

Fecha: 03/04/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: Del Palí (contiguo a Centro Nacional de Educación Helen Keller y PANI dirección regional San José Su 1-SJO 6-San Francisco de Dos Ríos 1-San José

Número de Avalúo: 5152883

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 150.904.251,16

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 02/04/2024

Se recomienda aceptar el bien valorado como garantía crediticia: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado

Observaciones Generales:
Ver hoja Texto del anexo

FIRMA:

MM.S.

Nombre: Miguel Mansilla Sepúlveda

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 8-0053-0841

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:

Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

NAS No.: 5152883

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10106057569000-2024-U

NAS No.: 5152883

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	492.834	1.095.394	1.146

ÁREA m²: 0

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2009

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 417 m²

EDAD EFECTIVA: 15 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 41.5 años

ÁREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) 85 m²

VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) 14.1 años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Bodegas

CUBIERTA: HG rectangular esmaltado y HG

ESTRUCTURA: Metálica, forro en hierro rectangular

ENTREPISO: Estructura metálica con durock

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: Other

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular

AVANCE DE OBRA: 100%

PORCENTAJE COBERTURA: De 86% a 100%

TECHOS: HG rect. esmaltado y HG

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

El esmaltado se encuentra en buen estado, sin embargo el HG normal requiere sustitución de láminas.

FACHADA/EXTERIOR: Portón metálico y cerca viva

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo

Portón metálico frontal; se necesita podar todo el frente de la propiedad.

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos

Repello ☒ ☐ en oficinas de ambos niveles

Empastado ☐ ☐

Enchape ☐ ☐

Servicio sanitario ☒ ☐ enchapes en paredes y pisos

☒ ☒ Cerámica y gypsum

PISOS: Concreto y cerámica

SISTEMA ELÉCTRICO: ☒ Si Entubado ☐ No Entubado 75% - 99% Entubado por secciones

TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: No hay

AIRE ACONDICIONADO: No hay

RED AGUA CALIENTE: No hay

GAS LP:

UBICACIÓN:

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:

NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	Oficina	Salón abierto	Servicio Sanita	Bodega		ÁREA
PRINCIPAL				1					2		2	1	1	
SEGUNDO									4	1				
TERCERO														
Casa Anexa									3	1	1			

TOTALES:

CUARTOS: 17

RECÁMARAS: 0

BAÑOS: 0

NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: 3

ÁREA TOTAL

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS Ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.
Consta de varias secciones: galera de estacionamiento frontal; bodega principal; oficinas en dos plantas; y casa anexa de oficinas.
La galera posee contrapiso de concreto en mal estado, cubierta de HG en mal estado, sistema eléctrico entubado por secciones. La bodega principal requiere mejoras de mantenimiento. Las oficinas de planta baja, en una el cielo raso tiene gypsum y piso cerámico; la otra oficina tiene cielos de gypsum y piso de concreto. Las oficinas en planta alta tiene acabados de piso y cielo raso.
La instalación eléctrica requiere revisión en su totalidad.
Existe una sección de la construcción de la bodega principal, que invade la propiedad vecina.

