

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-20105029503800-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO AVALÚO VIVIENDA-BIENES ADJUDICADOS					
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica 4-000-001021	
Proporción de Derechos					
				100%	
NOMBRE EXPROPIETARIO (S)					
RODRIGO GERARDO ARTAVIA SOLANO				Céd. Identidad 2-0484-0379	
Proporción de Derechos					
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:		02 - ALAJUELA			
Cantón:		01 - ALAJUELA			
Distrito:		05 - GUACIMA			
Localidad:		URBANIZACIÓN LA PRADERA			
DIRECCIÓN EXACTA					
URBANIZACION LA PRADERA CASA 70- DE LA IGLESIA CATOLICA, 75 SUR Y 50 AL OESTE, MARGEN DERECHA, PLUS CODE: XP6H+7M2 Guácima, Provincia de Alajuela; Coordenadas: Punto #1 tomado en sitio, punto #2 tomado Certificado Catastral.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca		Según el Plano			
Plano de catastro N°		A-126793-93			
Identificador Predial		20105029503800			
Diferencia de medidas		Porcentaje:		0,00%	
				159,11 m2	
				159,11 m2	
				0,00 m2	
				Demasia	
				NO	
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				€18 887 470,77	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				€15 661 514,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				€34 548 984,77	
VALOR EN LETRAS: TREINTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO COLONES 77/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		12 meses		Ámbito máximo de mercado potencial	
Uso predominante del bien:		Residencial Horizontal		Local	
				Especifique: VIVIENDA	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		€15 661 514,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES					
Se trata de una casa de habitación en estado de conservación regular a intermedio estado, que requiere mantenimiento general. Entre las intervenciones necesarias se incluyen: pintura, reparación de cielos rasos, aleros, cerrajería, portones, paredes, cubiertas, hojalatería, canoas y bajantes, muebles de cocina, sistema eléctrico y pisos. Se observan signos de humedad en paredes y cielos rasos, presencia de cableado eléctrico sin entubar, y afectaciones por polilla en puertas y paredes. La cubierta de zinc presenta corrosión por óxido. La propiedad no cuenta con servicio de agua potable ni medidor eléctrico, es decir, carece de servicios públicos básicos. El sistema eléctrico requiere mejoras generales, ya que presenta cableado temporal y tramos sin entubado. Adicionalmente, se observa una parrilla de carbón ubicada en el área de la cochera. La edificación muestra signos de vandalismo. Este informe no se condiciona, dado que se trata de Bienes Temporales					
Nombre del Perito					
Guido Alonso Vargas Mesen / Código # 358					
Tipo de Profesional					
Arquitecto / Perito externo					
Firma del Perito					
Número de registro		775		Identificación N°	
Nombre de la empresa		Emp. No aplica		1-1026-0782	
No aplica					
Nombre y firma representante legal de la empresa					
No aplica					
Fecha inspección:		5 junio 2025		Fecha informe:	
				5 junio 2025	
Números telefónicos para contacto		8346-7047 /			
Correo electrónico / Dirección WEB		guidovargas12@yahoo.com			

