

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - UNIDAD APOYO TEC.DIREC. BIENES	214-50701011358200-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Administración de bienes		
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4-000001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)			
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4-000-001021	Proporción de Derechos 100%
NOMBRE EXDEUDOR (ES)			
Fuentes	Ujueta	Daniel	Céd. Identidad 1-1110-0586
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	05 - GUANACASTE		
Cantón:	07 - ABANGARES		
Distrito:	01 - LAS JUNTAS		
Localidad:	Valle del Río		
DIRECCIÓN EXACTA			
De la esquina SE de la Plaza de Deportes, 235m E, 45m NO, casa a mano izquierda con portón metálico. Plus code: 72HH+49P Abangares, Provincia de Guanacaste			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	G-0375760-1997	318.00 m2	
Identificador Predial	50701011358200	318.00 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0.00%	0.00 m2	Demasia NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO			¢9 860 226.00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢26 872 305.79
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢36 732 531.79
VALOR EN LETRAS:	TREINTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS TREINTA Y UNO COLONES 79/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	<u>Local</u>
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:	Casa de habitación unifamiliar
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢26 872 305.79		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES	Se recomienda por ser un bien del BNCR. El día de la visita la vivienda no tenía habilitado el sistema eléctrico. No obstante, se debe realizar lo siguiente: Entubar los cables de la ducha y el breaker debe quedar aislado mediante una caja eléctrica.		
Nombre del Perito	<u>Melvin Yanán Toruño Barrantes</u>		
Tipo de Profesional	<u>Ingeniero civil</u>	Carnet <u>IC-19930</u>	Firma del Perito
Código Perito SIACC	<u>717</u>	Emp. <u>No aplica</u>	Identificación N° <u>5-0338-0879</u>
Nombre de la empresa	<u>No aplica</u>		Cód. Empresa <u>00000297</u>
Nombre y firma representate legal de la empresa	<u>No aplica</u>		
Fecha inspección:	<u>19 junio 2025</u>	Fecha informe:	<u>23 junio 2025</u>
Números telefónicos para contacto	<u>8853-6128</u>		
Correo electrónico / Dirección WEB	<u>yanan.toruno@gmail.com</u>		

AVALÚO DEL TERRENO						214-50701011358200-2025-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		42 274.05				35 090.61					
Extensión (área)	318.00 m2	343.00 m2	1.0253		1.0000	607.00 m2	1.2000		1.0000		1.0000
Frente	10.00 m	10.00 m	1.0000		1.0000	29.50 m	0.7630		1.0000		1.0000
Pendiente	0	0	1.0000		1.0000	0	1.0000		1.0000		1.0000
Nivel	0.00 m	0.00 m	1.0000		1.0000	0.00 m	1.0000		1.0000		1.0000
Ubicación residencial del sujeto	5	5	1.0000		1.0000	3	0.9503		1.0000		1.0000
Vía	4	4	1.0000		1.0000	4	1.0000		1.0000		1.0000
Servicios Públicos 1	1	1	1.0000		1.0000	4	0.9139		1.0000		1.0000
Servicios Públicos 2	16	16	1.0000		1.0000	16	1.0000		1.0000		1.0000
Regularidad (Área del Menor Rectángulo Circunscrito (AMRC))	360.90 m2	368.82 m2	0.9734		1.0000	705.81 m2	0.9866		1.0000		1.0000
Tiempo en venta		>3 años	0.8500		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000
			1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000
Negociación		0%	1.0000		1.0000	5%	0.9500		1.0000		1.0000
Factor de Homologación		0.8483			1.0000	0.7453			1.0000		1.0000
Valores Homologados		35 860.60				26 154.14					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE									
	0.2000	Área afectada		0.00 m2							
	1.0000	Área afectada		0.00 m2							
	1.0000	Área afectada		0.00 m2							
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€31 007 /m2	Valor ajustado	€31 007 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno							
Factor secciones	1.0000	Área	318.00 m2	€/ m2							
VALOR UNITARIO FINAL				€31 007.00 /m2							
VALOR TOTAL DEL TERRENO				€9 860 226.00							
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	CON PARQUE		Casa								
SUR	GANADERA EL CORDERITO S.A.		Casa								
ESTE	GANADERA EL CORDERITO S.A.		Casa								
OESTE	CALLE PUBLICA CON 10,00 METROS		Calle pública								
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud	PRECISIÓN 3.00 m							
38	393 571	1 136 626	130								
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	Lote de 343m2, frente 10m, pendiente 0%, nivel 0m. Contacto Vilma, Propietaria. vende en €15000000 es decir, en €42274.05/m2	Oferta	8702-4700/8928-8244			23/06/2025					
		Coordenadas	Este	393 643	Norte	1 136 591					
2		Oferta									
		Coordenadas	Este		Norte						
3	Lote de 607m2, frente 29.5m, pendiente 0%, nivel 0m. Contacto Leandro, Propietario. Tiene un apartamento, agua, electricidad y prevista para dos medidores. El valor total es de €30000000, el valor de las construcciones es de €8700000, el valor del terreno es de €21300000. Es decir, el valor unitario del terreno es de €35090.61/m2.	Oferta	8992-4571			23/06/2025					
		Coordenadas	Este	393 401	Norte	1 136 325					
4		Oferta									
		Coordenadas	Este		Norte						
5		Oferta									
		Coordenadas	Este		Norte						

