

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-20108026939200-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		BIENES TEMPORALES			
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%	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	01 - ALAJUELA				
Distrito:	08 - SAN RAFAEL				
Localidad:	Residencial Las Abras				
DIRECCIÓN EXACTA					
Residencial Las Abras, Casa G-9, costado sur de la plaza de deportes. Ultima casa a mano derecha, al final de la alameda					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	A-705453-2001		Según el Plano		
Plano de catastro N°			365,89 m2		
Identificador Predial	20108026939200		365,89 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		€32 487 007,21			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		€15 790 613,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		€48 277 620,21			
VALOR EN LETRAS:		CUARENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS VEINTE COLONES 21/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local	
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:		Vivienda	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		€15 790 613,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA		SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES	1.- La inspección no comprende la verificación de la información en el plano de catastro. Los datos contenidos en el mismo, se toman como ciertos y en campo no se observó discrepancia de los mismos. 2.- No se realizaron pruebas físicas de suelos o capacidad de soporte del mismo, ya que está fuera del alcance de este trabajo. 3.- Se declara que la suscrita no tiene interés sobre el bien valuado. 4.- El sistema eléctrico fue inspeccionado hasta donde lo permite la visual. Según lo observado no cumple con el Código Eléctrico vigente, fue sustraído en parte, otros circuitos no están entubados, no hay cajas de breakers, se recomienda hacer un nuevo diseño eléctrico que cumpla con el Código. 5.- En Estudio de Registro NO presenta gravámenes, anotaciones. Tiene una afectación: RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 397-18205-01-0851-002, que no impide tener el bien como garantía crediticia.				
Nombre del Perito	Leila Zúñiga López				
Tipo de Profesional	Arquitecto	Carnet	A-10104	Firma del Perito	
Código Perito SIACC	583	Emp.		Identificación N°	1-0554-0302
Nombre de la empresa	Profesional Independiente			Cód. Empresa	00000217
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:	5 junio 2025	Fecha informe:	6 junio 2025		
Números telefónicos para contacto	8816-9442				
Correo electrónico / Dirección WEB	leilazuniga@gmail.com				

AVALÚO DEL TERRENO						214-20108026939200-2025-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR €/m2			111 394,48		165 304,29		166 013,07		0,00		0,00	
AREA	365,89		341,13 0,9771		155,15 0,7534		153 0,7500		1,0000		1,0000	
NIVEL	0		0 1,0000		0 1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
FONDO	10,33		10 1,0109		8,03 1,0876		10 1,0109		1,0000		1,0000	
FORMA	0,7347		1 1,0000		1 1,0000		1 1,0000		1,0000		1,0000	
PENDIENTE	0		0 1,0000		0 1,0000		0 1,0000		1,0000		1,0000	
UBICACIÓN	5		5 1,0000		5 1,0000		5 1,0000		1,0000		1,0000	
SERVICIOS 1	4		4 1,0000		4 1,0000		4 1,0000		1,0000		1,0000	
SERVICIOS 2	16		16 1,0000		16 1,0000		16 1,0000		1,0000		1,0000	
TIPO VIA	9		4 0,7173		4 0,7173		4 0,7173		1,0000		1,0000	
NEGOCIACION									1,0000		1,0000	
									1,0000		1,0000	
Factor de Homologación			0,7085		0,5878		0,5438		1,0000		1,0000	
Valores Homologados			78 924,48		97 158,27		90 284,37					
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		€88 789 /m2		Valor ajustado		€88 789 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones		1,0000		Área		365,89 m2		€0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€88 789,00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€32 487 007,21						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE		Con Alameda 2 con 10,33m de frente					Vía en asfalto					
SUR		Lote 6G, Lote 7G y Lote 8G					Lote con vivienda					
ESTE		Lote 10G					Lote con vivienda					
OESTE		Asociación Solidarista de Empleados de Firestone de CR S.A.					Lote en verde					
PLUS CODE: XQC9+9V6 San Rafael, Alajuela												
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
VÉRTICE		ESTE				NORTE				Altitud		
1		474 749				1 102 544				843		
2		474 738				1 102 545				844		
6		474 748				1 102 524				843		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº		Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1		Lote de 341,13m2, San Rafael de Alajuela, PLUS CODE: XQFP+759 San Rafael, Alajuela				Base de Datos		8831-6783			6/6/2025	
						Coordenadas		Este	476 482	Norte	1 102 783	
2		Lote de 155,15m2, San Rafael de Alajuela, Residencial La Paz PLUS CODE: XQ8F+GH8 San Rafael, Alajuela				Oferta		2293-5295			6/6/2025	
						Coordenadas		Este	475 218	Norte	1 102 023	
3		Lote de 153m2, San Rafael de Alajuela PLUS CODE: XQCH+8GV San Rafael, Alajuela				Oferta		A&G Real Estate / 7066-0486				
						Coordenadas		Este	475 758	Norte	1 102 529	
4												
5												
						Coordenadas		Este		Norte		
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 LA FINCA
Y DE SU ENTORNO**

