

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-60108014437200-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Avalúo de Vivienda			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		NOMBRE SOLICITANTE (S)		Céd. Jurídica 4-000-001021	
MARTINEZ		NOMBRE EXDEUDOR (ES)		Céd. Residencia 155809147328	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		NOMBRE PROPIETARIO (S)		Proporción de Derechos	
				Céd. Jurídica 4-000-001021	100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	06 - PUNTARENAS				
Cantón:	01 - PUNTARENAS				
Distrito:	08 - BARRANCA				
Localidad:	BARRANCA				
DIRECCIÓN EXACTA					
Urbanización Manuel Mora Lote 3 Bloque A. Plus code: X7F9+JVM, Provincia de Puntarenas, Barranca, Costa Rica					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Plano			
Plano de catastro N°	P-1039773-2005	139.41 m2			
Identificador Predial	60108014437200	139.41 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢6,750,511.02	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0.00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢6,750,511.02	
VALOR EN LETRAS: SEIS MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL QUINIENTOS ONCE COLONES 02/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local	
Uso predominante del bien:	Otro	Especifique:		Residencial individual	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA				SÍ	
OBSERVACIONES GENERALES	El bien valorado es una casa de habitación con un local comercial que se ubica en un residencial con cercanía al centro del distrito y las facilidades que esto representa. Las edificaciones del bien tiene un estado de conservación y mantenimiento de demolición. Por lo tanto, no deben de considerarse como parte del valor del bien.				
Nombre del Perito <u>Diego Porras González</u>					
Tipo de Profesional	Arquitecto	Carnet	A 12057	Firma del Perito	
Código Perito SIACC	589	Emp.	-	Identificación N°	4 0163 0332
Nombre de la empresa	-			Cód. Empresa	00000365
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:	14 julio 2025	Fecha informe:	15 julio 2025		
Números telefónicos para contacto	8340 9711				
Correo electrónico / Dirección WEB	diegoporrasgonzalez@gmail.com				

AVALÚO DEL TERRENO					214-60108014437200-2025-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		55,400.00		77,700.00		74,200.00		0.00		0.00	
Comparación de áreas de terreno	139.41	397.00	1.4125	283	1.2632	180	1.0880	1.0000		1.0000	
Deseabilidad comercial y tipo social del desarrollo	5	1	0.7666	1	0.7666	1	0.7666	1.0000		1.0000	
Vista panorámica al mar	No	Sí	0.8755	Sí	0.7666	Sí	0.8755	1.0000		1.0000	
Demolicion y limpieza de terreno	Sí	No	0.9425	No	0.9425	No	0.9053	1.0000		1.0000	
Margen de negociación e intermediación	5%	5%	0.9500	5%	0.9500	5%	0.9500	1.0000		1.0000	
Factor de Homologación		0.8488		0.6646		0.6280		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		47,025.22		51,642.15		46,598.50					
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	€48,422 /m2		Valor ajustado	€48,422 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1.0000		Área	139.41 m2		€/ m2					
VALOR UNITARIO FINAL				€48,422.00 /m2							
VALOR TOTAL DEL TERRENO				€6,750,511.02							
LINDEROS ACTUALES											
NORESTE : URBANIZACION MANUEL MORA SEGUNDA ETAPA					Casa de habitación						
NOROESTE : LOTE 2A					Casa de habitación						
SURESTE : LOTE DESTINADO A CALLE PUBLICA					Calle pública						
SUROESTE : LOTE DESTINADO A CALLE PUBLICA					Calle pública						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
PRECISIÓN											
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud		
0	419,926				1,102,969				30		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción			Tipo información		Números de Contactos		Fecha Consulta			
1	Lote baldío ubicado en La Guaria a 4.5 kilómetros del bien a valuar. Ofrecido por Juan Pablo Matarrita quien puede ser contactado al número telefónico: 6147 0655. Enlace de la información del bien: https://shre.ink/xrYo			Oferta		6147 0655		15/7/2025			
				Coordenadas		Este		Norte			
2	Lote baldío ubicado en La Guaria a 4.5 kilómetros del bien a valuar. Ofrecido por Maria Alfaro quien puede ser contactado al número telefónico: 8811 4627. Enlace de la información del bien: https://shre.ink/xrY8			Oferta		8811 4627		15/7/2025			
				Coordenadas		Este		Norte			
3	Lote baldío ubicado en Moseñor Sanabria a 2.2 kilómetros del bien a valuar. Ofrecido por Erick Rubí quien puede ser contactado al número telefónico: 8450 8975. Enlace de la información del bien: https://shre.ink/xrYQ			Oferta		8450 8975		15/7/2025			
				Coordenadas		Este		Norte			