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-50701011358200-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	<u>Calle local</u>	Caño	<u>SÍ</u>
Material	<u>Asfalto</u>	Cuneta	<u>NO</u>
Ancho de vía	<u>10.00 m</u>	Cordón	<u>SÍ</u>
Acera	<u>NO</u>	ACCESO A LA FINCA	
		<u>Calle pública</u>	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	<u>SÍ ICE</u>	Internet por Cable	<u>SÍ</u> Telecable
Alumbrado	<u>SÍ ICE</u>	Jardines y Parques	<u>SÍ</u> a 300 m
Electricidad	<u>SÍ ICE</u>	Transporte Público	<u>SÍ</u> a 540 m
Agua Potable	<u>SÍ Municipalidad</u>	Edificios Comerciales	<u>SÍ</u> a 80 m
Señal celular	<u>SÍ ICE</u>	Recolección de basura	<u>SÍ</u> a 0 m
TV por Cable	<u>SÍ</u>	Edificios públicos / comunales	<u>SÍ</u> a 480 m
Medidores instalados	<u>Electricidad y Agua</u>	Residencial	
		Clase social <u>Media</u>	
		Clase social zonas cercanas <u>Media</u>	
		Densidad poblacional <u>Media</u>	
		Actividad del lugar	
		Residencial	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frente principal:	<u>10.00 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>0.00 m</u>
Fondo:	<u>30.00 m</u>	Pendiente %	<u>0</u>
Relación:	<u>3.00</u>	Tipo de vía:	<u>4</u>
Servicios	S1 <u>1</u>	Ubicación: <u>Medianero</u>	
	S2 <u>16</u>		
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:			<u>NO</u>
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):			
Cuerpo de agua cerca	<u>Río</u>	Distancia	<u>100.00 m</u>
Topografía	<u>Plana</u>	Pendiente	<u>No Aplica</u>
			Posibilidad de daños <u>Bajo</u>
			Riesgo deslizamiento <u>Ninguno</u>
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>77.20%</u>			
AFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
<u>23/06/2025</u>	<u>Según los gravámenes y anotaciones, en el sitio no se perciben afectaciones físicas del bien.</u>		
OBSERVACIONES			
Según la capa de Amenazas de la CNE, la propiedad se ubica dentro de la zona de amenaza de inundación por la influencia del Río Abangares. No obstante, físicamente el día de la visita no se percibe que se haya materializado un evento recientemente.			

