

Fecha: 30/04/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: URBANIZACIÓN LAS CATALINAS, CASA Nº 29-BB
3-CAR 1-TEJAR 8-EL GUARCO

Número de Avalúo: 5154839

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 74.559.657,79

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 26/04/2024

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

Observaciones Generales:

- Es importante indicar que al momento de la inspección se observó que la vivienda fue vandalizada.
- Cabe señalar que a solicitud del Banco el inmueble es apto como garantía hipotecaria, debido a que dicho el inmueble ya le pertenece a la institución.

Sin embargo, desde la perspectiva técnica a la vivienda se le deberá corregir lo siguiente:

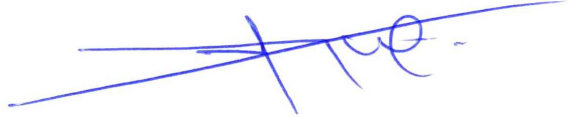
1. Se corrija los daños del sistema eléctrico.
2. Se instalen los tomacorrientes, apagadores y luminarias.
3. Se instale el mueble de cocina y de baños con su respectiva grifería.
4. Se instalen las piezas sanitarias.
5. Se instalen las secciones de piso removidas.
6. Se instalen los marcos, puertas y ventanas que fueron removidas.
7. Se reparen las secciones de los cielos dañadas.
8. Se corrijan las secciones de láminas de zinc removidas.

FIRMA: 

Nombre: Jesús Martínez Jiménez

Tipo de Profesional: Topographer Eng.

Identificación #: 3-101-701110-00

CO-FIRMANTE (si aplica)
CO-FIRMA: 

Nombre: Otto Peñaranda Guzman

Tipo de Profesional: Topographer Eng.

Identificación #: 1-0830-0541

Informe de Avalúo No.: 214-30801018895900-2024-U

Liquidez: Alta

NAS No.: 5154839

Página 1 de 16

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-30801018895900-2024-U

NAS No.: 5154839

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	505.684	1.088.876	1.393

ÁREA m²: 164,39

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
El punto de coordenada indicada corresponde a un punto interno de la propiedad.

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2004

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 188,16 m²

EDAD EFECTIVA: 20 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 31.6 años

ÁREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) 88,87 m²

VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) 31.6 años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio

CUBIERTA: Cubierta metálica

ESTRUCTURA: Mampostería de bloques y paredes liviana

ENTREPISO: Concreto

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC04

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Malo

AVANCE DE OBRA: 100%

PORCENTAJE COBERTURA: De 86% a 100%

TECHOS: Lamina techo ondulada galvanizada

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

Al momento de la visita se observó la remoción de algunas láminas de techo.

FACHADA/EXTERIOR: Mampostería de bloques, verjas y portón de cochera

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos

Repello ☒ ☐

Empastado ☒ ☐

Enchape ☒ ☐ Baño y cocina

Gypsum ☐ ☒

☐ ☐

PISOS: Cerámica

SISTEMA ELÉCTRICO: ☐ Si Entubado ☒ No Entubado 0% - 25%

TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: NO APLICA

AIRE ACONDICIONADO: NO APLICA

RED AGUA CALIENTE: NO APLICA

GAS LP:

UBICACIÓN:

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:

NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	Garaje	Pilas	Balcón			ÁREA
PRINCIPAL	1	1	1	1			1		1	1				
SEGUNDO					3	2					1			
TERCERO														

TOTALES: 12

CUARTOS: 12

RECÁMARAS: 3

BAÑOS: 3

NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: 2

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.
Es importante mencionar que la vivienda presenta una condición de vandalismo. Al momento de la visita se observó la remoción de secciones de cielo raso, daños y remoción del sistema eléctrico, remoción de tomacorrientes, apagadores, piezas sanitarias, grifería, luminarias, secciones de piso, láminas de zinc, puertas internas, marcos y ventanas posteriores, mueble de baño y cocina. Adicionalmente, se observó algunas secciones de pared con fisuras leves, filtraciones de humedad en cielos y daños en cielos. Actualmente la vivienda no presenta condiciones de habitabilidad.

