

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES		SIPCO	19809	214-21006024051700-2026-U
PROPÓSITO DEL AVALÚO ADMINISTRACION DE BIENES (BIEN TEMPORAL 10390-1)					
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%
NOMBRE EX DEUDOR (ES)					
INGRID MARIELA PEREZ VARGAS		Céd. Identidad	2-0626-0986		
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	10 - SAN CARLOS				
Distrito:	06 - PITAL				
Localidad:	EL ENCANTO				
DIRECCIÓN EXACTA					
FRENTE A LA IGLESIA CATOLICA DEL ENCANTO. PLUS CODE : FPX5+F7M Angeles, Provincia de Alajuela.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	A-0742045-1988		Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	21006024051700		651,48 m2		
Identificador Predial			651,48 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢10 619 124,00			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢12 329 365,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢22 948 489,00			
VALOR EN LETRAS:		VEINTIDOS MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE COLONES 00/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:		12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local
Uso predominante del bien:		Residencial Horizontal	Especifique:		CASA DE HABITACION
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢12 329 365,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES					
Se acepta el bien como Garantía. El entorno responde a una zona rural con oferta de trabajo en el área de plantación y cosecha de Piña especialmente,por lo tanto se ha desarrollado un mercado laboral capacitado para esta actividad. Se observa que en la zona las ofertas de lote se hacen básicamente para viviendas tipo interés social lo cual hace deseable los lotes a la venta para esta actividad. El inmueble se ubica en zona catastrada y no presenta trámites administrativos asociados, no tiene inconsistencias ni modificaciones. Favor remitirse a Notas Generales en la página #11.					
Firma del Perito					
Nombre del Perito		VANNIA SOLIS ZAMORA		Firmado digitalmente por VANIA SOLIS ZAMORA (FIRMA) Fecha: 2026.08.04 14:40:15 -06'00'	
Tipo de Profesional		Ing. Civil	Carnet	IC-8925	Firma del Perito
Código Perito SIACC		624	Emp.		Identificación N° 2-0383-0169
Nombre de la empresa				Cód. Empresa	00000294
Nombre y firma representate legal de la empresa					
Fecha inspección:		30 julio 2026	Fecha informe:		31 julio 2026
Números telefónicos para contacto		8810-3410			
Correo electrónico / Dirección WEB		solisvannia@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO					214-21006024051700-2026-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO							TC:	¢457,00/\$			
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1Factor		2Factor		3Factor		4Factor		5Factor	
VALOR ¢/m²		24 000,00		19 642,86		18 604,65		0,00		0,00	
AREA	651,48	250,00 0,7290		280 0,7568		430 0,8719		1,0000		1,0000	
NIVEL	0	0,5 1,0151		0 1,0000		0 1,0000		1,0000		1,0000	
FRENTE	1	1 1,0000		1 1,0000		1 1,0000		1,0000		1,0000	
MEJOR USO	RESID	RESID 1,0000		RESID 1,0000		RESID 1,0000		1,0000		1,0000	
FORMA	1	1 1,0000		1 1,0000		1 1,0000		1,0000		1,0000	
PENDIENTE	0	0 1,0000		0 1,0000		0 1,0000		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 VIA	4	4 1,0000		6 1,1422		4 1,0000		1,0000		1,0000	
NEGOCIACION	1	SI 0,9500		SI 0,9500		SI 0,9800		1,0000		1,0000	
TIPO VENTA	1	Razonable 1,0000		Razonable 1,0000		Razonable 1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		0,7030		0,8212		0,8545		1,0000		1,0000	
Valores Homologados ¢		16 872,18		16 130,64		15 896,97					
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	¢16 300 /m2		Valor ajustado		¢16 300 / m2		Valor Unitario de Mejoras a Terreno				
Factor secciones	1,0000		Área		651,48 m2		¢0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL						¢16 300,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						¢10 619 124,00					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	REINER VARELA					CONSTRUCCION Y TERRENO EN VERDE					
SUR	JOSE LUIS VARELA					TERRENO EN VERDE					
ESTE	REINER VARELA ARAYA					TERRENO EN VERDE					
OESTE	CALLE PUBLICA					EN TIERRA					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05										PRECISIÓN	3,00 m
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	468 052					1 160 907					98
Plus Code:			PLUS CODE : FPX5 + F7M , Angeles , Provincia de Alajuela.								
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción			Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Vende Evelio Alfaro en seis millones, lote medianero, plano, negocia. Ubicado en Los Angeles de Pital de la plaza del Carmen 700 norte, 750 este.			Oferta		8720 - 6816			31/7/2026		
				Coordenadas	Este	466 455	Norte	1 161 505			
2	Vende Juan lote medianero en ¢ 5 500 000, negocia. Ubicado en Los Angeles de Pital.			Oferta		2448 - 4672			31/7/2026		
				Coordenadas	Este	467 887	Norte	1 161 280			
3	Vende Jackeline Villegas Ramírez terreno medianero en ocho millones, negocia. Ubicado en calle El Encanto.			Oferta		8990 - 8851			31/7/2026		
				Coordenadas	Este	468 265	Norte	1 159 351			
4											
				Coordenadas	Este		Norte				
5											
				Coordenadas	Este		Norte				

