

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES	214-50503007460100-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	BIENES TEMPORALES		
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Identidad 4-000-001021	
NOMBRE SOLICITANTE (S)		Céd. Jurídica 4-000-001021	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		100%	
NOMBRE PROPIETARIO (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			
Proporción de Derechos			
Céd. Jurídica 4-000-001021			
100%			
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	05 - GUANACASTE		
Cantón:	05 - CARRILLO		
Distrito:	03 - SARDINAL		
Localidad:	OBANDITO		
DIRECCIÓN EXACTA			
Sardinal, Obandito, 100 m al noreste de la Escuela de Obandito, lote a mano izquierda con 2 casas dismanteladas			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de	la Finca	Según el Plano	
Plano de catastro N°	G-1627268-2012	1 532,00 m2	
Identificador Predial	50503007460100	1 532,00 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2 Demasía NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO		₡37 275 092,00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		₡0,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN		₡37 275 092,00	
VALOR EN LETRAS: TREINTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL NOVENTA Y DOS COLONES 00/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:		24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial Local
Uso predominante del bien:		Residencial Horizontal	Especifique: Uso mixto comercial/residencial
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		₡0,00	
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ			
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.- El sistema eléctrico esta sustraído. 5.- No se asume responsabilidad por vicios ocultos de las infraestructuras valuadas, no se realizaron pruebas físicas de ingeniería, por lo tanto no se asume responsabilidad por la capacidad de soporte de las mismas.			
Nombre del Perito Leila Zúñiga López			
Tipo de Profesional Arquitecto Carnet A-10104 Firma del Perito			
Código Perito SIACC 583 Emp. Identificación N° 1-0554-0302			
Nombre de la empresa Profesional Independiente Cód. Empresa 00000217			
Nombre y firma representante legal de la empresa			
Fecha inspección:		7 marzo 2025	Fecha informe: 10 marzo 2025
Números telefónicos para contacto		8816-9442 // 2219-9334	
Correo electrónico / Dirección WEB		leilazuniga@gmail.com	

AVALÚO DEL TERRENO							214-50503007460100-2025-U												
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO																			
Características	SUJETO	COMPARABLES																	
		1		Factor		2		Factor		3		Factor		4		Factor		5	
VALOR €/m2		23 500,00		25 000,00		30 000,00		0,00		0,00									
AREA	1532	969,00	0,8597	550	0,7132	500	0,6911	1,0000		1,0000						1,0000			
NIVEL	0	0,4	1,0121	0	1,0000	-0,8	0,9763	1,0000		1,0000						1,0000			
FRENTE	48,75	13,98	1,5164	15	1,4812	10	1,6956	1,0000		1,0000						1,0000			
FONDO		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000						1,0000			
FORMA	0,71	1	0,9179	1	0,9179	1	0,9179	1,0000		1,0000						1,0000			
PENDIENTE	5	8	1,0392	0	0,9379	0	0,9379	1,0000		1,0000						1,0000			
UBICACIÓN	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	1,0000		1,0000						1,0000			
SERVICIOS 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000						1,0000			
SERVICIOS 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	1,0000		1,0000						1,0000			
TIPO VIA	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	1,0000		1,0000						1,0000			
NEGOCIACIÓN		SI	0,8500	NO	1,0000	SI	0,8500	1,0000		1,0000						1,0000			
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000						1,0000			
Factor de Homologación		1,0698		0,9094		0,8372		1,0000		1,0000						1,0000			
Valores Homologados		25 140,01		22 736,15		25 115,38													
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	€24 331 /m2			Valor ajustado			€24 331 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno									
Factor secciones	1,0000			Área			1 532,00 m2			€0 / m2									
VALOR UNITARIO FINAL						€24 331,00 /m2													
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€37 275 092,00													
LINDEROS ACTUALES																			
NORTE	PANTALEON CANALES CANALES					Lote con vivienda													
SUR	ROSA PACIFICA ANGULO GUTIERREZ					Lote con vivienda													
ESTE	VIA PUBLICA CON UN FRENTE DE 48,75m					Vía en lastre													
OESTE	ROSA PACIFICA ANGULO GUTIERREZ					Lote en verde													
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												PRECISIÓN 3,00 m							
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud								
1	318 355					1 162 126					64								
2	318 329					1 162 084					64								
3	318 307					1 162 086					64								
4	318 322					116 214					64								
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES																			
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta									
1	Sardinal, Obandito, 150m al suroeste de la Escuela de Obandito PLUS CODE: G83Q+4PF Carrillo, Guanacaste				Oferta		8445-0015			10/3/2025									
					Coordenadas		Este	318 142	Norte	1 161 822									
2	Sardinal, Obandito, 50m sur de la plaza PLUS CODE: G82Q+WGC Carrillo, Guanacaste				Oferta		8677-2653			10/3/2025									
					Coordenadas		Este	318 143	Norte	1 161 777									
3	Sardinal, Obandito, 450m al noreste de la Ffinca El Tajo PLUS CODE: G86W+5H6 Carrillo, Guanacaste						7168-1227			10/3/2025									
					Coordenadas		Este	318 981	Norte	1 162 678									
4					Coordenadas		Este		Norte										
5					Coordenadas		Este		Norte										