Página 2 de 15

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10106057569000-2024-U

NAS No.: 5152883

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
SJO, San José, San Francisco de Dos Ríos Del Palí (contiguo a Centro Nacional de Educación Helen Keller y PANI dirección regional San José Sur) 125m este y 110m sureste. Diagonal a las bodegas del BCR - Tiribí. Calle 29		Los Sauces, San Francisco		De la Escuela de Santa Mata, 200 metros sur y 165 metros este. Casa a mano izquierda.		URBANIZACION EL FARO SAN FRANCISCO DE DOS RÍOS	
Tipo de Información		Base de datos del ICOVAL		Base de datos del ICOVAL		Base de datos del ICOVAL	
Superficie de Terreno		12,4 m X 25 m		10 m X 20,6 m		9 m X 20 m	
Fecha Consulta		03/04/2024		03/04/2024		03/04/2024	
Valor Terreno		49.900.000		43.000.000		37.200.000	
Números de Contacto				8380-2059			
Valor Unitario del Terreno		160.967,74		208.737,86		195.789,47	
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1
Dimensiones/Área de la Finca	512,42 m²	310 m²	,8472	206 m²	,7403	190 m²	,7208
Servicios 1	2	4	,9418	4	,9418	4	,9418
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	3	3	1	3	1	3	1
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %	0	0	1	0	1	0	1
Nivel respecto a calle	0,2	0	,994	0	,994	0	,994
Frente	16,94	12,40	1,0811	10	1,1408	9	1,1713
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,8574		,7906		,7904	
VALORES HOMOLOGADOS		138.018		165.030,25		154.745,25	

Conclusiones

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 78.194.267

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 152.598

Informe de Avalúo No.: 214-10106057569000-2024-U

NAS No.: 5152883

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: Miguel Mansilla Sepúlveda	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - MIGUEL MANSILLA SEPULVEDA	
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica			IDENTIFICACIÓN N°: 8-0053-0841	
	CLIENTE: 8146-1 ELECTRIN INGENIERIA SOCIEDAD ANONIMA			TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.	
	CORREO: acervantes@bncr.fi.cr			CORREO: i.c.avacon@gmail.com	
	TELÉFONO: 2212-2000 x23430	IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-105729		TELÉFONO: 8391-9735	OTRO:

Valor del Terreno en Estudio / Área Cultivada / Área Enmontada Inculta ó Construida

Fracción	Área m2	Valor	Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario					Ajustado		Parcial
1	512,42	152.598	1	1	1	1	152.598	100%	78.194.267,16
2			1	1	1	1	0	100%	0
3			1	1	1	1	0	100%	0
4			1	1	1	1	0	100%	0
5			1	1	1	1	0	100%	0
Totales								Valor del Terreno:	78.194.267,16

Forma de	Área m2	Valor	V.R.	VUT	Edad	Estado	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR	Valor Unitario
Explotación		Unitario	Nuevo	(años)	(años)	de Conserv.				(años)	Final
Totales	0		0							Valor Mejoras al Terreno:	0
										Proporción del valor mejoras al terreno:	0

Tipo de construcción	Área m2	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR (años)	Valor Unitario Final
Bodega	200	225.000	45.000.000	60	15	0,8438	0,819	31.098.200	41,5	155.491
Oficinas 1	76	300.000	22.800.000	60	15	0,8438	0,819	15.756.472	41,5	207.322
Oficinas 2	76	300.000	22.800.000	60	15	0,8438	0,819	15.756.472	41,5	207.322
Casa anexa	65	300.000	19.500.000	50	30	0,52	0,819	8.304.660	21,3	127.764
Galera	85	60.000	5.100.000	40	15	0,7422	0,474	1.794.180	14,1	21.108
Totales	502		115.200.000					Valor de las Construcciones:		72.709.984

Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	Indiviso	Proporcionalidad de acuerdo con el factor de copropiedad
								100%	
								100%	
								100%	
								100%	
								100%	
Totales			0				Valor de los Elementos Comunes:		0

Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	Valor Unitario Final
Totales			0					Valor de los Elementos Adicionales:	0

VALOR FÍSICO TOTAL:	150.904.251,16
---------------------	----------------

Nº Informe	Finca	Identificador Predial		Plano Catastro		Registro	Coficiente	Terreno		Construcción	Total
de Avalúo	Filial	Número/unidad	Área m²	Número/unidad	Área m²	Área m²	Copropiedad	Área	Valor	Valor	
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
										Totals:	0

