

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-10106029969400-2026-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		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 EX DEUDOR (S)					
Ordoñez	Calvache	Rocío	Céd. Identidad	8-0093-0763	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	01 - SAN JOSE				
Cantón:	01 - SAN JOSE				
Distrito:	06 - SAN FRANCISCO DE DOS RIOS				
Localidad:	Urbanización La Cabaña				
DIRECCIÓN EXACTA					
Del Polideportivo San Francisco 65 metros este y 350 metros al sur, en Urbanización La Cabaña, casa #40.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	SJ-0413493-1980		180,00 m2		
Identificador Predial	10106029969400		180,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢43 027 740,00			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢15 338 820,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢58 366 560,00			
VALOR EN LETRAS:		CINCUENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SESENTA COLONES 00/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:		6 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	General	
Uso predominante del bien:		Residencial Horizontal	Especifique:	Vivienda	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢15 338 820,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA		SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES		Tiene cercanía de los servicios principales de la capital, con una alta deseabilidad en el mercado.			
Nombre del Perito Ing. Edgar Alfaro Loría					
Tipo de Profesional		Ingeniero Civil	Carnet	IC-6664	
Código Perito SIACC		611	Emp.	Firma del Perito	
Nombre de la empresa		Identificación N°		2-0304-0725	
		Cód. Empresa		00000233	
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		25 febrero 2026	Fecha informe:	26 febrero 2026	
Números telefónicos para contacto		2441-40-49, 2443-32-81 y 8719-38-64			
Correo electrónico / Dirección WEB		alsmetropolitana@gmail.com, ingedgaralfaro@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO					214-10106029969400-2026-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO										TC:	¢480,00/\$
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢/m²		203 389,83		197 558,74		238 938,05		0,00		0,00	
Área m²	180	177	0,9916	283	1,2539	226	1,1205	1,0000		1,0000	
			1,0000		1,0000		1,0000	1,0000		1,0000	
			1,0000		1,0000		1,0000	1,0000		1,0000	
			1,0000		1,0000		1,0000	1,0000		1,0000	
			1,0000		1,0000		1,0000	1,0000		1,0000	
			1,0000		1,0000		1,0000	1,0000		1,0000	
			1,0000		1,0000		1,0000	1,0000		1,0000	
			1,0000		1,0000		1,0000	1,0000		1,0000	
			1,0000		1,0000		1,0000	1,0000		1,0000	
			1,0000		1,0000		1,0000	1,0000		1,0000	
			1,0000		1,0000		1,0000	1,0000		1,0000	
			1,0000		1,0000		1,0000	1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		0,9916		1,2539		1,1205		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		201 681,36		247 718,90		267 730,09					
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	¢239 043 /m2		Valor ajustado		¢239 043 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1,0000		Área		180,00 m2		¢0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL						¢239 043,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						¢43 027 740,00					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	Adilio Méndez					Casa de habitación, contiguo					
SUR	Minoska Silva Solórzano					Casa de habitación, contiguo					
ESTE	Calle pública con 8 m					Calle pública de asfalto					
OESTE	Ubdera Ltda.					Casa de habitación, contiguo					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05										PRECISIÓN	3,00 m
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
Punto 1	494 317					1 095 147					1 192
Punto 2	494 319					1 095 140					1 198
Punto 3	494 299					1 095 131					1 198
Punto 4	494 297					1 095 138					1 192
Plus Code: WW3X+M74 San José											
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Ubicado en San José, San Francisco de Dos Ríos, en Residencial El Bosque.				Oferta		Andrés, teléfono 7267-29-48.			10/2/2026	
					Coordenadas		Este	493 599	Norte	1 095 213	
2	Ubicado en San José, San Francisco de Dos Ríos, en Urbanización La Pacífica.				Oferta		Maribel Anglada, teléfono 8301-38-44.			14/5/2025	
					Coordenadas		Este	494 286	Norte	1 095 368	
3	Ubicado en San José, San Francisco de Dos Ríos, en Urbanización La Cabaña.				Oferta		Luis Fernández, teléfono 8825-58-21			25/2/2026	
					Coordenadas		Este	494 322	Norte	1 095 038	
4											
					Coordenadas		Este		Norte		
5											
					Coordenadas		Este		Norte		

DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-10106029969400-2026-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Acueducto Sanitario
Ancho de vía	9,00 m		Cordón	SÍ	Alcantarillado pluvial
Acera	SÍ		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	I.C.E.	Internet por Cable	SÍ	kolbi
Alumbrado	SÍ	C.N.F.L.	Jardines y Parques	SÍ	a 600 m
Electricidad	SÍ	C.N.F.L.	Transporte Público	SÍ	a 150 m
Agua Potable	SÍ	AyA	Edificios Comerciales	SÍ	a 190 m
Señal celular	SÍ	Kolbi	Recolección de basura	SÍ	a 0 m
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	a 600 m
Medidores instalados	Electricidad y Agua				
Clase social			Clase social zonas cercanas		
Media			Media		
Densidad poblacional			Actividad del lugar		
Alta			Residencial		
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	8,00 m		Nivel sobre calle:	0,90 m	
Fondo:	22,50 m		Pendiente %	1%	
Relación:	2,8125		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	No		Distancia a construcción	0,00 m	
Topografía	Plana	Pendiente	Ascendente	Posibilidad de daños	
				Ninguno	
				Riesgo deslizamiento	
				Ninguno	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 92,80%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO					
25/2/2026		En el Estudio de Registro hay gravamen de Servidumbre Traslada la cual no está indicada en el plano catastrado y en la visita no se observó ninguna afectación de dicha servidumbre, por lo que según mi criterio no afecta el valor ni la deseabilidad del bien valorado.			
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:				NO	
OBSERVACIONES					
Es un terreno frente a calle pública con todos los servicios, en una urbanización de clase media en el centro de San Francisco de Dos Ríos, con vías de comunicación y servicio de transporte público eficiente y con cercanía de iglesias, escuela, colegio, comercio y centros recreativos.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-10106029969400-2026-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 1° planta	140,00	320 000	44 800 000	55	46	R	0,2321	0,8190	8 516 060,00	10,5	60 829																			
Casa 2° planta	70,00	320 000	22 400 000	55	40	R	0,3719	0,8190	6 822 760,00	16,8	97 468																			
			-						-																					
			-						-																					
			-						-																					
TOTAL	210,00		67 200 000						15 338 820,00																					
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																			
			-						-																					
			-						-																					
			-						-																					
TOTAL	-		-						-																					
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			¢15 338 820,00																											
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0,00																											
VALOR TOTAL			¢15 338 820,00																											
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																										
Edad	Edad del bien (años de construido)																													
Método de depreciación utilizado:			Ross-Heidecke																											
<table border="1"> <tr> <td rowspan="7">ESTADO</td> <td>O</td> <td>ÓPTIMO</td> </tr> <tr> <td>MB</td> <td>MUY BUENO</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>BUENO</td> </tr> <tr> <td>I</td> <td>INTERMEDIO</td> </tr> <tr> <td>R</td> <td>REGULAR</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>DEFICIENTE</td> </tr> <tr> <td>M</td> <td>MALO</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">MM</td> <td>MUY MALO</td> </tr> <tr> <td>DM</td> <td>DEMOLICIÓN</td> </tr> </table>												ESTADO	O	ÓPTIMO	MB	MUY BUENO	B	BUENO	I	INTERMEDIO	R	REGULAR	D	DEFICIENTE	M	MALO	MM	MUY MALO	DM	DEMOLICIÓN
ESTADO	O	ÓPTIMO																												
	MB	MUY BUENO																												
	B	BUENO																												
	I	INTERMEDIO																												
	R	REGULAR																												
	D	DEFICIENTE																												
	M	MALO																												
MM	MUY MALO																													
	DM	DEMOLICIÓN																												

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-10106029969400-2026-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: Casa de habitación Uso predominante: Residencial Horizontal
Estado de la edificación: Existente Avance: - Presupuestado
Nombre del Profesional Responsable de la obra:
Nombre del Desarrollador:
Número de Contrato CFIA: No.de licencia (permiso) municipal de construcción
Documentos de construcción adicionales:
Propiedad utilizada por: En desuso Nombre:
Vigencia del contrato de arrendamiento:
Área construcción principal: 140,00 m2 Porcentaje de cobertura: 78% Año de construcción: 1980

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		VC02	NÚMERO DE NIVELES:		2
Estructura	Cimientos de placa corrida, estructura de concreto armado.		Sistema eléctrico:		
Paredes	Externas de bloques de concreto, internas bloques de concreto y madera, con repello y pintura		Cableado entubado:	Sí Parcial	Interruptor:
Entrepiso	Madera.		Tablero eléctrico (caja de breaker):	Sí	Disyuntor
Estruc. Techo	Estructura de techo de madera, tapicheles de bloques de concreto, precinta de fibrolit.		Estado General:	Regular	*Inspección vía muestra*
Cubierta	Hierro Galvanizado #28, a 2 aguas, sistema de escorrentía pluvial de PVC.		Sistema de evacuación pluvial:		
Cielos	Fibrolit.		Canoas y bajantes:	Sí Total	Estado:
Pisos	Cerámica en la 1° planta y madera en la 2° planta.		Otro sistema (indique):		Regular
Fachada	Verja metálica, - portón, jardín y cochera.				
Aposentos	13 aposentos: 1° planta: cochera, sala, cocina, comedor, un baño, tres dormitorios, cuarto de pilas y patio. 2° planta: sala de televisión, tres dormitorios y un baño.		Tanques de Gas:		
Parqueos	1	Ubicación: En edificación cubierto	Gas LP:	Ubicación:	
Otros	Escaleras de madera.		En caso de encontrarse dentro, adjuntar fotografías de la ubicación y estado		
Red de agua caliente	No hay		Estado Físico y de Mantenimiento General:		
Tanque captación de agua	2 tanques de almacenamiento de agua de 500 litros cada uno.		Paredes	Bueno	Cielos Regular
			Pisos	Bueno	Cubierta Regular
Fisuras		Apreciación visual de desplome			
Repellos Ninguno		Pisos Ninguno	Paredes Ninguno	Pisos Ninguno	Cielos Ninguno

