

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-20113039560000-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ADMINISTRACION DE BIENES			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE EXDEUDOR					
ALFARO	ALFARO	ELENA MARIA		Céd. Identidad 2-0374-0367	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica 4-000-001021	
				Proporción de Derechos	
				100%	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	01 - ALAJUELA				
Distrito:	13 - GARITA				
Localidad:	LA GARITA				
DIRECCIÓN EXACTA					
De la esquina Noroeste de la plaza de Deportes de la Garita, 950m al Oeste sobre Ruta Nacional Primaria 3. Plus Code XMRC+H83, Provincia de Alajuela, La Garita, Costa Rica					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca			Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	A-0864308-2003		2,048.85 m2		
Identificador Predial	20113039560000		2,048.85 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢119,314,779.75	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢35,283,222.00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢154,598,001.75	
VALOR EN LETRAS: CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL UNO COLONES 75/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local	
Uso predominante del bien:	Otro	Especifique:		Horizontal individual	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢35,283,222.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
				SÍ	
OBSERVACIONES GENERALES		El bien valuado es una propiedad que tiene cuatros edificaciones: una bateria de baños, una vivienda, una bodega y un galerón. Claramente la propiedad fue parte de una unidad comercial con la propiedad vecina en cuyos jardines operaba un vivero. En la actualidad ese negocio continua operando haciendo uso de las áreas libres de la propiedad. Se ubica frente a la ruta nacional primara 3. Tiene cercanía y facilidad de acceso a la ruta 1 y a la ruta 27.			
Nombre del Perito					
Diego Porras González					
Tipo de Profesional		Arquitecto	Carnet	A 12057	Firma del Perito
Código Perito SIACC		589	Emp.	-	Identificación N°
Nombre de la empresa				-	Cód. Empresa
					00000365
Nombre y firma representate legal de la empresa					
Fecha inspección:		30 junio 2025	Fecha informe:		1 julio 2025
Números telefónicos para contacto		8340 9711			
Correo electrónico / Dirección WEB		diegoporrasgonzalez@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO					214-20113039560000-2025-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		76,100.00		72,100.00		68,100.00		0.00		0.00	
Comparación de áreas de terreno	2048.85	1,050.00	0.8020	1249	0.8493	1249	0.8493	1.0000		1.0000	
Margen de negociación e intermediación	0.03	0.03	0.9700	0.03	0.9700	0.03	0.9700	1.0000		1.0000	
Factor de Homologación		0.7780		0.8238		0.8238		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		59,203.93		59,398.33		56,103.00					
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	€58,235 /m2			Valor ajustado	€58,235 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1.0000			Área	2,048.85 m2			€0 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL					€58,235.00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO					€119,314,779.75						
LINDEROS ACTUALES											
NORTE : LUIS EMILIO ALFARO ALFARO						Vivienda					
SUR : CALLE PUBLICA						Calle Publica					
ESTE : LUIS EMILIO ALFARO ALFARO						Vivero					
OESTE : ALVARO VIQUEZ ROJAS						Vivero					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05								PRECISIÓN			
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
0	463,911					1,104,809					660
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Lote baldío ubicado en Al frente de la plaza de la garita a 900 metros del bien a valuar. Ofrecido por Gilberth Solis quien puede ser contactado al número telefónico: 8497 3710. Información recolectada en el campo el día de la inspección. Plus Code: XMRC+H83 La Garita, Provincia de Alajuela				Oferta		8497 3710			1/7/2025	
					Coordenadas	Este			Norte		
2	Lote baldío ubicado en La Garita a 1.5 kilómetros del bien a valuar. Ofrecido por Veronica Lopez quien puede ser contactado al número telefónico: 8846 4248. Enlace de la información del bien: https://shre.ink/xhXu				Oferta		8846 4248			1/7/2025	
					Coordenadas	Este			Norte		
3	Lote baldío ubicado en La Garita a 4 kilómetros del bien a valuar. Ofrecido por REY DE REYES BIENES RAICES quien puede ser contactado al número telefónico: 8388 8787. Enlace de la información del bien: https://shre.ink/xhX8				Oferta		8388 8787			1/7/2025	
					Coordenadas	Este			Norte		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-20113039560000-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Primaria		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	25.20 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	VARIOS	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ	Media
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	MUNICIPAL	Edificios Comerciales	SÍ	Media
Señal celular	SÍ	VARIOS	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ	a 1300 m	Media
Medidores instalados	Sólo Electricidad				Actividad del lugar
RESIDENCIAL / COMERCIAL					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	17.70 m		Nivel sobre calle:	0.00 m	
Fondo:	116.40 m		Pendiente %	PLANO	
Relación:	6.57627119		Tipo de vía:	1	
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):				Bueno	
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: 69.80%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