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-60108014437200-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino vecinal	Caño	SÍ	Sistema Sanitario	Acueducto Sanitario
Material	Lastre fino	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	SÍ
Ancho de vía	10.00 m	Cordón	SÍ		
Acera	SÍ	ACCESO A LA FINCA			Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ varios	Internet por Cable	SÍ varios	Clase social	Media Alta
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	SÍ a 800 m	Clase social zonas cercanas	Media Alta
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 500 m	Densidad poblacional	Alta
Agua Potable	SÍ AyA	Edificios Comerciales	SÍ a 500 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ varios	Recolección de basura	SÍ a 0 m	Residencial	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 700 m		
Medidores instalados	Electricidad y Agua				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frete principal:	9.75 m	Nivel sobre calle:	0.00 m		
Fondo:	15.10 m	Pendiente %	0		
Relación:	1.54871795	Tipo de vía:	4		
Servicios	S1 4	Ubicación:	Esquinero		
	S2 16				
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):				Óptimo	
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	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: 83.60%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
15/7/2025	ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY				
OBSERVACIONES					
Ninguna en particular					
En la valoración del terreno se considera que la demolición y limpieza de las estructuras que están en estado de demolición, debe de ser un factor de cálculo.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-60108014437200-2025-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	42.00	225,000	9,450,000	55	19	DM	0.7676	0.0000	-	-	0	
Cochera	30.00	247,500	7,425,000	55	16	DM	0.8122	0.0000	-	-	0	
Ampliacion casa	30.00	180,000	5,400,000	55	16	DM	0.8122	0.0000	-	-	0	
Local comercial	37.41	180,000	6,733,800	55	16	DM	0.8122	0.0000	-	-	0	
			-						-			
TOTAL	139.41		29,008,800						-			
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			¢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									
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		214-60108014437200-2025-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente:	Vivienda con local comercial	Uso predominante:	Residencial
Estado de la edificación:	Existente	Avance:	100% Presupuesto: ¢
Propiedad utilizada por:	En desuso	Nombre	
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal:	139.41 m2	Porcentaje de cobertura:	100% Año de construcción: 2006
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: <u>VC02</u>		NÚMERO DE NIVELES: <u>1</u>	
Estructura	Prefa de columnas y baldosas	Sistema eléctrico:	
Paredes	Prefa de columnas y baldosas	Entubado Conduit	SI <u>PARCIAL</u>
Entrepiso	No tiene	Porcentaje	<u>90%</u>
Techos	Estructura metálica	Caja breaker	SI
Cubierta	HG ondulado	Interruptor	<u>Diyuntores</u>
Cielos	Gypsun o similar	Estado General	<u>Regular</u>
Pisos	Cerámicos	Gas LP	<u>Ubicación</u>
Fachada	Vista de casa con local comercial esquinero		
Aposentos	Casa: Cochera, sala comedor, cocina, tres dormitorios, pilas y un baño Local Comercial: Área común, medio baño y vestidor		
Baños	Con piezas económicas	Estado Físico y Mantenimiento:	
Otros	Algunas de las divisiones internas de la vivienda y del local son livianas	Paredes	Malo Cielos Deficiente
Red de agua caliente		Pisos	<u>Regular</u> Cubierta <u>Regular</u>
Tanque captación de agua			
APRECIACIÓN VISUAL DE DESPLOME			
Fisuras		Apresiasión visual de desplome	
Repellos	<u>Leve</u>	Paredes	<u>Importante</u>
Pisos	<u>Leve</u>	Pisos	<u>Ninguno</u>
		Cielos	<u>Ninguno</u>
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación:		Avance:	
DESCRIPCIÓN		<i>No tiene obras complementarias</i>	
OBSERVACIONES			
<p>Durante la inspección se determina que hay unas pequeñas secciones de la edificación que se construyeron fuera del área catastral. Para efectos de esta valuación se consideran solamente las construcciones que se ubican en la cabida del terreno. Esas áreas se indican en el croquis anexo en color magenta.</p> <p>Con respecto al estado de conservación y mantenimiento de las construcciones, este es demolición, esto porque requiere sustituciones en sus estructuras secundarias y primarias como cielos y columnas.</p> <p>La edificación es una del sistema prefabricado de columnas y baldosas donde la transmisión de las cargas verticales se da por medio de las columnas prefabricadas, una gran mayoría de las columnas prefabricadas de la edificación presentan fuertes agrietamientos y oxidación visible de sus refuerzos de acero. Esta condición es la que principalmente genera el estado de conservación y mantenimiento del bien ya que en un alto porcentaje de la edificación las columnas no tienen capacidad de respuesta estructural por las condiciones expuestas.</p> <p>Adicionalmente, hay partes de la vivienda sin cielo raso y otras con el cielo raso en mal estado. En varios puntos se observan manchas de humedad en la parte baja de las paredes. La vivienda no cuenta con canoa al frente de ella.</p> <p>Durante la inspección se verifica que la vivienda cuenta con servicio de agua y electricidad activos al momento. Cabe mencionar que la edificación debe de tener alguna fuga en su red de agua porque el medidor de agua presenta movimiento en “la mariposa” estando todos los tubos cerrados.</p> <p>Por último, es importante mencionar que la canoa del vecino del costado este se ubica sobre la pared que divide las viviendas. Por lo tanto, se puede suponer que la canoa del vecino se ubica dentro de los linderos del bien en estudio.</p>			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60108014437200-2025-U