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-21006024051700-2026-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN					
Tipo de ruta	Calle local				
Material	Asfalto				
Ancho de vía	14,00 m				
Acera	NO				
ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS					
	Caño	NO		Sistema Sanitario	Tanque séptico
	Cuneta	NO		Alcantarillado pluvial	NO
	Cordón	NO			
ACCESO A LA FINCA					
					Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS					
Teléfono	SÍ	VARIOS	Internet por Cable	NO	
Alumbrado	SÍ	Coopesca	Jardines y Parques	NO	
Electricidad	SÍ	Coopesca	Transporte Público	SÍ	1 KM
Agua Potable	SÍ	ASADA	Edificios Comerciales	NO	
Señal celular	SÍ	VARIOS	Recolección de basura	SÍ	FRENTE
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	SÍ	FRENTE
Medidores instalados	Sólo Electricidad				
DATOS SOCIOECONÓMICOS					
				Clase social	Media Baja
				Clase social zonas cercanas	Media Baja
				Densidad poblacional	Baja
				Actividad del lugar	
FINCAS AGRICOLAS SEGREGADAS EN LOTES URBANOS PARA SOLUCIONES HABITACIONALES. CASERIO EL ENCANTO.					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frete principal:	25,00 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	33,00 m		Pendiente %	0 % PLANO O CASI PLANO	
Relación:	1,32		Tipo de vía:	4	
Servicios	S1	1			
	S2	16	Ubicación:	Medianero	
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):				No aplica	
Cuerpo de agua cerca	Arroyo	Distancia a construcción	60,00 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: 54,80%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
9/7/2026	ANOTACIONES SOBRE LA FINCA : NO HAY / GRAVAMENES O AFECTACIONES : SI HAY . NO AFECTAN EL VALOR DEL BIEN. GRAVAMENES : 1) RESERVAS Y RESTRICCIONES / CITAS : 374-10296-01-0901-001.				
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble: NO					
OBSERVACIONES					
Observación # 1: Este avalúo es el reflejo de las características superficiales del terreno observadas el día de la visita al sitio. No se puede afirmar que las condiciones geológicas, hidrológicas y geotérmicas sean óptimas sin los estudios correspondientes. Observación # 2: El terreno se ubica en la Provincia de Alajuela, Cantón 10 San Carlos, distrito 06 Pital, específicamente en El Encanto, lote ubicado frente a calle pública . Dicho terreno es plano, medianero, dispone de los servicios de agua potable, luz eléctrica, recolección de basura, la calle de acceso no dispone de estructura pluvial básica como aceras, cordón y caño al frente de la propiedad no tiene aceras construidas, desfogues de aguas negras por medio de tanque séptico. Lote a nivel de acceso respecto a superficie de calle pública(ver fotografías página # 4). La calle pública dispone de iluminación pública y la superficie es en asfalto. Se ubica hacia el sur a unos 60 metros de la casa de habitación la quebrada Pital , la cual no representa un riesgo por inundación para las construcciones. (Ver mapa Hídrico en pag # 4) Observación # 3: Las referencias #1 , #2 y #3 utilizadas son terrenos cercanos al bien a valorar . La referencia #1 es una oferta que se vende en ₡6 000 000 al nor-oeste del bien a valorar en Los Angeles de Pital, a nivel de calle pública, lote medianero. La referencia #2 es una oferta que se vende en ₡ 5 500 000 se ubica al nor-oeste del bien en Los Angeles de Pital .Todas las referencias son lotes planos, con mejor uso residencial. Así las cosas, se ha homologado con estas referencias , cuyo valor de coeficiente de variación es de 3,12 % , por lo tanto es pertinente para el caso referido por tratarse de lotes muy similares.					



AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-21006024051700-2026-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
CASA	54,00	295 000	15 930 000	50	20	B	0,7200	0,9748	11 180 592,00	35,1	207 048
ANEXO (Cuarto Pilas)	11,00	150 000	1 650 000	50	20	I	0,7200	0,9191	1 091 893,00	33,1	99 263
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL	65,00		17 580 000					12 272 485,00			

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
ACERAS	12,00	15 000	180 000	20	15	I	0,3438	0,9191	56 880,00	6,3	4 740
			-						-		
			-						-		
TOTAL	12,00		180 000					56 880,00			

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		¢12 272 485,00
OBRAS COMPLEMENTARIAS		¢56 880,00
VALOR TOTAL		¢12 329 365,00