214-20108026939200-2025-U

VÍAS DE COMUNICACIÓN

Tipo de ruta	Calle local
Material	Asfalto
Ancho de vía	6,00 m
Acera	SÍ

ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS

Caño	SÍ	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Cuneta	SÍ	Alcantarillado pluvial	SÍ
Cordón	SÍ		

ACCESO A LA FINCA

Alameda

DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS

Teléfono	SÍ	CNFL	Internet por Cable	SÍ
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ 1,1 kms
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ a 400 m
Agua Potable	SÍ	ASADA	Edificios Comerciales	SÍ a 500 m
Señal celular	SÍ		Recolección de basura	SÍ a 0 m
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ 1,1 kms
Medidores instalados	Electricidad y Agua			

DATOS SOCIOECONÓMICOS

Clase social	Media Baja
Clase social zonas cercanas	Media Baja
Densidad poblacional	Alta
Actividad del lugar	

RESIDENCIAL

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS

Frente principal:	10,33 m	Nivel bajo calle:	0,00 m
Fondo:	20,38 m	Pendiente %	0
Relación:	1,97289448	Tipo de vía:	9
Servicios	S1 4		
	S2 16	Ubicación:	Servidumbre

RIESGOS POTENCIALES

Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				<u>NO</u>	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres:					
Cuerpo de agua cerca	<u>Río</u>	Distancia	70,00 m	Posibilidad de daños	<u>Ninguno</u>
Topografía	<u>Plana</u>	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	<u>Alto</u>

GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA

La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 85,60%

AFECTACIONES DEL BIEN
FECHA ESTUDIO
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES

5/6/2025

NO presenta gravámenes, anotaciones. Tiene una afectación: RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 397-18205-01-0851-002, que no impide tener el bien como garantía crediticia.
OBSERVACIONES

La propiedad se localiza en el Residencial Las Abras, de clase media baja, se ubica en la última alameda y al final de la misma. En las construcciones (colindancia este) se observan grietas tanto en piso como paredes, además de pandeos importantes en el área de piso, lo mismo sucede con la tapia prefabricada en esa colindancia, lo que presume que puede tender a deslizarse esa sección de terreno, lo anterior es apreciación a simple vista, no se puede dar un criterio profesional de la calidad estructural de las construcciones. La Irregularidad de la propiedad no se le aplica factor de demerito, porque no afecta la funcionalidad del bien. Cuenta con todos los servicios básicos urbanos, no se obtuvo respuesta por parte de los vecinos del nivel de seguridad social de la zona. Por su cercanía a la vía que comunica San Rafael con la Guácima (320m) tiene acceso a todo tipo de servicios, transporte, educación, restaurantes, etc. El centro urbano de San Rafael está a una distancia del bien valuado de 2,3 kms.

