

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-21001027258400-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		VIVIENDA: BIEN TEMPORAL			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica 4-000-001021	
EXDEUDOR: BT 9729-1 SEIDY MARIA DURAN MENA, cedula: 2-0469-0367					
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica 4-000-001021	
				Proporción de Derechos	
				100%	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	10 - SAN CARLOS				
Distrito:	01 - CIUDAD QUESADA				
Localidad:	SAN LUIS				
DIRECCIÓN EXACTA					
San Luis, Calle Lapas, 285m Este de Minisuper Las Lapas, casa a mano derecha. 9H4J+CQ Provincia de Alajuela, Ciudad Quesada, Costa Rica					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	A-0569620-1999	800,70 m2			
Identificador Predial	21001027258400	800,70 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				₡33 735 893,10	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				₡68 117 813,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				₡101 853 706,10	
VALOR EN LETRAS: CIENTO UN MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL SETECIENTOS SEIS COLONES					
10/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial <u>General</u> Local		
Uso predominante del bien:		Residencial Horizontal	Especifique: Vivienda unifamiliar		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		₡68 117 813,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA				SÍ	

OBSERVACIONES GENERALES

Lote medianero, plano, forma irregular, a nivel de calle, acceso por calle de concreto de 10 m de ancho, sin acera ni cordón de caño, con todos los servicios básicos en el frente y las facilidades comunales disponibles en Ciudad Quesada a 3 Km. Ubicación en zona residencial de clase media-baja. En el inmueble hay una casa de una planta tipo VC-03 con 282m2 de construcción con 21 años de construida, cuenta también con otra casa adaptada como gimnasio en el pasado tipo VC-02 de 66m2 con un Anexo prefabricado para garaje y bodegas de 98m2 de 16 años, además de áreas cementadas en patios de 143 m2, tapia prefabricada al fondo y un muro al frente.

Se recomienda atender las siguientes observaciones:

La instalación eléctrica en la construcción existente se encuentra parcialmente desmantelada, debe satisfacer las medidas de seguridad, debiendo estar protegida, aislada y entubada en un 100%. De ahí que, el sistema eléctrico interno de las edificaciones en general deben ser revisados y ajustados a los requisitos exigidos por el Código Eléctrico vigente (Decreto Ejecutivo No. 36979-MEIC, norma NFPA-70 (Código Eléctrico de Costa Rica para la Seguridad de la Vida y de la Propiedad, RTCR 458:2011)), brindando un importante énfasis en los siguientes puntos: * Sistema entubado en su totalidad, con materiales listados (UL) con sus respectivos accesorios. * Alimentación a luminarias entubadas. * Cajas octogonales y rectangulares del sistema eléctrico correctamente tapadas, con materiales listados (UL). * Interruptor Principal Termomagnético (No se aceptan Switch de Cuchilla). * Acometida debidamente entubada con todos sus accesorios, con materiales listados (UL). * Medidor eléctrico con su respectiva conexión a tierra. * Debe existir un registro a nivel del cieloraso para inspeccionar la instalación eléctrica aérea. * Los circuitos expuestos deben contar con tubería EMT.

Nombre del Perito	Ing. Ismael Murillo Jiménez, MDGDP.				
Tipo de Profesional	Ing. Construcción	Carnet	ICO-25033	Firma del Perito	
Código Perito SIACC	768	Emp.		Identificación N°	1-1432-0842
Nombre de la empresa					Cód. Empresa 00000351
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:	29 septiembre 2025		Fecha informe:	1 octubre 2025	
Números telefónicos para contacto	8329-6494				
Correo electrónico / Dirección WEB	imurillo@cfia.or.cr				