1/7/2025	SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2011-315757-01-0002-001				
OBSERVACIONES					
Los gravámenes no afectan la funcionalidad del bien.					
El gravamen de servidumbre de paso que se indica en el informe de registro de esta propiedad corresponde a la servidumbre de paso que da acceso a la propiedad colindante al este, en el plano catastro A-1506953-2011, que es el plano de la colindancia este, se puede observar el callejón de acceso que genera ese gravamen. Por lo tanto, no es necesario afectar en ninguna manera la propiedad en estudio ya que ésta tiene acceso y frente a calle pública y el gravamen que se indica afecta y favorece directamente a la propiedad vecina.					
Al frente de las propiedades que se identifican con los números de finca 2-395600-000, 2-21246-000 y 2-473080-000; opera un vivero con nombre comercial Flora CR, claramente parte del inventario de este vivero se ubica al frente de la propiedad en estudio, adicionalmente, durante la inspección se observa que la casa de habitación está siendo utilizada por la persona que atiende el vivero, quien indica que esta situación se da con la venia del Banco Nacional propietario del bien en estudio.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-20113039560000-2025-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 de habitación	172.00	250,000	43,000,000	55	15	R	0.8264	0.8190	29,103,260.00	37.2	169,205
Cochera	75.00	100,000	7,500,000	40	15	I	0.7422	0.9191	5,116,200.00	27.3	68,216
Bodega	9.00	125,000	1,125,000	40	15	R	0.7422	0.8190	683,847.00	24.3	75,983
Batería de baños	5.00	125,000	625,000	40	15	R	0.7422	0.8190	379,915.00	24.3	75,983
			-						-		
TOTAL	261.00		52,250,000						35,283,222.00		
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									¢35,283,222.00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0.00		
VALOR TOTAL									¢35,283,222.00		
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		214-20113039560000-2025-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente:	Casa de habitación	Uso predominante:	Residencial
Estado de la edificación:	Existente	Avance:	100% Presupuesto: ¢
Nombre del Profesional Responsable de la obra:			
Nombre del Desarrollador:			
Número de Contrato CFIA:		Número permiso construcción:	
Documentos de construcción adicionales:			
Propiedad utilizada por:	Nombre		
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal:	261.00 m2	Porcentaje de cobertura:	13% Año de construcción: 2010
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		VC02	NÚMERO DE NIVELES: 1
Estructura	Mampostería	Sistema eléctrico:	
Paredes	Mampostería	Entubado Conduit	SI PARCIAL
Entrepiso	No tiene	Porcentaje	90%
Techos	Estructura metálica y de madera	Caja breaker	SI
Cubierta	HG ondulado	Interruptor	
Cielos	Tablilla de madera y fibrocemento	Estado General	Regular
Pisos	Cerámicos	Gas LP	Ubicación
Fachada	Vista de casa de una planta con cochera en todo el frente	Estado Físico y Mantenimiento:	
Aposentos	Casa: Cochera, sala, comedor, cocina, pilas, 2 dormitorios con baño cada uno	Paredes	Regular Cielos Deficiente
Baños	Con piezas económicas y sin enchape de paredes	Pisos	Regular Cubierta Deficiente
Otros	No hay		
Red de agua caliente	No tiene		
Tanque captación de agua	No tiene		
Fisuras		Apreciación visual de desplome	
Repellos	Leve Paredes Ninguno	Pisos	Ninguno Cielos Ninguno
Pisos			
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación:		Avance:	
DESCRIPCIÓN		<i>No hay obras complementarias</i>	
OBSERVACIONES			
Dentro de los linderos de la propiedad se ubican cuatro edificaciones las cuales son: - Una casa de habitación en mampostería que se observa un estado de conservación y mantenimiento regular - Una bodega anexa a la casa de habitación que al día de la inspección se utilizaba como dormitorio para un guarda - Un galerón que es una estructura con algunas paredes en sistema prefabricado de columnas y baldosas y marcos metálicos. Esta estructura no se recomienda como parte del valor de la propiedad porque tiene una condición técnica que le permite ser una edificación provisional y adicionalmente, tiene un estado de conservación y mantenimiento deficiente - Una batería de baños que consta de 2 piezas que se identifica por parte de la persona que atiende en el vivero como los baños de uso al público del vivero Es importante aclarar que entre la batería de baños y el frente de la propiedad hay una estructura de Marcos de madera que se ubica cursando las 3 propiedades del frente, esta por su condición provisional no se considera como parte del valor del bien y tampoco se considera un riesgo por ser compartida con otras propiedades justamente por esa misma condición de estructura provisional. Aunque la vivienda está siendo utilizada por quien atiende el vivero y su familia los servicios básicos de esta siendo el agua y la electricidad se toman de la propiedad vecina ya que el bien estudio, al momento de la inspección, no contaba con servicios instalados. Aún así se observan partes de la instalación sin entubos como en el centro de carga y las termoduchas de los baños. Para determinar la edad probable de las construcciones se toma como referencia el testimonio de la persona que atiende en el vivero y lo que se puede observar en la regresión histórica de fotos satelitales de la herramienta electrónica Google Earth Pro.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20113039560000-2025-U