MÉTODO DE DEPRECIACION			
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	

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			214-21006024051700-2026-U		
CONSTRUCCIONES					
Tipo de construcción existente:		MAMPOSTERIA INTEGRAL		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:		65,00 m2		Porcentaje de cobertura: 10% Año de construcción: 2006	
DETALLE DE ELEMENTOS					
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		VC01		NÚMERO DE NIVELES: 1	
Estructura	MAMPOSTERIA INTEGRAL		Sistema eléctrico:		
Paredes	BLOQUES DE CONCRETO REPELLADAS Y PINTADAS / DIVISIONES LIVIANAS EN TABLILLA DE MADERA BARNIZADAS		Cableado entubado:		Sí Total
Entrepiso	NO HAY		Tablero eléctrico (caja de breaker):		Sí
Estruc. Techo	TIPO ARTESON EN MADERA		Estado General:		Regular
Cubierta	HG A DOS AGUAS / CANOAS EN EL FRENTE		Sistema de evacuación pluvial:		
Cielos	TABLILLA EN MADERA		Canoas y bajantes:		Sí Parcial
Pisos	CONCRETO LUJADO		Otro sistema (indique):		Regular
Fachada					
Aposentos	FACHADA SENCILLA / VENTANAS CORREDIZAS CON MARCOS EN ALUMINIO / REJAS EN HG / TRES CUARTOS / BAÑO COMPLETO / SALA COMEDOR Y COCINA / CUARTOS PILAS		Tanques de Gas:		
Parqueos	0		Gas LP: Ubicación:		
Otros			En caso de encontrarse dentro, adjuntar fotografías de la ubicación y estado		
Red de agua caliente	N/A		Estado Físico y de Mantenimiento General:		
Tanque captación de agua	N/A		Paredes Bueno Cielos Regular		
			Pisos Bueno Cubierta Regular		
Fisuras		Apreciación visual de desplome			
Repellos Leve		Pisos Leve		Paredes Ninguno Pisos Ninguno Cielos Ninguno	
OBRAS COMPLEMENTARIAS					
Estado de la edificación:		Avance:			
DESCRIPCIÓN					
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN				Se recomienda un primer giro:	
Etapas	% avance acum.	% de giro	Detalle de avance esperado		Equivalente al:
1					0,0%
2					Del monto destinado a construcción
3					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.
4					
5					
6					
7					
OBSERVACIONES					
En el terreno se ubica una casa de un nivel con tipología constructiva tipo VC01. La distribución arquitectónica es la siguiente : tres habitaciones, sala-comedor, cocina, cuarto de baño completo con losa sanitaria tipo económica, cuarto de pilas que responde a un anexo con estructura tipo zócalo con paredes externas en madera tipo petatillo. Acabados generales austeros, piso en concreto lujado, ventanas corredizas con marcos en aluminio, electricidad entubada, cielo raso tipo artesón con vigas en madera y tablilla en madera, evacuación de aguas residuales mediante tanque séptico. Debe indicarse que a 60 metros al sur se ubica una quebrada (Ver en página # 6, mapa zona hídrica), en la inspección in situ no se observaron riesgos potenciales como inundaciones. En la parte frontal se observó canoas no así bajantes . La vivienda tiene agua potable y electricidad (Ver fotografías en pag # 7). El medidor de agua no se pudo ubicar por lo tanto no aparece la foto .					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21006024051700-2026-U



Entorno de calle pública



Frente de lote



Perito in situ



Fachada lateral / acera perimetral / paredes repelladas y pintadas



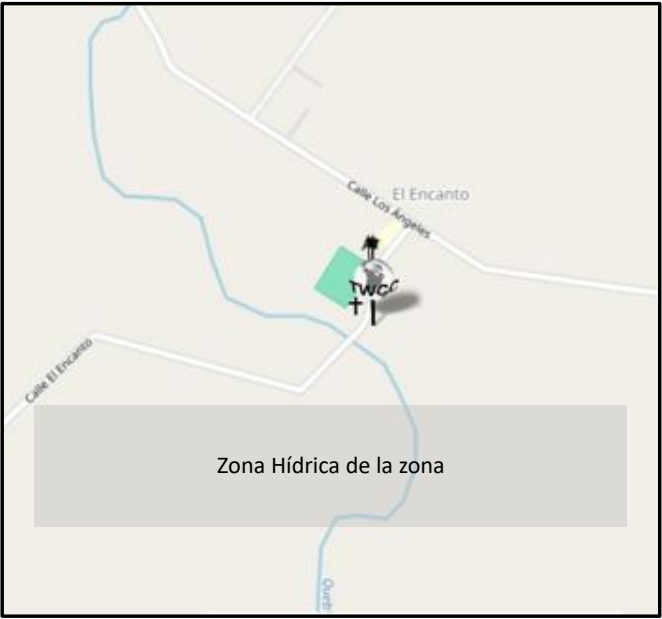
Fachada frontal / aleros sin cielo raso / ventanas corredizas