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación: Avance:

DESCRIPCIÓN

PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

Etapas	% avance acum.	% de giro	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro:
1				Equivalente al: 0,0%
2				Del monto destinado a construcción
3				Los rubros de avance propuestos sirven como referencia para revisar el progreso del proyecto, pero el constructor puede sustituirlos por otras obras de valor equivalente, siempre respetando el orden lógico de construcción.
4				
5				
6				
7				

OBSERVACIONES

La estructura de techo que es de madera está afectada por comején, la cubierta de techo está semi-oxidada, algunas puertas internas están desmanteladas y el sistema eléctrico está parcialmente entubado.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-10106029969400-2026-U



Frente del inmueble y fachada



Frente del inmueble y fachada



Perito en sitio



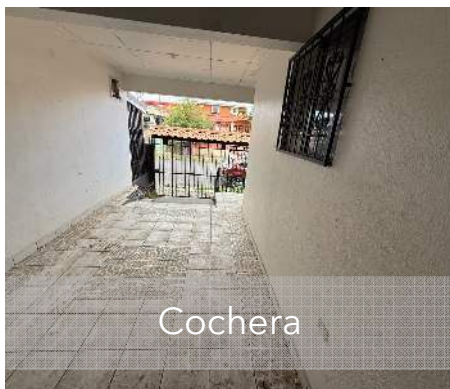
Medidor de agua potable



Rampa y gradas de acceso



Fachada interna



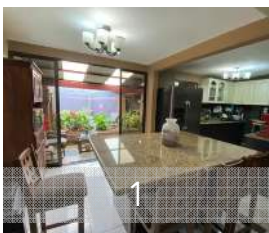
Cochera



Fachada interna



