

Fecha: 27/01/2025

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: Del bar-restaurante La Piapia 160m Noreste, sobre calle Bonilla. Terreno a mano izquierda. Ubicación
3-CAR 4-Santa Cruz 5-Turrialba

Número de Avalúo: 5174459

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 26.850.000

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 27/01/2025

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

Observaciones Generales:

La servidumbre en el costado Noreste del terreno es evidente in situ y está en uso. No se observaron afectaciones al bien por causa de ésta, por el contrario le favorece.

Al momento de la inspección se observó la finca siendo trabajada, principalmente en actividades de ganadería y se observó una casa de 37,45m² (habitada) contiguo a la cota 6 del plano.

FIRMA:



Nombre: Jorge Mata Acuña

Tipo de Profesional: Ing. Agrónomo

Identificación #: 3-101-083953-00

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-30504019439100-2025-R

NAS No.: 5174459

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	531.379	1.102.627	1.432
6	531.456	1.102.627	1.452
13	531.414	1.102.706	1.481

ÁREA m²: 0 VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
Coordenadas CRTM05.
Ubicación con Plus Code (en cola 1): X7CP+MF4 Turrialba, Provincia de Cartago

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: ÁREA CONSTRUCCIÓN: m² EDAD EFECTIVA: años VIDA ÚTIL REMANENTE: años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): años	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: CUBIERTA: ESTRUCTURA: ENTREPISO: TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: AVANCE DE OBRA: PORCENTAJE COBERTURA:	TECHOS: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo <hr/> FACHADA/EXTERIOR: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
---	---	--

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos Repello <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Empastado <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Enchape <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> PISOS: SISTEMA ELÉCTRICO: <input type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: AIRE ACONDICIONADO: RED AGUA CALIENTE: GAS LP: UBICACIÓN:	CLOSETS/ARMARIOS: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo AISLAMIENTO: <input type="checkbox"/> Techo <input type="checkbox"/> Paredes <input type="checkbox"/> Sótano <input type="checkbox"/> Entretecho LÍNEAS DE PLOMERÍA: Diseño arquitectónico: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo EMPOTRADOS/EXTRAS: <input type="checkbox"/> Estufa <input type="checkbox"/> Horno <input type="checkbox"/> Lavadora de Platos <input type="checkbox"/> Garburator <input type="checkbox"/> Extractor de Aire <input type="checkbox"/> Sistema de Seguridad <input type="checkbox"/> Chimenea <input type="checkbox"/> Tragaluz <input type="checkbox"/> Solario <input type="checkbox"/> Ventiladores <input type="checkbox"/> Aire Central <input type="checkbox"/> Filtro Aire <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Bañera de Hidromasaje <input type="checkbox"/> Puerta Automática de Cochera <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> CONDICIÓN INTERIOR: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
---	---

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:											ÁREA	
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.				
PRINCIPAL												
SEGUNDO												
TERCERO												

TOTALES: CUARTOS: 0 RECÁMARAS: 0 BAÑOS: 0 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: 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.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-30504019439100-2025-R

NAS No.: 5174459

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción		Descripción		Descripción	
		Ajustes		Ajustes		Ajustes	
CAR, Turrialba, Santa Cruz Del bar-restaurante La Plapia 160m Noreste, sobre calle Bonilla. Terreno a mano izquierda. Ubicación con Plus Code (en cota 1): X7CP+MF4 Turrialba, Provincia de Cartago		Finca a la venta en Santa Rosa. Area: 16.565,00m2, V: 4, S2: 11; Topografía: 25%, microrelieve: 2, clase suelos: 4, rocosidad: 3, fertilidad apt: 3, drenaje: 2. Valor terreno: € 119.996.860,00. Valor unitario: €7.244,00/m2		Finca en Las Virtudes, (entorno homologable). Area: 36.370,70m2, V: 3, S2: 16, topografía: 18%, microrelieve: 3, Clase suelos: 4, Rocosidad: 2, Fertilidad apt: 3, Drenaje: 4. Valor terreno: €91.049.588,81. Valor unitario: €2.503,37/m2		Venta de propiedad en Santa Cruz. Terreno: 56.000,00m2, con 2 galerones para lechería, una casa y un invernadero, a razón de €4.201,67/m2. Topog: 18%, S2: 16, Suelos: 3, V: 4. Vende Walter Vargas, vecino de la zona, localizable en sitio. GPS: E531640, N1102609	
Tipo de Información		Oferta		Base de datos		Oferta en sitio	
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		27/01/2025		27/01/2025		27/01/2025	
Valor Terreno		119.996.860		91.049.319,26		235.293.520	
Números de Contacto		8726-9453		NAS 5123687		En sitio	
Valor Unitario del Terreno		7.244		2.503,37		4.201,67	
Ubicación			1		1		1
Dimensiones/Area de la Finca	10.000 m²	16.565 m²	1,13	36.370,7 m²	1,38	56.000 m²	1,54
Servicios 1							
Servicios 2	16	11	1,16	16	1	16	1
Tipo de vía	3	4	1,07	3	1	4	1,07
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %	45	25	,77	18	,71	18	,71
Nivel respecto a calle							
Clase tierras	8	4	,64	4	,64	3	,57
Pedregosidad	3	3	1	2	,88	2	,88
Microrelieve	3	2	,84	3	1	3	1
Fertilidad aparente	3	3	1	3	1	3	1
Drenaje suelo	3	2	,9	4	1,11	4	1,11
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,5225		,6125		,6514	
VALORES HOMOLOGADOS		3.785,22		1.533,37		2.736,94	