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-50503007460100-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino vecinal		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre fino		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	11,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	NO	Clase social	
Alumbrado	SÍ Coopeguanac	Jardines y Parques	NO a 0 m	Clase social zonas cercanas	
Electricidad	SÍ Coopeguanac	Transporte Público	NO a 0 m	Densidad poblacional	
Agua Potable	SÍ Asada	Edificios Comerciales	SÍ a 550 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	SÍ a 0 m	RESIDENCIAL/COMERCIAL	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 100 m		
Medidores instalados	Ninguno				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	48,75 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	29,33 m		Pendiente %	5	
Relación:	0,60164103		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, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):					
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: 55,20%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
10/3/2025	NO PRESENTA GRAVAMENES NI ANOTACIONES AFECTACIONES: RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 389-03141-01-0900-001 FINCA REFERENCIA: 00030284 000 AFECTA A FINCA: 5-00074601 -000 NO AFECTAN AL BIEN PARA SER TOMADA COMO GARANTÍA CREDITICIA				
OBSERVACIONES					
La propiedad se localiza sobre la vía principal de Obandito en el contexto inmediato de la Escuela, dentro de la propiedad hay 2 casas la cuales están fueron desmanteladas, tienen un estado de DEMOLICIÓN, por su cercanía con Sardinal tiene acceso a comercio, colegio, algunos servicios, transporte. Cuenta con todos los servicios básicos urbanos, aunque no cuenta con medidor de electricidad y agua. Se mantiene la anotación y la recomendación realizada por el Ing. Melvin Yanán Toruño Barrantes, en Observaciones Generales, que indica lo siguiente: "Se recomienda que un topógrafo marque en sitio los vértices que definen el plano de catastro porque la cerca nosigue la forma que indica el documento. Existe una alta probabilidad de que parte de la casa sur esté invadiendo al colindante (parte del cuarto de pilas, terraza, el tanque séptico y parte del alero del corredor frontal) La línea 1-4 mide 34.54m y el plano indica 36.91. Es decir, faltan 2.37m. Con el replanteo del topógrafo se deben tomar la decisión de correr las cercas o rectificar el plano."					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-50503007460100-2025-U		
CONSTRUCCIONES											
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
VIVIENDA 1	103,00	320 000	32 960 000	55	15	DM	0,8264	0,0000	-	-	0
VIVIENDA 2	105,00	320 000	33 600 000	55	23	DM	0,7035	0,0000	-	-	0
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL	208,00		66 560 000						-		
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

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 sísmo 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.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-50503007460100-2025-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: **VIVIENDAS DESMANTELADAS** Uso predominante: Residencial
Estado de la edificación: Existente Avance: ☐ 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: ☐ Porcentaje de cobertura: ☐ Año de construcción: ☐
DETALLE DE ELEMENTOS
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: ☐
NÚMERO DE NIVELES: ☐

Estructura

Paredes

Entrepiso

Techos

Cubierta

Cielos

Pisos

Fachada

Aposentos

Baños

Otros

Red de agua caliente

Tanque captación de agua

Sistema eléctrico:

Entubado Conduit

Porcentaje

Caja breaker

Interruptor

Estado General

Gas LP

Ubicación

Estado Físico y Mantenimiento:

Paredes

Cielos

Pisos

Cubierta

Fisuras

Repellos

Pisos

Paredes

Apreciación visual de desplome

Pisos

Cielos

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación:

Avance:

DESCRIPCIÓN
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:	SÍ
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				

Equivalente al: 0,0%

del monto del crédito destinado a construcción

OBSERVACIONES

NO SE DESCRIBEN LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN LA PROPIEDAD, POR EL ESTADO DE DEMOLICIÓN, ESTÁN DESAMANTEADA POR VANDALISMO

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50503007460100-2025-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50503007460100-2025-U



