

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES		SIPCO	19811	214-21102043848100-2026-U
PROPÓSITO DEL AVALÚO Bien 10547-1					
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 100%		
NOMBRE EX DEUDOR (S)					
SELENIA VARGAS SOLANO			Céd. Identidad 2-0681-0994		
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia: 02 - ALAJUELA					
Cantón: 11 - ZARCERO					
Distrito: 02 - LAGUNA					
Localidad: Laguna					
DIRECCIÓN EXACTA					
Alfaro Ruiz, Laguna, frente al cementerio de Laguna					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca		Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°		312,89 m2			
Identificador Predial		312,89 m2			
Diferencia de medidas		Porcentaje: 0,00%		0,00 m2 Demasía NO	
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				₡19 711 444,22	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				₡27 397 206,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				₡47 108 650,22	
VALOR EN LETRAS: CUARENTA Y SIETE MILLONES CIENTO OCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA COLONES 22/100					
Tiempo estimado para la venta del bien: 24 meses Ámbito máximo de mercado potencial Local					
Uso predominante del bien: Residencial Horizontal Especifique: Vivienda individual					
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ₡27 397 206,00					
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SI					
OBSERVACIONES GENERALES					
1.- La inspección no comprende la verificación de la información en el plano de catastro. Los datos contenidos en el mismo, se toman como ciertos y en campo no se observó discrepancia de los mismos.					
2.- No se realizaron pruebas físicas de suelos o capacidad de soporte del mismo, ya que está fuera del alcance de este trabajo.					
3.- Se declara que la suscrita no tiene interés sobre el bien valuado.					
4.- En Estudio de Registro presenta una servidumbre, la misma no afecta al bien para ser tomado como garantía crediticia.					
5.- El sistema eléctrico fue instalado nuevamente y cumple con lo dispuesto en el Código Eléctrico vigente.					
6.- VER NOTAS DE ESTADO DE CONSTRUCCIÓN DEL BIEN VALUADO, EN Folio #14 de este avalúo.					
Firma del Perito					
Nombre del Perito		LEILA ZUÑIGA LOPEZ			
Tipo de Profesional		ARQUITECTA		Carnet A-10104	
Código Perito SIACC		583		Emp.	
Nombre de la empresa		Profesional Independiente		Identificación N° 1-0554-0302	
				Cód. Empresa 00000217	
Fecha inspección:		30 julio 2026		Fecha informe: 30 julio 2026	
Números telefónicos para contacto		8816-9442 // 2219-9334			
Correo electrónico / Dirección WEB		leilazuñiga@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO						214-21102043848100-2026-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO										TC:	€0,00/\$	
Características	SUJETO	COMPARABLES										
		1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor		
VALOR €/m²		66 265,06		60 000,00				0,00		0,00		
Área m²	312,89	166,00	0,8113	675	1,2888	0,9114		1,0000		1,0000		
Frente	13,02	9,55	1,1088	15,00	0,9539	1,0516		1,0000		1,0000		
Forma	0,95	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000		
Pendiente	0	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000		
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000		
S 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000		
S 2	16	16	1,0000	16	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000		
Tipo de vía	4	4	1,0000	4	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000		
Negociación		1,0000			0,9000			1,0000		1,0000		
IPC		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		0,8996		1,1064		0,9584		1,0000		1,0000		
Valores Homologados €		59 610,02		66 386,86								
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	€62 998 /m2			Valor ajustado			€62 998 / m2			€/ m2		
Factor secciones	1,0000			Área			312,89 m2			€/ m2		
VALOR UNITARIO FINAL						€62 998,00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€19 711 444,22						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	LEON VICTOR SOLIS SALAZAR					Lote con construcción						
SUR	CALLE PUBLICA					Lote con construcción						
ESTE	LUIS GREGORIO PICADO PALACIOS					Lote con construcción						
OESTE	LEON VICTOR SOLIS SALAZAR					Vía pública en asfalto						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05										PRECISIÓN	3,00 m	
VÉRTICE	ESTE				NORTE					Altitud		
1	455 036				1 128 826					1 808		
3	455 023				1 128 827					1 808		
4	455 018				1 128 845					1 808		
Plus Code: 6H5Q+9RC Zarcero, Alajuela												
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción			Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta			
1	Lote Area de 166m2, Laguna. 300m oeste del cementerio de Laguna Plus Code: 6H5P+8PP			Oferta		8811-4627			30/7/2026			
				Coordenadas	Este	454 700	Norte	1 128 815				
2	Lote Area de 675m2, Laguna. 100m este del Colegio de Laguna. Plus Code: 6H5W+93R			Base de Datos		8352-8646			30/7/2026			
				Coordenadas	Este	455 645	Norte	1 128 830				
3				Oferta								
				Coordenadas	Este		Norte					
4												
				Coordenadas	Este		Norte					
5												
				Coordenadas	Este		Norte					

