

AVALÚO DE FINCA URBANA			INFORME DE AVALÚO		
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-21005037583000-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO			ADMINISTRACION DE BIENES (BIEN TEMPORAL 9143-1)		
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA	Céd. Jurídica	4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA	Céd. Jurídica	Proporción de Derechos 4-000-001021 100%	
NOMBRE EXDEUDOR (ES)					
HIDALGO	BADILLA	GUILLERMO JOSE	Céd. Identidad	1-0844-0440	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	10 - SAN CARLOS				
Distrito:	05 - VENECIA				
Localidad:	SAN CAYETANO				
DIRECCIÓN EXACTA					
De la esquina noroeste de la plaza de deportes , 300 mts norte y 855 mts este, casa a mano izquierda . PLUS CODE : 9PHG+PFC San Cayetano de Venecia, Provincia de Alajuela					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca		Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	A-0740693-2001		3 732,80 m2		
Identificador Predial	21005037583000		3 732,80 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO					¢47 470 017,60
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES					¢88 382 094,00
VALOR TOTAL DEL BIEN					¢135 852 111,60
VALOR EN LETRAS:	CIENTO TREINTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO ONCE COLONES 60/100				
Tiempo estimado para la venta del bien:	12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local	
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal		Especifique:	CASA DE HABITACION	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢88 382 094,00				
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	SE RECOMIENDA LA GARANTIA. FAVOR REMITIRSE EN ANEXOS A CROQUIS DONDE SE INDICA EL POSTE Y TENDIDO ELECTRICO QUE SE INFIERE QUE PUDE SER QUE CRUCE EL TERRENO, ASI MISMO SE RECOMIENDA QUE SE REALICE UN LEVAMIENTO POR PARTE DE UN INGENIERO TOPOGRAFO PARA DELIMITAR LA PROPIEDAD , ESTO POR PARTE DEL COMPRADOR.				
Nombre del Perito					
		VANNIA SOLIS ZAMORA			
Tipo de Profesional	Ing.Civil	Carnet	IC-8925	Firma del Perito	
Código Perito SIACC	624	Emp.		Identificación N°	2-0383-0169
Nombre de la empresa				Cód. Empresa	00000294
Nombre y firma representate legal de la empresa					
Fecha inspección:	8 julio 2025		Fecha informe:	10 julio 2025	
Números telefónicos para contacto	8810-3410				
Correo electrónico / Dirección WEB	solisivannia@gmail.com				

AVALÚO DEL TERRENO						214-21005037583000-2025-U				
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO										
Características	SUJETO	COMPARABLES								
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5
VALOR €/m2		20 440,00		20 400,00		20 400,00		0,00		0,00
AREA	3732,8	2 623,71	0,8902	2128	0,8307	1867,55	0,7957	1,0000		1,0000
NIVEL	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000
FRENTE	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000
MEJOR USO	RESID	RESID	1,0000	RESID	1,0000	RESID	1,0000	1,0000		1,0000
FORMA	IRREG	RECT	0,9000	RECT	0,9000	RECT	0,9000	1,0000		1,0000
PENDIENTE	5	3	0,9747	3	0,9747	3	0,9747	1,0000		1,0000
UBICACIÓN	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	1,0000		1,0000
SERVICIOS 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000
SERVICIOS 2	15	16	0,9704	16	0,9704	16	0,9704	1,0000		1,0000
TIPO VIA	6	5	0,9357	5	0,9357	5	0,9357	1,0000		1,0000
NEGOCIACION	1	SI	0,9000	SI	0,9500	SI	0,9500	1,0000		1,0000
TIPO VENTA	1	Razonable	1,0000	Razonable	1,0000	Razonable	1,0000	1,0000		1,0000
Factor de Homologación		0,6382		0,6286		0,6021		1,0000		1,0000
Valores Homologados		13 044,03		12 823,27		12 282,99				
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO										
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE								
	1,0000	Área afectada		0,00 m2						
	1,0000	Área afectada		0,00 m2						
VALOR DEL TERRENO										
Valor conclusivo	€12 717 /m2	Valor ajustado	€12 717 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno						
Factor secciones	1,0000	Área	3 732,80 m2	€/ m2						
VALOR UNITARIO FINAL			€12 717,00 /m2							
VALOR TOTAL DEL TERRENO			€47 470 017,60							
LINDEROS ACTUALES										
NORTE	AVICOLA ALAMO S.A				COSTRUCIONES Y TERRENOS					
SUR	CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 85.14 METROS				EN LASTRE					
ESTE	AVICOLA ALAMO S.A				CASA DE HABITACION Y TERRENOS					
OESTE	AVICOLA S.A				CASA DE HABITACION Y TERRENOS					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05								PRECISIÓN	3,00 m	
VÉRTICE	ESTE	NORTE			Altitud					
3	470 011	1 147 708			358					
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES										
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta				
1	Vende Luis Fernando Manzur en € 53 628 632,40 ubicado en Residencial Bosque Alegre en San Cayetano de Venecia /Lote Medianero Plano / Negocia.	Oferta	8937-3389			10/7/2025				
		Coordenadas	Este	470 817	Norte	1 146 638				
2	Vende Luis Fernando Manzur en € 43 411 200 ubicado en Residencial Bosque Alegre en San Cayetano de Venecia /Lote Medianero Plano / Negocia.	Oferta	8937-3389			10/7/2025				
		Coordenadas	Este	470 468	Norte	1 146 691				
3	Vende Luis Fernando Manzur en € 38 098 020 ubicado en Residencial Bosque Alegre en San Cayetano de Venecia /Lote Medianero Plano / Negocia.	Oferta	8937-3389			10/7/2025				
		Coordenadas	Este	470 689	Norte	1 146 668				
4										
		Coordenadas	Este		Norte					
5										
		Coordenadas	Este		Norte					