Imagen N° 1 Calle de acceso



Imagen N° 2 Frente de la propiedad



Imagen N° 3 Frente de la propiedad y de todo el vivero



Imagen N° 4 Acceso a la propiedad



Imagen N° 5 Vista de la vivienda



Imagen N° 6 Cochera

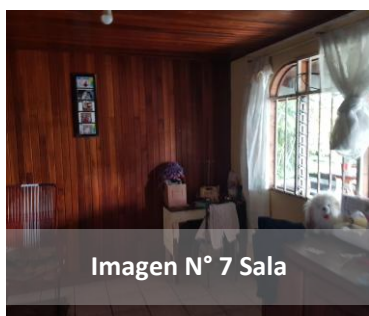


Imagen N° 7 Sala



Imagen N° 8 Comedor

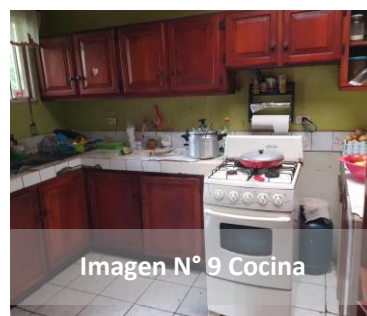


Imagen N° 9 Cocina



Imagen N° 10 Pilas

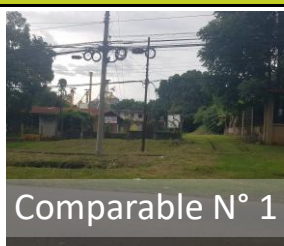


Imagen N° 11 Habitación



Imagen N° 12 Habitación

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



Comparable N° 1



Comparable N° 2



Comparable N° 3



Perito en el sitio

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20113039560000-2025-U



Imagen N° 13 Habitación



Imagen N° 14 Habitación



Imagen N° 15 Baño



Imagen N° 16 Estado de conservación y mantenimiento de la vivienda



Imagen N° 17 Estado de conservación y mantenimiento de la vivienda



Imagen N° 18 Estado de conservación y mantenimiento de la vivienda



Imagen N° 19 Baño



Imagen N° 20 Centro de carga



Imagen N° 21 Cables expuestos



Imagen N° 22 Cables expuestos



Imagen N° 23 Bodega

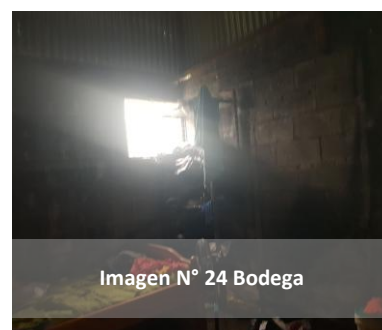


Imagen N° 24 Bodega

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20113039560000-2025-U



Imagen N° 25 Instalación eléctrica expuesta



Imagen N° 26 Galerón



Imagen N° 27 Galerón



Imagen N° 28 Bateria de baños



Imagen N° 29 Bateria de baños



Imagen N° 30 Bateria de baños



Imagen N° 31 Bateria de baños



Imagen N° 32 Inventario del vivero en la propiedad



Imagen N° 33 Inventario del vivero en la propiedad



Imagen N° 34 Punto 3 del derrotero



Imagen N° 35 Punto 4 del derrotero



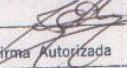
Imagen N° 36 Instalación provisional de madera en propiedades que ocupa el vivero