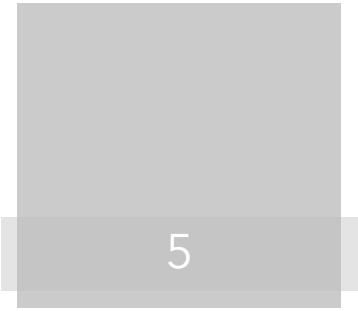
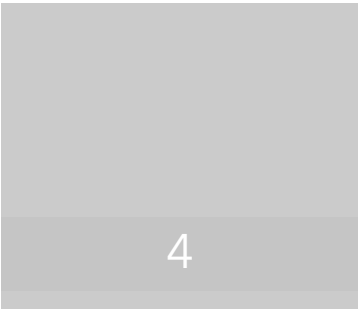
Sala - comedor



Cocina con fregadero / cielo tipo arteson y tablilla de madera



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO : ACABADOS INTERNOS

214-21006024051700-2026-U



Pasillo / Divisiones de madera en tablilla de madera lijadas y barnizadas



Habitacion



Estructura de techo tipo arteson / Resanar paredes



Cuarto de baño / losa económica



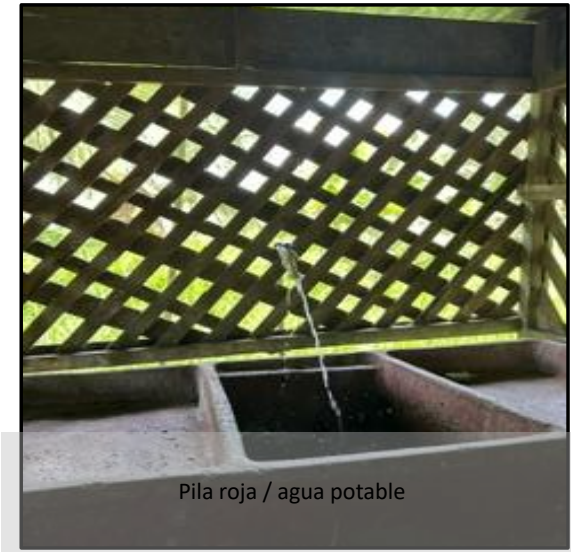
Cuarto de pilas / cerramiento en petatillo