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-20108026939200-2025-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 # 1 VC01	52,00	260 000	13 520 000	55	25	M	0,6694	0,4740	4 289 844,00	17,5	82 497		
Corredor Vivienda #1	16,00	156 000	2 496 000	55	25	MM	0,6694	0,2780	464 496,00	10,2	29 031		
VIVIENDA #2 VC01	62,00	260 000	16 120 000	55	25	M	0,6694	0,4740	5 114 814,00	17,5	82 497		
VIVIENDA #3 VC02	48,00	320 000	15 360 000	55	9	MM	0,9048	0,2780	3 863 568,00	13,8	80 491		
Corredor Vivienda #2	11,00	128 000	1 408 000	55	9	MM	0,9048	0,2780	354 156,00	13,8	32 196		
COCHERA	45,00	75 000	3 375 000	55	20	M	0,7521	0,4740	1 203 165,00	19,6	26 737		
OFICINAS Y S.S.	15,00	260 000	3 900 000	50	20	DM	0,7200	0,0000	-	-	0		
TOTAL	249,00		56 179 000						15 290 043,00				
OBRAS COMPLEMENTARIAS													
Forma de explotación	Área m	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2		
Verjas y portón	10,00	150 000	1 500 000	40	25	D	0,4922	0,6780	500 570,00	13,3	50 057		
			-						-				
			-						-				
TOTAL	10,00		1 500 000						500 570,00				
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			¢15 290 043,00										
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢500 570,00										
VALOR TOTAL			¢15 790 613,00										
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				214-20108026939200-2025-U	
CONSTRUCCIONES					
Tipo de construcción existente: Vivienda		Uso predominante: Residencial			
Estado de la edificación: Existente		Avance: 100%		Presupuesto: ¢ no aplica	
Nombre del Profesional Responsable de la obra: No se obtiene					
Nombre del Desarrollador:					
Número de Contrato CFIA: N.A.		Número permiso construcción:		N.A.	
Documentos de construcción adicionales:					
Propiedad utilizada por: Inquilino		Nombre:		Daniela Sandí Castro	
Vigencia del contrato de arrendamiento:					
Área construcción principal: 190,00 m2		Porcentaje de cobertura: 52%		Año de construcción: 2000	
DETALLE DE ELEMENTOS					
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC01		NÚMERO DE NIVELES: 1			
Estructura	VIVIENDA 1 Y 2: Sistema de mampostería, vigas y columnas de concreto armado. VIVIENDA #3: Sistema liviano con estructura de tubos HG		Sistema eléctrico:		
Paredes	VIVIENDAS 1 Y 2: Mampostería. VIVIENDA #3: Láminas de fibrocemento				
Entrepiso	Tubos Estructurales en HN con vigas americanas y láminas de durock		Entubado Conduit	NO	PARCIAL
Techos	VIVIENDA #1 Y 2 Cerchas y clavadores de madera- VIVIENDA #3: Perfiles de hierro negro galvanizado		Porcentaje	40%	
Cubierta	Láminas HG ondulado, canoas HG y bajantes PVC, en estado malo. Entre la Vivienda #1 y #2 hay una canoa interna que presenta muchas fugas, por su deterioro o falta de mantenimiento.		Caja breaker	NO	
Cielos	VIVIENDA 1 Y 2: Láminas de fibrocemento, tablillas PVC. VIVIENDA #3: Tablillas PVC, con estado de derioro malo, por falta de secciones de cubierta.		Interruptor	Cuchilla	
Pisos	VIVIENDA 1, 2 y 3: Cerámica		Estado General	Malo	
Fachada	Sencillas con puertas de madera, ventanería de madera y/o aluminio				
Aposentos	VIVIENDA #1: Corredor, sala/comedor/cocina, 2 dormitorios y servicio sanitario, pila de lavar en corredor y pasillo VIVIENDA #2: Sala, dormitorio sin división hacia la sala, comedor/cocina, servicio sanitario y pilas VIVIENDA #3: Corredor, sala/comedor/cocina, 2 dormitorios, 1 servicio sanitario (no hay losa sanitaria) pilas		NOTA: Se debe cambiar el sistema electrico global, diseñando un nuevo sistema que cumpla con el Código Eléctrico vigente		
Baños	Losa sanitaria calidad económica, enchapes de azulejos económicos.		Estado Físico y Mantenimiento:		
Otros			Paredes	Deficiente	Cielos
Red de agua caliente	NO		Pisos	Deficiente	Cubierta
Tanque captación de agua	NO				
Fisuras		Apreciación visual de desplome			
Repellos	Importante	Paredes	Importante	Pisos	Importante
Pisos	Importante				
OBRAS COMPLEMENTARIAS					
Estado de la edificación:		Avance:			
DESCRIPCIÓN		PORTÓN Y VERJA FRONTAL: En tubos de HN con techo de lámina HG rectangular imitación teja, con columnas y vigas de mampostería y concreto armado, portón con motor, no se pudo corroborar si está funcionando por falta de conexión al sistema eléctrico.			
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN					
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado		Se recomienda un primer giro para construcción: Sí	
1				Equivalente al: 0,0%	
2				del monto del crédito destinado a construcción	
3					
4					
5					
6					
7					
OBSERVACIONES					
Se le asigna un estado de MALO a las viviendas, por las siguientes razones: No cuenta con un sistema eléctrico que cumpla con lo indicado en el Código Eléctrico, el cual fue sustaído en parte, los cielos rasos y cubierta están en mal estado o no cuenta con secciones, las paredes de la vivienda #3 fueron dañadas para sustraer los cables eléctricos, la losa sanitaria de la vivienda #3 fue retirada, hay excesos de goteras, las canoas y bajantes están en mal estado, algunas paredes presentan gran cantidad de hongos por humedad, LA SECCIÓN DE LAS 2 OFICINAS Y S.S., se les asigna un valor de Demolición, en vista de las grietas tanto en pisos, paredes, uniones entre paredes, pandeos, hundimientos, que demuestran fallo estructural importante, esta sección de la propiedad es la que está propensa a deslizamiento u hundimiento. La Vivienda #2 está alimentada por el sistema eléctrico de la Vivienda #1. La tapia prefabricada instalada en la colindancia este, tiene fallas estructurales importantes, por lo tanto se le asigna un valor de demolición y no se valora para efectos de este avalúo.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20108026939200-2025-U