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-21005037583000-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	<u>Calle local</u>	Caño	<u>NO</u>	Sistema Sanitario	<u>Tanque séptico</u>
Material	<u>Lastre mezclado grueso</u>	Cuneta	<u>NO</u>	Alcantarillado pluvial	<u>NO</u>
Ancho de vía	<u>10,75 m</u>	Cordón	<u>NO</u>		
Acera	<u>NO</u>	ACCESO A LA FINCA			<u>Calle pública</u>
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	<u>SÍ VARIOS</u>	Internet por Cable	<u>SÍ</u>	Clase social <u>Media Alta</u>	
Alumbrado	<u>NO</u>	Jardines y Parques	<u>NO</u>	Clase social zonas cercanas <u>Media Alta</u>	
Electricidad	<u>SÍ</u> Coopelesca	Transporte Público	<u>SÍ</u> a 1500 m	Densidad poblacional <u>Baja</u>	
Agua Potable	<u>SÍ</u> Asada	Edificios Comerciales	<u>SÍ</u> a 1500 m	Actividad del lugar	
Señal celular	<u>SÍ</u> VARIOS	Recolección de basura	<u>SÍ</u> FRENTE	ZONA AGRICOLA / FINCAS SEGREGADAS EN QUINTAS PARA ACTIVIDAD TURISTICA	
TV por Cable	<u>SÍ</u>	Edificios públicos / comunales	<u>SÍ</u> a 1500 m		
Medidores instalados		Electricidad y Agua			
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frete principal:	<u>85,14 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>0,00 m</u>		
Fondo:	<u>45,41 m</u>	Pendiente %	<u>5 % LIGERAMENTE ONDULADO</u>		
Relación:	<u>0,53335682</u>	Tipo de vía:	<u>6</u>		
Servicios	S1 <u>1</u>	Ubicación:	<u>Medianero</u>		
	S2 <u>15</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):				<u>Óptimo</u>	
Cuerpo de agua cerca	<u>No</u>	Distancia	<u>0,00 m</u>	Possibilidad de daños	<u>Ninguno</u>
Topografía	<u>Ondulada</u>	Pendiente	<u>Descendente</u>	Riesgo deslizamiento	<u>Ninguno</u>
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>46,00%</u>					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
18/6/2025	ANOTACIONES SOBRE LA FINCA : NO HAY / GRAVAMENES O AFECTACIONES : NO HAY .				
OBSERVACIONES					
<p>Observación # 1: Este avalúo es el reflejo de las características superficiales del terreno observadas el día de la visita al sitio. No se puede afirmar que las condiciones geológicas, hidrológicas y geotérmicas sean óptimas sin los estudios correspondientes.</p> <p>Observación # 2: El terreno se ubica en la Provincia de Alajuela, Cantón 10 San Carlos, distrito 05 Venecia, específicamente en San Cayetano . Dicho terreno es ligeramente ondulado con pendiente descendente orientación sur-norte, con acceso vehicular en concreto, medianero, dispone de los servicios de agua potable, luz eléctrica, alumbrado dentro del predio, recolección de basura, la calle pública de acceso en lastre grueso no dispone de aceras ni de cordón y caño tampoco de iluminación, desfogue de aguas negras por medio de tanque séptico. Lote sobre nivel de acceso respecto a superficie de calle pública (ver fotografías pagina # 6). Es necesario indicar que a lo largo de la calle de acceso se observan quintas de recreo.