Perito in situ / tapicheles en liviano



Habitación se observa closet



Pila roja / agua potable

FOTOGRAFÍAS DE ENTUBADO ELECTRICO / MEDIDOR ELECTRICO / COLINDANCIA NORTE / JARDINES LATERALES



Medidor y cuchilla



Electricidad entubada



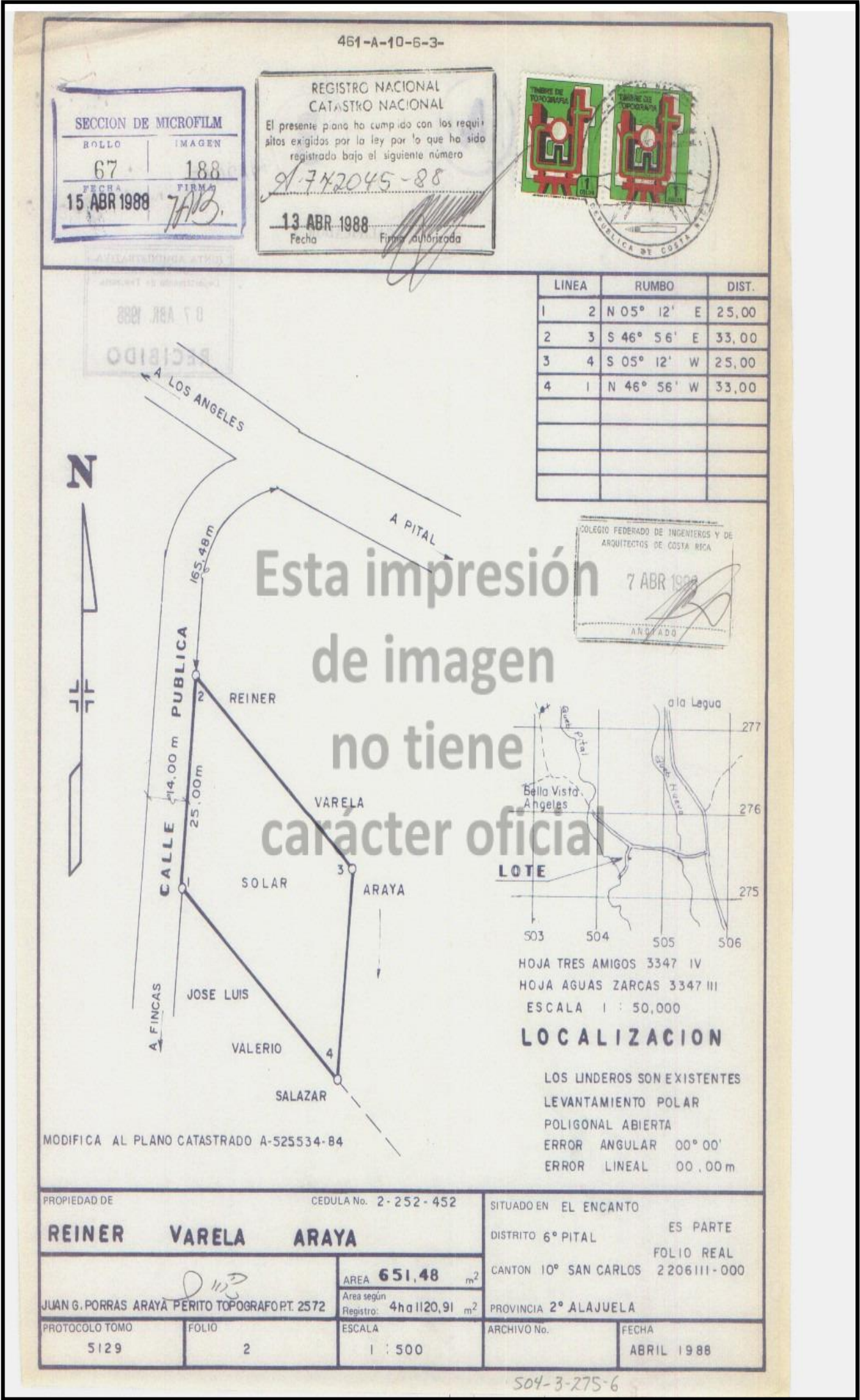
Caja Breaker / cableado



Lindero norte



Jardin exterior



REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 240517---000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 240517 **DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000**
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 6-PITAL CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:
NORTE: REINER VARELA
SUR: JOSE LUIS VARELA
ESTE: REINER VARELA ARAYA
OESTE: CALLE PUB

MIDE: SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN METROS CON CUARENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO: A-0742045-1988
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL:210060240517__

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA NUMERO 240517 Y ADEMAS PROVIENE DE 206111-000
VALOR FISCAL: 25,000,000.00 COLONES
PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTIUN MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS SIETE COLONES CON NOVENTA Y NUEVE CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2026-00081641-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 04-FEB-2026

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 374-10296-01-0901-001
FINCA REFERENCIA: 00206111-000
AFECTA A FINCA: 2-00240517 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY
FINCA REFERENCIA: 00206111-000

VISOR CATASTRAL

214-21006024051700-2026-U

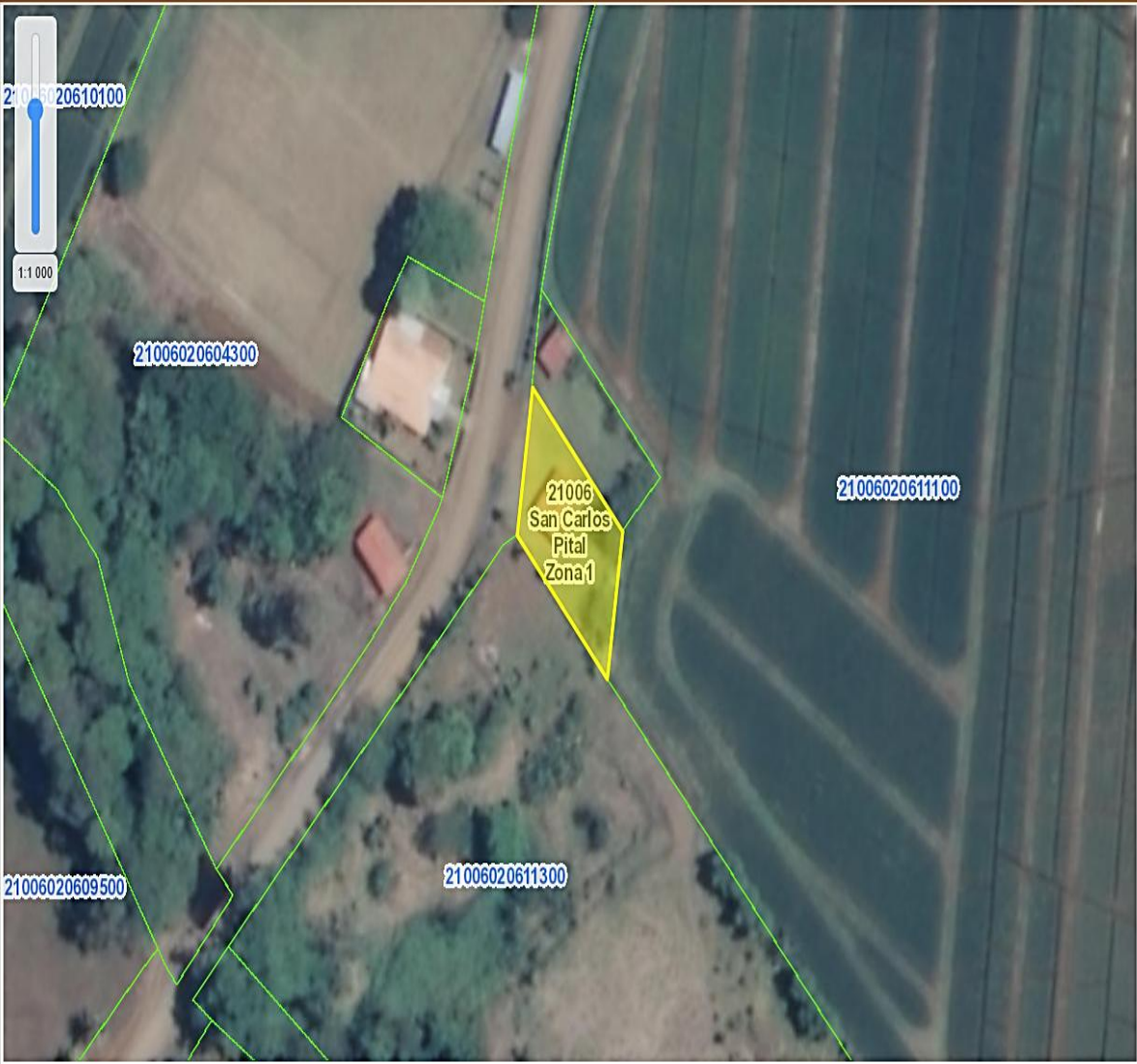
EL PREDIO NO TIENE TRAMITES ADMINISTRATIVOS ASOCIADOS. NO TIENE
INCONSISTENCIAS NI MODIFICACIONES