AVALÚO DEL TERRENO					214-21001027258400-2025-U							
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características	SUJETO	COMPARABLES										
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor	
VALOR €/m2		48 000,00		44 000,00		39 500,00		0,00		0,00		
Area (m2)	800,7	688,00	0,9512	300	0,7233	250	0,6810	1,0000		1,0000		
Frente (m)	24,57	20	1,0528	12	1,1962	10	1,2520	1,0000		1,0000		
Amrc (m2)	800,7	688	1,0000	300	1,0000	250	1,0000	1,0000		1,0000		
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000		
Pendiente	0%	0%	1,0000	0%	1,0000	0%	1,0000	1,0000		1,0000		
Tipo de Vía	4	3	0,9357	4	1,0000	5	1,0687	1,0000		1,0000		
Servicios 1	3	1	1,0618	1	1,0618	1	1,0618	1,0000		1,0000		
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	1,0000		1,0000		
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	1,0000		1,0000		
Factor de Homologación		0,9949		0,9187		0,9676		1,0000		1,0000		
Valores Homologados		47 757,17		40 422,33		38 220,33						
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO												
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE									
			Área afectada									
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo	€42 133 /m2			Valor ajustado			€42 133 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno		
Factor secciones	1,0000			Área			800,70 m2			€/ m2		
VALOR UNITARIO FINAL						€42 133,00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€33 735 893,10						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	CALLE PUBLICA					CALLE PUBLICA						
SUR	JOSE DAVID SALAS SOLIS					VIVIENDA						
ESTE	MAINOR DURAN RODRIGUEZ					VIVIENDA						
OESTE	JUAN CARLOS ALPIZAR ARCE					VIVIENDA						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
										PRECISIÓN		6,00 m
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
1	454 274					1 144 719					538	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	ALAJUELA, SAN CARLOS, QUESADA. San Luis. DEl Mini Super Las Lapas 135 m al N. Distancia lineal aproximada a la propiedad sujeto: 402.09 m.				Oferta		No se indica, Teléfono:8325-3667			30/9/2025		
					Coordenadas		Este	453 923	Norte	1 144 915		
2	ALAJUELA, SAN CARLOS, QUESADA. San Luis. 250 METROS SUR DE LA ESCUELA DE SAN LUIS DE LA TESALIA. Distancia lineal aproximada a la propiedad sujeto: 778.14 m.				Oferta		JOSE ANTONIO RODRIGUEZ, Teléfono:8843-1056			30/9/2025		
					Coordenadas		Este	453820	Norte	1145348		
3	ALAJUELA, SAN CARLOS, QUESADA. San Luis. 225 METROS SUR DE LA ESCUELA DE SAN LUIS. Distancia lineal aproximada a la propiedad sujeto: 814.54 m.				Base de Datos		Base de datos colaborativa (VADI-ICOVAL)			30/9/2025		
					Coordenadas		Este	453 817	Norte	1 145 390		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-21001027258400-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Concreto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	10,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	SÍ		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	Todas	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	Coopesca	Jardines y Parques	NO	Media
Electricidad	SÍ	Coopesca	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	Municipalida	Edificios Comerciales	SÍ	Media Baja
Señal celular	SÍ	Todas	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ	a 900 m	Media
Medidores instalados	Electricidad y Agua		Actividad del lugar		
Residencial					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	SÍ	24,57 m	Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	SÍ	32,84 m	Pendiente %	0%	
Relación:	SÍ	1,33658934	Tipo de vía:	4	
Servicios	S1	3			
	S2	16	Ubicación:	Medianero	
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:				Óptimo	
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	Posibilidad de daños		
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Ninguno	
				Riesgo deslizamiento	
				Ninguno	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 76,80%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
27/9/2025		RESERVAS Y RESTRICCIONES / CITAS: 402-05263-01-0801-001 / AFECTA A FINCA: 2-00272584 -000 / CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY / ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY.			
OBSERVACIONES					
LA PROPIEDAD SE UBICA EN ZONA URBANA DE ENTORNO RESIDENCIAL, CLASE MEDIA-BAJA / CUENTA CON MEDIDORES DE SERVICIOS PUBLICOS INSTALADOS / EL VALOR ASIGNADO SE OBTUVO DE BASE DE DATOS, MAPAS DE HOMOLOGACIÓN PROYECTADOS A LA FECHA DEL AVALÚO E INVESTIGACIÓN DE VALORES EN LOS ALREDEDORES / LOS GRAVAMENES NO CONSTITUYEN NINGUNA AFECTACIÓN FÍSICA AL INMUEBLE SUJETO DEL AVALÚO / SEGÚN MAPA DE AMENAZAS DE LA COMISIÓN NACIONAL DE EMERGENCIAS NO HAY RIESGO DE INUNDACIÓN.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES

214-21001027258400-2025-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
Casa una planta	225,00	300 000	67 500 000	60	21	R	0,7638	0,8190	42 224 850,00	37,5	187 666
Corredor (pilas)	17,00	150 000	2 550 000	50	21	R	0,7018	0,8190	1 465 672,00	28,7	86 216
Mezzanine	40,00	100 000	4 000 000	50	16	R	0,7888	0,8190	2 584 120,00	32,3	64 603
Aposento frente	66,00	250 000	16 500 000	50	21	R	0,7018	0,8190	9 483 804,00	28,7	143 694
Aposento fondo	27,00	200 000	5 400 000	50	16	R	0,7888	0,8190	3 488 535,00	32,3	129 205
Garaje	33,00	150 000	4 950 000	50	16	R	0,7888	0,8190	3 197 832,00	32,3	96 904
Taller	38,00	150 000	5 700 000	50	11	R	0,8658	0,8190	4 041 832,00	35,5	106 364
TOTAL	446,00		106 600 000						66 486 645,00		