AVALÚO DEL TERRENO						214-20105029503800-2025-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		188 235,29		150 000,00		58 343,06		120 000,00		102 368,00	
Área	156,11	170,00	1,0285	326	1,2751	857	1,7541	200	1,0852	350	1,3053
Frente	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000
Servicios 1	4	4	1,0000	4	1,0000	1	1,0942	4	1,0000	4	1,0000
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000
Vía	3	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000
Ubicación	5	5	1,0000	3	0,9503	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000
Negociación	1	1,0000		1,0000		1,0000		0,9000		0,9500	
Factor de Homologación		1,0285		1,2117		1,9193		0,9767		1,2400	
Valores Homologados		193 605,22		181 753,03		111 979,22		117 201,05		126 939,90	
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
	1,0000		Área afectada		0,00 m2						
	1,0000		Área afectada		0,00 m2						
	1,0000		Área afectada		0,00 m2						
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€118 707 /m2			Valor ajustado	€118 707 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,0000			Área	159,11 m2			€0 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL					€118 707,00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO					€18 887 470,77						
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	LOTE 83 DEL GANCO POPULAR Y DESARROLLO COMUNAL					VIVIENDA					
SUR	CALLE PÚBLICA					CALLE PÚBLICA					
ESTE	LOTE 71 DEL BANCO POPULAR Y DESARROLLO COMUNAL					VIVIENDA					
OESTE	LOTE 69 DEL BANCO POPULAR Y DESARROLLO COMUNAL					VIVIENDA					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE					NORTE				Altitud	
1	470 304					1 101 401				752	
2	470 297					1 101 417				752	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	LOTE UBICADO EN LA GUACIMA, URBANIZACIÓN SAN CHARBEL, 8.0 M DE FRENTE (SE DESCARTA POR TENDENCIA A LA ALTA)				Oferta		8940-4566			5/6/2025	
					Coordenadas	Este	471 220	Norte	1 102 511		
2	LOTE ESQUINERO UBICADO EN LA GUACIMA, LOMAS DE ALTAMIRA (SE DESCARTA POR TENDENCIA A LA ALTA)				Oferta		8348-9132			5/6/2025	
					Coordenadas	Este	471 929	Norte	1 101 629		
3	LOTE MEDIANERO, LA GUACIMA, URBANIZACIÓN LA PRADERA, FRENTE 16 M				Oferta		8847-4416			5/6/2025	
					Coordenadas	Este	470 257	Norte	1 101 722		
4	LOTE MEDIANERO, GUACIMO ABAJO				Oferta		7114-4420			5/6/2025	
					Coordenadas	Este	470 257	Norte	1 101 722		
5	LOTE AL FINAL DE CALLE UBICADO EN LA GUACIMA, LOMAS DE ALTAMIRA						8876-0783			5/6/2025	
					Coordenadas	Este	471 829	Norte	1 101 901		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-20105029503800-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino vecinal	Caño	SÍ	Sistema Sanitario	Acueducto Sanitario
Material	Asfalto	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	SÍ
Ancho de vía	7,00 m	Cordón	SÍ		
Acera	SÍ	ACCESO A LA FINCA			Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ	Clase social	Media Baja
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 500 m	Clase social zonas cercanas	Media Baja
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 1000 m	Densidad poblacional	Alta
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 1000 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ a 0 m	RESIDENCIAL	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 1000 m		
Medidores instalados	Ninguno				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	8,00 m	Nivel sobre calle:	0,00 m		
Fondo:	19,89 m	Pendiente %	2		
Relación:	2,48625	Tipo de vía:	3		
Servicios	S1 4	Ubicación:	Medianero		
	S2 16				
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):					
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	140,00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	Ascendente	Riesgo deslizamiento	Bajo
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 83,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO	NO HAY				
6/6/2025					
OBSERVACIONES					
El entorno cuenta con los servicios de agua y electricidad, sin embargo al momento de la visita el inmueble no cuenta con estos servicios activos. El terreno se ubica 10.0 m de pendiente descendente pronunciada hacia el sector Sur, en dirección hacia el cuerpo de agua existente. El terreno cuenta con acceso por medio de cochera a nivel de Calle Pública, sin embargo la vivienda presenta un sobre nivel con respecto a la cochera, debido a que presenta pendiente ascendente hacia el Norte.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-20105029503800-2025-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
VIVIENDA VC02/V	84,00	320 000	26 880 000	55	30	R	0,5785	0,8190	12 735 492,00	26,1	151 613
COCHERA	29,00	160 000	4 640 000	55	25	R	0,6694	0,8190	2 543 822,00	30,2	87 718
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL	113,00		31 520 000						15 279 314,00		
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
CUBIERTA HG	24,00	25 000	600 000	30	10	R	0,7778	0,8190	382 200,00	19,1	15 925
			-						-		
			-						-		
TOTAL	24,00		600 000						382 200,00		
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			¢15 279 314,00								
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢382 200,00								
VALOR TOTAL			¢15 661 514,00								
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN									ESTADO	O MB B I R D M MM DM	ÓPTIMO
DEFINICIONES											MUY BUENO
Área	Dimensión de la construcción			Estado		Estado físico del bien (Actual)					BUENO
	Medida en metros, m2, o unidades			Factor Depre.		Factor de Depreciación					INTERMEDIO
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado		Factor de Estado					REGULAR
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VNR		Valor Neto de Reposición					DEFICIENTE
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VUR		Vida Útil Remanente					MALO
Edad	Edad del bien (años de construido)										MUY MALO
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke							DEMOLICIÓN