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES

214-50701011358200-2025-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	91.00	325 000	29 575 000	55	14	I	0.8403	0.9191	22 841 364.00	42.5	251 004
Bodega abierta	14.00	30 000	420 000	40	7	I	0.8972	0.9191	346 332.00	33.0	24 738
Terraza posterior	15.00	162 500	2 437 500	55	14	I	0.8403	0.9191	1 882 530.00	42.5	125 502
TOTAL	120.00		32 432 500						25 070 226.00		

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
Acera alrededor de la casa	23.29	22 000	512 362	30	14	I	0.6578	0.9191	309 769.65	18.1	13 301
Portones laterales	1.41	30 000	42 300	30	7	B	0.8561	0.9748	35 300.76	25.0	25 036
Tapia frontal	2.77	70 000	193 900	40	9	I	0.8622	0.9191	153 654.67	31.7	55 471
Portón frontal	7.23	100 000	723 000	30	9	I	0.8050	0.9191	534 933.24	22.2	73 988
Tapia lateral derecha prefabricada	27.31	35 000	955 850	40	11	B	0.8247	0.9748	768 421.47	32.2	28 137
TOTAL	62.01		2 427 412						1 802 079.79		

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	¢25 070 226.00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	¢1 802 079.79
VALOR TOTAL	¢26 872 305.79

MÉTODO DE DEPRECIACIÓN

DEFINICIONES

Área	Dimensión de la construcción	Estado	Estado físico del bien (Actual)
V. Unit.	Medida en metros, m2, o unidades	Factor Depre.	Factor de Depreciación
VRN	Valor Unitario Nuevo	Factor Estado	Factor de Estado
VUT	Valor de Reposición Nuevo	VNR	Valor Neto de Reposición
Edad	Vida Útil Total estimada del bien	VUR	Vida Útil Remanente
Método de depreciación utilizado:	Edad del bien (años de construido)		
	Ross-Heitcke		

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		214-50701011358200-2025-U
CONSTRUCCIONES		
Tipo de construcción existente: Vivienda unifamiliar		Uso predominante: Residencial
Estado de la edificación: Existente	Avance: 100%	Presupuesto: ₡
Nombre del Profesional Responsable de la obra: N/A	N/A	
Nombre del Desarrollador: N/A		
Número de Contrato CFIA: N/A	Número permiso construcción: N/A	
Documentos de construcción adicionales: N/A		
Propiedad utilizada por: En desuso	Nombre	
Vigencia del contrato de arrendamiento:		
Área construcción principal: 120.00 m2	Porcentaje de cobertura: 38%	Año de construcción: 2011
DETALLE DE ELEMENTOS		
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: <u>VC02</u>		NÚMERO DE NIVELES: <u>1</u>
Estructura	Mampostería de bloques de concreto y metálica	Sistema eléctrico:
Paredes	Mampostería de bloques de concreto	Entubado Conduit <u>SI</u> <u>PARCIAL</u>
Entrepiso	No tiene	Porcentaje <u>98%</u>
Techos	Metálica	Caja breaker <u>SI</u>
Cubierta	Ondulada HG	Interruptor <u>Cuchilla</u>
Cielos	Tablilla PVC	Estado General <u>Bueno</u>
Pisos	Cerámica	Gas LP <u> </u> Ubicación <u> </u>
Fachada	Ventanas de vidrio	Estado Físico y Mantenimiento:
Aposentos	Corredor, terraza posterior, sala, comedor, cocina, 2 dormitorios, 1 baño, pilas.	Paredes <u>Bueno</u> Cielos <u>Bueno</u>
Baños	Enchapados con piezas tipo económicas	Pisos <u>Bueno</u> Cubierta <u>Bueno</u>
Otros	No aplica	
Red de agua caliente	No aplica	
Tanque captación de agua	No aplica	
Fisuras		Apreciación visual de desplome
Repellos	<u>Ninguno</u>	Paredes <u>Ninguno</u> Pisos <u>Ninguno</u> Cielos <u>Ninguno</u>
Pisos	<u>Ninguno</u>	
OBRAS COMPLEMENTARIAS		
Estado de la edificación:		Avance:
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN		
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
		Se recomienda un primer giro para construcción: <u> </u>
		Equivalente al: <u>0.0%</u>
		del monto del crédito destinado a construcción
OBSERVACIONES		