SIRI

Sistema de Información Catastral

Cerrar sesión



Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano												
Provincia	2 - ALAJUELA														
Cantón	210 - SAN CARLOS														
Distrito	21006 - PITAL														
ID predio	21006024051700														
Número finca	2-0240517-0-0														
Área Plano	651.48 m²														
Catastrado															
Área Según Registro	651.48 m²														
Cautelar	<table><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									
Tomo-Asiento	Tipo														
No tiene Trámites Administrativos asociados															
Plano	207420451988														
ABRE	1														
Relación	1 - Relacion uno a uno														
Inconsistencias	<table><tbody><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></tbody></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><tbody><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></tbody></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												

ANEXO : NOTAS GENERALES

214-21006024051700-2026-U

- 1) El avalúo se realizó de acuerdo con las condiciones aparentes del terreno y de las edificaciones existentes y no se realizó ninguna prueba física de ingeniería o de laboratorio a las estructuras y al terreno. Por consiguiente no se asume ninguna responsabilidad por daños o vicios ocultos en las obras existentes, por la firmeza estructural de las edificaciones, problemas geofísicos del terreno o capacidad soportante del suelo, o por el no cumplimiento de los requisitos de análisis, diseño y construcción establecidos en el Código Sísmico vigente.
- 2) La revisión de las instalaciones eléctricas de las edificaciones existentes se basan en las condiciones aparentes y visibles de las mismas en la inspección ocular realizada durante el avalúo y no en una revisión detallada de las instalaciones que permita determinar si cumple a cabalidad con las exigencias del Código Eléctrico vigente; lo cual actualmente es competencia de los ingenieros eléctricos o afines, según los reglamentos de ejercicio profesional del CFIA.
- 3) Se declara bajo Fe de Juramento que la suscrita no tiene ningún interés actual ni futuro sobre el inmueble valorado.
- 4) No se omite 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, en la visita de campo se verificaron el frente a calle.
- 5) El avalúo es reflejo de las condiciones encontradas el día en que se realizó la visita, por lo tanto la suscrita 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.
- 6) Con respecto a la determinación de los riesgos, proviene de estudiar visualmente el entorno y las características de otros inmuebles similares y no se trata de un estudio detallado, por lo tanto sus alcances se limitan a lo observado en la visita de campo.
- 7) La suscrita no se pronuncia sobre ninguna situación jurídica como por ejemplo: propiedad, derechos, gravámenes y otros, pues es materia que no le compete y por lo tanto SALVA CUALQUIER TIPO DE RESPONSABILIDAD.
- 8) Se asume como correcta la información de otros profesionales incluida en los planos de agrimensura.
- 9) La valuadora no asume ninguna responsabilidad por cualquier uso del avalúo distinto al establecido al crédito solicitado.
- 10) La valuadora no asume ninguna responsabilidad por vicios o defectos ocultos durante la inspección ocular de los inmuebles o del examen de la documentación aportada.
- 11) La propiedad se encuentra funcional y dispone de todos los servicios básicos.