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-20105029503800-2025-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente:	VIVIENDA	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:	En desuso	Nombre	
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal:	113,00 m2	Porcentaje de cobertura:	71% Año de construcción: 1995
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC02/VC		NÚMERO DE NIVELES: 1	
Estructura	CONCRETO ARMADO	Sistema eléctrico:	
Paredes	Bloques de Concreto y secciones con zocalos de bloques con pared	Entubado Conduit	SI PARCIAL
Entrepiso	N/A	Porcentaje	90%
Techos	Lámina ondulada	Caja breaker	SI
Cubierta	Lámina ondulada	Interrupor	Diyuntores
Cielos	Gypsum, Fibrolit y secciones sin cielo raso	Estado General	Regular
Pisos	Cerámica	Gas LP	Ubicación
Fachada	Sencilla sin muchos elementos arquitectónicos	Estado Físico y Mantenimiento:	
Aposentos	Sala, Comedor, Cocina, Sala de TV, Cuarto Pilas, Tres Dormitorios	Paredes	Regular Cielos Regular
Baños	Dos Servicios Sanitarios	Pisos	Regular Cubierta Regular
Otros	Cochera y un área de tendido con solo cubierta de HG		
Red de agua caliente	N/A		
Tanque captación de agua	N/A		
Fisuras		Apreciación visual de desplome	
Repellos	Leve	Paredes	Leve
Pisos	Leve	Pisos	Leve
		Cielos	Importante
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación:	Existente	Avance:	
DESCRIPCIÓN		Patio de Tendido con cubierta en HG, con piso en tierra	
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción: Sí
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
OBSERVACIONES			
Se trata de una casa de habitación en estado de conservación regular a intermedio estado, que requiere mantenimiento general. Entre las intervenciones necesarias se incluyen: pintura, reparación de cielos rasos, aleros, cerrajería, portones, paredes, cubiertas, hojalatería, muebles de cocina, sistema eléctrico y pisos. Se observan signos de humedad en paredes y cielos rasos, presencia de cableado eléctrico sin entubar, y afectaciones por polilla en puertas y paredes. La cubierta de zinc presenta corrosión por óxido. La propiedad no cuenta con servicio de agua potable ni medidor eléctrico, es decir, carece de servicios públicos básicos. El sistema eléctrico requiere mejoras generales, ya que presenta cableado temporal y tramos sin entubado. Adicionalmente, se observa una parrilla de carbón ubicada en el área de la cochera. La edificación muestra signos de vandalismo. Cuerpo de agua a 140 m de la edificación. Al frente de la propiedad sobre calle pública se ubica un camión de dimensiones significativas.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20105029503800-2025-U