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10106057569000-2024-U

NAS No.: 5152883

ENFOQUE DE MERCADO	
--------------------	--

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
SJO, San José, San Francisco de Dos Ríos Del Palí (contiguo a Centro Nacional de Educación Helen Keller y PANI dirección regional San José Sur) 125m este y 110m sureste. Diagonal a las bodegas del BCR - Tiribí. Calle 29							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	417 m²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	Del Palí (contiguo a Centro Nacional de Ed		1		1		1
Dimens./Superf. Terreno	X	X	1	X	1	X	1
Tipo de Propiedad			1		1		1
Diseño/Estilo			1		1		1
Edad/Conservación			1		1		1
Superficie Habitable			1		1		1
Número de Recámaras			1		1		1
Número de Baños			1		1		1
Estacionamientos			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1		1		1	
VALORES HOMOLOGADOS		0		0		0	

Conclusiones:

ÁREA: 417	m²
-----------	----

VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

VALOR UNITARIO APLICABLE:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10106057569000-2024-U

NAS No.: 5152883

LIMITACIONES Y SALVEDADES	OBSERVATIONS: Ver hoja Texto del anexo	
TIEMPO DE EXPOSICIÓN	TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General	
RESUMEN DE VALORES	LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON: VALOR DE TERRENO: 78.194.267,16 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 72.709.984 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 150.904.251,16 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 72.709.984 VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO: VALOR DE VENTA FORZADA:	
	UNA VEZ REVISADA Y ACORDADA LA INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALORACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE ES: VALOR FINAL: 150.904.251,16 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado	
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	CONCLUSIÓN DE VALOR DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: Del Palí (contiguo a Centro Nacional de Educación Helen Keller y PANI dirección regional San José Sur) 125m este y 110m sureste. Diagonal a las bodegas del BCR - Tiribí. Calle 29 PROVINCIA: SJO CANTON: San José DISTRITO: San Francisco de Dos Ríos UNA VEZ REVISADA Y CONCILIADA LA INFORMACIÓN, LOS ANÁLISIS Y LAS CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALUACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD ES A LA FECHA: 03/04/2024 VALOR FINAL: 150.904.251,16 MONTO DE LA SOLICITUD: 37.418.809,05 VALOR EN LETRAS: ciento cincuenta millones novecientos cuatro mil doscientos cincuenta y uno y dieciséis centavos SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado	
	FIRMA: M.M.S. CO-FIRMANTE (si aplica) FIRMA: NOMBRE PERITO: Miguel Mansilla Sepúlveda TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA REGISTRO #: IC-2915 CÓDIGO INSPECTOR: 138 COD. EMPRESA: 310 FECHA DEL INFORME: 03/04/2024 PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No FECHA DE INSPECCIÓN: 02/04/2024 IDENTIFICACIÓN N°: 8-0053-0841 NOMBRE CO-FIRMANTE: TIPO DE PROFESIONAL: TIPO DE PERITO: REGISTRO #: CÓDIGO INSPECTOR: FECHA DEL INFORME: PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☐ Si ☐ No FECHA DE INSPECCIÓN: IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)	
ANEXOS: ☒ Enfoque de Costos ☒ Fotos Adicionales 1-6 ☐ Fotos Adicionales 19-24 ☒ Mapa de Ubicación ☒ Anexo Imagen 1 ☐ Enfoque de Mercado(4-6) ☒ Fotos Adicionales 7-12 ☐ Fotos Adicionales 25 -30 ☒ Plano Catastro ☐ Anexo Imagen 2 ☐ Enf. Mercado Terreno (4-6) ☒ Fotos Adicionales 13-18 ☒ Estudio de Registro ☒ Anexo Texto ☐ Anexo Imagen 3 ☐ Certificado Catastral 1 ☐ Certificado Catastral 2		



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Galera de estacionamiento frontal

Foto 4



Descripción: Vista interna de la sección de la bodega que invade el lote vecino

Foto 2



Descripción: Otra vista de la galera de estacionamiento frontal

Foto 5



Descripción: Vista interior de la bodega

Foto 3



Descripción: Vista de la sección de la bodega que invade el lote colindante

Foto 6



Descripción: Vista interior de la bodega, con las oficinas al fondo.