Imagen N° 1 Calle de acceso



Imagen N° 2 Vista de la propiedad



Imagen N° 3 Frente al SO



Imagen N° 4 Frente al SE



Imagen N° 5 Baño local



Imagen N° 6 Medidor eléctrico instalado



Imagen N° 7 Medidor de agua



Imagen N° 8 Cochera



Imagen N° 9 Sala comedor



Imagen N° 10 Comedor



Imagen N° 11 Techo pilas

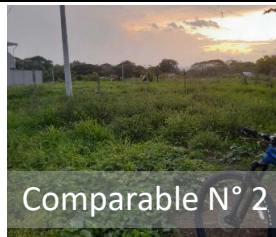


Imagen N° 12 Techo cocina

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



Comparable N° 1



Comparable N° 2



Comparable N° 3



Perito en el sitio

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60108014437200-2025-U



Imagen N° 13 Dormitorio



Imagen N° 14 Canoa interna



Imagen N° 15 Dormitorio



Imagen N° 16 Sala comedor



Imagen N° 17 Baño casa con piezas nuevas



Imagen N° 18 Dormitorio



Imagen N° 19 Cocina



Imagen N° 20 Pilas



Imagen N° 21 Salida a la calle por las pilas



Imagen N° 22 Columnas del locar falladas estructuralmente



Imagen N° 23 Columnas del locar falladas estructuralmente



Imagen N° 24 Columnas del locar falladas estructuralmente



Imagen N° 25 Columnas del locar falladas estructuralmente

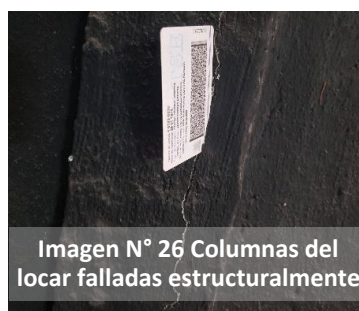


Imagen N° 26 Columnas del locar falladas estructuralmente



Imagen N° 27 Columnas del locar falladas estructuralmente

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60108014437200-2025-U



Imagen N° 28 Portones metálicos del local podridos



Imagen N° 29 Portones metálicos del local podridos



Imagen N° 30 Columnas de la casa falladas estructuralmente



Imagen N° 31 Columnas de la casa falladas estructuralmente