VIVIENDA 2



VISTA VIVIENDA



SALA/COMEDOR



COCINA



ELEV. LATERAL

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50503007460100-2025-U



DORMITORIO



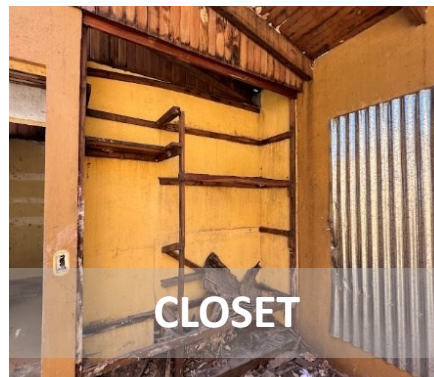
DORMITORIO



COMEDOR



ARBOL SOBRE PILAS



CLOSET

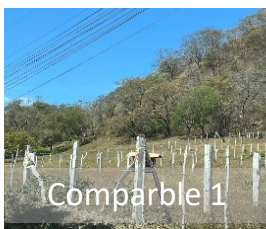


SERVICIO SANITRIO

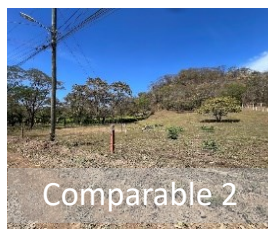


INSPECTOR

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



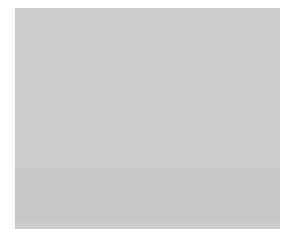
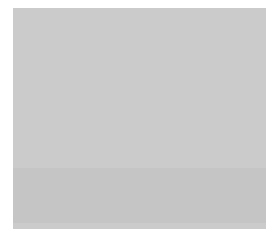
Comparable 1



Comparable 2



Comparable 3



PLANO DE CATASTRO

214-50503007460100-2025-U

INSCRIPCIÓN: 5-1627268-2012

Fecha: 17/12/2012 15:56:31
Registador: ALCIDES ALBERTO MENDEZ VINDAS
D47697718FCB3D6F4234D31B612BCDBE

Catastro Nacional
1-2779031
10/12/2012 09:34:13
Reingreso

Catastro Nacional
1-2779031
13/11/2012 12:50:00
Reingreso

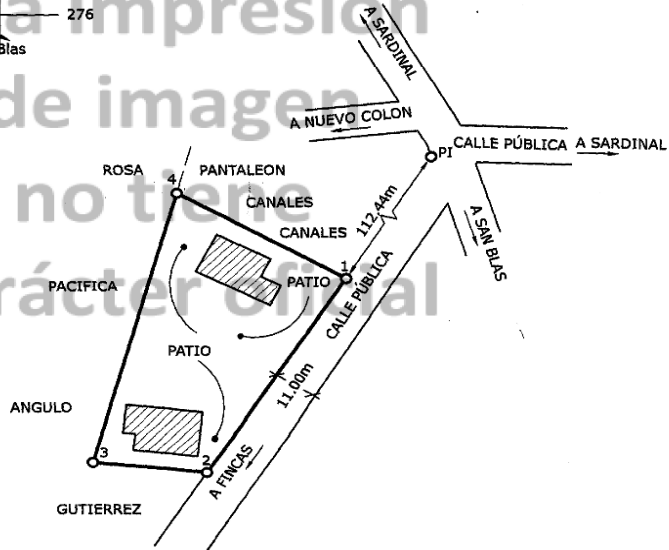
ENTERO N°: 14179241-8
ENTERO N°:

DERROTERO		
LÍNEA	ACIMUT	DIST.(m)
1 - 2	212° 52.4'	48.75
2 - 3	275° 48.1'	21.75
3 - 4	015° 41.1'	59.16
4 - 1	119° 33.9'	36.91



UBICACION GEOGRÁFICA
HOJA CARRILLO NORTE
ESCALA 1:50.000





- AREA CONSTRUIDA

NOTAS:

- SE ESTABLECIERON LINDEROS
- LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA
- ERRORES ESTIMADOS ANGULAR 00°02' / LINEAL 0.03m
- DISTANCIA FRENTE A CALLE PUBLICA DEL VERTICE 1 AL VERTICE 2 ES DE 48.75m
- DISTANCIA DE REFERENCIA A PUNTO FIJO: DEL VERTICE 1 AL PI ES DE 112.44m
- MODIFICA A LOS PLANOS CATASTRADOS G-954789-1991, G-353650-1996 Y G-1121463-2006

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
Y ARQUITECTOS DE COSTA RICA

* 13 NOV 2012 *

ANOTADO

AREA: 1532 m²

AREA SEGUN REGISTRO: 1532.66 m²

INFORMACION DE REGISTRO:
FOLIO REAL
5074601-000

FECHA:
OCTUBRE 2012



NESMER CHAVARRIA CAMARENO
INGENIERO TOPOGRAFO IT-14024

SITUADO EN: ARTOLA
DISTRITO: 3° SARDINAL
CANTON: 5° CARRILLO
PROVINCIA: 5° GUANACASTE

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN:
FINCA COMPLETA

ESCALA:
1:1000

PROTOCOLO

TOMO:17363 FOLIO:078

ESTUDIO DE REGISTRO

214-50503007460100-2025-U

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 74601---000**

PROVINCIA: GUANACASTE **FINCA:** 74601 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000**SEGREGACIONES:** NO HAY**NATURALEZA:** TERRENO PARA CONSTRUIR 2**SITUADA EN EL DISTRITO 3-SARDINAL CANTON 5-CARRILLO DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE****FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA****LINDEROS:****NORTE :** PANTALEON CANALES CANALES**SUR :** ROSA PACIFICA ANGULO GUTIERREZ**ESTE :** CAMINO PUBLICO**OESTE :** ROSA PACIFICA ANGULO GUTIERREZ**MIDE:** MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS**PLANO:**G-1627268-2012**IDENTIFICADOR PREDIAL:**505030074601__

