

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES	214-21009046353300-2026-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	AVALÚO DE VIVIENDA		
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021		
NOMBRE PROPIETARIO (S)		Proporción de Derechos	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021		100%
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	02 - ALAJUELA		
Cantón:	10 - SAN CARLOS		
Distrito:	09 - PALMERA		
Localidad:	CONCEPCIÓN		
DIRECCIÓN EXACTA			
100 METROS SUROESTE Y 100 METROS NORTE DE LA IGLESIA CATÓLICA DE CONCEPCIÓN (COREA)			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	2-0463698-1998	394,02 m2	
Identificador Predial	21009046353300	394,02 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2 Demasía NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO	¢8 440 696,44		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢4 233 264,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN	¢12 673 960,44		
VALOR EN LETRAS: DOCE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS SESENTA COLONES 44/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	Local Zonal
Uso predominante del bien:	Residencial Vertical	Especifique:	LOTE CON VIVIENDA
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢4 233 264,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			
			SÍ
OBSERVACIONES GENERALES			
VALORACIÓN DE BIENES TEMPORALES BNCR			
Nombre del Perito			
ARQ JUAN CARLOS ARCE RAMÍREZ			
Tipo de Profesional		Firma del Perito	
ARQUITECTO	Carnet	Identificación N°	
365	A-10129	Cód. Empresa	
Nombre de la empresa		00000316	
Nombre y firma representate legal de la empresa			
ARQ. JUAN CARLOS ARCE RAMÍREZ			
Fecha inspección:	2 marzo 2026	Fecha informe:	2 marzo 2026
Números telefónicos para contacto	2461-1085 / 2461-1086 / 8344-0000		
Correo electrónico / Dirección WEB	oficina@jcarce.com		

AVALÚO DEL TERRENO						214-21009046353300-2026-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											TC:	€499,37/\$
Características	SUJETO	COMPARABLES										
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor	
VALOR €/m2		€23 076,92		€14 000,00		€25 217,39		€0,00		€0,00		
Ubicación	5	5,00	1,0000	5,00	1,0000	5,00	1,0000	0,00	0,8803	0,00	0,8803	
Área	394,02	390,00	0,9966	1741,00	1,6328	299,00	0,9130	0,00	0,0000	0,00	0,0000	
Servicios 1	1	2,00	0,9704	1,00	1,0000	1,00	1,0000	0,00	1,0305	0,00	1,0305	
Servicios 2	16	16,00	1,0000	16,00	1,0000	16,00	1,0000	0,00	1,6161	0,00	1,6161	
Tipo de Vía	4	4,00	1,0000	4,00	1,0000	5,00	1,0667	0,00	0,7723	0,00	0,7723	
Frente	14,51	12,00	1,0486	30,00	0,8339	11,50	1,0598	0,00	#;DIV/0!	0,00	#;DIV/0!	
Pendiente	0	0,00	1,0000	0,00	1,0000	0,00	1,0000	0,00	1,0000	0,00	1,0000	
Nivel	-0,50	0,00	0,9753	0,00	0,9753	0,00	0,9753	0,00	0,9753	0,00	0,9753	
Forma	1,00	1,00	1,0000	1,00	1,0000	1,00	1,0000	0,00	#;DIV/0!	0,00	#;DIV/0!	
Negociación	-	-	1,0000	-	1,0000	-	0,9000	-	1,0000	-	1,0000	
Indexación IPC	0	09/2024	1,0000	01/2025	1,0000	07/2025	1,0000	01/1900	1,0000	01/1900	1,0000	
	0	0,00	1,0000	0,00	1,0000	0,00	1,0000	0,00	1,0000	0,00	1,0000	
Factor de Homologación		0,9892		1,3281		0,9060		#;DIV/0!		#;DIV/0!		
Valores Homologados		22 826,72		18 593,01		22 847,23						
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO												
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE										
0	1,0000	Área afectada	0,00 m2	0								
0	1,0000	Área afectada	0,00 m2	0								
0	1,0000	Área afectada	0,00 m2	0								
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo	€21 422 /m2	Valor ajustado	€21 422 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno								
Factor secciones	1,0000	Área	394,02 m2	€/ m2								
VALOR UNITARIO FINAL			€21 422,00 /m2									
VALOR TOTAL DEL TERRENO			€8 440 696,44									
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	LOTE BALDÍO				MARIA EUGENIA NAVARRO							
SUR	LOTE BALDÍO				MARIA EUGENIA NAVARRO							
ESTE	CALLE PÚBLICA				CALLE PUBLICA							
OESTE	LOTE BALDÍO				OMAR RODRIGUEZ VASQUEZ							
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05										PRECISIÓN		
VÉRTICE	ESTE				NORTE			Altitud				
1	458 656				1 154 216			162				
2	458 651				1 154 228			162				
3	458 626				1 154 218			162				
Plus Code: CJQC+6WG San Francisco, Provincia de Alajuela												
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta						
1	OFERTA CON VALOR DE: €23076,9230769231 €/m2, UBICADO 100 METROS SUROESTE DEL SALÓN COMUNAL. VENDEDOR: NO INDICA	OFERTA	89815295			10/9/2024						
		Coordenadas	Este	458 780	Norte	1 154 073						
2	OFERTA CON VALOR DE: €14000 €/m2, UBICADO 300 METROS OESTE DEL SALÓN COMUNAL DE COREA. VENDEDOR: NO INDICA	OFERTA	24748153			5/1/2025						
		Coordenadas	Este	458 487	Norte	1 154 035						
3	OFERTA CON VALOR DE: €25217,3913043478 €/m2, UBICADO 700 e ste y 40 norte de la esquina sureste de la plaza.. VENDEDOR: NO INDICA	OFERTA	88443381			28/7/2025						
		Coordenadas	Este	461 564	Norte	1155126						