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Forma de explotación	Área ml	V. Unit. ¢ / ml	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
Áreas cementadas	143,00	10 000	1 430 000	40	21	R	0,5997	0,8190	702 416,00	19,6	4 912
Tapia prefa PC ml	30,00	35 000	1 050 000	40	16	R	0,7200	0,8190	619 170,00	23,6	20 639
Muro/portón frente ml	10,50	50 000	525 000	40	16	R	0,7200	0,8190	309 582,00	23,6	29 484
TOTAL	183,50		3 005 000						1 631 168,00		

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	¢66 486 645,00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	¢1 631 168,00
VALOR TOTAL	¢68 117 813,00

MÉTODO DE DEPRECIACIÓN
DEFINICIONES

Área	Dimensión de la construcción	Estado	Estado físico del bien (Actual)
	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

ESTADO

O	ÓPTIMO
MB	MUY BUENO
B	BUENO
I	INTERMEDIO
R	REGULAR
D	DEFICIENTE
M	MALO

Edad	Edad del bien (años de construido)		MM	MUY MALO
	Método de depreciación utilizado:	<i>Ross-Heidecke</i>	DM	DEMOLICIÓN

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-21001027258400-2025-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: Vivienda unifamiliar
Estado de la edificación: Existente
Nombre del Profesional Responsable de la obra: NA
Nombre del Desarrollador: NA
Número de Contrato CFIA: NA
Documentos de construcción adicionales: NA
Uso predominante: Residencial
Avance: NA Presupuesto: ¢ NA
Número permiso construcción: NA
Propiedad utilizada por: En desuso Nombre NA
Vigencia del contrato de arrendamiento: NA
Área construcción principal: 629,50 m2 Porcentaje de cobertura: 79% Año de construcción: 2004

DETALLE DE ELEMENTOS
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:

VC03

NÚMERO DE NIVELES:

2

Estructura Mampostería integral
Paredes Bloques de concreto
Entrepiso Liviano en mezzaninne
Techos Cerchas de perfiles metálicos
Cubierta Láminas onduladas de hierro galvanizado
Cielos Tablilla PVC, sin cielos en mezzaninne, garaje, bodega y pilas
Pisos Cerámica
Fachada Típica local comercial y tipo chalet en gimnasio
Aposentos Sala-comedor, cocina, 3 cuartos, 1 baño, 4 servicios sanitarios, mezzaninne, garaje, bodega y aposento grande
Baños 2 servicios sanitarios, poseen todas sus paredes recubiertas con material impermeable
Otros Casa tipo chalet
Red de agua caliente NA
Tanque captación de agua NA

Sistema eléctrico:

Entubado Conduit SI PARCIAL
Porcentaje 30%
Caja breaker SI
Interruptor Diyuntoros
Estado General Deficiente
Gas LP Ubicación

Estado Físico y Mantenimiento:

Paredes Regular Cielos Regular
Pisos Regular Cubierta Regular

Fisuras

Repellos Leve Paredes Ninguno Pisos Ninguno Cielos Ninguno
Pisos Ninguno

Apreciación visual de desplome
OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación: Avance:

PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:	SÍ
1	0,0%			
2	0,0%			
3	0,0%			
4	0,0%			

Equivalente al: 0,0%
del monto del crédito destinado a construcción
NA

OBSERVACIONES

La casa principal fue un antiguo local comercial que se convirtió a vivienda y aún conserva aspectos de local comercial en la fachada, la casa tipo chalet al lado derecho funcionaba como un gimnasio abierto al público, atrás tiene un anexo prefabricado que sirve de garaje y bodega de materiales. Cuenta con áreas cementadas de acceso vehicular y peatonal de 143 m², con un portón en el medio hasta el fondo. Tiene tapia prefabricada en el fondo. Se constataron deficiencias en lo que respecta al sistema eléctrico. Es importante recalcar que, se utilizó como referencia el MANUAL DE VALORES BASE UNITARIOS POR TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA del año 2023, confeccionado por el Organo de Normalización Técnica y se realizó una actualización por el índice de precios de la construcción, ya que es el que guarda una mayor relación de forma realista con los valores actuales de las construcciones. El valor mostrado contempla los costos directos (mano de obra, materiales, cargas sociales) y costos indirectos asociados a la construcción (planos, tramitología, utilidad y administración del constructor).