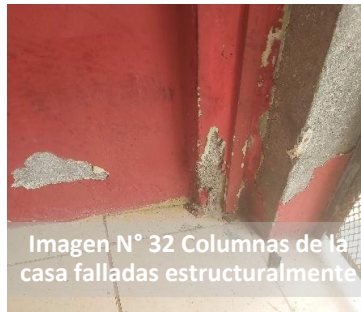


Imagen N° 32 Columnas de la casa falladas estructuralmente



Imagen N° 33 Fractura estructural en pared de las pilas

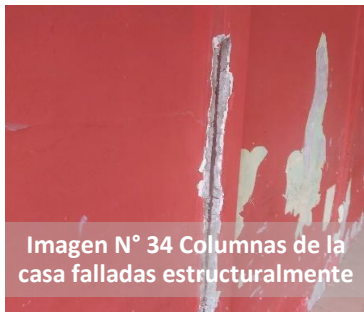


Imagen N° 34 Columnas de la casa falladas estructuralmente



Imagen N° 35 Columnas de la casa falladas estructuralmente



Imagen N° 36 Porción sin alero ni presinta ni botaguas



Imagen N° 37 Manchas de humedad en paredes de la casa



Imagen N° 38 Manchas de humedad en paredes de la casa



Imagen N° 39 Manchas de humedad en paredes de la casa

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60108014437200-2025-U



Imagen N° 40 Ventanas internas quebradas



Imagen N° 41 Acometida eléctrica con cables expuestos



Imagen N° 42 Acometida eléctrica con cables expuestos



Imagen N° 43 Cables eléctricos expuestos



Imagen N° 44 Cables eléctricos expuestos



Imagen N° 45 Cables eléctricos expuestos



Imagen N° 46 Cables eléctricos expuestos



Imagen N° 47 Cables eléctricos expuestos



Imagen N° 48 Centro de carga sin tapa y cables eléctricos expuestos



Imagen N° 49 Cables eléctricos expuestos



Imagen N° 50 Cables eléctricos expuestos



Imagen N° 51 Cables eléctricos expuestos

PLANO DE CATASTRO

214-60108014437200-2025-U

INSCRIPCIÓN: 6-1039773-2005
Fecha: 06/12/2005 14:30:02
Registrador: PEDRO PEÑA LOPEZ
DAE09DCB4FB195C90551B1E6E8CBF7EB

Catastro Nacional
1-2062175
05/12/2005 12:02:11



300 COLONES

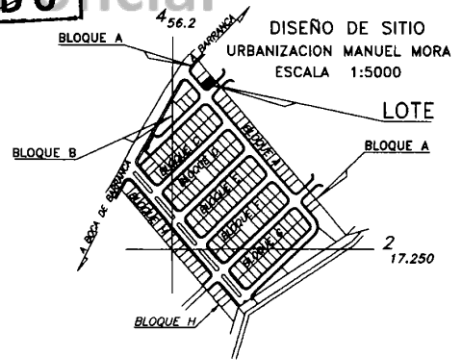
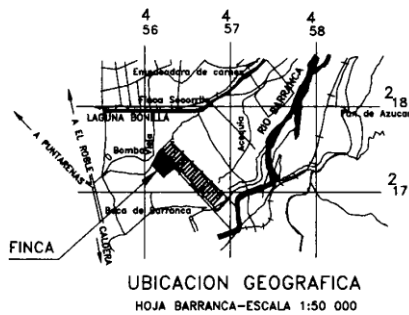
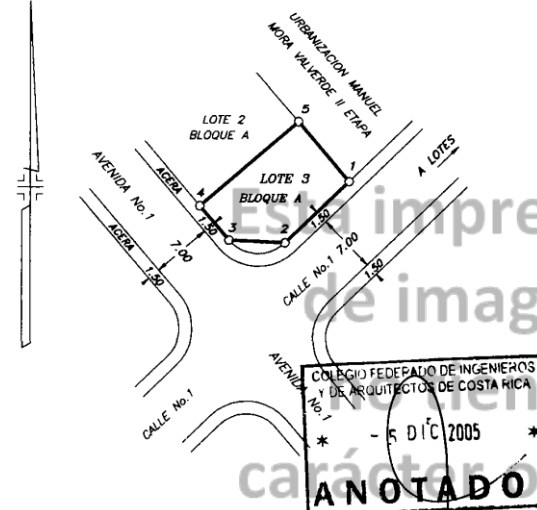
N