FORMULAS DE HOMOLOGACION

214-21006024051700-2026-U

FORMULA DE HOMOLOGACION

1. VALOR DE HOMOLOGACION

2. VALOR DE HOMOLOGACION

3. VALOR DE HOMOLOGACION

4. VALOR DE HOMOLOGACION

5. VALOR DE HOMOLOGACION

6. VALOR DE HOMOLOGACION

7. VALOR DE HOMOLOGACION

8. VALOR DE HOMOLOGACION

9. VALOR DE HOMOLOGACION

10. VALOR DE HOMOLOGACION

11. VALOR DE HOMOLOGACION

12. VALOR DE HOMOLOGACION

13. VALOR DE HOMOLOGACION

14. VALOR DE HOMOLOGACION

15. VALOR DE HOMOLOGACION

16. VALOR DE HOMOLOGACION

17. VALOR DE HOMOLOGACION

18. VALOR DE HOMOLOGACION

19. VALOR DE HOMOLOGACION

20. VALOR DE HOMOLOGACION

21. VALOR DE HOMOLOGACION

22. VALOR DE HOMOLOGACION

23. VALOR DE HOMOLOGACION

24. VALOR DE HOMOLOGACION

25. VALOR DE HOMOLOGACION

26. VALOR DE HOMOLOGACION

27. VALOR DE HOMOLOGACION

28. VALOR DE HOMOLOGACION

29. VALOR DE HOMOLOGACION

30. VALOR DE HOMOLOGACION

31. VALOR DE HOMOLOGACION

32. VALOR DE HOMOLOGACION

33. VALOR DE HOMOLOGACION

34. VALOR DE HOMOLOGACION

35. VALOR DE HOMOLOGACION

36. VALOR DE HOMOLOGACION

37. VALOR DE HOMOLOGACION

38. VALOR DE HOMOLOGACION

39. VALOR DE HOMOLOGACION

40. VALOR DE HOMOLOGACION

41. VALOR DE HOMOLOGACION

42. VALOR DE HOMOLOGACION

43. VALOR DE HOMOLOGACION

44. VALOR DE HOMOLOGACION

45. VALOR DE HOMOLOGACION

46. VALOR DE HOMOLOGACION

47. VALOR DE HOMOLOGACION

48. VALOR DE HOMOLOGACION

49. VALOR DE HOMOLOGACION

50. VALOR DE HOMOLOGACION

51. VALOR DE HOMOLOGACION

52. VALOR DE HOMOLOGACION

53. VALOR DE HOMOLOGACION

54. VALOR DE HOMOLOGACION

55. VALOR DE HOMOLOGACION

56. VALOR DE HOMOLOGACION

57. VALOR DE HOMOLOGACION

58. VALOR DE HOMOLOGACION

59. VALOR DE HOMOLOGACION

60. VALOR DE HOMOLOGACION

61. VALOR DE HOMOLOGACION

62. VALOR DE HOMOLOGACION

63. VALOR DE HOMOLOGACION

64. VALOR DE HOMOLOGACION

65. VALOR DE HOMOLOGACION

66. VALOR DE HOMOLOGACION

67. VALOR DE HOMOLOGACION

68. VALOR DE HOMOLOGACION

69. VALOR DE HOMOLOGACION

70. VALOR DE HOMOLOGACION

71. VALOR DE HOMOLOGACION

72. VALOR DE HOMOLOGACION

73. VALOR DE HOMOLOGACION

74. VALOR DE HOMOLOGACION

75. VALOR DE HOMOLOGACION

76. VALOR DE HOMOLOGACION

77. VALOR DE HOMOLOGACION

78. VALOR DE HOMOLOGACION

79. VALOR DE HOMOLOGACION

80. VALOR DE HOMOLOGACION

81. VALOR DE HOMOLOGACION

82. VALOR DE HOMOLOGACION

83. VALOR DE HOMOLOGACION

84. VALOR DE HOMOLOGACION

85. VALOR DE HOMOLOGACION

86. VALOR DE HOMOLOGACION

87. VALOR DE HOMOLOGACION

88. VALOR DE HOMOLOGACION

89. VALOR DE HOMOLOGACION

90. VALOR DE HOMOLOGACION

91. VALOR DE HOMOLOGACION

92. VALOR DE HOMOLOGACION

93. VALOR DE HOMOLOGACION

94. VALOR DE HOMOLOGACION

95. VALOR DE HOMOLOGACION

96. VALOR DE HOMOLOGACION

97. VALOR DE HOMOLOGACION

98. VALOR DE HOMOLOGACION

99. VALOR DE HOMOLOGACION

100. VALOR DE HOMOLOGACION

FORMULA DE HOMOLOGACION

1. VALOR DE HOMOLOGACION

2. VALOR DE HOMOLOGACION

3. VALOR DE HOMOLOGACION

4. VALOR DE HOMOLOGACION

5. VALOR DE HOMOLOGACION

6. VALOR DE HOMOLOGACION

7. VALOR DE HOMOLOGACION

8. VALOR DE HOMOLOGACION

9. VALOR DE HOMOLOGACION

10. VALOR DE HOMOLOGACION

11. VALOR DE HOMOLOGACION

12. VALOR DE HOMOLOGACION

13. VALOR DE HOMOLOGACION

14. VALOR DE HOMOLOGACION

15. VALOR DE HOMOLOGACION

16. VALOR DE HOMOLOGACION

17. VALOR DE HOMOLOGACION

18. VALOR DE HOMOLOGACION

19. VALOR DE HOMOLOGACION

20. VALOR DE HOMOLOGACION