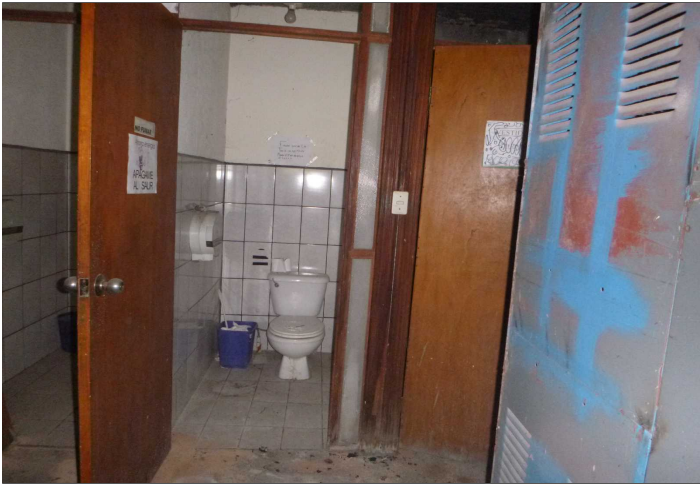
Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



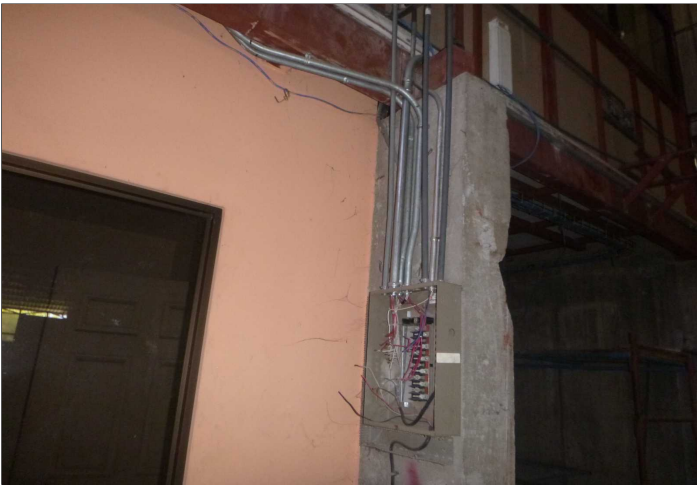
Descripción: Otra vista interior de la bodega