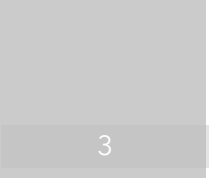
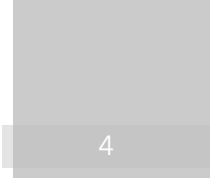
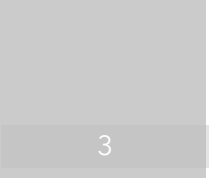
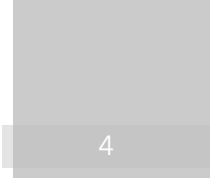
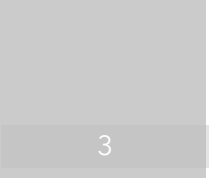
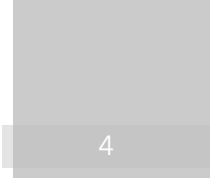
DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-21102043848100-2026-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Camino vecinal	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Asfalto	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	16,00 m	Cordón	NO		
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ	Clase social	Media
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SÍ	Transporte Público	NO	Densidad poblacional	Baja
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ	RESIDENCIAL	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ		
Medidores instalados	Ninguno				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	13,02 m	Nivel sobre calle:	0,60 m		
Fondo:	20,00 m	Pendiente %	0		
Relación:	1,536098	Tipo de vía:	4		
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:				No aplica	
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: 58,40%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
29/7/2026	En Estudio de Registro presenta una servidumbre, que no afecta al bien para ser tomada como garantía crediticia.				
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble: NO					
OBSERVACIONES					
La propiedad esta ubicada a 1,1km del centro de Laguna, en una vía que se ha venido desarrollando en lotes pequeños con viviendas de clase media a media alta, la mayoría de propiedades corresponden a fincas agrícolas/ganaderas, por lo tanto, no hay un mercado activo de lotes urbanos de áreas menores, por dicha razón, se utilizan únicamente 2 comparables dentro de la zona que tienen parecidas características. Dentro de la propiedad está construída una vivienda que sufrió bandalismo. No cuenta con servicio activo de electricidad ni agua potable. Tiene acceso a servicios básicos urbanos.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-21102043848100-2026-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 VC03	117,00	365 000	42 705 000	65	16	M	0,8466	0,4740	17 136 990,00	26,1	146 470	
Vivienda VC02 - Ampliación	72,00	320 000	23 040 000	55	6	M	0,9395	0,4740	10 260 216,00	24,5	142 503	
Dormitorios	25,00	320 000	8 000 000	55	6	DM	0,9395	0,0000	-	-	0	
			-						-			
			-						-			
TOTAL	214,00		73 745 000						27 397 206,00			
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			¢27 397 206,00									
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0,00									
VALOR TOTAL			¢27 397 206,00									
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN										ESTADO	O MB B I R D M MM DM	ÓPTIMO
DEFINICIONES												MUY BUENO
Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m², o unidades			Estado	Estado físico del bien (Actual)							BUENO
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Depre.	Factor de Depreciación							INTERMEDIO
VRN	Valor de Reposición Nuevo			Factor Estado	Factor de Estado							REGULAR
VUT	Valor de Reposición Nuevo			VNR	Valor Neto de Reposición							DEFICIENTE
VUR	Vida Útil Total estimada del bien			VUR	Vida Útil Remanente							MALO
Edad	Edad del bien (años de construido)								MUY MALO			
Método de depreciación utilizado: Ross-Heidecke												DEMOLICIÓN