</p> <p>Observación # 3: Las referencias #1 , #2 , # 3 utilizadas son terrenos cercanos al bien a valorar en La Urbanización Bosque Alegre de Venecia al sureste del bien, dicha urbanización cuenta con construcciones de clase media alta y alta tipología constructiva VC06 , VC07, VC08. Todos los lotes son moderadamente planos , rectangulares, área similar y condición socio económica similar, cámara de vigilancia. Así las cosas, se ha homologado con estas referencias , cuyo valor de coeficiente de variación es de 3,08 % , por lo tanto es pertinente para el caso referido por tratarse de lotes muy similares. Se disponia de dos referencias más ubicadas en la zona frente a la ruta 140 se han descartado debido a que distorsionaban el análisis.</p>					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-21005037583000-2025-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		
NIVEL 1	171,00	350 000	59 850 000	85	24	R	0,8190	0,8190	40 144 986,00	57,0	234 766		
NIVEL 2	163,00	250 000	40 750 000	85	24	R	0,8190	0,8190	27 333 470,00	57,0	167 690		
CORREDOR	82,00	155 000	12 710 000	85	24	R	0,8190	0,8190	8 525 376,00	57,0	103 968		
BALCONES	24,00	155 000	3 720 000	70	24	R	0,7698	0,8190	2 345 328,00	44,1	97 722		
ACCESO VEHICULAR	179,00	12 000	2 148 000	25	24	D	0,0592	0,6780	86 278,00	1,0	482		
TOTAL	619,00		119 178 000						78 435 438,00				
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		
RANCHO	108,00	150 000	16 200 000	50	20	D	0,7200	0,6780	7 908 192,00	24,4	73 224		
PISCINA Y JACUZZI	28,00	175 000	4 900 000	50	20	MM	0,7200	0,2780	980 784,00	10,0	35 028		
ACERAS EXTERNAS	15,00	200 000	3 000 000	25	15	D	0,5200	0,6780	1 057 680,00	8,8	70 512		
TOTAL	151,00		24 100 000						9 946 656,00				
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									¢78 435 438,00				
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢9 946 656,00				
VALOR TOTAL									¢88 382 094,00				
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN													
DEFINICIONES													
Área	Dimensión de la construcción		Estado		Estado físico del bien (Actual)					ESTADO			
	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										
												O	ÓPTIMO
												MB	MUY BUENO
											B	BUENO	
											I	INTERMEDIO	
											R	REGULAR	
											D	DEFICIENTE	
											M	MALO	
											MM	MUY MALO	
											DM	DEMOLICIÓN	