Foto 10



Descripción: Planta baja- baños

Foto 8



Descripción: Instalación eléctrica interna

Foto 11



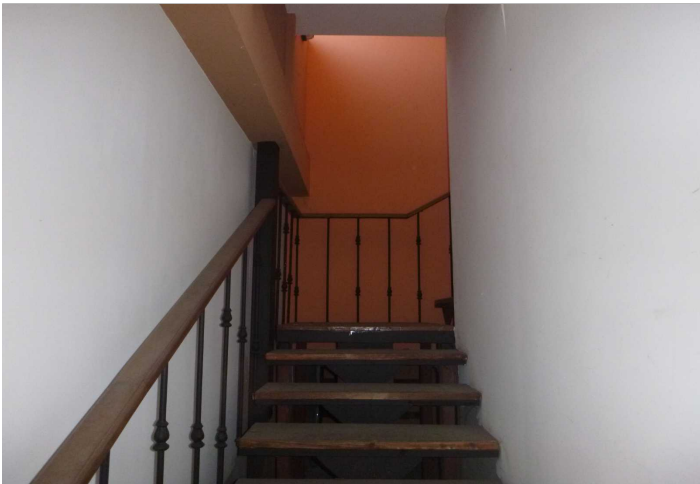
Descripción: Planta baja- cocineta

Foto 9



Descripción: Planta baja- oficina

Foto 12



Descripción: Escaleras de acceso a oficinas de planta alta

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: Planta alta- oficinas

Foto 16



Descripción: Casa anexa- oficinas

Foto 14



Descripción: Oficina principal de planta alta

Foto 17



Descripción: Acceso a casa anexa de oficinas

Foto 15



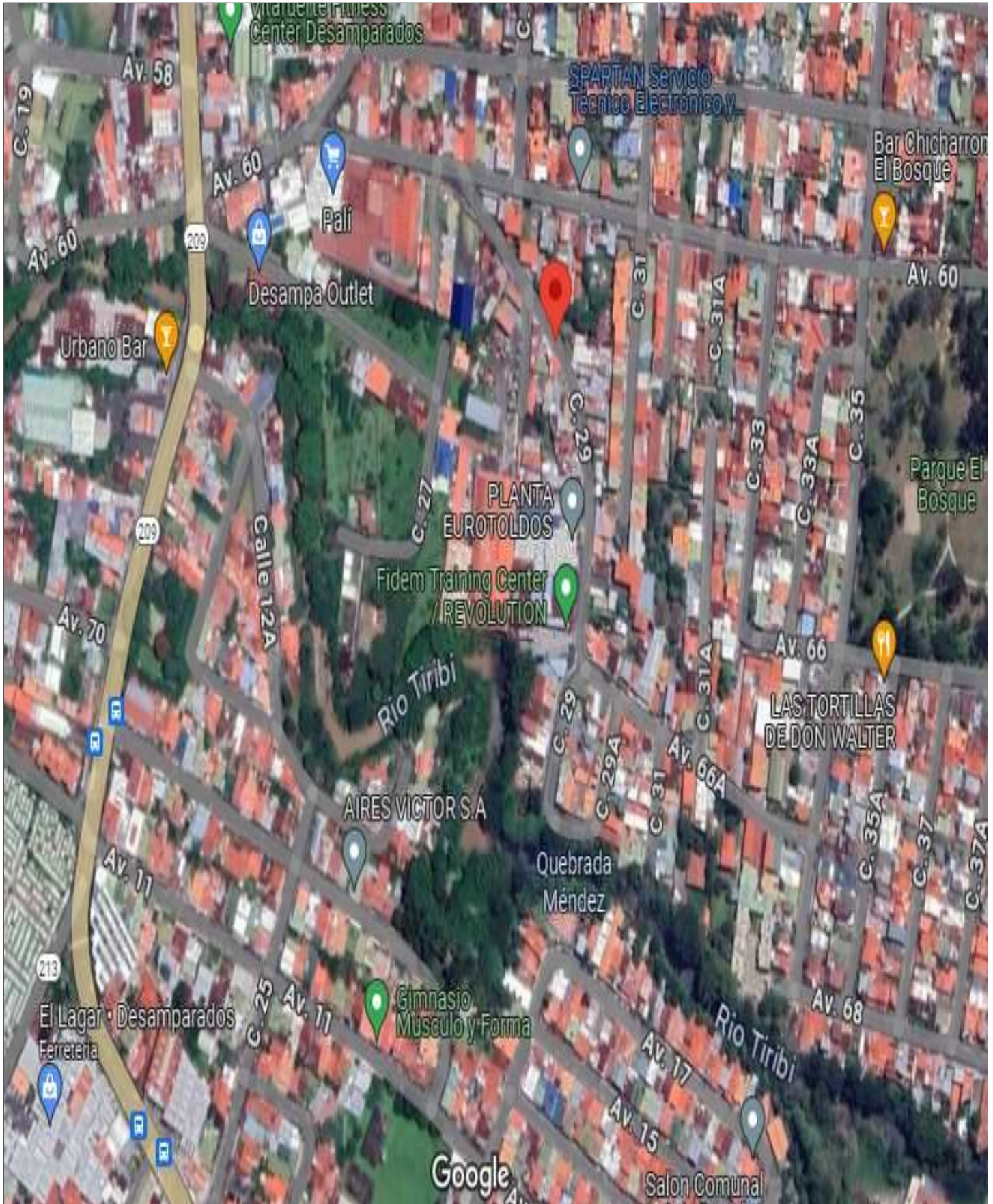
Descripción: Oficina #2 de planta alta

Foto 18



Descripción: Interior de casa anexa de oficinas

Mapa de Ubicación



Plano Catastro

239x8=1x6=16

CATASTRO NACIONAL

20 02

HOJA IMAGEN

SECCION MICROFILM AÑO 1998

REGISTRO NACIONAL

CATASTRO NACIONAL

El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrada bajo el siguiente número:

51-464458-98

Fecha 26 ENE 1999

Firma Autorizada

N

LOCALIZACION

HOJA ABRA

ESCALA 1:50000

COLEGIO EMPLEADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE C.R.

22 DIC 1997

JOSE DEL ALVAREZ ARAYA

NOTAS

LINEAS EXISTENTES

LEVANTAMIENTO POLAR

TRES ESTACIONES

ERROR LINEAL ESTIMADO = 0.01 m.

ERROR ANGULAR ESTIMADO = 00°01'

MODIFICA AL PLANO CATASTRADO N°

SJ-3419400-79 POR SEGREGACION

FRENTE A CALLE = 16.94 m.

FRENTE DEL RESTO = 41.82 m.

PROPIEDAD DE: MERCEDES ROJAS MADRIGAL

VENDE A: JUAN ROJAS MADRIGAL

CEDULA No. 9-012-710

CEDULA T-327-047

SITUADO EN: SAN FRANCISCO DE LOS RIOS

DISTRITO: DE SAN FRANCISCO DE LOS RIOS

CANTON: DE SAN JOSE

PROVINCIA: DE SAN JOSE

ESCALA 1:500

FECHA: DICIEMBRE 1997

ARCHIVO: JUARRO

PROTOCOLADO TOMO: 7382

FOLIO: 144

AREA: 512.42 m²

AREA SEGUN REGISTRO: 2665.21 m²

ES PARTE DE:

FOLIO REAL No. 1372374-001

JOHN CASCANTE UZANO - TOPOGRAFICO ASOCIADO T.A. 2687

Página 12 de 15

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 575690---000

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 575690 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 6-SAN FRANCISCO DE DOS RIOS CANTON 1-SAN JOSE DE LA
PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : MERCEDES ROJAS MADRIGAL Y JOSEFA MADRIGAL CAMACHO
SUR : ANITA CASCANTE OVARES
ESTE : JORGE CORRALES CALDERON
OESTE : CALLE PUBLICA CON 16.94

MIDE: QUINIENTOS DOCE METROS CON CUARENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS
PLANO: SJ-0464458-1998

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00372374 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 34,538,368.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y OCHO MIL OCHENTA Y SIETE DOLARES CON CINCUENTA CENTAVOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2022-00534476-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 16-AGO-2022

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 376-00792-01-0911-001
FINCA REFERENCIA 1372374 000
AFECTA A FINCA: 1-00575690 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 376-00792-01-0912-001
FINCA REFERENCIA 1372374 000
AFECTA A FINCA: 1-00575690 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 376-00792-01-0913-001
FINCA REFERENCIA 1372374 000
AFECTA A FINCA: 1-00575690 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 03-04-2024 a las 15:24 horas

Anexo Texto

En la visita realizada al inmueble se entró por el portón que fue instalado por el BNCR, acondicionado al frente de la finca; anteriormente su acceso se efectuaba por el portón lateral que es propiedad de la finca colindante norte, de acuerdo a lo que se señala en el informe de avalúo anterior. No obstante, en su interior no existe delimitación de los linderos mediante algún tipo de cerramiento. Se recomienda hacer una delimitación perimetral de la propiedad, además de la poda de arbustos y limpieza general.

Existe una sección de la construcción de la bodega principal, que se encuentra invadiendo la propiedad vecina, por lo que debe solventarse esta situación.