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-21009046353300-2026-U			
VIAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS				
Tipo de ruta	Calle local		Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico	
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO	
Ancho de vía	9,15 m		Cordón	NO			
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA			Calle pública	
						SÍ	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS			
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	ICE	Clase social	Media
Alumbrado	SÍ	COOPELESCA	Jardines y Parques	NO	-	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SÍ	COOPELESCA	Transporte Público	SÍ	a 100 m	Densidad poblacional	Media
Agua Potable	SÍ	ASADA	Edificios Comerciales	SÍ	a 100 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	KOLBI	Recolección de basura	SÍ	a 0 m	RESIDENCIAL / AGRÍCOLA	
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	a 100 m		
Medidores instalados			Teléfono Agua y Electricidad				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS							
Fronte principal:	14,51 m		Nivel sobre calle:	-0,50 m			
Fondo:	27,88 m		Pendiente %	0			
Relación:	1,9214335		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 a construcción	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: 74,00%							
AFECTACIONES DEL BIEN							
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
27/2/2026		RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PÚBLICOS, LOS GRAVÁMENES INDICADOS EN ESTUDIO DE REGISTRO NO AFECTAN EL FUNCIONAMIENTO DEL TERRENO					
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:						NO	
OBSERVACIONES							
PROPIEDAD UBICADA EN EL CENTRO DEL POBLADO DE CONCEPCIÓN, CON LOS SERVICIOS BÁSICOS DESCRITOS. TERRENO APTO PARA CONSTRUCCIONES.							

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES	214-21009046353300-2026-U
-------------------------------------	---------------------------

CONSTRUCCIONES											
Forma de explotación	Área m ²	V. Unit. ¢ / m ²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m ²
VIVIENDA	54	178 750	9 652 500	50	14	M	0,8208	0,4740	3 755 376,00	19,5	69 544
PILAS	24	55 000	1 320 000	40	14	M	0,7638	0,4740	477 888,00	14,5	19 912
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	78,00		10 972 500						4 233 264,00		

OBRAS COMPLEMENTARIAS											
Forma de explotación	Área m ²	V. Unit. ¢ / m ²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m ²
0	-	-	-	0	0	0			-		
0	-	-	-	0	0	0			-		
0	-	-	-	0	0	0			-		
TOTAL	-		-						-		

MEJORAS AL TERRENO											
Forma de explotación	Área m ²	V. Unit. ¢ / m ²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m ²
0	-	-	-	0	0	0			-		
0	-	-	-	0	0	0			-		
0	-	-	-	0	0	0			-		
TOTAL	-		-						-		

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	
CONSTRUCCIONES	¢4 233 264,00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	¢0,00
VALOR TOTAL	¢4 233 264,00