PLANO DE CATASTRO

214-20113039560000-2025-U

337-A-1-13-9

CATASTRO NACIONAL
155 77
ROLLO - IMAGEN
SECCION MICROFILMAÑO 2003

**REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL**
El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:
A-064308-2001
Fecha 18 JUN 2003 Firma Autorizada 

TIMBRE TOPOGRAFICO
100 COLONES

COSTA RICA
TIMBRE
100 COLONES
100 COLONES
100 COLONES
20 COLONES

Notas:
Linderos existentes, levantamiento polar, poligonal abierta.
Errores estimados: Lineal 0.05 m., Angular 00° 01'.
Frente a Calle Pública 17.70 m

LINEA	ACIMUT	DIST (m)
1 - 2	261° 58' 9"	17.70
2 - 3	351° 20' 0"	116.20
3 - 4	081° 20' 0"	17.53
4 - 1	171° 15' 1"	116.40

UBICACION GEOGRAFICA
HOJA . GARITA ESCALA 1:10000



Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
* 10 JUL. 2002 *
ANOTADO

Dueño de un derecho de 1/3 de la propiedad

PARA LOCALIZAR DERECHO

PROPIEDAD DE: ELENA MARIA ALFARO ALFARO		CEDULA: 2-374-367		SITUADO EN: LA GARITA		FOLIO REAL	
MIGUEL A ARGUEDAS BOLAÑOS TOPOGRAFO ASOCIADO TA-3842		AREA: 2048.85 m²		DISTRITO 13° GARITA		2021246-001	
CANTON 01° ALAJUELA		PROVINCIA 2° ALAJUELA		FECHA		MAYO DE 2002	
PROTOCOLO	FOLIO	AREA SEGUN REGISTRO	ESCALA	ARCHIVO			
TOMO: 10608	122	6988.96 m ²	1: 1000	elena			

ESTUDIO DE REGISTRO

214-20113039560000-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 395600---000

PROVINCIA: ALAJUELA **FINCA:** 395600 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: TERRENO DE ZONA VERDE Y VIVERO CON UN TALLER Y UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 13-GARITA CANTON 1-ALAJUELA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:
NORTE : LUIS EMILIO ALFARO ALFARO
SUR : CALLE PUBLICA
ESTE : LUIS EMILIO ALFARO ALFARO
OESTE : ALVARO VIQUEZ ROJAS
MIDE: DOS MIL CUARENTA Y OCHO METROS CON OCHENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:A-0864308-2003
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL:201130395600__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00021246 001		FOLIO REAL
2-00395600 000		FOLIO REAL
2-00395600 000		FOLIO REAL
2-00395600 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 239,946,249.00 COLONES**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL QUINIENTOS
SESENTA Y DOS COLONES CON TREINTA Y CINCO CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00618845-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 29-AGO-2024

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

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2011-315757-01-0002-001
AFECTA A FINCA: 2-00395600 -000
INICIA EL: 10 DE NOVIEMBRE DE 2011
LONGITUD: 116.40 METROS
ANCHO: 6.00 METROS
RUMBO: NORTE A SUR
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

2 395600-000	2 21246-000
2 473080-000	

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 01-07-2025 a las 13:13 horas