Página 2 de 16

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL								
Informe de Avalúo No.: 214-30801018895900-2024-U				NAS No.: 5154839				
ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO	ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO							
	BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
	Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
	CAR, EL GUARCO, TEJAR URBANIZACIÓN LAS CATALINAS, CASA N° 29-BB		Cartago, Dulce Nombre, Terreno Residencial.		Cartago, Agua Caliente, Terreno Residencial.		Cartago, La Lima, Terreno Mixto.	
	Tipo de Información		Oferta de campo		Oferta de campo		Oferta de campo	
	Superficie de Terreno		8 m X 22 m		10 m X 27 m		10 m X 32 m	
	Fecha Consulta		30/04/2024		30/04/2024		30/04/2024	
	Valor Terreno		33.000.000		38.500.000		50.000.000	
	Números de Contacto		6238-4710		8558-1331		6386-5892	
	Valor Unitario del Terreno		186.440,68		142.592,59		151.975,68	
	Ubicación	Medianero	Esquinero	1	Medianero	1	Medianero	1
	Dimensiones/Area de la Finca	164,39 m²	177 m²	1,0247	270 m²	1,1779	329 m²	1,2573
	Servicios 1	4	4	1	4	1	4	1
	Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
	Tipo de vía	3	3	1	3	1	3	1
	Relación Frente/Fondo	0	0	1	0	1	0	1
	Pendiente %	0	0	1	0	1	0	1
	Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1	0	1
	Negociación			1		1		1
				1		1		1
				1		1		1
				1		1		1
				1		1		1
				1		1		1
	AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1,0247		1,1779		1,2573	
VALORES HOMOLOGADOS		191.045,76		167.959,81		191.079,02		
Conclusiones: La homogeneidad entre los terrenos es aceptable.								
VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 30.142.879								
VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 183.362								

Página 3 de 16

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-30801018895900-2024-U

NAS No.: 5154839

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	VALUADOR	NOMBRE: Jesús Martínez Jiménez	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados		COD. AGENCIA: 214	EMPRESA: Perito Externo - GRUPO TECNOC INGENIERIA INTERNACIONAL S.A.
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica		IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-701110-00	
	CLIENTE: 9382-1 ALLAN DAVID SOLANO CALVO		TIPO DE PROFESIONAL: Topographer Eng.	
	CORREO: jperezar@bncr.fi.cr		CORREO: avaluos@grupotecnocr.com	
	TELÉFONO: 506-2211-4023 4023		IDENTIFICACIÓN N°: 3-0436-0433	TELÉFONO: 2285-0010/2245-7305

Enfoque Físico

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

Fracción	Área m2	Valor	Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario					Ajustado		Parcial
1	164,39	183.362	1	1	1	1	183.362	100%	30.142.879,18
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:	30.142.879,18

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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										Valor Mejoras al Terreno:	0
										Proporción del valor mejoras al terreno:	0

Valor de las Construcciones

Tipo de construcción	Área m2	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR (años)	Valor Unitario Final
1-2 NIVEL	188,16	325.000	61.152.000	60	20	0,7778	0,819	38.954.952,96	38,2	207.031
GARAJE	30,15	162.500	4.899.375	60	20	0,7778	0,819	3.120.977,25	38,2	103.515
RECIBIDOR	7,98	19.500	155.610	60	20	0,7778	0,819	99.127,56	38,2	12.422
ENTRADA	3,98	130.000	517.400	60	20	0,7778	0,819	329.591,76	38,2	82.812
BALCÓN	11,4	162.500	1.852.500	60	20	0,7778	0,819	1.180.071	38,2	103.515
PLANCHE	35,36	32.500	1.149.200	60	20	0,7778	0,819	732.058,08	38,2	20.703
Totales	277,03		69.726.085					Valor de las Construcciones:		44.416.778,61

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

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								Valor de los Elementos Comunes:	0

Áreas y Elementos Adicionales Privativos (Instalaciones Especiales y Obras Complementarias)