Perito en Sitio



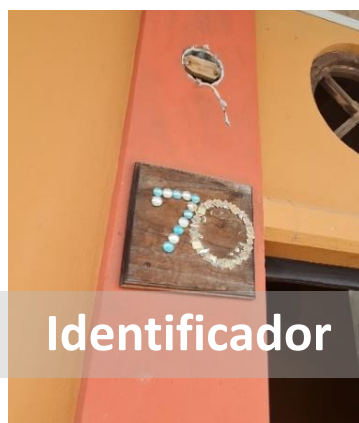
Entorno



Entorno



Frente Propiedad



Identificador



Cochera

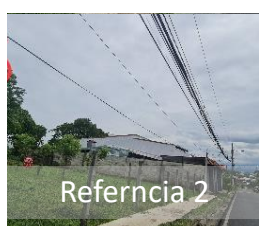


Parrilla Carbón

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



Referencia 1



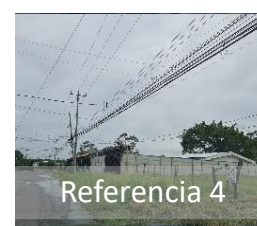
Referencia 2



Referencia 3



Foto del perito



Referencia 4

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20105029503800-2025-U



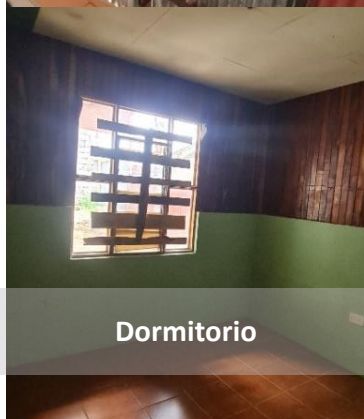
Cables expuestos Cochera



Sistema Eléctrico



Sala, Sala TV



Dormitorio



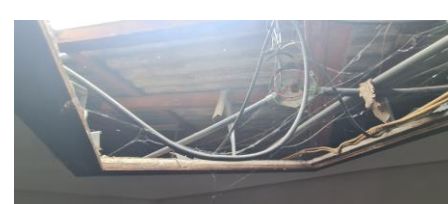
Servicio Sanitario



Caja Breacker-Cables Expuestos



Conexiones Temporales



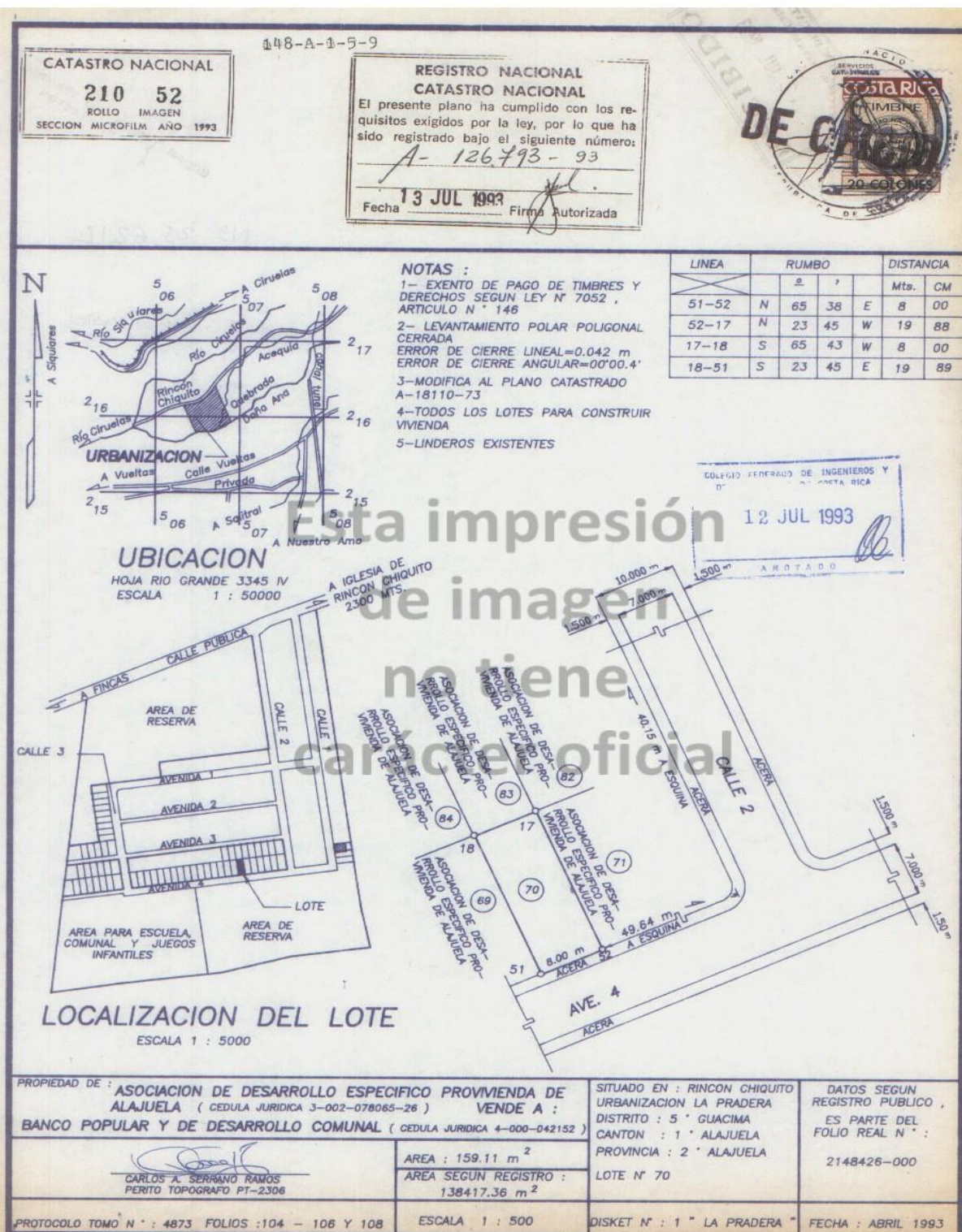
ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20105029503800-2025-U