La construcción de la galera necesita una serie de arreglos; entre ellos, pintura de la estructura metálica, cambio de láminas de techo, chorrea nueva del contrapiso, y requiere instalación eléctrica nueva. Se aprecia en una de las columnas la existencia de una cuchilla principal, así como de un interruptor de breaker.

En primer nivel existen dos oficinas, unos baños y una cocineta; solamente una de las oficinas posee piso de cerámica, el resto tiene piso de concreto; las oficinas tienen cielo raso en gypsum, el resto sin cielo raso. Los servicios sanitarios tienen piso y pared enchapada hasta aproximadamente 1,50m de altura. La cocina necesita arreglos en muebles de cocina e instalación mecánica de fregadero.

En el segundo nivel, si hay acabados de piso con cerámica, y cielos con gypsum, las escaleras son metálicas con perfiles RT, con huella de madera, barandas de hierro forjado y pasamanos de madera. Toda la ventanería y puerta principal, es de aluminio con vidrio. No hay puertas internas.

La casa anexa requiere mejoras de mantenimiento.

La construcción en su totalidad abarca aproximadamente el 95% del área total del terreno.

Se recomienda la delimitación perimetral para independizarla de la propiedad colindante. Se revisó en conjunto con el topógrafo Ing. Juan Gabriel Moraga Umaña, el replanteó topográfico realizado por él, y nos señaló los vértices y los linderos correctos, y efectivamente se corrobora que en el acceso donde se ubica la galera de estacionamiento, existe un alero en voladizo, fuera del límite de la finca; así mismo a continuación existe una sección de la bodega cerrada, que también está fuera de la finca, y se encuentra invadiendo la colindancia, por lo que deben corregirse ambas situaciones.

El informe de avalúo se realiza de acuerdo a la documentación enviada por el Ente Financiero y por la documentación extraída del Registro Nacional vía internet, por lo que la obtención del documento no es certificada y queda bajo la responsabilidad del Banco obtener la documentación certificada, en caso de que haya variación en los sellos por ser certificada se le debe informar inmediatamente al Perito o de lo contrario la Responsabilidad y el Riesgo lo Asume el Ente Financiero. El informe no incluye estudio de la condición registral del inmueble.

Este informe es reflejo de las características superficiales del inmueble (terreno (s) y edificación (es)), observadas el día de la inspección. Por lo tanto, no se puede afirmar que las condiciones topográficas, hidrográficas, hidrológicas, geotécnicas, geológicas, arquitectónicas, estructurales y constructivas sean óptimas, si no se realizan las pruebas y los análisis técnicos correspondientes. Los datos aportados en este informe no incluyen la realización de pruebas geotécnicas en sus suelos. Por la misma razón, no se realizó estudio de suelos ni pruebas de infiltración. No se asumen responsabilidad por la capacidad soportante del suelo, presencia de nivel freático en el terreno, ni eventuales terraplenes, hundimientos o cualquier tipo de desastre natural no acontecido al momento de la visita. No se revisa estado actual de las construcciones, el diseño estructural, ni de planos. El informe se limita a las condiciones aparentes obtenidas por observación en la visita.

El valuador declara no tener interés actual ni futuro en el bien objeto del presente avalúo. El perito, ni la empresa valuadora asumen responsabilidad alguna por condiciones no aparentes u ocultas del bien valorado. El valuador no asume responsabilidad por aspectos físicos y económicos ocurridos después de la fecha del avalúo y que puedan afectar el informe.

El presente Avalúo y la información contenida en el mismo, no podrán ser utilizados ni duplicados con fines o propósitos ajenos al trámite del crédito para el cual fue realizado y tiene validez de un año a partir de la fecha en que se presenta.

Ningún funcionario de esta Empresa Valuadora podrá ser obligado a comparecer o dar testimonio en procesos judiciales relacionados con el bien al que se refiere este Avalúo, salvo acuerdo previo y por escrito entre las partes.

Anexo Imagen 1

Descripción:

Ubicación según los mapas de la CNE