FRENTE VIA PUBLICA



FRENTE PRINCIPAL



VIVIENDA #1



VIVIENDA #2



VIVIENDA #3



COCHERAS



VERJAS Y PORTONES



TAPIA

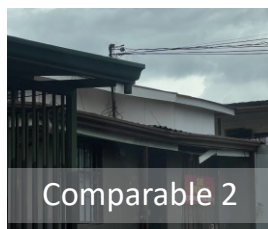


INSPECCIÓN

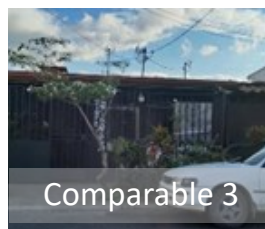
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



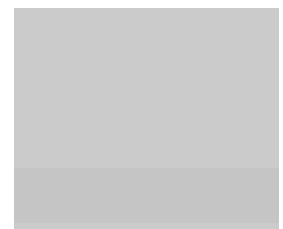
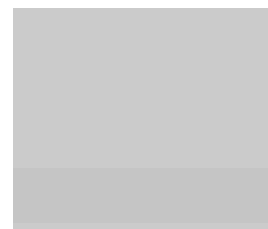
Comparable 1



Comparable 2



Comparable 3

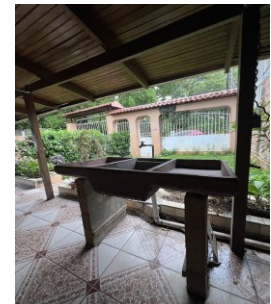


ANEXO FOTOGRÁFICO VIVIENDA #1

214-20108026939200-2025-U



VISTAS DE INGRESO - ELEVACIÓN PRINCIPAL Y ELEVACIÓN LATERAL

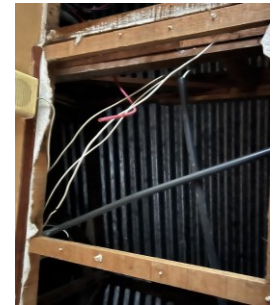
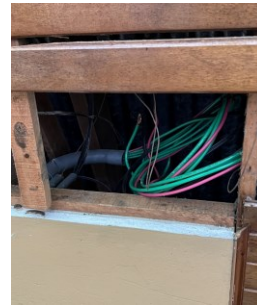
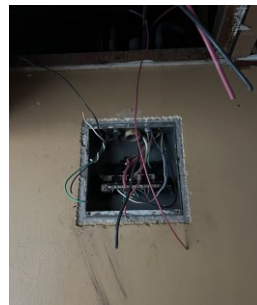


**CORREDOR - SALA COMEDOR COCINA - SERVICIO SANITARIO Y PILA DE LAVAR
CIELOS CON PRESENCIA DE DETERIORO O FALTA DE PIEZAS**



DORMITORIOS CON DAÑOS EN CIELOS

MAL ESTADO CIELOS Y CANOA

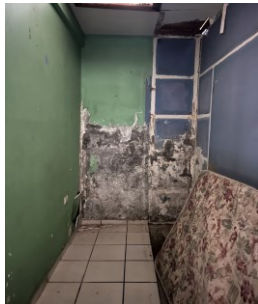
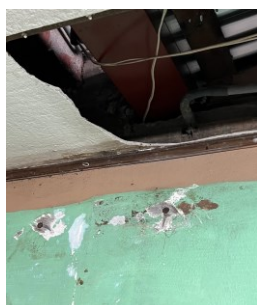
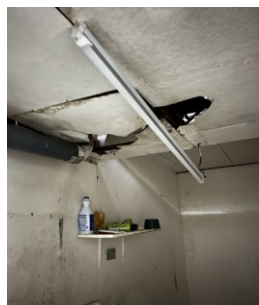


DAÑOS EN CANOAS, CIELOS Y PISOS

SISTEMA ELECTRICO SUSTRADO Y SIN ENTUBAR

ANEXO FOTOGRÁFICO VIVIENDA #2

214-20108026939200-2025-U

**ELEVACIÓN PRINCIPAL Y SALA / DORMITORIO - DAÑO EN CIELOS****VISTAS DEL ÁREA DE LA COCINA Y PUERTA A PILAS
DAÑOS EN CIELO Y PAREDES - CANOA INTERNA****SERVICIO SANITARIO Y CLOSET****INGRESO A PILAS Y PILAS
DAÑO EN PAREDES Y CIELOS****DAÑOS EN CANOAS, CIELOS Y PAREDES , GRIETAS SEPARACIÓN DE PAREDES**