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21001027258400-2025-U



Vista lindero frontal



Vista entorno en calle pública



Vista acometida eléctrica



Macromedidor de agua potable



Vista externa del local comercial



Vista frontal externa



Vista externa lateral



Vista lateral externa



Vista interna aposentos



Vista patio trasero



Vista externa



Vista interna aposentos


Conexiones eléctricas expuestas
(utilización de canaleta)


Vista interna aposentos



Vista interna aposentos

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21001027258400-2025-U



Vista interna aposentos



Vista interna aposentos



Vista interna aposentos



Desmantelamiento parcial



Vista interna aposentos



Vista del Mezzanine



Vista interna aposentos



Centro de carga eléctrico en deficiente estado



Vista interna aposentos



Conexiones eléctricas expuestas



Vista del Mezzanine



Profesional en valuación



Mapa referencias de mercado



Referencia de mercado 2

PLANO DE CATASTRO

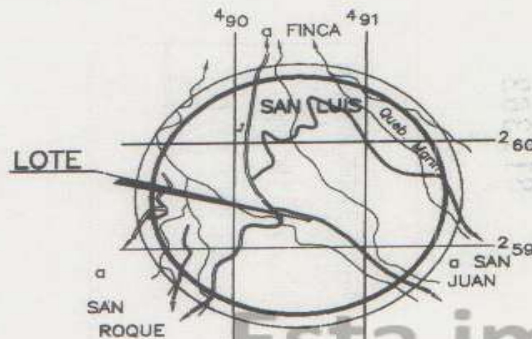
214-21001027258400-2025-U

CATASTRO NACIONAL
127 56
ROLLO IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 1999

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:
A-569620-99
28 JUN 1999
Fecha Firma Autorizada



LINEA	ACIMUT	DISTANCIA (m.)
1-2	101°10'	24.57
2-3	184°07'	25.52
3-4	248°39'	27.01
4-1	04°07'	40.15


LOCALIZACION

HOJA AGUAS ZARCAS
ESCALA 1:50000

LEVANTAMIENTO POLAR CON POLIGONAL ABIERTA
ERROR LINEAL ESTIMADO 0.01 m.
ERROR ANGULAR ESTIMADO 00 01'
DOY FE DE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES
DISTANCIA TOTAL FRENTE A CALLE PUBLICA 24.57 m.
MODIFICA AL PLANO CATASTRADO N° A-47041-92



COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS T. C. R.
24 JUN 1999
JOSE AL. ALVARADO ARIZA

PROPIEDAD DE: **JOSE ANGEL DURAN MENA**

CEDULA No: 2-453-083

SITUADO EN: SAN LUIS

FINCA INSCRITA AL

DISTRITO: 01 QUESADA

FOLIO REAL N°

CANTON: 10 SAN CARLOS

2272584-000

PROVINCIA No. : 02 ALAJUELA

ARCHIVO No. : DURAN2

PROTOCOLO

AREA:

TOMO: 10048

800.70 m²

FOLIO: 126

AREA SEGUN REGISTRO: 800.70 m²

ESCALA :

FECHA :

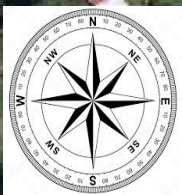
1 : 1000

JUNIO 1999

JOSE DANIEL MORERA SOLORZANO
TOPOGRAFO ASOCIADO T. A.4690

IMAGEN SATELITAL DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD SUJETO
DEL AVALÚO

214-21001027258400-2025-U



Propiedad sujeto del avalúo

Vista del entorno de la propiedad sujeto del avalúo



Propiedad sujeto del avalúo

Vista ampliada de la propiedad sujeto del avalúo

ESTUDIO DE REGISTRO

214-21001027258400-2025-U

27/9/25, 6:40 a.m.