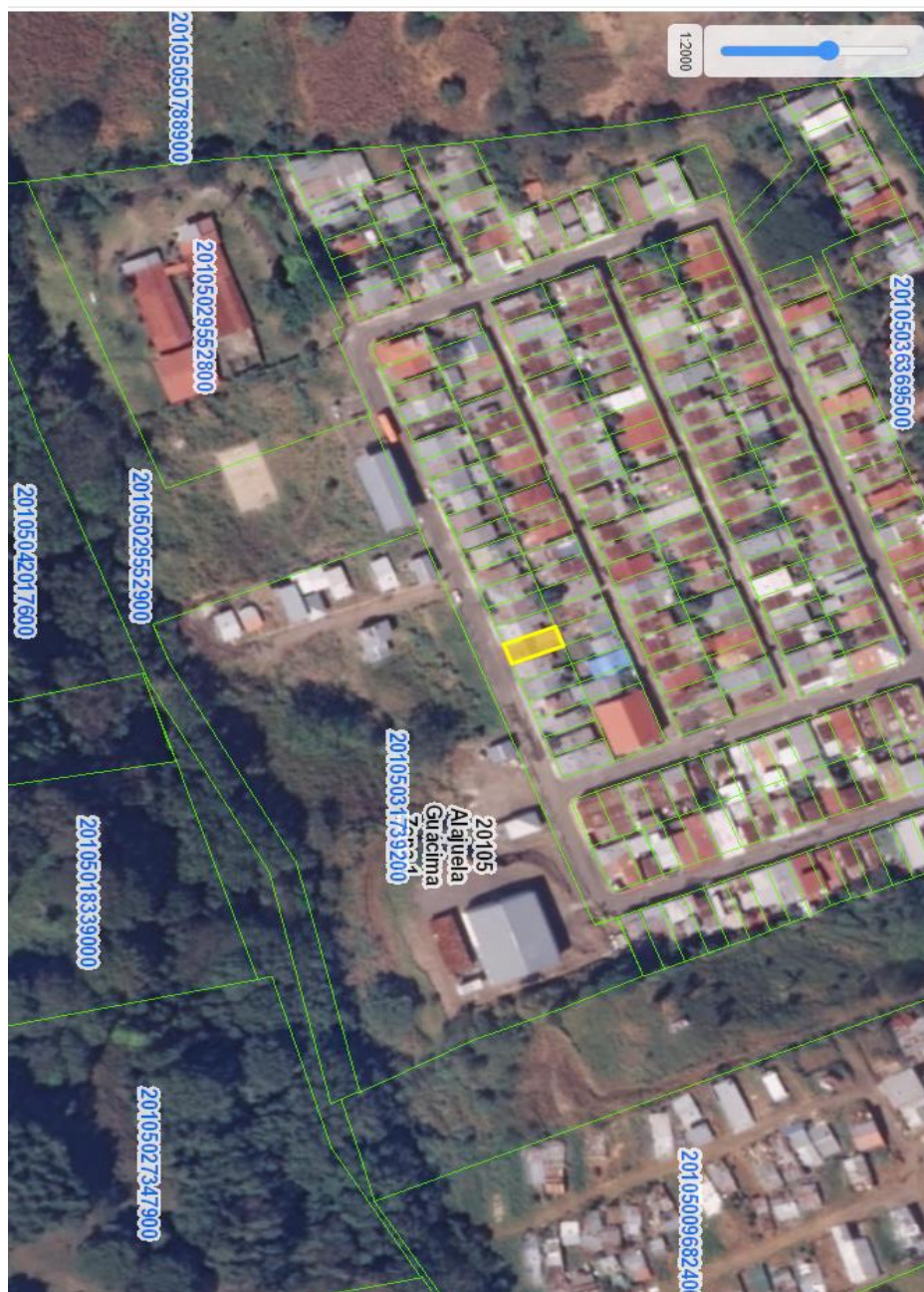
PLANO DE CATASTRO

214-20105029503800-2025-U



UBICACIÓN.