VIVIENDA #3

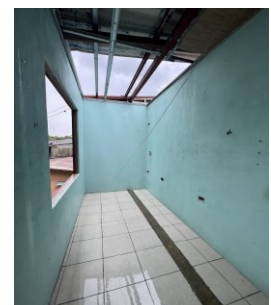
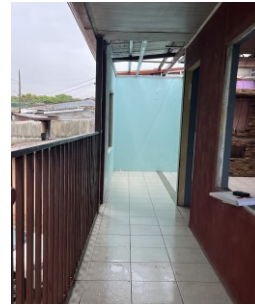
214-20108026939200-2025-U



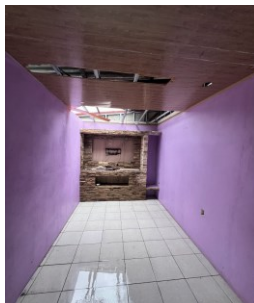
ELEVACIÓN PRINCIPAL



ESCALERAS DE ACCESO Y CORREDOR



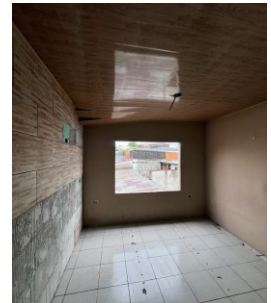
COMEDOR /COCINA



SALA



DORMITORIO 1

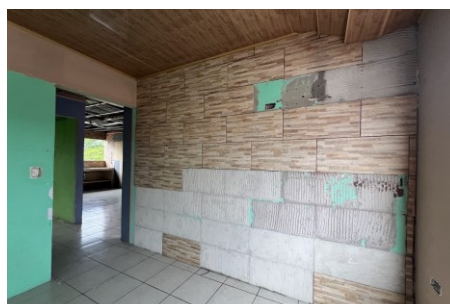


DORMITORIO 2

SUSTRACCIÓN DE CIELOS - CUBIERTA Y SISTEMA ELECTRICO



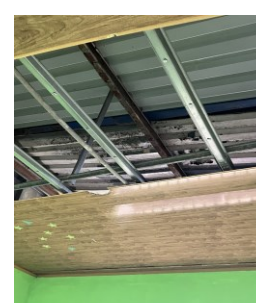
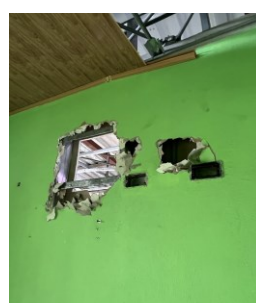
SERVICIO SANITARIO



CAIDA ENCHAPE DE CERÁMICA EN DORM.



ALEROS CON CORROSIÓN



VISTAS DEL SISTEMA ELECTRICO - SUSTRÁIDO

OTRAS CONSTRUCCIONES

214-20108026939200-2025-U



COCHERA



ENTREPISO



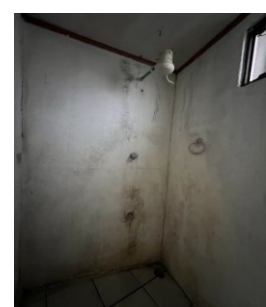
OFICINA 2



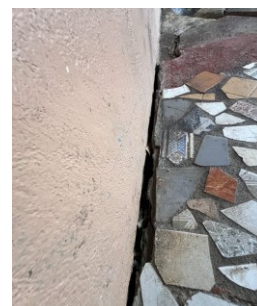
OFICINA 1



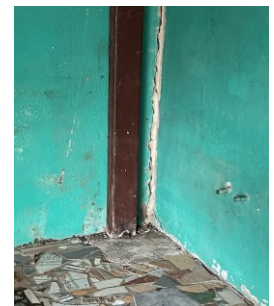
SERVICIO SANITARIO



**CANOAS Y CUBIERTA DE VIVIENDA 1 Y 2
EN MAL ESTADO**



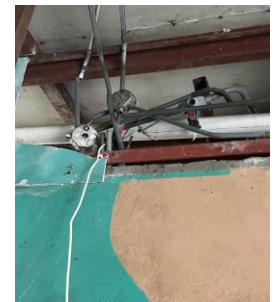
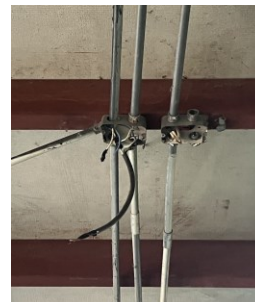
**GRIETAS IMPORTANTES EN PISO Y PAREDES
FALLO ESTRUCTURAL**