Conclusiones:

Informe de avalúo realizado siguiendo las Normas Internacionales de Valuación (NIV). Base de valor bajo la premisa del Mayor y Mejor uso del bien (NIV 2022, sección 104, párrafo 140). Para la determinación del valor del terreno se utilizó el enfoque de mercado y el método de comparación, basándose en ofertas de propiedades comparables, homologando sus características intrínsecas contra las del sujeto y ajustándolas de acuerdo a los factores definidos por el ONT del Ministerio de Hacienda.

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 26.850.000

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 2.685

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-30504019439100-2025-R

NAS No.: 5174459

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	VALUADOR	NOMBRE: Jorge Mala Acuña
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - EMPRESA INVERSIONES MATA ACUNA S.A.
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica		IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-083953-00
	CLIENTE: 9474-1 YORLENY CASTILLO COTO		TIPO DE PROFESIONAL: Agronomist Eng.
	CORREO: jperezar@bncr.fi.cr		CORREO: avaluosima@gmail.com / avaluosima@outlook.com
	TELÉFONO: 2211-4023 IDENTIFICACIÓN N°: 303150339		TELÉFONO: 2591-2728 / 2551-7760 OTRO:

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	10.000	2.685		1	1	1	1	2.685	100%	26.850.000
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:	26.850.000

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Forma de Explotación	Área m2	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	Estado de Conserv.	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR (años)	Valor Unitario 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	
Totales										Valor de las Construcciones:	0

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								Valor de los Elementos Adicionales:	0

VALOR FÍSICO TOTAL:

26.850.000

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

N° Informe de Avalúo	Finca Filial	Identificador Predial	Plano Catastro		Registro	Coefficiente	Terreno		Construcción	Total
		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
Totales:										0

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-30504019439100-2025-R

NAS No.: 5174459

LIMITACIONES Y SALVEDADEDES

OBSERVATIONS:
 La servidumbre en el costado Noreste del terreno es evidente en sitio y está en uso. No se observaron afectaciones al bien por causa de ésta, por el contrario le favorece.
 Al momento de la inspección se observó la finca siendo trabajada, principalmente en actividades de ganadería y se observó una casa de 37,45m2 (habitada) contiguo a la cota 6 del plano.

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: 26.850.000

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 26.850.000

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 0

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: 26.850.000 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: Del bar-restaurante La Piapia 160m Noreste, sobre calle Bonilla. Terreno a mano izquierda. Ubicación con Plus Code (en cota 1): X7CP+MF4 Turrialba, Provincia de Cartago

PROVINCIA: CAR CANTON: Turrialba DISTRITO: Santa Cruz

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: 27/01/2025 VALOR FINAL: 26.850.000 MONTO DE LA SOLICITUD: 18.000.000

VALOR EN LETRAS: veintiséis millones ochocientos cincuenta mil

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

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

FIRMA: 

NOMBRE PERITO: Jorge Mata Acuña

TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Agrónomo **TIPO DE PERITO:** Perito Externo CIA

REGISTRO #: IA-2354

CÓDIGO INSPECTOR: 471

COD. EMPRESA: 4

FECHA DEL INFORME: 27/01/2025

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 27/01/2025

IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-083953-00

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA: 