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: 74.559.657,79

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

N° Informe	Finca	Identificador Predial	Plano Catastro		Registro	Coefficiente	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
Totals:										0

Informe de Avalúo No.: 214-30801018895900-2024-U FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL NAS No.: 5154839

NAS No.: 5154839

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO	ENFOQUE DE MERCADO							
	BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
	Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
	CAR, EL GUARCO, TEJAR URBANIZACIÓN LAS CATALINAS, CASA N° 29-BB							
	Fuente de Información							
	Fecha Consulta							
	Precio de Oferta							
	Área Construcción	188,16 m²						
	Valor Unitario							
	Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
	Ubicación	URBANIZACIÓN LAS CATALINAS, CASA		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
				1		1		1
	AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1		1		1	
	VALORES HOMOLOGADOS		0		0		0	
	Conclusiones:							

VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

Página 5 de 16

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-30801018895900-2024-U

NAS No.: 5154839

LIMITACIONES Y SALVEDADESES

OBSERVATIONS:

- Es importante indicar que al momento de la inspección se observó que la vivienda fue vandalizada.

- Cabe señalar que a solicitud del Banco el inmueble es apto como garantía hipotecaria, debido a que dicho el inmueble ya le pertenece a la institución.

Sin embargo, desde la perspectiva técnica a la vivienda se le deberá corregir lo siguiente:

- Se corrija los daños del sistema eléctrico.
- Se instalen los tomacorrientes, apagadores y luminarias.
- Se instale el mueble de cocina y de baños con su respectiva grifería.
- Se instalen las piezas sanitarias.
- Se instalen las secciones de piso removidas.
- Se instalen los marcos, puertas y ventanas que fueron removidas.
- Se reparen las secciones de los cielos dañadas.
- Se corrijan las secciones de láminas de zinc removidas.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

RESUMEN DE VALORES

LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:

VALOR DE TERRENO: 30.142.879,18

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 44.416.778,61

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 74.559.657,79

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 44.416.778,61

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: 74.559.657,79 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: URBANIZACIÓN LAS CATALINAS, CASA N° 29-BB

PROVINCIA: CAR CANTON: EL GUARCO DISTRITO: TEJAR

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: 30/04/2024 VALOR FINAL: 74.559.657,79 MONTO DE LA SOLICITUD: 96.063.235,21

VALOR EN LETRAS: setenta y cuatro millones quinientos cincuenta y nueve mil seiscientos cincuenta y siete y setenta y nueve centavos

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado

FIRMA:

NOMBRE PERITO: Jesús Martínez Jiménez

TIPO DE PROFESIONAL: Topographer Eng. TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA

REGISTRO #: IT-26246

CÓDIGO INSPECTOR: 792

COD. EMPRESA: 323

FECHA DEL INFORME: 30/04/2024

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No

FECHA DE INSPECCIÓN: 26/04/2024

IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-701110-00

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA:

NOMBRE CO-FIRMANTE: Otto Peñaranda Guzman

TIPO DE PROFESIONAL: Topographer Eng. TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA

REGISTRO #: IT-17464

CÓDIGO INSPECTOR: 569

FECHA DEL INFORME: 30/04/2024

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☐ Si ☒ No

FECHA DE INSPECCIÓN: 26/04/2024

IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique) 1-0830-0541

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: Calle pública

Foto 4



Descripción: Sala estar

Foto 2



Descripción: Entrada y recibidor

Foto 5



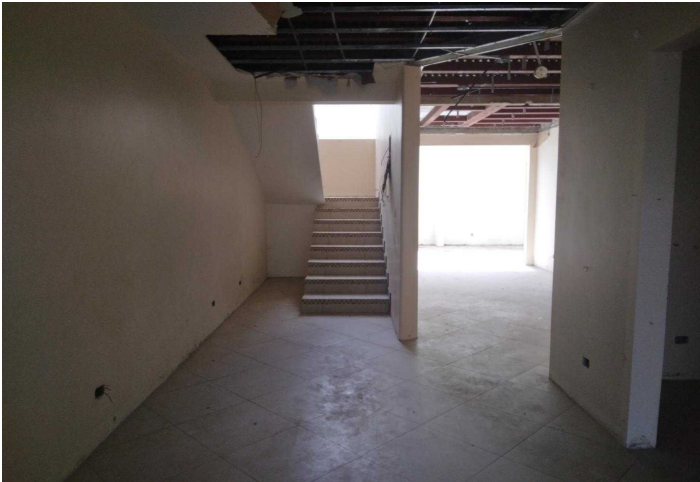
Descripción: Sala

Foto 3



Descripción: Garaje

Foto 6



Descripción: Acceso de gradas al segundo nivel

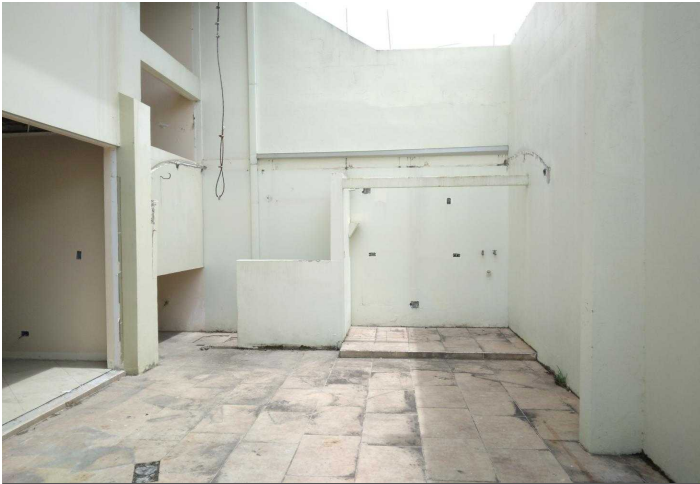
Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Comedor

Foto 10



Descripción: Plancha posterior (Área de pilas vandalizada)