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-21102043848100-2026-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente:	Vivienda individual	Uso predominante:	Residencial Horizontal
Estado de la edificación:	Existente	Avance:	90% Presupuesto: ₡
Nombre del Profesional Responsable de la obra:	No se obtiene		
Nombre del Desarrollador:	No se obtiene		
Número de Contrato CFIA:	No se obtiene	No.de licencia (permiso) municipal de construcción:	No se obtiene
Documentos de construcción adicionales:			
Propiedad utilizada por:	Nombre:		
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal:	214,00 m2	Porcentaje de cobertura:	69% Año de construcción: 2008
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		NÚMERO DE NIVELES:	
VC03		1	
Estructura	Mampostería, vigas y columnas de concreto armado	Sistema eléctrico:	
Paredes	Mampostería, en área de cochera y/o local zócalo de prefabricado con resto en liviano (gypsum a doble forro)	Cableado entubado:	Sí Parcial Interruptor:
Entrepiso	No aplica	Tablero eléctrico (caja de breaker):	Sí Cuchilla
Estruc. Techo	Cerchas y clavadores de tubos en hierro negro galvanizado	Estado General:	Regular <i>*Inspección vía muestra*</i>
Cubierta	Láminas rectangulares esmaltadas en color rojo. Canoas y bajantes en PVC	Sistema de evacuación pluvial:	
Cielos	Tablillas de PVC	Canoas y bajantes:	Sí Parcial Estado:
Pisos	Cerámica	Otro sistema (indique):	Regular
Fachada	Sencilla, con portones metálicos tipo cortina arrollable americana, columnas de concreto		
Aposentos	Cochera para 2 vehículos, sala, comedor, cocina, 3 dormitorios, 1 servicio sanitario, cochera y/o local, pilas	Tanques de Gas:	
Parqueos	2	Gas LP:	Ubicación:
Otros		<i>En caso de encontrarse dentro, adjuntar fotografías de la ubicación y estado</i>	
Red de agua caliente	NO	Estado Físico y de Mantenimiento General:	
Tanque captación de agua	NO	Paredes	Regular Cielos Regular
		Pisos	Bueno Cubierta Bueno
Fisuras		Apreciación visual de desplome	
Repellos	Ninguno	Paredes	Ninguno Pisos Leve Cielos Leve
Pisos	Ninguno		
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
			<i>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.</i>
OBSERVACIONES			
18- En razón del desmantelamiento parcial del inmueble, de la sustracción de elementos constructivos y de acabados, así como de deterioro observado durante la inspección, para efectos del presente avalúo se asigna a la edificación un estado de conservación de "MALO" y estado de "DEMOLICIÓN" al área posterior (dormitorios), como factor de demerito de costo de reposición de la vivienda. Se determina un avance de obra de un 90%, por la sustracción de ventanas, puertas, etc, indicadas en el Folio #14 de este avalúo.			

ANEXO FOTOGRAFICO

214-21102043848100-2026-U

 ENTORNO Y VIA	 ELEVACIÓN PRINCIPAL	 ELEVACIÓN POSTERIOR Y LATERAL OESTE				
 ELEVACIÓN LATERAL ESTE	 ELEVACIÓN POSTERIOR	 COCHERA				
 SALA	 COCINA	 COCINA				
 COMEDOR	 DORMITORIO 1	 DORMITORIO 2				
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES <table><tr><td> 1 </td><td> 2 </td><td> 3 </td><td> 4 </td></tr></table>			 1	 2	 3	 4
 1	 2	 3	 4			

ANEXO FOTOGRÁFICO

APARTAMENTO 2



Cochera



Comedor



Cocina



SERVICIO SANITARIO



COCHERA Y/O LOCAL



COCHERA Y/O LOCAL


CIELO RASO CON
PERFORACIONES EN
DORMITORIO 1


CIELO RASO DE S.S.


DAÑO EN PAREDES
LIVIANAS EN COCHERA Y/O
LOCAL

SUSTRACIÓN DE PAREDES
EN AREA SOCIAL


CLOSET

ANEXO FOTOGRÁFICO



Pared divisoria sustraída del área de cochera y/o local



Canoas y bajantes elevación principal



Canoas, si bajantes, en elevación posterior



Puerta principal sustraída



Area Este ubicación tanque séptico



Caja breakers y sustracción de enchapes de pared



Vista sistema eléctrico en entrecielo



Vista sistema eléctrico



Vista sistema eléctrico en entrecielo



Vista sistema eléctrico en entrecielo

ANEXO FOTOGRÁFICO

AREA CON ESTADO DE DEMOLICIÓN



PLANO DE CATASTRO

214-21102043848100-2026-U

INSCRIPCIÓN: 2-1202956-2008
Fecha: 28/01/2008 12:57:18
Registrador: SUSANA ARAUZ RODRIGUEZ
BBBC3A276628B74D0DE009392AFA4D862