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO
MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE NUMERO 74601 Y ADEMAS
PROVIENE DE 30284 000

VALOR FISCAL: 47,098,349.46 COLONES**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: SETENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CUARENTA

DOLARES CON VEINTIUN CENTAVOS

DUEÑO DEL DOMINIO**PRESENTACIÓN:** 2021-00802246-01**CAUSA ADQUISITIVA:** REMATE**FECHA DE INSCRIPCIÓN:** 25-ENE-2022**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA:** NO HAY**GRAVAMENES o AFECTACIONES:** SI HAY**RESERVAS Y RESTRICCIONES****CITAS:** 389-03141-01-0900-001**FINCA REFERENCIA:** 00030284 000**AFECTA A FINCA:** 5-00074601 -000**CANCELACIONES PARCIALES:** NO HAY**ANOTACIONES DEL GRAVAMEN:** NO HAY**FINCA REFERENCIA:** 00030284 000

Emitido el 10-03-2025 a las 19:40 horas

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-50503007460100-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de Exdeudor: 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Leila Zúñiga López	Empresa: Profesional Independiente
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: NO
5	Monto del avalúo	37 950 704,00	Avalúo anterior: 43 057 075,38
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.- El sistema eléctrico esta sustraído. 5.- No se asume responsabilidad por vicios ocultos de las infraestructuras valuadas, no se realizaron pruebas físicas de ingeniería, por lo tanto no se asume responsabilidad por la capacidad de soporte de las mismas.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	LEILA ZUÑIGA LOPEZ	
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	10/3/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)

CERTIFICADO CATASTRAL

214-50503007460100-2025-U


SIRI Sistema de Información Catastral
 [Cerrar sesión](#)

Mapa

☒ Demarcación

☒ División política

☒ División Política

☒ Distritos

☐ 1
 ☐ 2
 ☐ 3
 ☐ 0

☐ Cantones
 ☐ Provincias

☒ Mapa catastral pred

☒ Mapa catastral pr
 ☒ Calificación

☒ Ortofoto
 ☒ Ortofoto Nuevo Vue


X: Y:


 **Imprimir**

Escala:
1:1000

Coordenadas CRTM05:
318504.7, 1162168.4



Información

Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano												
Provincia	5 - GUANACASTE														
Cantón	505 - CARRILLO														
Distrito	50503 - SARDINAL														
ID predio	50503007460100														
Número finca	5-0074601-0-0														
Área Plano Catastrado	1532 m²														
Área Según Registro	1532.0 m²														
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	516272682012														
ABRE	0														
Relación	1 - Relación uno a uno														
Inconsistencias	<table border="1"> <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="1"> <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												

CERTIFICADO CATASTRAL

NO PRESENTA INCONSISTENCIAS NI MODIFICACIONES

NOTAS GENERALES

214-50503007460100-2025-U

OBSERVACIONES:

- 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) Las vivienda fueron desmanteladas, se retiró piso, puertas, ventanas, estructura de techo, cubierta, losa sanitaria, sistema eléctrico, solamente quedan en pie las paredes de mampostería y algunas secciones de cielos.
- 3) La propiedad se encuentra DESMANTELADA en estado de DEMOLICIÓN
- 4) Se declara bajo Fe de Juramento que la suscrita no tiene ningún interés actual ni futuro sobre el inmueble valorado.
- 5) 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 y linderos.
- 6) 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.
- 7) 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.
- 8) 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. Este análisis de anotaciones, gravámenes y similares se sale de los alcances del presente Avalúo, se recomienda que dicho análisis sea efectuado, en caso de ser necesario, por un abogado/notario.
- 9) Se asume como correcta la información de otros profesionales incluida en los planos de agrimensura.
- 10) La valuadora no asume ninguna responsabilidad por cualquier uso del avalúo distinto al establecido al crédito solicitado.
- 11) 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.
- 12) La suscrita no se hace responsable si las referencias de valores de los comparables utilizadas para dar valor al bien aumenten, disminuyen o desaparezcan del mercado posterior a la fecha del informe.
- 13) Se desconoce si el inmueble se encuentra al día con sus obligaciones municipales, servicios públicos,