Foto 8



Descripción: Cocina vandalizada

Foto 11



Descripción: Balcón

Foto 9



Descripción: Baño

Foto 12



Descripción: Dormitorio principal / Remoción de puertas internas

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



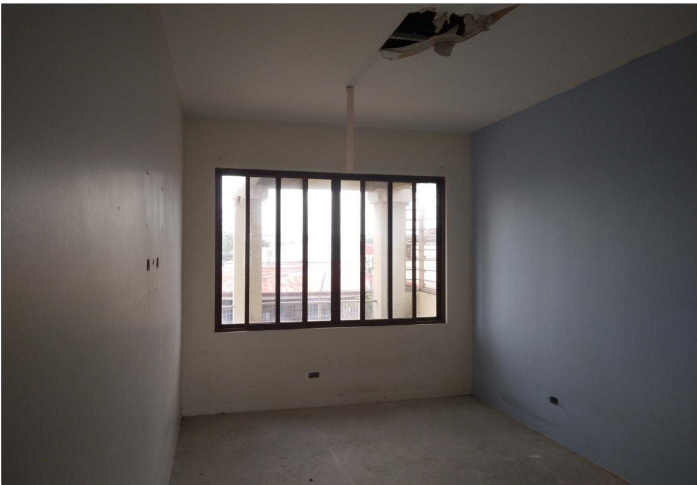
Descripción: Baño principal vandalizado

Foto 16



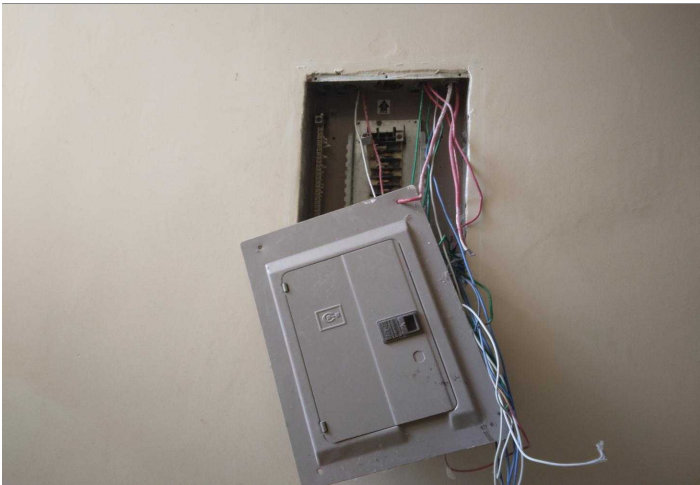
Descripción: Baño

Foto 14



Descripción: Dormitorio

Foto 17



Descripción: Caja de breaker con daños

Foto 15



Descripción: Dormitorio

Foto 18



Descripción: Medidor de luz

Fotos Adicionales 19-24

Foto 19



Descripción: Medidor de Agua

Foto 22



Descripción: Daños en cielos, remoción de luminarias, sistema eléctrico y lámina de zinc

Foto 20



Descripción: Daños en cielos

Foto 23



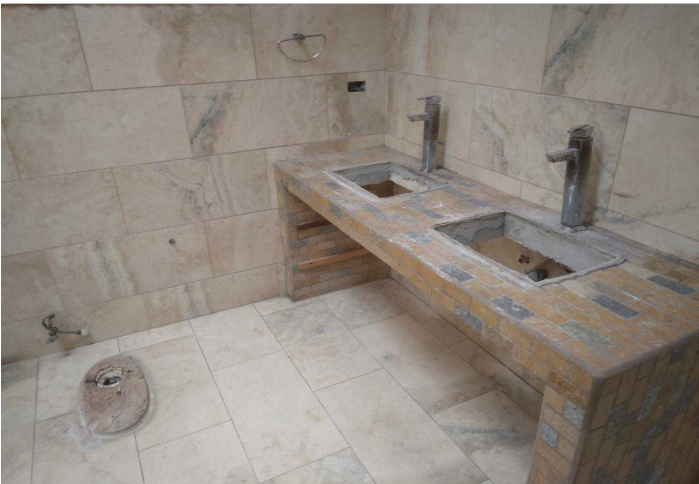
Descripción: Remoción de apagadores

Foto 21



Descripción: Daños en cielos y sistema eléctrico

Foto 24



Descripción: Remoción de piezas sanitarias

Fotos Adicionales 25-30

Foto 25



Descripción: Remoción de piso

Foto 28



Descripción: Daños en cielos

Foto 26



Descripción: Daños en cielos

Foto 29



Descripción: Remoción de tomacorrientes y apagadores

Foto 27



Descripción: Remoción de marcos, puerta y ventanas posteriores

Foto 30



Descripción: Filtraciones de humedad en cielos

Mapa de Ubicación



Plano Catastro

78-C-8-1-16

REGISTRO NACIONAL CATASTRO NACIONAL

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

C-810077-2002

Fecha: **19 AGO 2002** Firma Autorizada: _____

CATASTRO NACIONAL

189 247

ROLLO - IMAGEN

SECCION MICROFILM AÑO 2002

UBICACION GEOGRAFICA

HOJA TEJAR Y TOBOSI

ESCALA 1:10000

LINEA	A C I M U T	DIST.(m)
1-2	283° 44.9'	20.57
2-3	193° 30.2'	8.00
3-4	103° 44.9'	20.53
4-1	013° 44.9'	8.00

FINCA

UBICACION DE LOTE

URBANIZACION LAS CATALINAS

3ª ETAPA B2

ESCALA 1: 5000

COLINDANTES:

(A) MUTUAL CARTAGO DE AHORRO Y PRESTAMO

(B) UNION DE COMPAÑIAS CENTROAMERICANAS S.A.