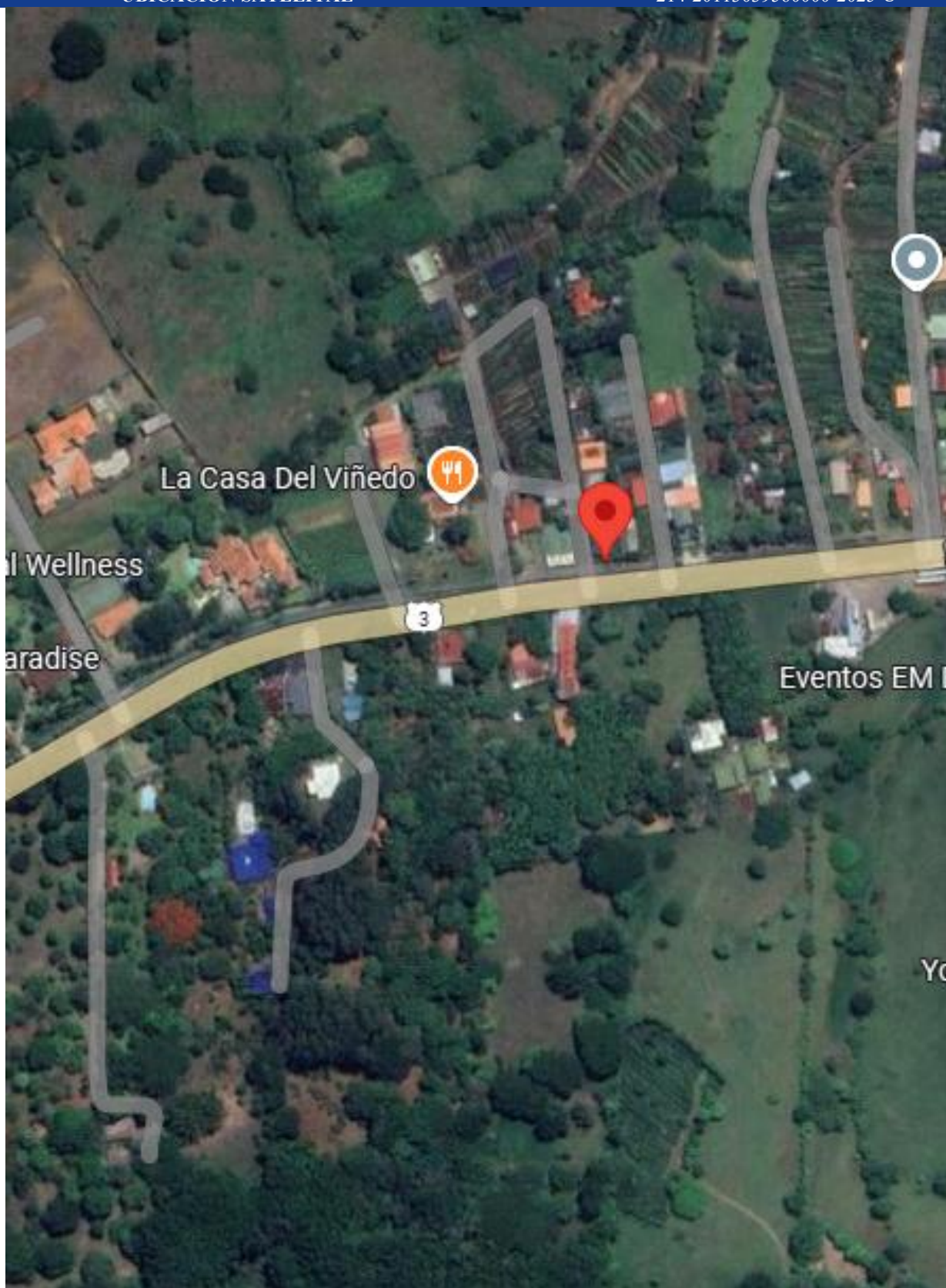
VERIFICACIÓN EN SIRI

214-20113039560000-2025-U

Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano				
Provincia	2 - ALAJUELA						
Cantón	201 - ALAJUELA						
Distrito	20113 - GARITA						
ID predio	20113039560000						
Número finca	2-0395600-0-0						
Área Plano Catastrado	2048.85 m ²						
Área Según Registro	2048.85 m ²						
Cautelar	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tomo-Asiento</th> <th>Tipo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">No tiene Trámites Administrativos asociados</td> </tr> </tbody> </table>			Tomo-Asiento	Tipo	No tiene Trámites Administrativos asociados	
Tomo-Asiento	Tipo						
No tiene Trámites Administrativos asociados							
	◀ ◀◀ ▶▶ ▶						
Plano	208643082003						
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				