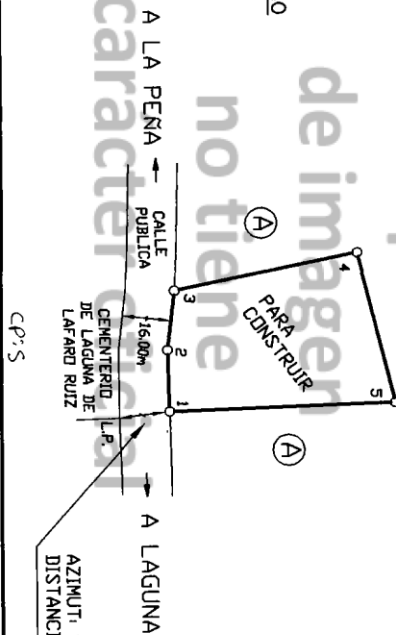
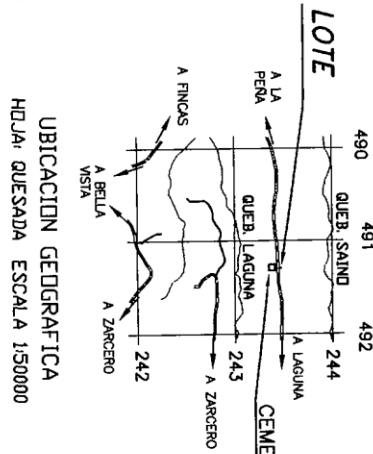
Catastro Nacional
1-2278956
08/01/2008 13:47:13



LÍNEA	AZIMUT	DISTANCIA
1-2	268° 13' 41"	6.62m
2-3	276° 40' 06"	6.40m
3-4	348° 09' 07"	19.13m
4-5	76° 19' 21"	16.68m
5-1	178° 16' 25"	23.21m

COLINDANTES:

A LEON VICTOR SOLIS SALAZAR



C.P.S.

AZIMUT: 173° 31'
DISTANCIA: 16.50m

NOTAS:
-LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONO ABIERTA.
-ERROR ANGULAR NO SE DETERMINA
-POR METODO USADO.
-ERROR LINEAL ESTIMADO: 0.01m.
-DOY FE DE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES.
-FRENTE A CALLE PUBLICA: 13.02m.
Catastro Nacional
1-2278956
24/01/2008 14:42:12
Reingreso

COLEJO FEDERADO DE INGENIEROS
Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
+ 08 ENE 2008 +
ANOTADO

PROPIEDAD DE:

LEON VICTOR SOLIS SALAZAR

PARA TRASPASAR A:

GREGORIO PICADO PALACIOS

CEDULA:

2-196-246

6-185-897

AREA:

312.89

m²

ESCALA 1:500

FECHA 03-01-2008

SITUADO EN LAGUNA

DISTRITO 02: LAGUNA
CANTON 11: ALFARO RUIZ
PROVINCIA 02: ALAJUELAMARCO TITO SOLIS RODRIGUEZ
TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 6564

INFORMACION REGISTRO PUBLICO

ES PARTE DE
FOLIO REAL
2124906-000AREA 5008.64 m²

ARCHIVO: GREGORIO P P

INFORME REGISTRAL

214-21102043848100-2026-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 438481—000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 438481 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 2-LAGUNA CANTON 11-ZARCERO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : LEON VICTOR SOLIS SALAZAR

SUR : CALLE PUBLICA

ESTE : LUIS GREGORIO PICADO PALACIOS

OESTE : LEON VICTOR SOLIS SALAZAR

MIDE: TRESCIENTOS DOCE METROS CON OCHENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:A-1202956-2008
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL:211020438481__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00124906	000	FOLIO REAL
2-00438481	000	FOLIO REAL
2-00438481	000	FOLIO REAL
2-00438481	001	FOLIO REAL
2-00438481	002	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 43,399,565.67 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL
QUINIENTOS SESENTA Y CINCO COLONES CON SESENTA Y SIETE CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2026-00386737-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 07-MAY-2026

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 258-07586-01-0002-001
FINCA REFERENCIA 2124906 000
AFECTA A FINCA: 2-00438481 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 29-07-2026 a las 21:31 horas

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)

MAPA CATASTRAL

214-21102043848100-2026-U

Sistema de Certificaciones e In...