LINEA	A C I M U T	DIST.(m)
1-2	226° 10.8'	10.35
2-3	272° 53.8'	6.55
3-4	319° 36.9'	5.24
4-5	049° 36.9'	15.10
5-1	139° 36.6'	9.11

NOTAS:
LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL CERRADA
ERROR ANGULAR 0'01" ERROR LINEAL 0.10m
DOY FE DE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES
MODIFICA AL PLANO P-894802-2003
TODAS LAS DISTANCIAS ESTAN DADAS EN METROS
EL LOTE COLINDANTE # 2 DEL BLOQUE A
ES PROPIEDAD DE URBANIZADORA RHEA Y MARTE S. A.
USO = PARA CONSTRUIR
DISTANCIA TOTAL FRENTE A CALLE PUBLICA DEL VERTICE
1 AL 4 ES DE 22.14 METROS.

DATOS DE CURVA HORIZONTAL

AREA 6.40 m²
DELTA 93°26'
RADIO 4.50 m
LC 7.34 m
TANGENTE 4.78 m
CUERDA 6.55 m
AREA DEL POLIGONO = 133.01 m²
AREA DEL SEGMENTO CIRCULAR = 6.40 m²
AREA TOTAL = 139.41 m²



PROPIEDAD DE:	CEDULA JURIDICA: 3-101-383094	SITUADO EN: BARRANCA	ES PARTE DE
URBANIZADORA RHEA Y MARTE SOCIEDAD ANONIMA		DISTRITO: 8 BARRANCA	FOLIO REAL
	AREA: 139.41 m ²	CANTON: 1 PUNTARENAS	NUMERO:
ERICK RAMIREZ RAMIREZ TOPOGRAFO ASOCIADO T.A.-7263	Area Según Registro: 38548.49 m ²	PROVINCIA: 6 PUNTARENAS	6 137746-000
PROTOCOLO TOMO: 13491	FOLIO: 20 A 28	ESCALA: 1:500	ARCHIVO: 3A
			FECHA: ENERO 2005

ESTUDIO DE REGISTRO

214-60108014437200-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 144372---000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 144372 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR LOTE 3A
SITUADA EN EL DISTRITO 8-BARRANCA CANTON 1-PUNTARENAS DE LA PROVINCIA DE
PUNTARENAS

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORESTE : URBANIZACION MANUEL MORA SEGUNDA ETAPA

NOROESTE : LOTE 2A

SURESTE : LOTE DESTINADO A CALLE PUBLICA

SUROESTE : LOTE DESTINADO A CALLE PUBLICA

MIDE: CIENTO TREINTA Y NUEVE METROS CON CUARENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:P-1039773-2005

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY

IDENTIFICADOR PREDIAL:601080144372__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
6-00137746	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 29,973,150.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTISEIS MILLONES VEINTICINCO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS
COLONES CON CINCUENTA Y SIETE CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00834381-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 29-NOV-2024

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 15-07-2025 a las 08:27 horas