NOTAS

- METODO USADO: POLIGONAL ABIERTA LEVANTAMIENTO POLAR
- PRECISIONES: ANGULAR 00° 01' LINEAL 00.02 m
- SE ESTABLECIERON LOS LINDEROS: 1-2 Y 3-4
- TODAS LAS DISTANCIAS ESTAN DADAS EN METROS
- DISTANCIA FRENTE A CALLE PUBLICA ES DE: 8.00
- MODIFICA EL PLANO CATASTRADO No: C-663825-1987

PROPIEDAD DE:

MUTUAL CARTAGO DE AHORRO Y PRESTAMO

LUIS ALONSO GAMBOA MONTERO

TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 5364

PROTOCOLO TOMO: 11851 FOLIO: 92

LOTE No. 29-BB

AREA: 164.39m²

AREA SEGUN REGISTRO: 10ha7215.19m²

ESCALA 1 : 400

CEDULA JURIDICA No: 3-1009-045143

EN CALIDAD DE FIDUCIARIO

SITUADO EN: TEJAR

DISTRITO: 1° TEJAR

CANTON: 8° EL GUARCO

PROVINCIA: 3° CARTAGO

ARCHIVO: K4-26 R-2 CATALINAS29-BB

FECHA: ABRIL/2002

ES PARTE

FOLIO REAL

No: 3039459-000

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 188959---000

PROVINCIA: CARTAGO **FINCA:** 188959 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA COSTRUIR CON UNA CASA LOTE 29 BLOQUE BB

SITUADA EN EL DISTRITO 1-EL TEJAR CANTON 8-EL GUARCO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO

LINDEROS:

NORTE : LOTE 30-BB DEL RESIDENCIAL

SUR : LOTE 28-BB DEL RESIDENCIAL

ESTE : CALLE PUBLICA CON 8,00 METROS DE FRENTE

OESTE : UNION DE COMPA#IAS CENTROAMERICANAS SOCIEDAD ANONIMA

MIDE: CIENTO SESENTA Y CUATRO METROS CON TREINTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:C-0810077-2002

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN

3-00039459 000

FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 121,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: NOVENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS VEINTICUATRO COLONES CON VEINTE CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00049802-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 22-ENE-2024

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Anexo Texto

- Es importante indicar que al momento de la inspección se observó que la vivienda fue vandalizada.
 - Cabe señalar que a solicitud del Banco el inmueble es apto como garantía hipotecaria, debido a que dicho el inmueble ya le pertenece a la institución.
- Sin embargo, desde la perspectiva técnica a la vivienda se le deberá corregir lo siguiente:
1. Se corrija los daños del sistema eléctrico.
 2. Se instalen los tomacorrientes, apagadores y luminarias.
 3. Se instale el mueble de cocina y de baños con su respectiva grifería.
 4. Se instalen las piezas sanitarias.
 5. Se instalen las secciones de piso removidas.
 6. Se instalen los marcos, puertas y ventanas que fueron removidas.
 7. Se reparen las secciones de los cielos dañadas.
 8. Se corrijan las secciones de láminas de zinc removidas.
- Como parte de este estudio no se realizaron pruebas de laboratorio de ninguna especie ni ningún tipo de análisis de resistencia estructural de construcciones, capacidad de carga de los suelos, ni de la calidad de ningún material y por lo tanto no se asume ningún tipo de responsabilidad que pueda derivarse por estos aspectos.
 - Tampoco se asume responsabilidad por vicios o defectos no detectables durante la inspección visual del inmueble o de los documentos aportados o por cambios físicos, políticos o económicos que sucedan posteriores a la fecha de visita y que puedan afectar el resultado obtenido en el análisis.
 - Las observaciones respecto al sistema eléctrico se realizan en virtud de lo que permite la inspección visual.
 - El perito valuador no se pronuncia sobre ninguna situación legal, pues es materia que no le compete y por lo tanto salva cualquier tipo de responsabilidad.
 - Tanto la empresa valuadora como el profesional responsable declaran no tener ningún interés particular en las fincas, sus edificaciones y los resultados que puedan derivarse del análisis financiero de este informe.
 - El avalúo se expresa en colones por ser la moneda de curso legal del país y se advierte que los bienes tasados no necesariamente se revaloran conforme al diferencial cambiario.