SIRI

SIRI

Pregunta a Gemini

siri.mp.go.cr/SIRI/index.jsp

Aplicaciones

Bookmarks

Cobranza - SIPCOW...

¡Bienvenido a Faceb...

Gmail

Recibidos (1) - leilaz...

Correo: Leila Lopez...

Google

www.gaceta.go.cr/p...

dgt.hacienda.go.cr/...

www.laferreteriadigi...

SIRI

Sistema de Información Catastral

Cerrar sesión

Buscar predio

Listado de predios

Ver predio

1:500

21102064950900

21102014824500

21102012490600

21102010793500

21102043848100
Zarzero
Laguna
Zona 1

21102043848200

21102V00000100

21102004415800

21102022857000

21102062908100

21102022856700

Datos

Colindantes

Afectaciones

Plano

Provincia

2 - ALAJUELA

Cantón

211 - ZARCERO

Distrito

21102 - LAGUNA

ID predio

21102043848100

Número finca

2-0438481-0-0

Área Plano Catastrado

312.89 m²

Área Según Registro

312.89 m²

Cautelar

Tomo-Asiento

Tipo

No tiene Trámites Administrativos asociados

Plano

212029562008

ABRE

0

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

19°C

Despejado

Buscar

Google

Files

Excel

PDF

WhatsApp

Word

ESP

LAA

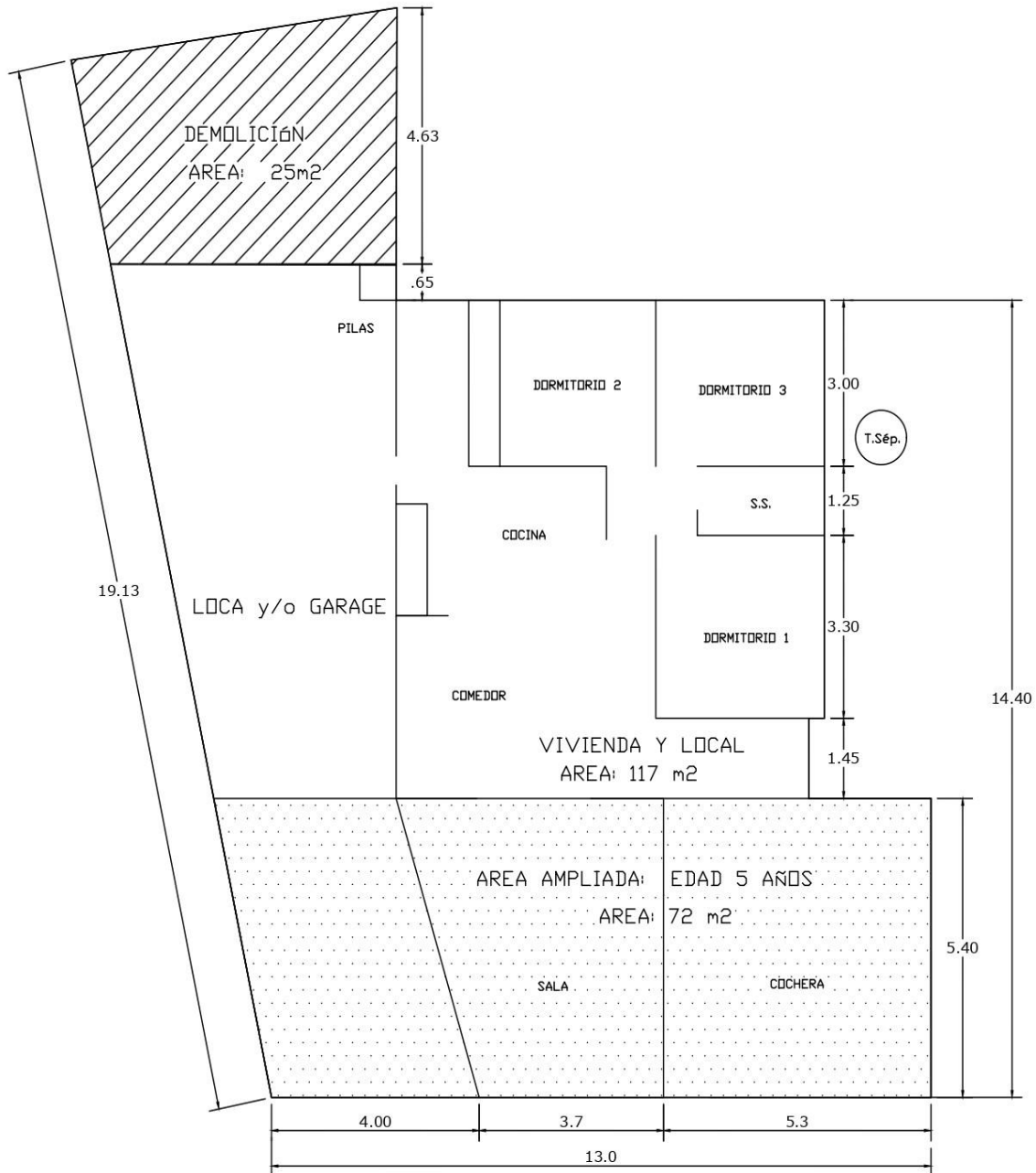
21:36

29/7/2026

Información Confidencial

CROQUIS DE CONSTRUCCIONES

214-21102043848100-2026-U



CROQUIS VIVIENDA

SIN ESCALA

OBSERVACIONES DEL ESTADO FÍSICO DEL INMUEBLE VALUADO

- 1- Durante la inspección se constató que la vivienda presenta un **desmantelamiento parcial**, evidenciándose la sustracción de diversos elementos constructivos y de acabado.
- 2- Se verificó la ausencia de las **puertas internas y externas, además de las ventanas**, las cuales fueron retiradas del inmueble.
- 3- Fue sustraída la totalidad de **láminas difusoras de los tragaluces**, dejando dichas áreas expuestas.
- 4- Se retiraron varias **paredes divisorias livianas** ubicadas entre la cocina y el comedor, así como entre el comedor y la sala, ocasionando daños en las paredes contiguas y en los acabados existentes.
- 5- Los **enchapes de porcelanato** del mueble de cocina y de las paredes de la cocina fueron removidos.
- 6- La **cortina metálica tipo americana** de la cochera presenta la sustracción del motor de accionamiento y se encuentra en mal estado.
- 7- En la parte posterior de la vivienda existe un área que en apariencia pudieron ser dos dormitorios, dicha sección de la vivienda fue desmantelado y actualmente se encuentra en estado de demolición.