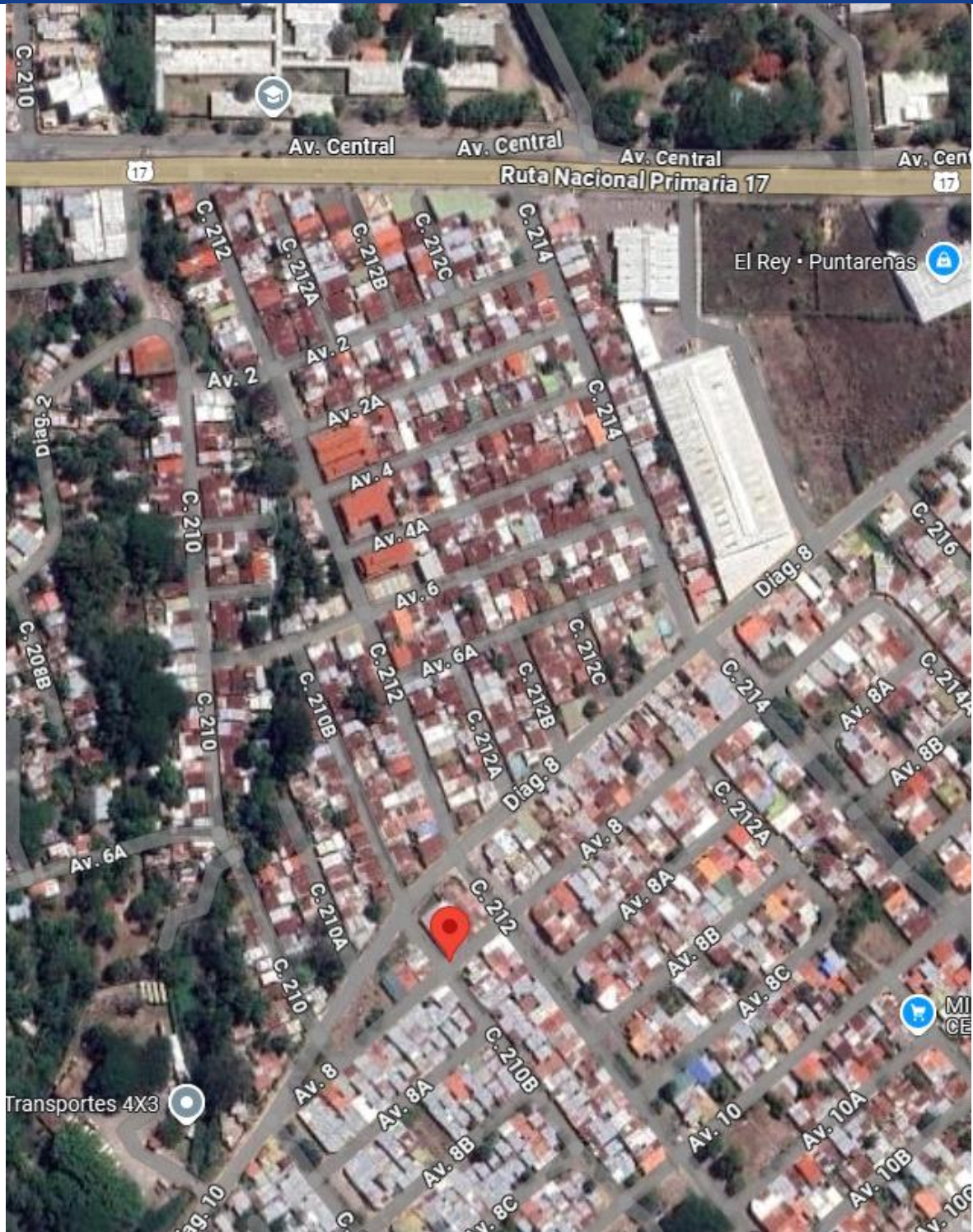
VERIFICACIÓN EN SIRI

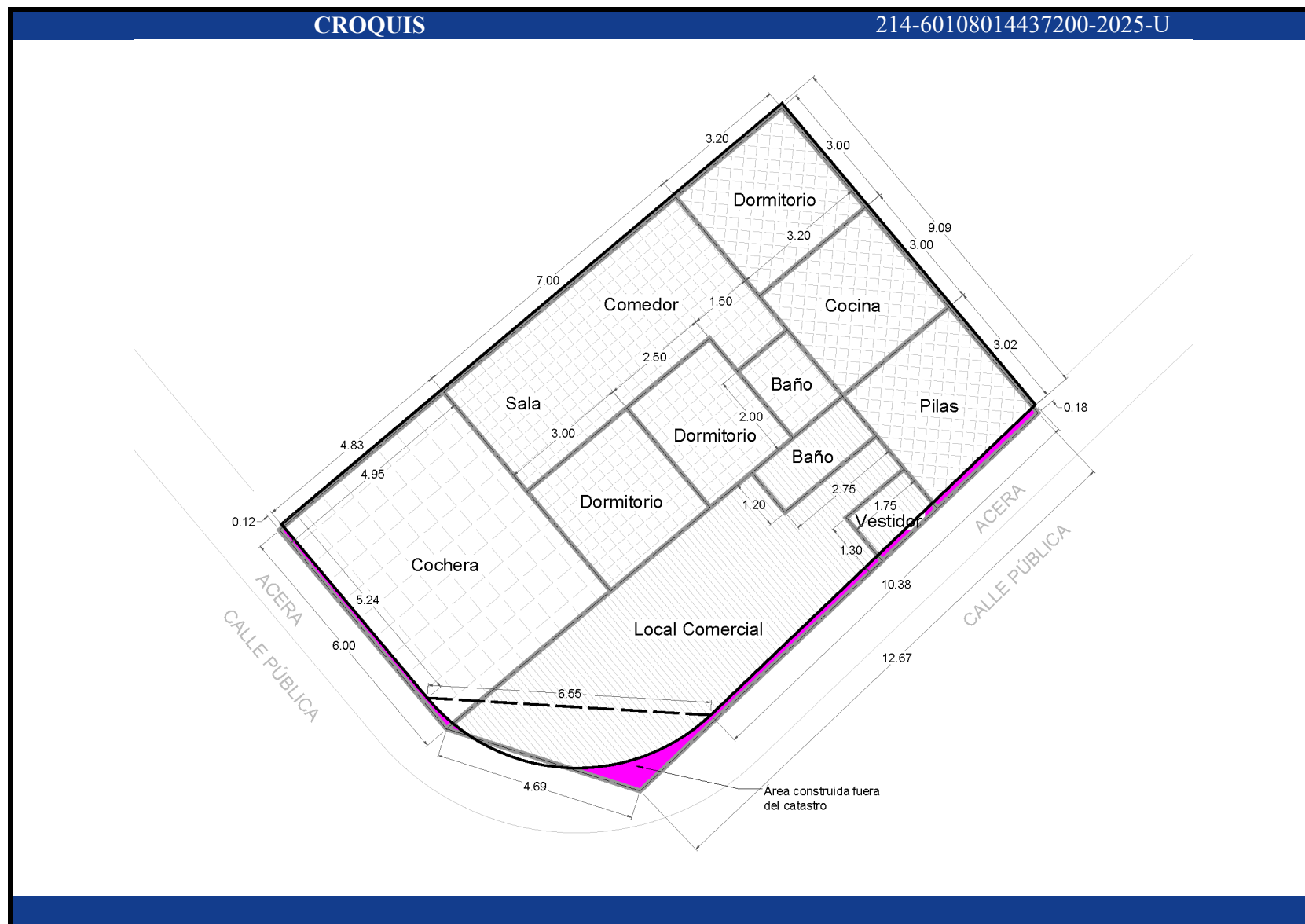
214-60108014437200-2025-U

Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano												
Provincia	6 - PUNTARENAS														
Cantón	601 - PUNTARENAS														
Distrito	60108 - BARRANCA														
ID predio	60108014437200														
Número finca	6-0144372-0-0														
Área Plano Catastrado	139.41 m ²														
Área Según Registro	139.41 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> <div> ◀ << >> ▶ </div>			Tomo-Asiento	Tipo	No tiene Trámites Administrativos asociados									
Tomo-Asiento	Tipo														
No tiene Trámites Administrativos asociados															
Plano	610397732005														
ABRE	0														
Relación	1 - Relacion uno a uno														
Inconsistencias	<table border="0"> <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 border="0"> <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												

UBICACIÓN SATELITAL

214-60108014437200-2025-U





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 sismo 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.

NOTAS ADICIONALES

214-60108014437200-2025-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 valorar 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 Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-60108014437200-2025-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: No
5	Monto del avalúo	6,750,511.02	Monto solicitado:
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	El bien valorado es una casa de habitación con un local comercial que se ubica en un residencial con cercanía al centro del distrito y las facilidades que esto representa. Las edificaciones del bien tiene un estado de conservación y mantenimiento de demolición. Por lo tanto, no deben de considerarse como parte del valor del bien.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz		Emp. N°
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	22/10/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)