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50701011358200-2025-U



Frente



Acceso



Patio



Interior



Interior



Interior



Interior



Interior



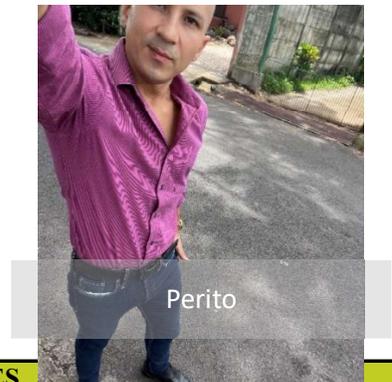
Interior



Interior



Patio y vista posterior de la casa



Perito

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



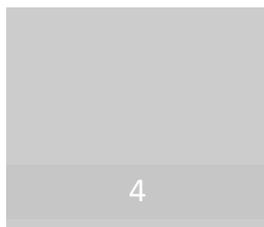
1



2



3



4



5

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50701011358200-2025-U



Interior



Cables sin entubar



Centro de carga



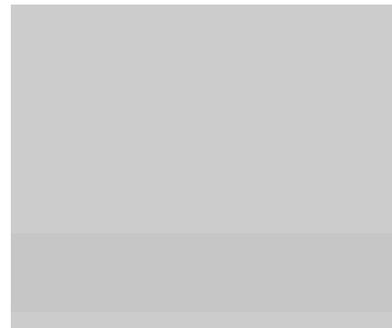
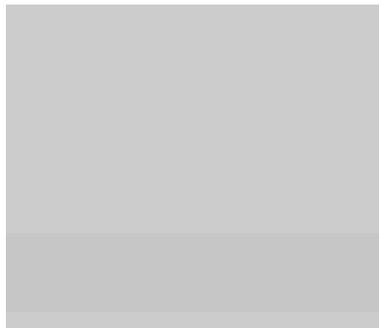
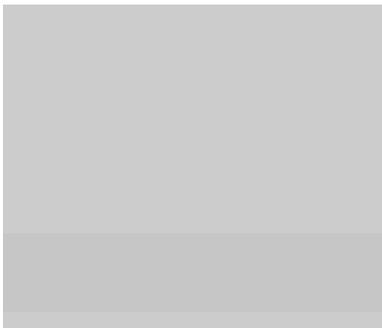
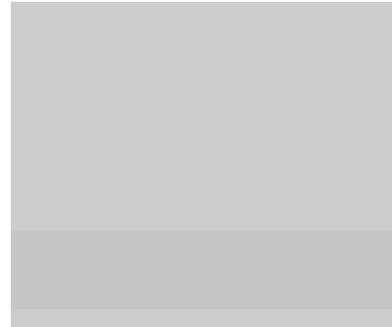
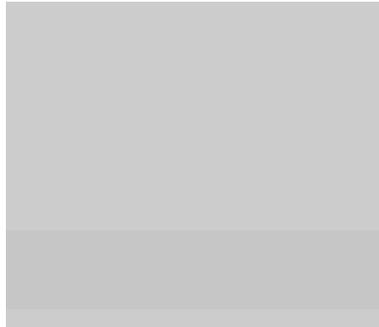
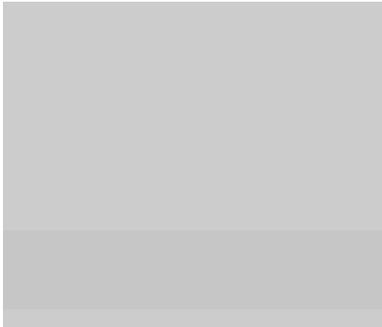
Vista del entre cielo entubado



Agua potable conectada



Bodega abierta



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



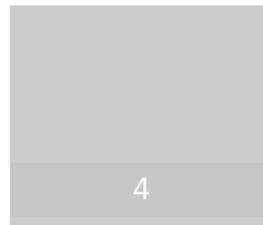
1



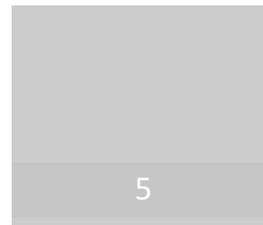
2



3



4



5

CATASTRO NACIONAL
08 284
HOJAS IMAGEN
SECCION MICHOPILEK AÑO 1997

**REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL**

El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado con el siguiente número:
G-375760-96

02 ENE 1997 *Alfonso...*
Fecha Firma Autorizada

NOTAS:

- 1- DOY FE QUE LOS LINDEROS SON ACTUALES Y EXISTENTES
- 2- LEVANTAMIENTO POLAR CON POLIGONAL ABIERTA
ERROR ANGULAR ESTIMADO = 0'00" ERROR LINEAL = 0.02m

En el sello de Catastro
DONDE DICE:
G-375760-96
LEASE CORRECTAMENTE:
G-375760-97

Alfonso...

