZANDO LA DIRECCIÓN BRINDADA EN LA SOLICITUD DE AVALÚO, EN LA LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA Y REFERENCIA AL PUNTO DE AMARRE QUE ESPECIFICA EL PLANO CATASTRADO APORTADO. PARA VERIFICAR LA DISTANCIA AL PUNTO DE AMARRE SE UTILIZARON INSTRUMENTOS DE MEDICIÓN TRADICIONALES O ELECTRÓNICOS COMO EL GPS MANUALES (PRECISIÓN + O - 3 METROS) Y DE CONFORMIDAD CON LOS MISMOS LA UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD COINCIDE CON LA INDICADA EN EL PLANO CATASTRADO; NO OBSTANTE, POR NO UTILIZAR INSTRUMENTOS DE PRECISIÓN PROPIOS DE UN PROFESIONAL EN TOPOGRAFÍA CABE LA POSIBILIDAD DE QUE EXISTAN ALGUNAS DIFERENCIAS CON LA REALIDAD, AUNQUE ESTAS NO DEBERÍAN SER RELEVANTES.**
- 3) PARA EFECTOS DEL PRESENTE AVALÚO, LAS EDIFICACIONES DESCRITAS Y VALORADAS CORRESPONDEN EXCLUSIVAMENTE A LAS QUE SE ENCUENTRAN CONSTRUIDAS EN SU TOTALIDAD DENTRO DEL INMUEBLE DESCRITO POR PLANO CATASTRADO APORTADO.**
- 4) PARA DETERMINAR EL VALOR NETO DE REPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN LAS CONDICIONES ACTUALES, SE PARTE DEL VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO DETERMINADO EN BASE A COSTOS ACTUALIZADOS DE CONSTRUCCIÓN Y SE DEPRECIA EL VALOR UTILIZANDO EL MÉTODO DE ROSS-HEIDECKE, QUE TOMA EN CONSIDERACIÓN LA EDAD DE LAS EDIFICACIONES, LA VIDA ÚTIL TOTAL Y EL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LOS ELEMENTOS QUE LA COMPONEN.**
- 5) EL VALUADOR MANIFIESTA NO TENER NINGÚN INTERÉS ACTUAL SOBRE LOS BIENES EN ESTUDIO O INTERÉS DIRECTO EN EL RESULTADO DE LA VALUACIÓN SOLICITADA, NI TENER VÍNCULO FAMILIAR O COMERCIAL CON EL SOLICITANTE. LOS MONTOS INDICADOS EN EL PRESENTE INFORME DE AVALÚO CORRESPONDEN AL VALOR DE MERCADO OBTENIDO PARA EL INMUEBLE CON BASE EN SUS CARACTERÍSTICAS Y EN EL ESTADO APARENTE OBSERVADO EL DÍA QUE SE REALIZÓ LA VISITA DE VALUACIÓN.**
- 6) LA DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES QUE SE INDICAN EN EL INFORME DE AVALÚO SE BASA EN LAS CONDICIONES APARENTES Y VISIBLES DE LAS MISMAS. NO SE REALIZARON PRUEBAS, REVISIONES ESPECIALIZADAS NI SE VERIFICÓ EL CUMPLIMIENTO PORMENORIZADO DE NORMAS O REQUISITOS EXIGIDOS POR CÓDIGOS Y REGLAMENTOS VIGENTES. POR CONSIGUIENTE, NO SE ASUME RESPONSABILIDAD POR PROBLEMAS O DEFICIENCIAS NO DETECTADAS QUE ESTAS PUEDAN PRESENTAR.**

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-21502041140700-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	ARQ JUAN CARLOS ARCE RAMÍREZ	Empresa: ARQ. JUAN CARLOS ARCE RAM
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	12 510 924,36	Monto solicitado: 10 126 350,32
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	TERRENO CON EDIFICIO EN CONDICIONES DE DEMOLICIÓN, NO SE CONSIDERA EL VALOR DEL EDIFICIO EN ESTE INFORME.		
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	JUAN CARLOS ARCE RAMIREZ	Emp. N° 365
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	21/8/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)