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-21005037583000-2025-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: MAMPOSTERIA INTEGRAL Y LIVIANO 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: 296,00 m2 Porcentaje de cobertura: 39% Año de construcción: 1979

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC04 **NÚMERO DE NIVELES:** 2

Estructura **MIXTO : MAMPOSTERIA INTEGRAL Y LIVIANO**

Sistema eléctrico:

Paredes BLOQUES DE CONCRETO CON REPELLO QUEMADO Y PINTURA
 Entrepiso EN LARGUEROS DE MADERA / PISO DE MADERA
 Techos ESTRUCTURA TIPO CERCHAS EN MADERA/ TAPICHELES LIVIANOS
 Cubierta CUBIERTA EN TGEJA ASFALTICA / CANOAS Y BAJANTES EN PVC
 Cielos TABLILLA PLASTICA
 Pisos CERAMICA / MADERA
 Fachada SENCILLA / CORREDOR FRONTAL

Entubado Conduit	<u>SI</u>	<u>TOTAL</u>
Porcentaje	<u>100%</u>	
Caja breaker	<u>SI</u>	
Interruptor	<u>Diyuntores</u>	
Estado General	<u>Deficiente</u>	
Gas LP	<u> </u>	<u>Ubicación</u>

Aposentos PLANTA BAJA : 1 HABITACION, SALA, COMEDOR, COCINA, CUARTO PILAS, CORREDOR, BODEGA / PLANTA ALTA : 3 HABITACIONES, 1 SALA, 3 BALCONES, DUCTO ESCALERAS

Baños 3 CUARTOS BAÑO COMPLETO ENCHAPADO CON LOSA SANITARIA FINA DOS CON WALKING CLOSET

Estado Físico y Mantenimiento:

Otros
 Red de agua caliente N/A
 Tanque captación de agua N/A

Paredes	<u>Regular</u>	Cielos	<u>Regular</u>
Pisos	<u>Bueno</u>	Cubierta	<u>Regular</u>

Fisuras

Apreciación visual de desplome

Repellos Leve Paredes Leve Pisos Leve Cielos Leve
 Pisos Ninguno

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:
1			Equivalentente al: <u>0,0%</u> del monto del crédito destinado a construcción
2			
3			
4			
5			
6			
7			

OBSERVACIONES

VIVIENDA DE DOS NIVELES EN MAMPOSTERIA INTEGRAL EN PLANTA BAJA Y LIVIANA EN SEGUNDO NIVEL . EN EL PRIMER NIVEL CON PAREDES INTERNAS Y EXTERNAS EN BLOQUES DE CONCRETO REPELLADAS Y PINTADAS SE TIPIFICA COMO TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA VC05. CON FACHADA SENCILLA CON CORREDOR FRONTAL Y ACCESO VEHICULAR EN CONCRETO . DISPONE DE RANCHO CON PAREDES Y VIGAS DE TECHO CON COMEJEN Y PISCINA CON JACUZZI EN ABANDONO NO HAY EQUIPO DE BOMBEO , PISCINA CON DETERIORO (VER FOTOGRAFIAS). EN LA SEGUNDA PLANTA UNA HABITACION SUFRIO INCENDIO APARENTEMENTE PROVOCADO EL AREA ES DE 23 M2 Y NO SE OBSERVAN MAS DAÑOS Y TIENE LA CUBIERTA DE TECHO EN TEJA ASFALTICA EN EVIDENTE ESTADO DE DETERIORO. EN ANEXOS SE PRESENTA UN CROQUIS DONDE SE MUESTRA EL TENDIDO ELECTRICO QUE PASA LA PROPIEDAD. EL ESTADO GENERAL DE LA VIVIENDA ES EN ABANDONO SIN MANTENIMIENTO, LOS JARDINES SI ESTAN LIMPIOS.

ANEXO FOTOGRÁFICO : ENTORNO Y EXTERIOR

214-21005037583000-2025-U



ENTORNO



FRENTE DE PROPIEDAD



PERITO IN SITU



FACHADA PRINCIPAL



ACCESO VEHICULAR EN CONCRETO LOTE CON PENDIENTE DESCENDENTE



RANCHO CON AREA BBQ



PISCINA / TERRAZA / JACUZZI

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



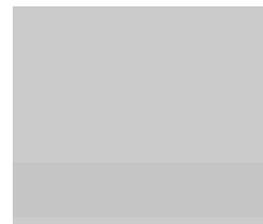
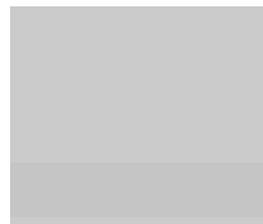
REFERENCIA 1