LINER	RUMBO	DIST. (M)
42-43	N 60° 00' E	30.00
43-39	S 40° 29' E	12.03
39-38	S 64° 10' W	24.72
38-42	N 44° 45' W	10.00

Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

UBICACION HOJA 3246-IV JUNTAS

ESCALA 1:50000

Colegio Federado de Ingenieros y Co Arquitectos de Costa Rica

11 DIC 1996

ANOTADO

PROPIEDAD DE GANADERA EL CORDERITO SOCIEDAD ANONIMA	CEBUCHA JURIDICA 3-101-073047	SITUADO EN VALLE DEL RIO DIEFRITO DE JUNTAS ENTON 57 ABARRCADES PROVINCIA DE GUANACASTE
GERARDO LEON ARCE DIPLOMADO TOPOGRAFICO N.º 1347 PROFESION T.º 9065	AREA 318.00 m ² ESCALA 1:500	ES PARTE FOLIO REAL NUMERO 30 48008-000 AREA 52180.76 m ²
FOLIO N.º 10E	ARCHIVO 266	FECHA 8-12-96

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 113582---000**

PROVINCIA: GUANACASTE **FINCA:** 113582 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE VEINTISEIS. TERRENO CON UNA CASA DE HABITACION, CON UNA MEDIDA DE CIENTO DOCE METROS CON CINCUENTA DECIMETROS

SITUADA EN EL DISTRITO 1-LAS JUNTAS CANTON 7-ABANGARES DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : CON PARQUE

SUR : GANADERA EL CORDERITO S.A.

ESTE : GANADERA EL CORDERITO S.A.

OESTE : CALLE PUBLICA CON 10,00 METROS

MIDE: TRESCIENTOS DIECIOCHO METROS CUADRADOS

PLANO:G-0375760-1997

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY

IDENTIFICADOR PREDIAL:507010113582__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN

5-00048008 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 37,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTINUEVE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS SESENTA COLONES CON CUARENTA Y UN CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00492980-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 21-JUL-2023

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 332-13908-01-0900-001

FINCA REFERENCIA 00016972-000

AFECTA A FINCA: 5-00113582 -000

CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 23-06-2025 a las 17:16 horas

[Imprimir](#)

[Regresar](#)

[Comprar](#)

INFORME CATASTRAL

214-50701011358200-2025-U

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	5 - GUANACASTE	Número Inscripción:	375760
Año Inscripción:	1997	Área Plano:	318.00
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	251500.0
Coordenada Este:	430500.0	CRTM Norte:	1136631.0
CRTM Este:	394238.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
5 - GUANACASTE	7 - ABANGARES	1 - LAS JUNTAS

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101073047	GANADERA EL CORDERITO SA		

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
5 - GUANACASTE	48008	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial
5 - GUANACASTE	113582	0		

Plano(s) Hijo(s): Inexistente(s)

Plano(s) Padre(s): Inexistente(s)

Anotaciones: Inexistente(s)

El Registro Inmobiliario advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.



CERTIFICADO CATASTRAL
214-50701011358200-2025-U

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

[Buscar predio](#) ▶ [Listado de predios](#) ▶ [Ver predio](#)

Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano
Provincia	5 - GUANACASTE		
Cantón	507 - ABANGARES		
Distrito	50701 - JUNTAS		
ID predio	50701011358200		
Número finca	5-0113582-0-0		
Área Plano	318 m ²		
Catastrado	318.0 m ²		
Área Según Registro			
Cautelar			

Tomo-Asiento	Tipo
No tiene Trámites Administrativos asociados	
503757601997	
0	
1 - Relacion uno a uno	

Plano	ABRE	Relación	Inconsistencias	Modificaciones
			1 - N	1 - N
			2 - N	2 - N
			3 - N	3 - N
			4 - N	4 - N
			5 - N	5 - N
			6 - N	6 - N
			7 - N	7 - N
			8 - N	8 - N
			9 - N	9 - N
			10 - N	10 - N
			12 - N	12 - N

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.

DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN

- a) El objeto de la presente valoración es calcular el valor del inmueble en la fecha del avalúo, para conocer su valor de mercado con fines crediticios.
- b) Las condiciones de la propiedad se verificaron durante visita realizada.
- c) No se asume responsabilidad por condiciones no aparentes u ocultas en los bienes valuados. Este avalúo no contempla pruebas físicas de Ingeniería ni de laboratorio sobre la capacidad soportante del suelo.
- c) No se asume responsabilidad por condiciones no aparentes u ocultas en los bienes valuados. Este avalúo no contempla pruebas físicas de Ingeniería ni de laboratorio sobre la capacidad soportante del suelo ni eléctricas para determinar el correcto funcionamiento del sistema eléctrico.
- e) No se realizaron pruebas o estudios geotécnicos, estructurales, hidráulicos, hidrológicos o cualquier otro de ingeniería, razón por la cual no se asume responsabilidad sobre la integridad estructural de las edificaciones, ni sobre las características de los suelos, ni sobre las capacidades de los sistemas de contención, drenaje, otros.
- f) No se hace levantamiento topográfico con instrumentos por lo que los datos contenidos en el plano se consideran como ciertos a menos que exista discrepancia claramente visible con respecto a la realidad y sean indicados en el presente informe. El área utilizada en los cálculos es la menor entre el catastro y registro público en caso de existir diferencias entre ambos.
- g) Se está utilizando el tipo de cambio de venta del BCCR, ajustado al día en que se realiza el informe; según indica la Normativa de Regulación de créditos 1-05 de la SUGEF, artículo 16 (b) y Reglamento de información financiera CONSEJO NACIONAL DE SUPERVISIÓN DEL SISTEMA FINANCIERO, el Artículo 12. NIC 21. Efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera.
- h) El método de valoración del terreno, fue el COMPARATIVO, que también se conoce como el método de las ventas comparables y que se fundamenta en el concepto de "valor de mercado" (oferta y demanda). Para las edificaciones se usó el método de COSTO, en que se establece el Valor Nuevo (VRN) de las construcciones y posteriormente se deprecia por el método de Ross- Heidecke, para establecer el Valor Neto de Reposición (VNR)
- i) El suscrito valuador da fe de que la estimación del valor se ha obtenido con base en metodologías objetivas y en acatamiento de las Normas Internacionales de Valuación (IVS por sus siglas en inglés). Así también, no le alcanzan los intereses económicos y sociales sobre el bien valorado.
- j) El método de depreciación utilizado fue el de Ross – Heidecke. Este método es exclusivo para la valoración de construcciones e incluye dos aspectos fundamentales que son la depreciación por edad y por estado de conservación. Este método considera los siguientes principios básicos: A) La depreciación es pérdida de valor que no puede ser recuperada con gastos de mantenimiento. B) Las reparaciones pueden aumentar la durabilidad del bien. C) un bien regularmente conservado se deprecia de modo regular, en tanto que un bien mal conservado se deprecia más rápidamente.
- k) Este informe de avalúo es confidencial, no podrá ser difundido en medios de comunicación y no podrá ser utilizado para fines distintos al indicado aquí. No se asume responsabilidad por la copia del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidos en el presente informe, o los nombres y afiliación profesional del Valuador, sin el consentimiento por escrito del mismo.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES				
Calificación de la Liquidez		Media Alta		
1	Informe de avalúo N°:	214-50701011358200-2025-U	Tipo:	Urbano
2	Nombre del Solicitante	Banco Nacional de Costa Rica	Número de cédula	4-000001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Melvin Yanán Toruño Barrantes	Empresa:	No aplica
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo:	Sí
5	Monto del avalúo	36 732 531.79	Monto solicitado:	38 099 023.09
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	<p>Se recomienda por ser un bien del BNCR. El día de la visita la vivienda no tenía habilitado el sistema eléctrico. No obstante, se debe realizar lo siguiente: Entubar los cables de la ducha y el breaker debe quedar aislado mediante una caja eléctrica.</p>			ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	MELVIN YANÁN TORUÑO BARRANTES	Emp. N°	717
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	23/06/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	