GRIETAS EN PAREDES Y PISO



SISTEMA ELECTRICO SUSTRADO



OTRAS CONSTRUCCIONES

214-20108026939200-2025-U



CERCANIA AL RIO



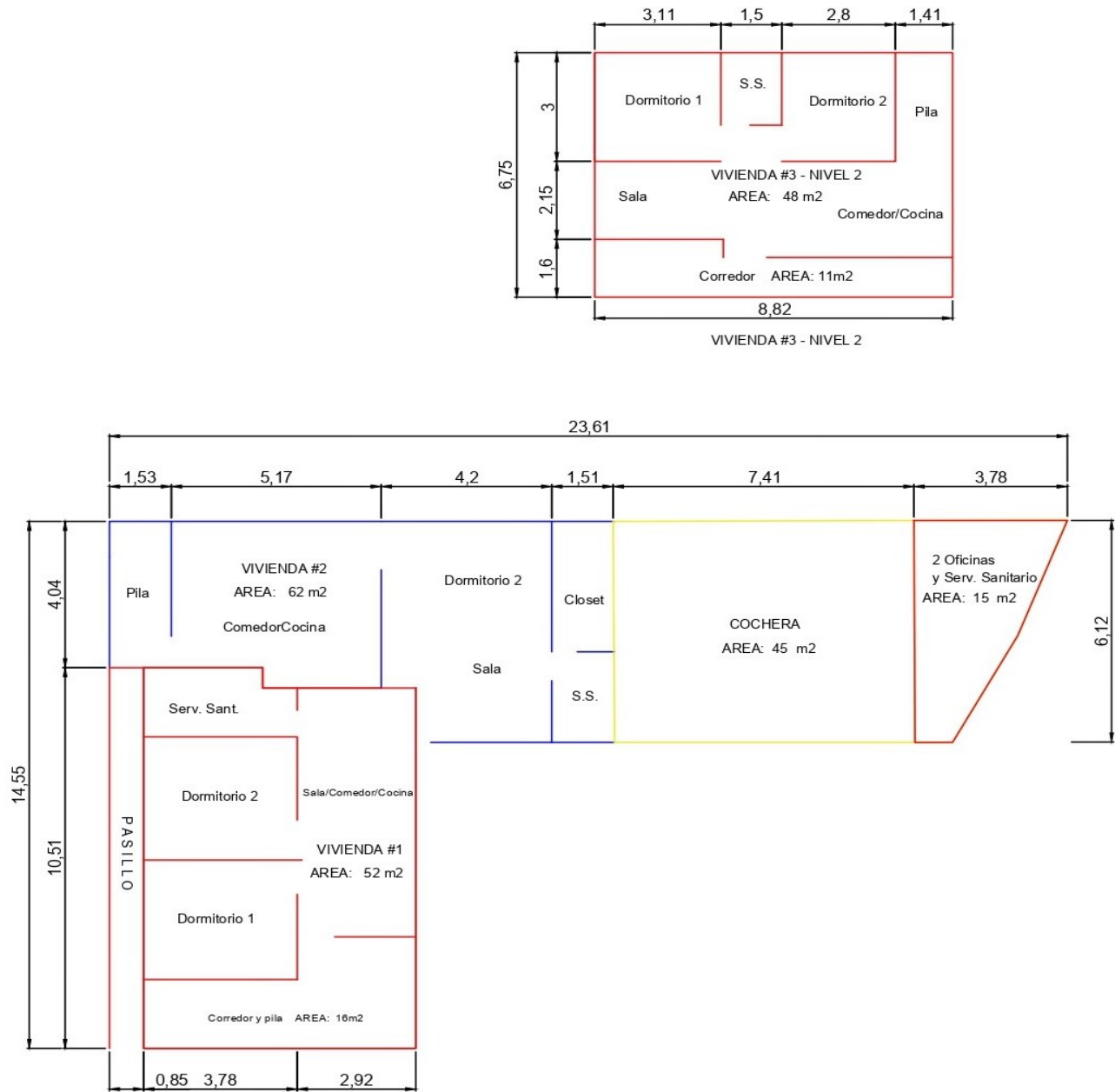
MOTOR PORTOR



TAPIA PREFABRICADA CON DAÑO ESTRUCTURAL IMPORTANTE - OBRA A DEMOLER

CROQUIS CONSTRUCCIONES

214-20108026939200-2025-U

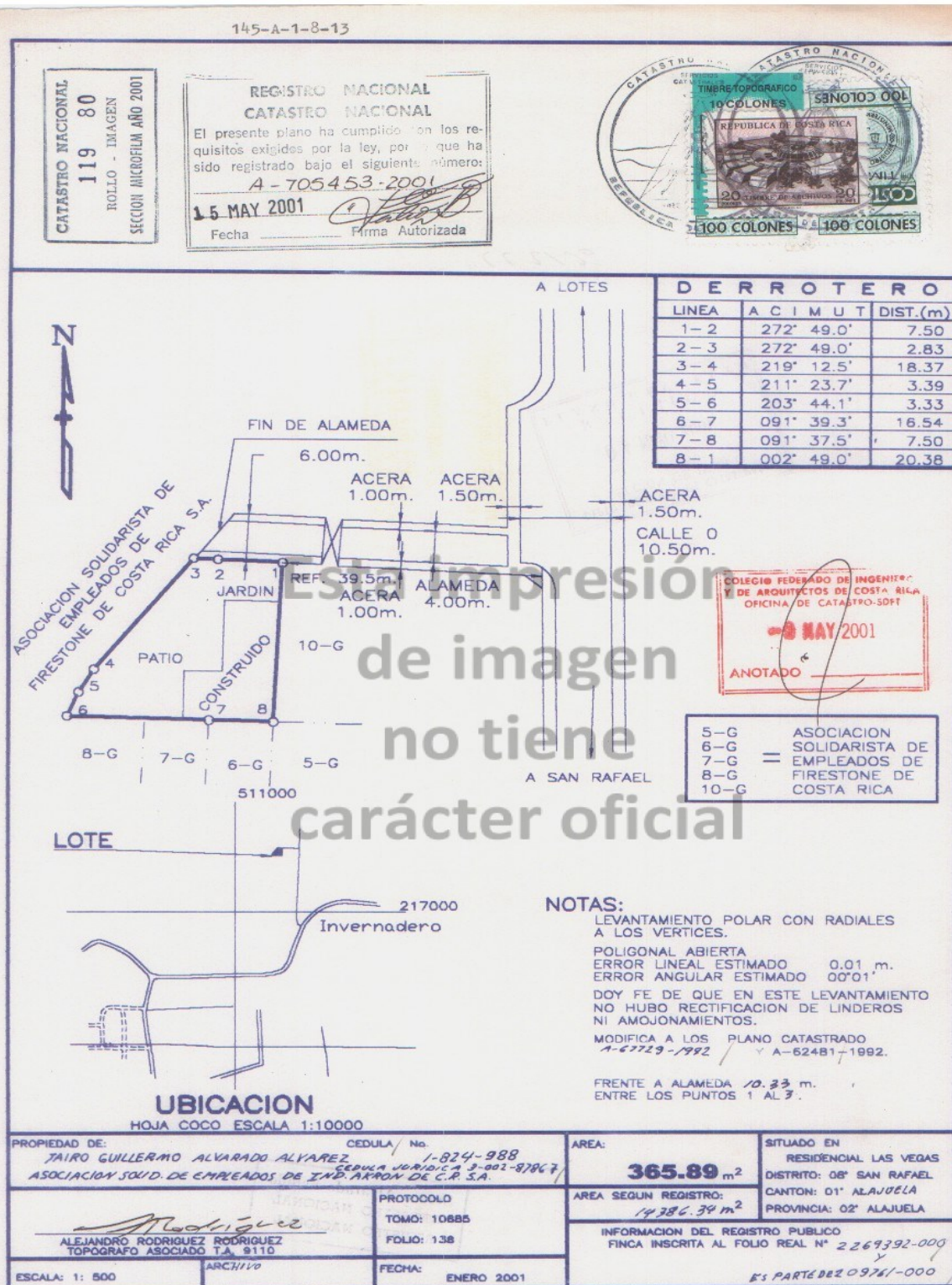


CROQUIS CONSTRUCCIONES

SIN ESCALA

PLANO DE CATASTRO

214-20108026939200-2025-U



ESTUDIO DE REGISTRO

214-20108026939200-2025-U

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 269392---000**

PROVINCIA: ALAJUELA **FINCA:** 269392 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE G-9. TERRENO CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 8-SAN RAFAEL CANTON 1-ALAJUELA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA

LINDEROS:

NORTE : CON ALAMEDA DOS CON 10 METROS 33 CENTIMETROS

SUR : LOTE 6 G, LOTE 7 G Y LOTE 8 G

ESTE : LOTE 10 G

OESTE : ASOCIACION SOLIDARISTA DE EMPLEADOS DE FIRESTONE DE COSTA RICA
SOCIEDAD ANONIMA

MIDE: TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO METROS CON OCHENTA Y NUEVE DECIMETROS
CUADRADOS

PLANO:A-0705453-2001

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 269392 Y ADEMAS PROVIENE
DE 09761 000