- 8- El dormitorio #2 presenta **daños en el cielo raso de tablilla de PVC**, observándose perforaciones y deterioro del material.
- 9- El **servicio sanitario** presenta la loza sanitaria en mal estado, requiriendo su reposición.
- 10- El baño carece de **grifería (cachera)** y de termoducha, solamente están las colas de salida eléctrica.
- 11- En términos generales, el inmueble requiere una **intervención integral de reparación y reposición de los elementos sustraídos y deteriorados** para restituir su funcionalidad y condiciones normales de habitabilidad.
- 12- El **sistema eléctrico** fue inspeccionado únicamente hasta donde lo permite la observación visual. En el entretecho se aprecia que el sistema eléctrico se encuentra aparentemente completo y se constató la existencia de la **caja de interruptores (breaker)**. No obstante, debido a las condiciones del inmueble y al alcance de la inspección, no fue posible verificar el funcionamiento integral de la instalación eléctrica.
- 13- Se observó la ausencia de las **placas de los tomacorrientes y de los interruptores(apagadores)** en la mayoría de los puntos, así como la falta de algunas **luminarias**.
- 14- A pesar del desmantelamiento parcial del inmueble, las **paredes estructurales** no presentan reventaduras, grietas ni daños que evidencien afectación estructural, salvo en los sectores donde fueron retiradas las divisiones livianas.
- 15- Los **pisos** no presentan desplomes, hundimientos, reventaduras ni fisuras apreciables durante la inspección.
- 16- La **mayor parte de los cielos rasos** se encuentra en buen estado de conservación, con excepción de las áreas descritas anteriormente que presentan daños puntuales.
- 17- La **estructura de techo y la cubierta** se observan en muy buen estado de conservación, sin evidencias visibles de deformaciones o deterioro significativo durante la inspección.
- 18- En razón del desmantelamiento parcial del inmueble, de la sustracción de elementos constructivos y de acabados, así como del deterioro observado durante la inspección, **para efectos del presente avalúo se asigna a la edificación un estado de conservación de "MALO" y estado de "DEMOLICIÓN" al área posterior (dormitorios)**, como factor de demerito de costo de reposición de la vivienda.