MÉTODO DE DEPRECIACIÓN			
DEFINICIONES			
Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m ² , o unidades	Estado	Estado físico del bien (Actual)
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo	Factor Depre.	Factor de Depreciación
VRN	Valor de Reposición Nuevo	Factor Estado	Factor de Estado
VUT	Vida Útil Total estimada del bien	VNR	Valor Neto de Reposición
Edad	Edad del bien (años de construido)	VUR	Vida Útil Remanente
Método de depreciación utilizado: <i>Ross-Heidecke</i>		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		214-21009046353300-2026-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente: VIVIENDA		Uso predominante: Residencial Horizontal	
Estado de la edificación: Existente		Avance: 100% Presupuesto: ₡	
Nombre del Profesional Responsable de la obra:			
Nombre del Desarrollador:			
Número de Contrato CFIA:		No.de licencia (permiso) municipal de construcción:	
Documentos de construcción adicionales:			
Propiedad utilizada por:		Nombre:	
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal: 78,00 m2		Porcentaje de cobertura: 20%	
		Año de construcción: 2012	
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		NÚMERO DE NIVELES:	
VC01		1	
Estructura	PREFABRICADO DE COLUMNAS Y BALDOZAS HORIZONTALES	Sistema eléctrico:	
Paredes	PREFABRICADO, REPELLO QUEMADO Y MUERO SECO DE MADERA	Cableado entubado: <u>No</u>	Interruptor: <u>-</u>
Entrepiso	NO HAY	Tablero eléctrico (caja de breaker): <u>No</u>	<u>-</u>
Estruc. Techo	PIEZAS DE MADERA	Estado General: <u>Malo</u> <i>*Inspección vía muestra*</i>	
Cubierta	LÁMINA ONDULADA DE HIERO GALVANIZADO	Sistema de evacuación pluvial:	
Cielos	NO HAY	Canaos y bajantes: <u>No</u>	Estado: <u>-</u>
Pisos	PISOS CON ACABADO EN CERÁMICA	Otro sistema (indique): <u>-</u>	
Fachada	FACHADA SENCILLA, VENTANAS MARCOS ALUMINIO		
Aposentos: SALA: 1 / DORMITORIOS: 4 / PILAS: 1 / COMEDOR: 1 / CORREDOR: 0 / TERRAZA: 0 / COCINA: 2 / GARAJE: 0 / BAÑOS: 2		Tanques de Gas:	
Parqueos: 0		Gas LP: <u>-</u> Ubicación: <u>-</u>	
Otros: 2		<i>En caso de encontrarse dentro, adjuntar fotografías de la ubicación y estado</i>	
Red de agua caliente: NO HAY		Estado Físico y de Mantenimiento General:	
Tanque captación de agua: NO HAY		Paredes <u>Deficiente</u> Cielos <u>FALSO</u>	
		Pisos <u>Regular</u> Cubierta <u>Deficiente</u>	
Fisuras		Apreciación visual de desplome	
Repellos <u>Leve</u>		Paredes <u>Importar</u>	
Pisos <u>Leve</u>		Pisos <u>Ninguno</u> Cielos <u>Ninguno</u>	
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación:		Avance:	
DESCRIPCIÓN			
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
Etapas	% avance acum.	% de giro	Detalle de avance esperado
1			
2			
3			
			Se recomienda un primer giro: 0,0%
			Equivalente al: Del monto destinado a construcción
<i>Los rubros de avance propuestos sirven como referencia para revisar el progreso.</i>			
OBSERVACIONES			
<p>LA EDIFICACIÓN PRESENTA UN ESTADO DE CONSERVACIÓN MUY MALO (MM), CON EVIDENTE DETERIORO GENERALIZADO Y ACTOS DE VANDALISMO. SE COMPONE DE UNA VIVIENDA PRINCIPAL DISTRIBUIDA EN SALA-COMEDOR, COCINA, TRES DORMITORIOS Y UN BAÑO. ACTUALMENTE NO SE CONSIDERA HABITABLE, DEBIDO A LAS SIGUIENTES DEFICIENCIAS:</p> <ol style="list-style-type: none"> CARECE DE SISTEMA ELÉCTRICO FUNCIONAL. NO DISPONE DE MUEBLE DE COCINA NI FREGADERO. EL BAÑO NO CUENTA CON LOZA SANITARIA. REQUIERE REPARACIONES IMPORTANTES EN SUS INSTALACIONES Y ACABADOS PARA RESTITUIR SU FUNCIONALIDAD. <p>CONFORME A LA CLASIFICACIÓN NORMATIVA, LAS CONDICIONES DESCRITAS CORRESPONDEN A UN ESTADO QUE REQUIERE REPARACIONES IMPORTANTES Y URGENTES, CON RIESGO DE EVOLUCIONAR A CONDICIÓN DE DEMOLICIÓN SI NO SE INTERVIENE OPORTUNAMENTE.</p> <p>EN LA PARTE POSTERIOR EXISTE UN ÁREA ANEXA DESTINADA A PILAS, LA CUAL SE ENCUENTRA EN CONDICIONES DEFICIENTES DE MATERIALES Y MANTENIMIENTO, PRESENTANDO UN ESTADO DE CONSERVACIÓN DEFICIENTE (D). ADICIONALMENTE, SE IDENTIFICAN DOS ANEXOS LATERALES (DOS APARTAMENTOS), UNO EN CADA EXTREMO DEL EDIFICIO PRINCIPAL, LOS CUALES AL MOMENTO DE LA INSPECCIÓN SE ENCUENTRAN EN MUY MAL ESTADO, CON DETERIORO ESTRUCTURAL Y FUNCIONAL SEVERO, CLASIFICÁNDOSE EN CONDICIÓN DE DEMOLICIÓN (DM), POR LO QUE NO SE CONSIDERAN APROVECHABLES NI APORTAN VALOR EN ESTE INFORME.</p> <p>EN EL FRENTE DEL TERRENO SE OBSERVAN LAS RUINAS DE UNA CONSTRUCCIÓN APARENTEMENTE ANEXA A LA VIVIENDA, LA CUAL FUE DEMOLIDA PARCIALMENTE, SIN VALOR CONSTRUCTIVO ACTUAL.</p>			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21009046353300-2026-U