REFERENCIA 2



REFERENCIA 3



**ANEXO FOTOGRAFÍCO : ACABADOS GENERALES
INTERNOS PLANTA BAJA**

214-21005037583000-2025-U



SALA / ESCALERAS / PERITO IN SITU



COCINA - MUEBLE



CORREDOR



PARED EXTERIOR DE CORREDOR CON
COMEJEN



HABITACIÓN EN PLANTA BAJA



AREA DE BODEGA / CIELO RASO VANDALIZADO



ESTRUCTURA DE TECHO EN MADERA

FOTOGRAFIAS DE ESTRUCTURA DE TECHO DE RANCHO DE PISCINA / VESTIDORES / JARDINES



ESTRUCTURA DE TECHO /
CERCHAS MADERA



CON COMEJEN



PELOTA DE COMEJEN



VISTA DE CONSTRUCCIONES
EN ABANDONO

**ANEXO FOTOGRÁFICO : ACABADOS GENERALES
INTERNOS PLANTA ALTA**

214-21005037583000-2025-U



ESCALERAS



HABITACIONES Y PASILLOS



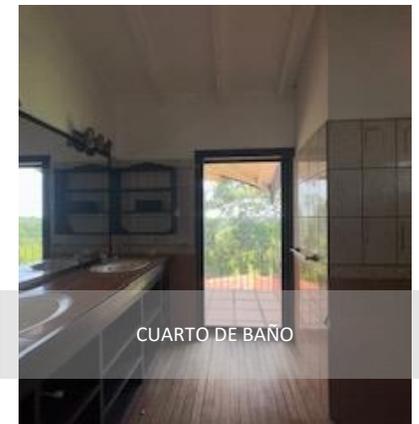
SALA DE ESTAR



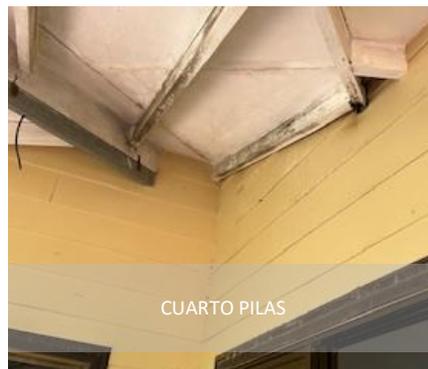
CUBIERTA EN TEJA ASFÁLTICA EN ABANDONO



PARED DE SEGUNDO NIVEL EN LIVIANO SIN MANTENIMIENTO EN ABANDONO



CUARTO DE BAÑO



CUARTO PILAS

VISTA DE HABITACION QUEMADA Y VISTA DE BALCONES



PAREDES QUEMADAS



VISTA GENERAL DE HABITACION



BALCON



BALCON FRONTAL



BALCON POSTERIOR



**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 375830---000**

PROVINCIA: ALAJUELA **FINCA:** 375830 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE SOLAR CON DOS CASAS
SITUADA EN EL DISTRITO 5-VENEZIA CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA

LINDEROS:

NORTE : AVICOLA ALAMO S.A.
SUR : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 85,14 METROS
ESTE : AVICOLA ALAMO S,A,
OESTE : AVICOLA S,A,

MIDE: TRES MIL SETECIENTOS TREINTA Y DOS METROS CON OCHENTA DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:A-0740693-2001

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECH	INSCRITA
2-	O	EN
00186177	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 66,660,560.00 COLONES