21. VALOR DE HOMOLOGACION

22. VALOR DE HOMOLOGACION

23. VALOR DE HOMOLOGACION

24. VALOR DE HOMOLOGACION

25. VALOR DE HOMOLOGACION

26. VALOR DE HOMOLOGACION

27. VALOR DE HOMOLOGACION

28. VALOR DE HOMOLOGACION

29. VALOR DE HOMOLOGACION

30. VALOR DE HOMOLOGACION

31. VALOR DE HOMOLOGACION

32. VALOR DE HOMOLOGACION

33. VALOR DE HOMOLOGACION

34. VALOR DE HOMOLOGACION

35. VALOR DE HOMOLOGACION

36. VALOR DE HOMOLOGACION

37. VALOR DE HOMOLOGACION

38. VALOR DE HOMOLOGACION

39. VALOR DE HOMOLOGACION

40. VALOR DE HOMOLOGACION

41. VALOR DE HOMOLOGACION

42. VALOR DE HOMOLOGACION

43. VALOR DE HOMOLOGACION

44. VALOR DE HOMOLOGACION

45. VALOR DE HOMOLOGACION

46. VALOR DE HOMOLOGACION

47. VALOR DE HOMOLOGACION

48. VALOR DE HOMOLOGACION

49. VALOR DE HOMOLOGACION

50. VALOR DE HOMOLOGACION

51. VALOR DE HOMOLOGACION

52. VALOR DE HOMOLOGACION

53. VALOR DE HOMOLOGACION

54. VALOR DE HOMOLOGACION

55. VALOR DE HOMOLOGACION

56. VALOR DE HOMOLOGACION

57. VALOR DE HOMOLOGACION

58. VALOR DE HOMOLOGACION

59. VALOR DE HOMOLOGACION

60. VALOR DE HOMOLOGACION

61. VALOR DE HOMOLOGACION

62. VALOR DE HOMOLOGACION

63. VALOR DE HOMOLOGACION

64. VALOR DE HOMOLOGACION

65. VALOR DE HOMOLOGACION

66. VALOR DE HOMOLOGACION

67. VALOR DE HOMOLOGACION

68. VALOR DE HOMOLOGACION

69. VALOR DE HOMOLOGACION

70. VALOR DE HOMOLOGACION

71. VALOR DE HOMOLOGACION

72. VALOR DE HOMOLOGACION

73. VALOR DE HOMOLOGACION

74. VALOR DE HOMOLOGACION

75. VALOR DE HOMOLOGACION

76. VALOR DE HOMOLOGACION

77. VALOR DE HOMOLOGACION

78. VALOR DE HOMOLOGACION

79. VALOR DE HOMOLOGACION

80. VALOR DE HOMOLOGACION

81. VALOR DE HOMOLOGACION

82. VALOR DE HOMOLOGACION

83. VALOR DE HOMOLOGACION

84. VALOR DE HOMOLOGACION

85. VALOR DE HOMOLOGACION

86. VALOR DE HOMOLOGACION

87. VALOR DE HOMOLOGACION

88. VALOR DE HOMOLOGACION

89. VALOR DE HOMOLOGACION

90. VALOR DE HOMOLOGACION

91. VALOR DE HOMOLOGACION

92. VALOR DE HOMOLOGACION

93. VALOR DE HOMOLOGACION

94. VALOR DE HOMOLOGACION

95. VALOR DE HOMOLOGACION

96. VALOR DE HOMOLOGACION

97. VALOR DE HOMOLOGACION

98. VALOR DE HOMOLOGACION

99. VALOR DE HOMOLOGACION

100. VALOR DE HOMOLOGACION

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		ALTA	
1	Informe de avalúo N°:	214-21006024051700-2026-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	INGRID MARIELA PEREZ VARGAS	Número de Exdudor 10390-1
3	Nombre del Perito que valoró:	VANNIA SOLIS ZAMORA	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: NO
5	Monto del avalúo	€22 948 489,00	Avalúo anterior: €28 197 095,64
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Se acepta el bien como Garantía. El entorno responde a una zona rural con oferta de trabajo en el área de plantación y cosecha de Piña especialmente, por lo tanto se ha desarrollado un mercado laboral capacitado para esta actividad. Se observa que en la zona las ofertas de lote se hacen básicamente para viviendas tipo interés social lo cual hace deseable los lotes a la venta para esta actividad. El inmueble se ubica en zona catastrada y no presenta trámites administrativos asociados, no tiene inconsistencias ni modificaciones. Favor remitirse a Notas Generales en la página #11.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	VANNIA SOLIS ZAMORA Empleado N° 624	
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	4/8/2026	