NOTAS GENERALES

214-21102043848100-2026-U

NOTAS GENERALES

- 1- No se asume responsabilidad por la estabilidad y calidad de terreno, ni de la presencia del nivel freático ya que la información indicada es 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.
- 2- 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.
- 3- Se declara bajo fe de juramento que el suscrito no tiene ningún interés actual, ni futuro sobre el inmueble valorado.
- 4- No omitimos manifestar, que no se realizó levantamiento topográfico, por lo tanto, el área del terreno utilizado es la correspondiente al plano de catastro y estudio de registro literario adjunto en la visita de campo se verificaron el frente de la propiedad.
- 5- 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.
- 6- 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 presentes con posterioridad a la fecha del avalúo y que resulten en diferencias con el resultado del presente análisis.
- 7- Algunos de los datos aquí vertidos, como por ejemplo la determinación de los riesgos, proviene 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.
- 8- Se verifico la existencia de un sistema eléctrico 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 sistema eléctrico no visibles o no determinadas.
- 9- El valuador no asume ninguna responsabilidad por cualquier uso del avalúo distinto al establecido al crédito solicitado.
- 10- Se asume como correcta la información de otros profesionales incluida en los planos de agrimensura.
- 11- El valuador no toma responsabilidad por vicios o defectos ocultos durante la inspección ocular de los inmuebles o del examen de la documentación anotada
- 12- 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.
- 13- Tener en cuenta el principio de TEMPORALIDAD que establece que, "el valor de un bien está en función de la fecha de tasación y puede variar a lo largo del tiempo". Lo que indica por tanto que "el valor de los bienes inmuebles no es constante y por ello requieren de la valuación para determinar su valía en un determinado instante. El valor de los bienes inmuebles, debido a su propia naturaleza, puede ser creado, puede ser mantenido, puede ser modificado o puede ser destruido. Varía con el transcurso del tiempo, con el uso y con las circunstancias" (Valuación de Bienes Inmuebles para Entidades Financieras; Ing. Roberto Fernández M. UCR).
- 15- Este Documento es exclusivo para ser utilizado únicamente por el Banco Nacional de Costa Rica cualquier otro uso que se le quiera dar no es autorizado, y el valuador se libra de toda responsabilidad.
- 16.- En Estudio de Registro presenta una servidumbre que no afecta al bien para ser tomado como garantía crediticia. En el Mapa Catastral no presenta Inconsistencias ni Modificaciones.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		ALTA	
1	Informe de avalúo N°:	214-21102043848100-2026-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	SELENIA VARGAS SOLANO	Número de Exdudor: 2-0681-0994
3	Nombre del Perito que valoró:	LEILA ZUÑIGA LOPEZ	Empresa: Profesional Independiente
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: NO
5	Monto del avalúo	47 108 650,22	Avalúo anterior: 43 399 565,67
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	1.- La inspección no comprende la verificación de la información en el plano de catastro. Los datos contenidos en el mismo, se toman como ciertos y en campo no se observó discrepancia de los mismos. 2.- No se realizaron pruebas físicas de suelos o capacidad de soporte del mismo, ya que está fuera del alcance de este trabajo. 3.- Se declara que la suscrita no tiene interés sobre el bien valuado. 4.- En Estudio de Registro presenta una servidumbre, la misma no afecta al bien para ser tomado como garantía crediticia. 5.- El sistema eléctrico fue instalado nuevamente y cumple con lo dispuesto en el Código Eléctrico vigente. 6.- VER NOTAS DE ESTADO DE CONSTRUCCIÓN DEL BIEN VALUADO, EN Folio #14 de este avalúo.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Arq. Leila Zúñiga López	Emp. N° 583
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	31/7/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)