VALOR FISCAL: 75,200,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y TRES MIL
SETECIENTOS SETENTA Y OCHO COLONES CON OCHENTA Y SEIS CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00835966-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 09-DIC-2024

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 397-18205-01-0851-002

FINCA REFERENCIA: 00009761 000

AFECTA A FINCA: 2-00269392 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO

HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO

HAY

FINCA REFERENCIA: 00009761 000

Emitido el 05-06-2025 a las 20:35 horas

OBSERVACIONES

214-20108026939200-2025-U

OBSERVACIONES:

- 1) El avalúo se realizó de acuerdo con las condiciones aparentes del terreno y de la vivienda a construir según planos constructivos y especificaciones técnicas. No se realizó ninguna prueba física de ingeniería o de laboratorio a las futuras estructuras y al terreno. Por consiguiente, no se asume ninguna responsabilidad por daños o vicios ocultos en la construcción de las obras, por la firmeza estructural de las edificaciones, problemas geofísicos del terreno o capacidad soportante del suelo, o por el no cumplimiento de los requisitos de análisis, diseño y construcción establecidos en el Código Sísmico vigente.
- 2) Se declara bajo Fe de Juramento que la suscrita no tiene ningún interés actual ni futuro sobre el inmueble valorado.
- 3) No se omite 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, en la visita de campo se verificaron el frente a calle y linderos.
- 4) El avalúo es reflejo de las condiciones encontradas el día en que se realizó la visita, por lo tanto, la suscrita 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.
- 5) Con respecto a la determinación de los riesgos, proviene de estudiar visualmente el entorno y las características de otros inmuebles similares y no se trata de un estudio detallado, por lo tanto, sus alcances se limitan a lo observado en la visita de campo.
- 6) NO se pronuncia sobre ninguna situación jurídica como, por ejemplo: propiedad, derechos, gravámenes y otros, pues es materia que no le compete y por lo tanto SALVA CUALQUIER TIPO DE RESPONSABILIDAD. Este análisis de anotaciones, gravámenes y similares se sale de los alcances del presente Avalúo, se recomienda que dicho análisis sea efectuado, en caso de ser necesario, por un abogado/notario.
- 7) Se asume como correcta la información de otros profesionales incluida en los planos de agrimensura.
- 8) La valuadora no asume ninguna responsabilidad por cualquier uso del avalúo distinto al establecido al crédito solicitado.
- 9) La valuadora no asume ninguna responsabilidad por vicios o defectos ocultos durante la inspección ocular de los inmuebles o del examen de la documentación aportada.
- 10) La suscrita no se hace responsable si las referencias de valores de los comparables utilizadas para dar valor al bien aumenten, disminuyen o desaparezcan del mercado posterior a la fecha del informe.
- 11) Se desconoce si el inmueble se encuentra al día con sus obligaciones municipales, servicios públicos
- 12) El sistema eléctrico fue inspeccionado hasta donde lo permite la visual. Según lo observado no cumple con el Código Eléctrico vigente, fue sustraído en parte, otros circuitos no están entubados, no hay cajas de breakers, se recomienda hacer un nuevo diseño eléctrico que cumpla con el Código.
- 13) En Estudio de Registro NO presenta gravámenes, anotaciones. Tiene una afectación: RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 397-18205-01-0851-002, que no impide tener el bien como garantía crediticia.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-20108026939200-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de Exdeudor: 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Leila Zúñiga López	Empresa: Profesional Independiente
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: SI
5	Monto del avalúo	48 277 620,21	Avalúo anterior: 20 137 100,44
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	1.- La inspección no comprende la verificación de la información en el plano de catastro. Los datos contenidos en el mismo, se toman como ciertos y en campo no se observó discrepancia de los mismos. 2.- No se realizaron pruebas físicas de suelos o capacidad de soporte del mismo, ya que está fuera del alcance de este trabajo. 3.- Se declara que la suscrita no tiene interés sobre el bien valuado. 4.- El sistema eléctrico fue inspeccionado hasta donde lo permite la visual. Según lo observado no cumple con el Código Eléctrico vigente, fue sustraído en parte, otros circuitos no están entubados, no hay cajas de breakers, se recomienda hacer un nuevo diseño eléctrico que cumpla con el Código. 5.- En Estudio de Registro NO presenta gravámenes, anotaciones. Tiene una afectación: RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 397-18205-01-0851-002, que no impide tener el bien como garantía crediticia.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Arq. Leila Zúñiga López	
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	6/6/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)