214-20105029503800-2025-U



SIRI Sistema de Información Catastral Cerrar sesión

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

ESTUDIO DE REGISTRO

214-20105029503800-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 295038---000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 295038 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR LOTE 70

SITUADA EN EL DISTRITO 5-GUACIMA CANTON 1-ALAJUELA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : LOTE 83 DEL BANCO POPULAR Y DESARROLLO COMUNAL

SUR : CALLE PUBLICA

ESTE : LOTE 71 DEL BANCO POPULAR Y DESARROLLO COMUNAL

OESTE : LOTE 69 DEL BANCO POPULAR Y DESARROLLO COMUNAL

MIDE: CIENTO CINCUENTA Y NUEVE METROS CON ONCE DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:A-0126793-1993

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY

IDENTIFICADOR PREDIAL:201050295038__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO INSCRITA EN
2-00148426 000	FOLIO REAL
2-00295038 001	FOLIO REAL
2-00295038 002	FOLIO REAL
2-00295038 000	FOLIO REAL
2-00295038 000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 30,538,430.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTIUN MILLONES NOVENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS

COLONES CON OCHO CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00202909-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 02-DIC-2024

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 06-06-2025 a las 12:22 horas

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

ESTUDIO DE REGISTRO

214-20105029503800-2025-U

Consulta de Plano



Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:

Provincia Inscripción:

Número Inscripción:

Año Inscripción:

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	2 - ALAJUELA	Número Inscripción:	126793
Año Inscripción:	1993	Área Plano:	159.11
Bloque:		Lote:	70
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	216500.0
Coordenada Este:	506500.0	CRTM Norte:	1101567.0
CRTM Este:	470177.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
2 - ALAJUELA	1 - ALAJUELA	5 - GUACIMA

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3002078065	ASOCIACION DE DESARROLLO ESPECIFICO		

Fraccionamiento(s) Plano

Código fraccionamiento	Etapas	Bloque	Lote
LA PRADERA	0		70

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
2 - ALAJUELA	148426	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial
2 - ALAJUELA	295038	0		

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
2 - ALAJUELA	18110	1973

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.

Imprimir

NOTAS GENERALES

214-20105029503800-2025-U

NOTAS.

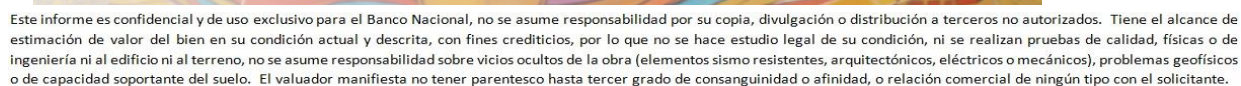
- 1- No se asume responsabilidad por la estabilidad y calidad del terreno, ni de la presencia del nivel freático ya que la información indicada en este informe, no incluye la realización de pruebas físicas de ingeniería, ni de laboratorio, tampoco se asume ninguna responsabilidad, por la firmeza de la estructura o durabilidad de los bienes. No se realizaron estudios geotécnicos al terreno, ni pruebas físicas de resistencia estructural a las construcciones, ya que este informe tiene solamente el alcance de un Avalúo
- 2- De igual forma no se asume responsabilidad alguna por vicios ocultos no detectables durante la inspección ocular de los inmuebles, que pueda presentar la edificación, ni por problemas o defectos presentes o futuros que pudiera presentar las instalaciones eléctricas, mecánicas y estructurales.
- 3- Se declara bajo fe de juramento que el suscrito no tiene ningún interés actual, ni futuro sobre el inmueble valorado.
- 4- No omitimos 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 adjunto, en la visita de campo se verificaron al frente a calle.
- 5- Se indica que, para este bien, no se realizaron pruebas in situ, con el fin de comprobar la filtración, conductibilidad hidráulica, estudios geológicos, ni clasificaciones de horizontes, pruebas de drenaje, ni clasificación de suelos. Además, la institución y el cliente no aportaron estudio de suelo o estabilidad de taludes por lo que no se asume responsabilidad por vicios ocultos presentes en este informe.
- 6- El avalúo es reflejo de las condiciones encontradas el día en que se realizó la visita, por lo tanto, el valuador 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.
- 7- Algunos de los datos aquí vertidos, como por ejemplo la determinación de los riesgos, proviene de estudiar visualmente el entorno y las características de otros inmuebles similares y no de algún estudio pormenorizado, por lo que sus alcances se limitan a lo observado en la visita.
- 8- Se verifico la existencia de un sistema electromecánico con las características señaladas en este avalúo, hasta donde las posibilidades y el espacio físico lo permitan. No se asume ninguna responsabilidad por deficiencias en el electromecánico no visibles o no determinadas.
- 9- El valuador no asume ninguna responsabilidad por cualquier uso del avalúo distinto al establecido al crédito solicitado.
- 10- Se asume como correcta la información de otros profesionales incluida en los planos de agrimensura.
- 11- El valuador no toma responsabilidad por vicios o defectos ocultos durante la inspección ocular de los inmuebles o del examen de la documentación anotada.
- 12- El valuador no se pronuncia sobre ninguna situación jurídica (propiedad, derechos, gravámenes, y otros), pues es materia que no le compete y por lo tanto salva cualquier tipo de responsabilidad.
- 13- Por ser Costa Rica un país con alta sismicidad y presencia de fallas geológicas, existe la posibilidad de un evento sísmico en cualquier momento, en cualquier parte del territorio nacional, sin que pueda estimarse su magnitud e intensidad. En cuanto al riesgo vulcanológico, al estar en la zona de influencia de varios volcanes activos, el riesgo y la intensidad de eventuales erupciones, es impredecible. Por lo tanto, el Perito Valuador firmante, no se hace responsable por los daños que pudieran provocar dichos eventos, sobre los inmuebles objeto de este avalúo