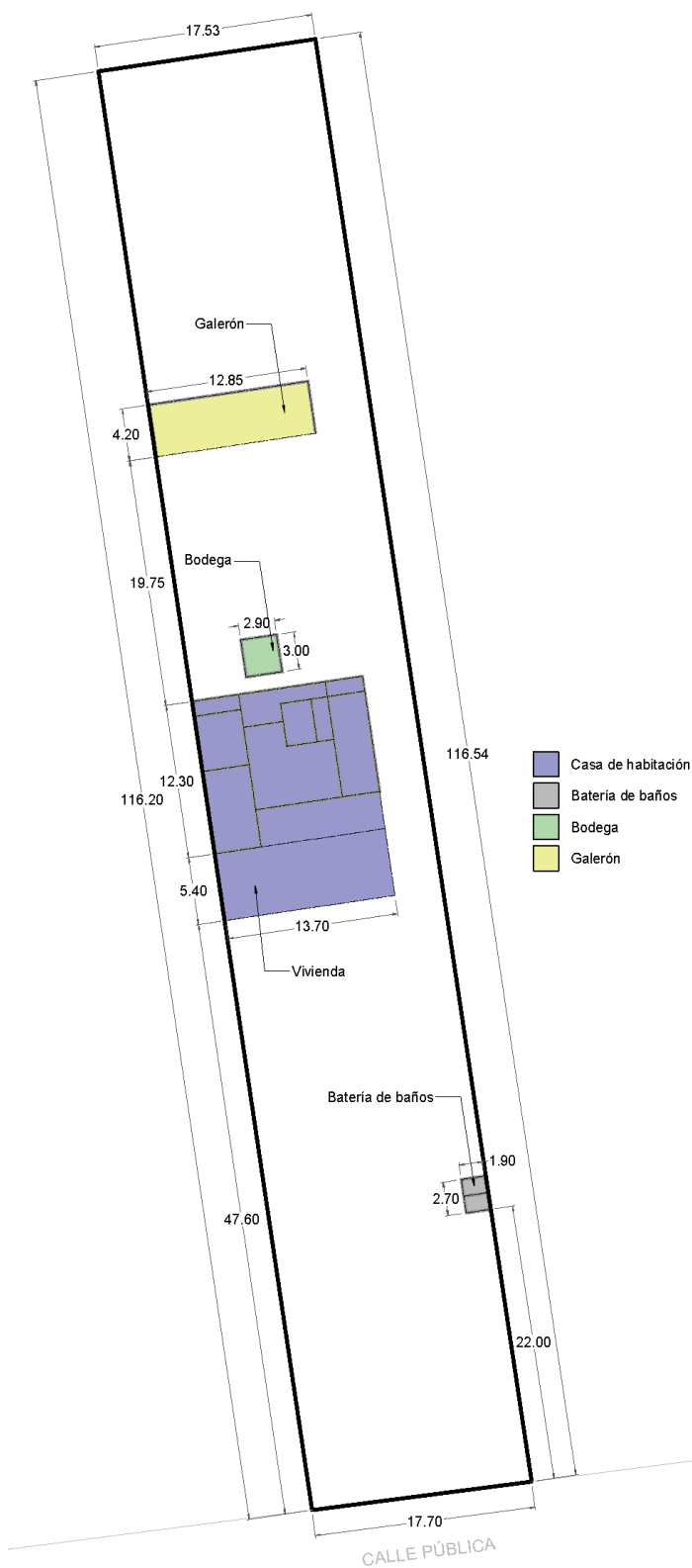
UBICACIÓN SATELITAL

214-20113039560000-2025-U



CROQUIS

214-20113039560000-2025-U



NOTAS ADICIONALES**214-20113039560000-2025-U**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CALIFICACIÓN DE LIQUEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-20113039560000-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Diego Porras González	Empresa: -
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Sí
5	Monto del avalúo	154,598,001.75	Monto solicitado: 163,193,571.54
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	El bien valuado es una propiedad que tiene cuatros edificaciones: una bateria de baños, una vivienda, una bodega y un galerón. Claramente la propiedad fue parte de una unidad comercial con la propiedad vecina en cuyos jardines operaba un vivero. En la actualidad ese negocio continua operando haciendo uso de las áreas libres de la propiedad. Se ubica frente a la ruta nacional primara 3. Tiene cercanía y facilidad de acceso a la ruta 1 y a la ruta 27.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz		Emp. N°
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	3/7/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)