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 272584--000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 272584 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: SI HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UNA CASA, UN LOCAL COMERCIAL Y UNA BODEGA
SITUADA EN EL DISTRITO 1-QUESADA CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE
ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA

SUR : JOSE DAVID SALAS SOLIS

ESTE : MAINOR DURAN RODRIGUEZ

OESTE : JUAN CARLOS ALPIZAR ARCE

MIDE: OCHOCIENTOS METROS CON SETENTA DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:A-0569620-1999

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE
LA PROVINCIA DE ALAJUELA NUMERO 272584 Y ADEMAS PROVIENE DE VIVIEN CAMPE

VALOR FISCAL: 67,161,441.51 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: SESENTA Y SIETE MILLONES CIENTO SESENTA Y UN MIL
CUATROCIENTOS CUARENTA Y UN COLONES CON CINCUENTA Y UN CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00512610-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 18-JUL-2024

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 402-05263-01-0801-001

AFECTA A FINCA: 2-00272584 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 27-09-2025 a las 06:39 horas

DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN

214-21001027258400-2025-U

- a)** El objeto de la presente valoración es calcular el valor del inmueble en la fecha del avalúo, para conocer su valor de mercado con fines crediticios.
- b)** El valuador manifiesta que no tiene interés actual o futuro sobre los inmuebles valuados, no tiene vínculos familiares o comerciales con el solicitante, ni interés personal en la aprobación o rechazo de la presente solicitud de crédito. A Los montos indicados en el presente informe corresponden al valor de los inmuebles descritos según su estado en la fecha indicada.
- c)** El suscrito valuador da fe de que la estimación del valor se ha obtenido con base en metodologías objetivas y en acatamiento de las Normas Internacionales de Valuación (IVS por sus siglas en inglés). Así también, no le alcanzan los intereses económicos y sociales sobre el bien valorado.
- d)** El informe de Avalúo, está basado en los documentos aportados por el cliente (Plano catastro, folio, entre otros) y en la visita de inspección realizada al inmueble. El resto de la información contenida en el documento y otros datos, fueron suministrados por el cliente, los cuales se asumen fidedignos y se verificaron en sitio en forma general.
- e)** Las condiciones de la propiedad se verificaron durante visita realizada el indicado en la primera página del Informe de Avalúo.
- f)** Se está utilizando el tipo de cambio de compra del BCCR, ajustado al día en que se realiza el informe; según indica la Normativa de Regulación de créditos 1-05 de la SUGEF, artículo 16 (b).
- g)** La información consignada en este informe se basa en el estudio de registro y plano de catastro. Los datos de este documento respecto a la situación legal del inmueble, deberán ser corroborados por un notario público en el momento de establecer cualquier gravamen o al hacer operación de compra-venta sobre el inmueble valorado.
- h)** La propiedad valuada fue ubicada en campo utilizando la dirección brindada en la solicitud de avalúo, la localización dentro de la hoja cartográfica y la referencia al punto de amarre que indica el plano catastrado aportado. Para el chequeo de la distancia no se utilizaron equipos de alta precisión.
- i)** No se hace levantamiento topográfico con instrumentos por lo que los datos contenidos en el plano se consideran como ciertos a menos que exista discrepancia claramente visible con respecto a la realidad y sean indicados en el presente informe. El área utilizada en los cálculos es la menor entre el catastro y registro público en caso de existir diferencias entre ambos.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES				
Calificación de la Liquidez		Media Alta		
1	Informe de avalúo N°:	214-21001027258400-2025-U	Tipo:	Urbano
2	Nombre del Exdeudor	SEIDY MARIA DURAN MENA	Número de Exdeudor	9729-1
3	Nombre del Perito que valoró:	Ing. Ismael Murillo Jiménez, MDGDP.	Empresa:	0
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo:	NO
5	Monto del avalúo	101 853 706,10	Avalúo anterior:	113 409 131,90
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	Se recomienda atender la siguiente observación: La instalación eléctrica en la construcción existente se encuentra parcialmente desmantelada, debe satisfacer las medidas de seguridad, debiendo estar protegida, aislada y entubada en un 100%. De ahí que, el sistema eléctrico interno de las edificaciones en general deben ser revisados y ajustados a los requisitos exigidos por el Código Eléctrico vigente (Decreto Ejecutivo No. 36979-MEIC, norma NFPA-70 (Código Eléctrico de Costa Rica para la Seguridad de la Vida y de la Propiedad, RTCR 458:2011)), brindando un importante énfasis en los siguientes puntos: * Sistema entubado en su totalidad, con materiales listados (UL) con sus respectivos accesorios. * Alimentación a luminarias entubadas. * Cajas octogonales y rectangulares del sistema eléctrico correctamente tapadas, con materiales listados (UL). * Interruptor Principal Termomagnético (No se aceptan Switch de Cuchilla). * Acometida debidamente entubada con todos sus accesorios, con materiales listados (UL). * Medidor eléctrico con su respectiva conexión a tierra. * Debe existir un registro a nivel del cieloraso para inspeccionar la instalación eléctrica aérea. * Los circuitos expuestos deben contar con tubería EMT.			ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	ISMAEL MURILLO JIMENEZ	Emp. N°	768
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	1/10/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	