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: Finca valorada

Foto 4



Descripción: Finca valorada

Foto 2



Descripción: Finca valorada

Foto 5



Descripción: Finca valorada

Foto 3



Descripción: Finca valorada

Foto 6



Descripción: Finca valorada

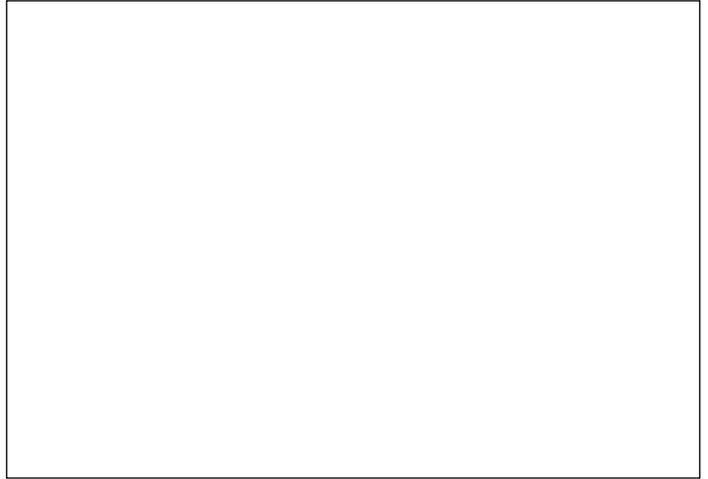
Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Ganado dentro de la propiedad

Foto 10



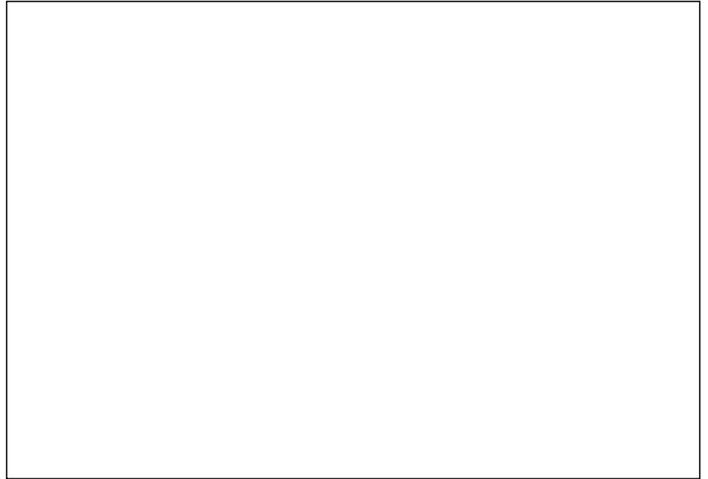
Descripción:

Foto 8



Descripción: Ganado dentro de la propiedad

Foto 11



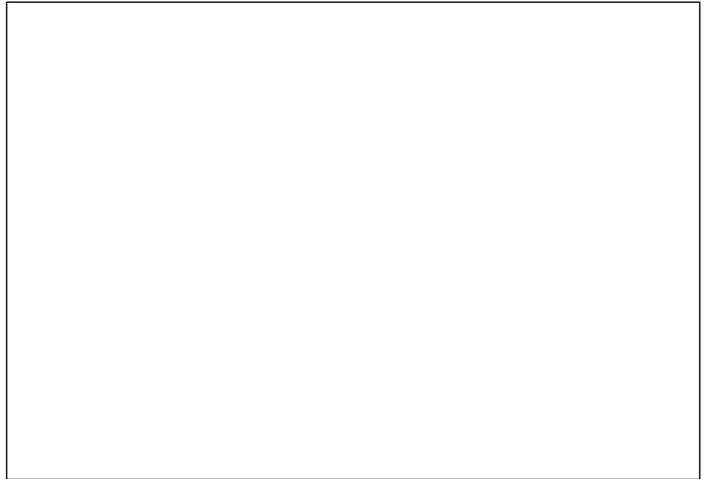
Descripción:

Foto 9



Descripción: Casa dentro de la propiedad (no se valora)

Foto 12



Descripción:

Mapa de Ubicación



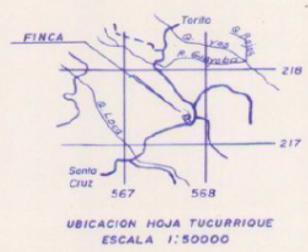
Plano Catastro

CATASTRO NACIONAL
46 197
ROLLO - IMAGEN
SECCION MICROFILMANO 2002

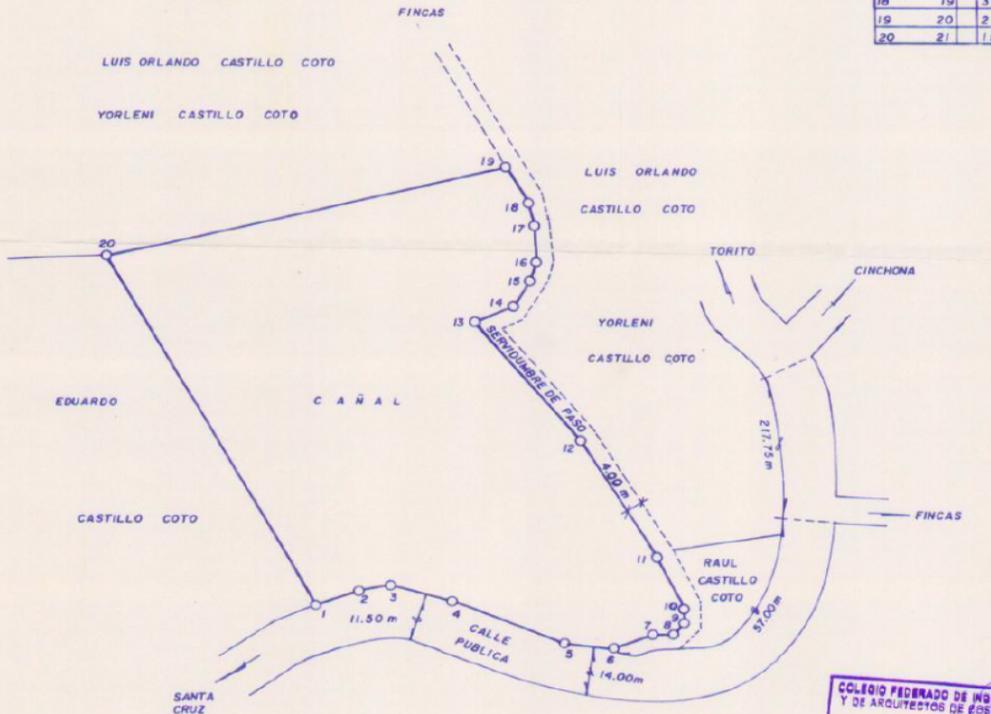
477-C-5-4-5
REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL
El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:
0 - 845342-2003
6 MAR 2003 *Wilfray Jerez*
Fecha Firma Autorizada



NOTAS
LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA
ERRORES ESTIMADOS: ANGULAR 0°0.1', LINEAL 0.10m
FRENTE A CALLE DEL VERTICE 1 AL 6 76.90m
EL VERTICE 19 SE COLOGO EN EL TERRENO
FRENTE A SERVIDUMBRE DEL VERTICE 6 AL 19 167.28 m



LINEA	AZIMUT		DIST(m)		
	°	'	m	cm	
1	69	52.4	11	21	
2	79	31.6	7	79	
3	104	15.9	15	62	
4	112	00.4	30	23	
5	93	51.9	12	05	
6	73	07.1	10	44	
7	87	52.2	4	86	
8	36	34.8	3	85	
9	358	11.0	3	66	
10	11	336	40.1	15	35
11	12	327	37.9	36	78
12	13	319	57.3	41	40
13	14	65	52.4	10	69
14	15	32	18.7	8	11
15	16	9	33.0	5	04
16	17	357	11.8	9	92
17	18	349	12.3	6	49
18	19	330	25.7	10	69
19	20	256	40.8	100	48
20	21	151	18.9	107	98



COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
* 13 FEB. 2003 *
ANOTADO

PROPIEDAD DE: LUIS ORLANDO CASTILLO COTO YORLENI CASTILLO COTO		GEDULA N° 3-264-453 3-315-339	DERECHO 1/2 1/2	SITUADO EN: SAN ANTONIO DISTRITO: 4° SANTA CRUZ CANTON: 5° TURRIALBA PROVINCIA: 3° CARTAGO	ES PARTE DE FOLIO REAL N° 3137102-007 y 008
AREA: 10000.00 m ² AREA SEGUN REGISTRO: 35826.74 m ²		ESCALA 1:1000	ARCHIVO	FECHA 22-1-2003	
PROTOCOLO TOMO 11812	FOLIO 180				

Estudio de Registro

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 194391---000**

PROVINCIA: CARTAGO **FINCA:** 194391 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE POTRERO
**SITUADA EN EL DISTRITO 4-SANTA CRUZ CANTON 5-TURRIALBA DE LA PROVINCIA DE
CARTAGO**
LINDEROS:

NORTE : LUIS ORLANDO CASTILLO COTO Y YORLENI CASTILLO COTO
SUR : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A CALLE DE SETENTA Y SEIS METROS CON NOVENTA
CENTIMETROS LINEALES
ESTE : SERVIDUMBRE DE PASO CON UN FRENTE DE CIENTO SESENTA Y SIETE METROS CON
VEINTIOCHO CENTIMETROS LINEALES EN MEDIO DE LUIS ORLANDO CASTILLO COTO, YORLENI
CASTILLO COTO Y RAUL CASTILLO COTO
OESTE : EDUARDO CASTILLO COTO

MIDE: DIEZ MIL METROS CUADRADOS
PLANO:C-0845342-2003

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
3-00137102	008	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 15,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: DOCE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y
CUATRO COLONES CON CINCUENTA Y OCHO CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00186151-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 13-MAR-2024

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 387-13734-01-0800-001
FINCA REFERENCIA 00072750-000
AFECTA A FINCA: 3-00194391 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 387-13734-01-0801-001
FINCA REFERENCIA 00048200-000
AFECTA A FINCA: 3-00194391 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 387-13734-01-0802-001
FINCA REFERENCIA 00059216-000
AFECTA A FINCA: 3-00194391 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 23-01-2025 a las 10:41 horas

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

Anexo Texto

- a) El alcance del informe realizado es la determinación del valor de la propiedad según el propósito del avalúo indicado en la primera página de este documento. No forma parte del alcance la realización de: pruebas geotécnicas en los suelos, pruebas de resistencia y durabilidad de los materiales, revisión del diseño estructural ni funcionamiento de los sistemas electromecánicos. Adicionalmente los suscritos no se hacen responsables por la estabilidad de los terrenos, ni la presencia de nivel freático en ellos. Todos los aspectos anteriormente mencionados son responsabilidad exclusiva del profesional responsable de la obra ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos y las demás instituciones relacionadas.
- b) Por ser Costa Rica un país con alto riesgo vulcanológico, sísmico y de inundaciones en todo su territorio, existe la posibilidad de eventos de este tipo que son impredecibles. Por tanto, esta Empresa no se hace responsable por los daños que pudieran provocar dichos eventos sobre los inmuebles objeto de este avalúo.
- c) El trabajo realizado comprende la verificación de la información suministrada por el cliente, a saber: el plano catastrado, certificación catastral (en caso de existir) y folio real de la finca. No se hace levantamiento topográfico con instrumentos, por lo que los datos contenidos en el plano aportado se consideran como ciertos, a menos que exista discrepancia claramente visible con respecto a la realidad. El área utilizada en los cálculos es la menor entre: el plano de catastrado, certificación catastral (en caso de existir) y la indicada en el Registro Público.
- d) En caso de que el permiso de uso de suelo no forme parte de la documentación aportada, la Empresa Valuadora, ni el suscrito se hacen responsables por: limitaciones, restricciones o afectaciones que tenga el bien en relación a este documento. Tampoco forma parte de la responsabilidad del Valuador obtener este documento, por lo que si se considera que es necesario, el solicitante debe suministrarlo.
- e) El suscrito Valuador da fe de que la estimación del valor se ha obtenido con base en metodologías objetivas y en acatamiento al Código de conducta relativo a: ética, competencia, revelación de información y confección del informe de avalúo, de las Normas Internacionales de Valuación. Así mismo, da fe que no le alcanzan los intereses económicos y sociales sobre el bien valorado.
- f) Ningún funcionario de la Empresa que realiza este trabajo tiene algún interés presente ni futuro sobre la propiedad que se valora.
- g) El presente avalúo y la información contenida en el mismo, no podrán ser utilizados, ni duplicados con fines o propósitos ajenos al trámite para el cual fue realizado.
- h) 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.
- i) La documentación adjunta del Registro Nacional y las observaciones aportadas al respecto, son de carácter técnico desde el punto de vista del Valuador. Es responsabilidad del Notario a cargo del trámite crediticio, realizar las indagaciones y observaciones pertinentes a las anotaciones y/o gravámenes que presente, así como referirse a de ellas desde su ámbito profesional.
- j) El valor oficial de este documento al que debe remitirse el destinatario de este informe, es el valor en colones costarricenses ya que es la moneda de curso legal en el país. El monto equivalente en dólares americanos se hace al tipo de cambio de compra del Banco Central de Costa Rica a la fecha del informe indicada en la primera página.
- k) El objeto del presente informe es la determinación del valor del bien para el propósito definido en la primera página de este documento. Para efectos de aseguramiento la empresa aseguradora deberá inspeccionar el inmueble para determinar el cumplimiento de las directrices del ente rector en esta materia.