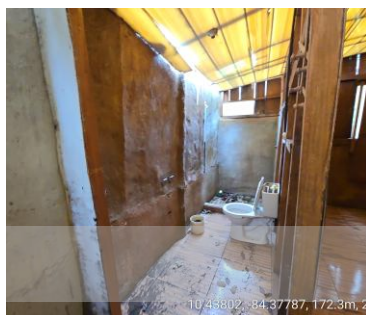
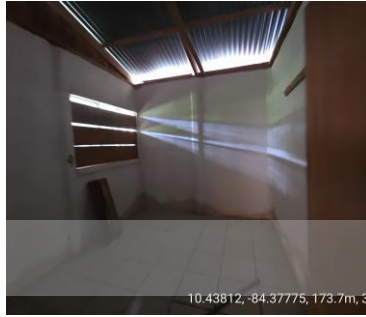


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21009046353300-2026-U



INFORME REGISTRAL

214-21009046353300-2026-U

27/2/26, 3:59 p.m.

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 463533--000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 463533 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 9-LA PALMERA CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE
ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : MARIA EUGENIA NAVARRO

SUR : MARIA EUGENIA NAVARRO

ESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE 14 MTS 51 CENTIMETROS LINEALES Y UN
ANCHO DE 9 MTS 15 CENTIMETROS LINEALES

OESTE : OMAR RODRIGUEZ VASQUEZ

MIDE: TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO METROS CON DOS DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:A-0463698-1998
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
2-00126636 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 30,423,917.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SETENTA Y
UN COLONES CON DOCE CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00757471-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 16-NOV-2023

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS

CITAS: 364-02111-01-0002-001

INICIA EL: 07-JUN-1963

FINCA REFERENCIA 200126636 000

about:blank

1/2

27/2/26, 3:59 p.m.

about:blank

AFECTA A FINCA: 2-00463533 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 27-02-2026 a las 15:59 horas

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)

1) EL AVALÚO SE REALIZÓ CON BASE EN LAS CONDICIONES APARENTES OBSERVADAS DEL TERRENO Y DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES Y NO SE REALIZÓ NINGUNA PRUEBA FÍSICA DE INGENIERÍA AL TERRENO O A LAS EDIFICACIONES Y OBRAS EXISTENTES. POR CONSIGUIENTE, NO SE ASUME NINGUNA RESPONSABILIDAD POR PROBLEMAS GEOFÍSICOS QUE PRESENTE EL TERRENO INCLUYENDO LA CAPACIDAD SOPORTANTE DE LOS SUELOS, POR DAÑOS O VICIOS OCULTOS QUE PUEDAN TENER LAS EDIFICACIONES, POR LA CAPACIDAD ESTRUCTURAL DE LAS EDIFICACIONES Y POR DEFICIENCIAS DE DISEÑO O DE INCUMPLIMIENTO DE REQUISITOS EXIGIDOS POR LOS CÓDIGOS VIGENTES. LO INDICADO TAMBIÉN APLICA PARA LAS DEMÁS OBRAS EXISTENTES DENTRO DEL INMUEBLE VALUADO.