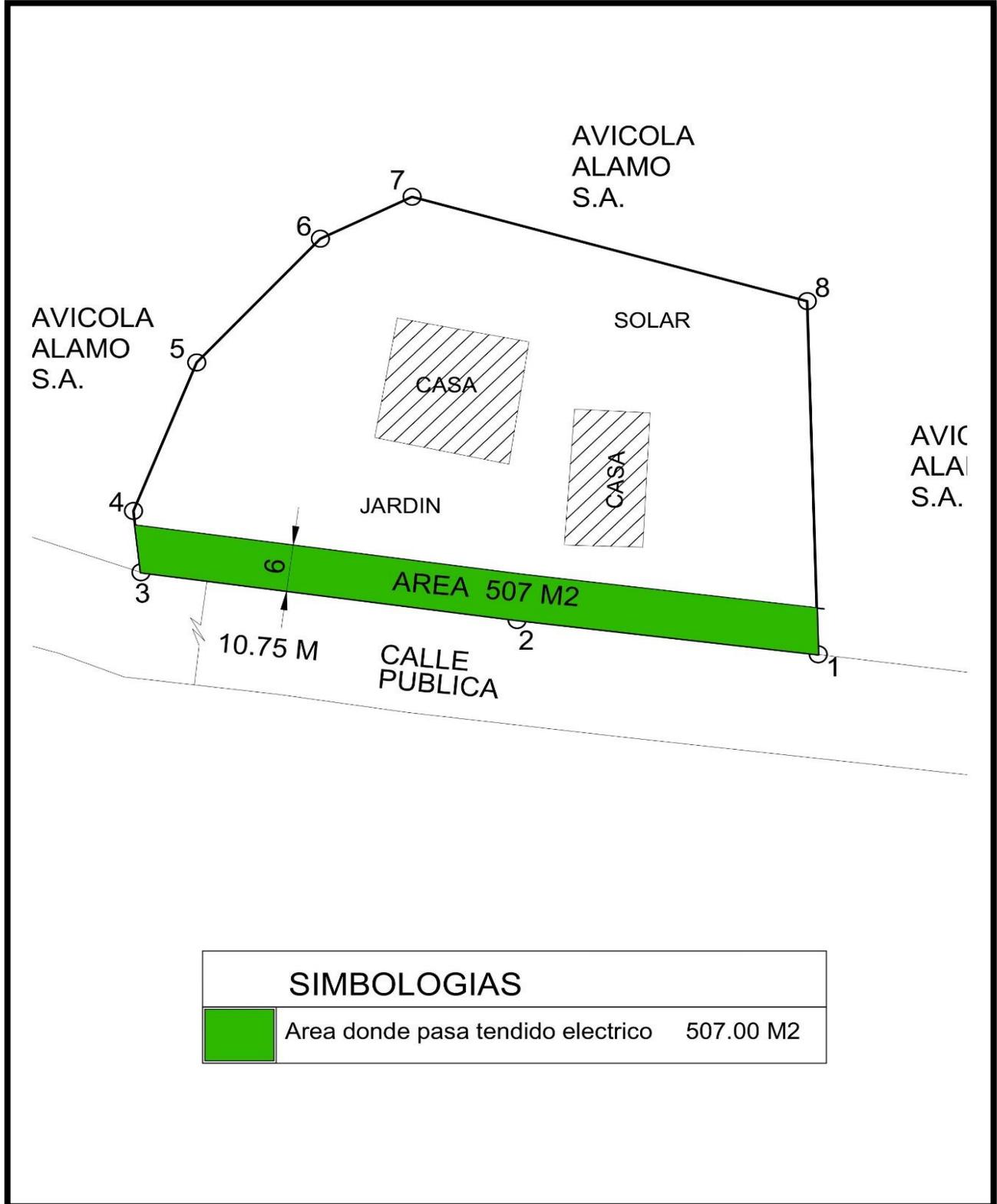
PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2023-00549356-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 16-AGO-2023

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

CROQUIS DE TERRENO

214-21005037583000-2025-U



SIMBOLOGIAS

	Area donde pasa tendido electrico	507.00 M2
--	-----------------------------------	-----------

- 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) La revisión de las instalaciones eléctricas de las edificaciones existentes se basan en las condiciones aparentes y visibles de las mismas en la inspección ocular realizada durante el avalúo y no en una revisión detallada de las instalaciones que permita determinar si cumple a cabalidad con las exigencias del Código Eléctrico vigente; lo cual actualmente es competencia de los ingenieros eléctricos o afines, según los reglamentos de ejercicio profesional del CFIA.
- 3) Se declara bajo Fe de Juramento que la suscrita no tiene ningún interés actual ni futuro sobre el inmueble valorado.
- 4) 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.
- 5) 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.
- 6) 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.
- 7) La suscrita 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.
- 8) Se asume como correcta la información de otros profesionales incluida en los planos de agrimensura.
- 9) La valuadora no asume ninguna responsabilidad por cualquier uso del avalúo distinto al establecido al crédito solicitado.
- 10) 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.
- 11) La propiedad se encuentra funcional y dispone de todos los servicios básicos.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-21005037583000-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	VANNIA SOLIS ZAMORA	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Sí
5	Monto del avalúo	135 852 111,60	Monto solicitado: 48967116,84
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	<p>SE RECOMIENDA LA GARANTIA. FAVOR REMITIRSE EN ANEXOS A CROQUIS DONDE SE INDICA EL POSTE Y TENDIDO ELECTRICO QUE SE INFIERE QUE PUDE SER QUE CRUCE EL TERRENO, ASI MISMO SE RECOMIENDA QUE SE REALICE UN LEVAMIENTO POR PARTE DE UN INGENIERO TOPOGRAFO PARA DELIMITAR LA PROPIEDAD , ESTO POR PARTE DEL COMPRADOR.</p>		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	VANNIA SOLIS ZAMORA	Emp. N° 624
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	10/7/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)