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES				
Calificación de la Liquidez		Media Alta		
1	Informe de avalúo N°:	214-20105029503800-2025-U	Tipo:	Urbano
2	Nombre del Solicitante	. BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula	4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Guido Alonso Vargas Mesen / Código # 358	Empresa:	No aplica
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo:	No
5	Monto del avalúo	34 548 984,77	Monto solicitado:	21 094 796,09
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	Se trata de una casa de habitación en estado de conservación regular a intermedio estado, que requiere mantenimiento general. Entre las intervenciones necesarias se incluyen: pintura, reparación de cielos rasos, aleros, cerrajería, portones, paredes, cubiertas, hojalatería, canoas y bajantes, muebles de cocina, sistema eléctrico y pisos. Se observan signos de humedad en paredes y cielos rasos, presencia de cableado eléctrico sin entubar, y afectaciones por polilla en puertas y paredes. La cubierta de zinc presenta corrosión por óxido. La propiedad no cuenta con servicio de agua potable ni medidor eléctrico, es decir, carece de servicios públicos básicos. El sistema eléctrico requiere mejoras generales, ya que presenta cableado temporal y tramos sin entubado. Adicionalmente, se observa una parrilla de carbón ubicada en el área de la cochera. La edificación muestra signos de vandalismo. Este informe no se condiciona, dado que se trata de Bienes Temporales			ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	GUIDO ALONSO VARGAS MESÉN	Emp. N°	358
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	11/6/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	

214-20105029503800-2025-U



214-20105029503800-2025-U



Provincia	2 - ALAJUELA														
Cantón	201 - ALAJUELA														
Distrito	20105 - GUÁCIMA														
ID predio	20105029503800														
Número finca	2-0295038-0-0														
Área Plano Catastrado	159.11 m ²														
Área Según Registro	159.11 m ²														
Cautelar	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tomo-Asiento</th> <th>Tipo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">No tiene Trámites Administrativos asociados</td> </tr> </tbody> </table>			Tomo-Asiento	Tipo	No tiene Trámites Administrativos asociados									
Tomo-Asiento	Tipo														
No tiene Trámites Administrativos asociados															
Plano	201267931993														
ABRE	0														
Relación	1 - Relacion uno a uno														
Inconsistencias	<table border="0"> <tr> <td>1 - N</td> <td>2 - N</td> <td>3 - N</td> <td>4 - N</td> </tr> <tr> <td>5 - N</td> <td>6 - N</td> <td>7 - N</td> <td>8 - N</td> </tr> <tr> <td>9 - N</td> <td>10 - N</td> <td>12 - N</td> <td></td> </tr> </table>			1 - N	2 - N	3 - N	4 - N	5 - N	6 - N	7 - N	8 - N	9 - N	10 - N	12 - N	
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N												
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N												
9 - N	10 - N	12 - N													
Modificaciones	<table border="0"> <tr> <td>1 - N</td> <td>2 - N</td> <td>3 - N</td> <td>4 - N</td> </tr> <tr> <td>5 - N</td> <td>6 - N</td> <td>7 - N</td> <td>9 - N</td> </tr> </table>			1 - N	2 - N	3 - N	4 - N	5 - N	6 - N	7 - N	9 - N				
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N												
5 - N	6 - N	7 - N	9 - N												