2) LA PROPIEDAD VALUADA FUE UBICADA EN CAMPO UTILIZANDO LA DIRECCIÓN BRINDADA EN LA SOLICITUD DE AVALÚO, EN LA LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA Y REFERENCIA AL PUNTO DE AMARRE QUE ESPECIFICA EL PLANO CATASTRADO APORTADO. PARA VERIFICAR LA DISTANCIA AL PUNTO DE AMARRE SE UTILIZARON INSTRUMENTOS DE MEDICIÓN TRADICIONALES O ELECTRÓNICOS COMO EL GPS MANUALES (PRECISIÓN + O - 3 METROS) Y DE CONFORMIDAD CON LOS MISMOS LA UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD COINCIDE CON LA INDICADA EN EL PLANO CATASTRADO; NO OBSTANTE, POR NO UTILIZAR INSTRUMENTOS DE PRECISIÓN PROPIOS DE UN PROFESIONAL EN TOPOGRAFÍA CABE LA POSIBILIDAD DE QUE EXISTAN ALGUNAS DIFERENCIAS CON LA REALIDAD, AUNQUE ESTAS NO DEBERÍAN SER RELEVANTES.

3) PARA EFECTOS DEL PRESENTE AVALÚO, LAS EDIFICACIONES DESCRITAS Y VALORADAS CORRESPONDEN EXCLUSIVAMENTE A LAS QUE SE ENCUENTRAN CONSTRUIDAS EN SU TOTALIDAD DENTRO DEL INMUEBLE DESCRITO POR PLANO CATASTRADO APORTADO.

4) PARA DETERMINAR EL VALOR NETO DE REPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN LAS CONDICIONES ACTUALES, SE PARTE DEL VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO DETERMINADO EN BASE A COSTOS ACTUALIZADOS DE CONSTRUCCIÓN Y SE DEPRECIA EL VALOR UTILIZANDO EL MÉTODO DE ROSS-HEIDECKE, QUE TOMA EN CONSIDERACIÓN LA EDAD DE LAS EDIFICACIONES, LA VIDA ÚTIL TOTAL Y EL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LOS ELEMENTOS QUE LA COMPONEN.

5) EL VALUADOR MANIFIESTA NO TENER NINGÚN INTERÉS ACTUAL SOBRE LOS BIENES EN ESTUDIO O INTERÉS DIRECTO EN EL RESULTADO DE LA VALUACIÓN SOLICITADA, NI TENER VÍNCULO FAMILIAR O COMERCIAL CON EL SOLICITANTE. LOS MONTOS INDICADOS EN EL PRESENTE INFORME DE AVALÚO CORRESPONDEN AL VALOR DE MERCADO OBTENIDO PARA EL INMUEBLE CON BASE EN SUS CARACTERÍSTICAS Y EN EL ESTADO APARENTE OBSERVADO EL DÍA QUE SE REALIZÓ LA VISITA DE VALUACIÓN.

6) LA DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES QUE SE INDICAN EN EL INFORME DE AVALÚO SE BASA EN LAS CONDICIONES APARENTES Y VISIBLES DE LAS MISMAS. NO SE REALIZARON PRUEBAS, REVISIONES ESPECIALIZADAS NI SE VERIFICÓ EL CUMPLIMIENTO PORMENORIZADO DE NORMAS O REQUISITOS EXIGIDOS POR CÓDIGOS Y REGLAMENTOS VIGENTES. POR CONSIGUIENTE, NO SE ASUME RESPONSABILIDAD POR PROBLEMAS O DEFICIENCIAS NO DETECTADAS QUE ESTAS PUEDAN PRESENTAR.

7) LAS REFERENCIAS UTILIZADAS CUMPLEN CON LO ESTABLECIDO EN LA "NORMATIVA DE GARANTÍAS Y VALORACIONES DE BIENES, EDICIÓN 102",

1. Transacciones reales de bienes similares.

2. Ofertas encontradas en visita al sitio.

3. Otras referencias: ofertas de escritorio, bases de datos, mapas de valores, etc.

SE PRIORIZAN REFERENCIAS CON UNA ANTIGÜEDAD NO MAYOR A 12 MESES Y SE ADMITEN REFERENCIAS DE HASTA 24 MESES, SIEMPRE QUE SE DETERMINE QUE SON REPRESENTATIVAS DEL MERCADO VIGENTE AL MOMENTO DE LA VALORACIÓN Y ACORDES A LA PROPIEDAD VALORADA.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		MEDIA ALTA	
1	Informe de avalúo N°:	214-21009046353300-2026-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula: 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	ARQ JUAN CARLOS ARCE RAMÍREZ	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Sí
5	Monto del avalúo	12 673 960,44	Monto solicitado: 13 905 907,11
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	VALORACIÓN DE BIENES TEMPORALES BNCR		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	JUAN CARLOS ARCE RAMIREZ	Emp. N° 365
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	3/3/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)