Medidor de electricidad e interruptor principal

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES


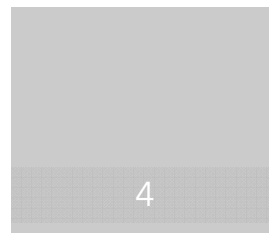
1



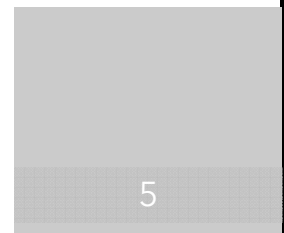
2



3



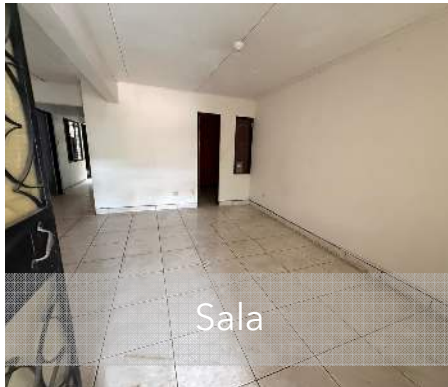
4



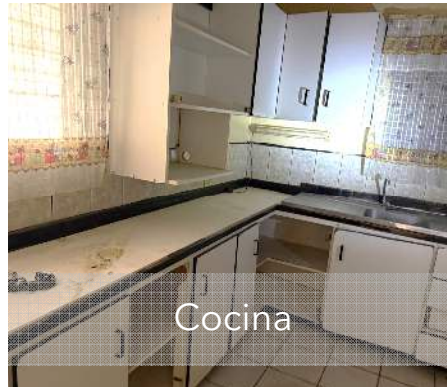
5

ANEXO FOTOGRÁFICO

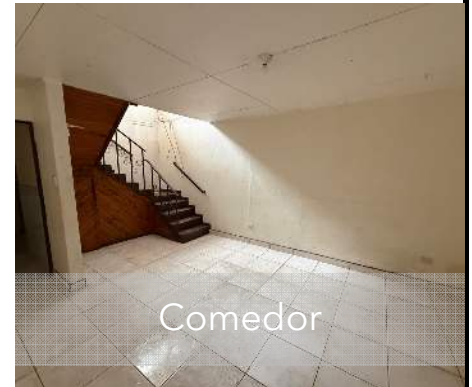
214-10106029969400-2026-U



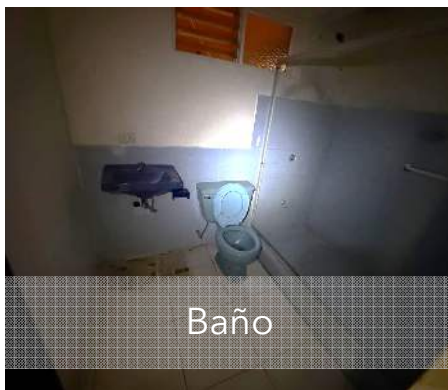
Sala



Cocina



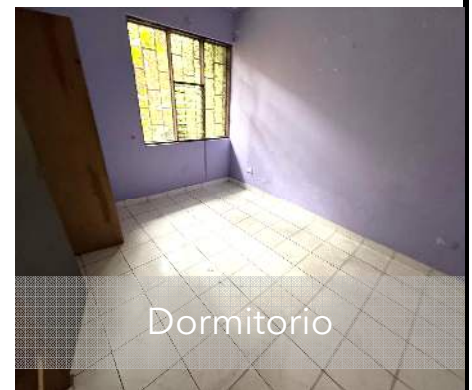
Comedor



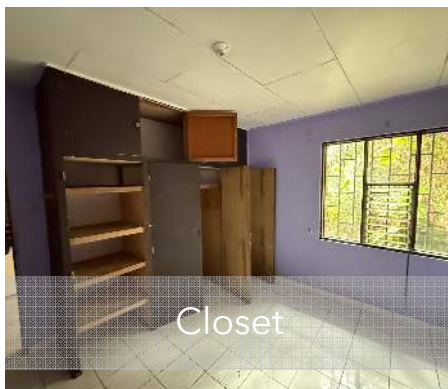
Baño



Dormitorio



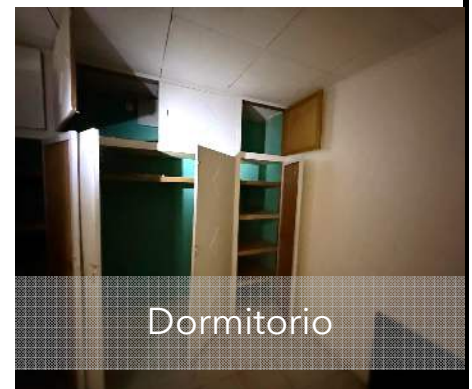
Dormitorio



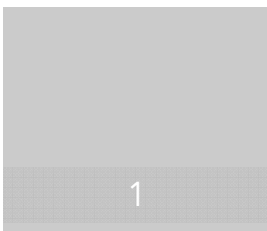
Closet



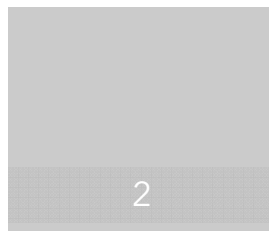
Caja de breakers



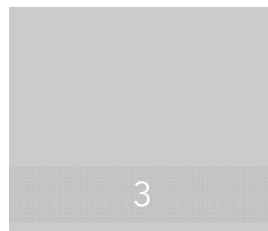
Dormitorio

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES


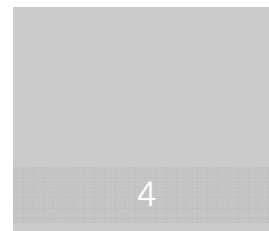
1



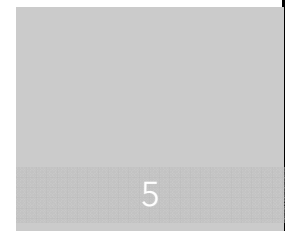
2



3



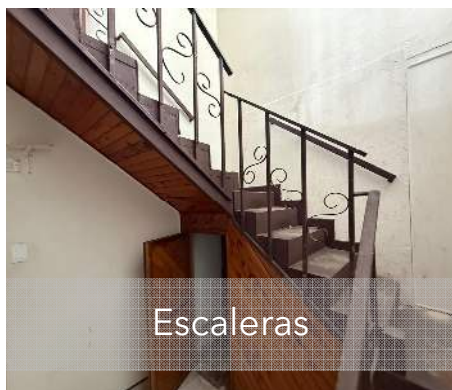
4



5

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-10106029969400-2026-U



Escaleras



Sala de televisión



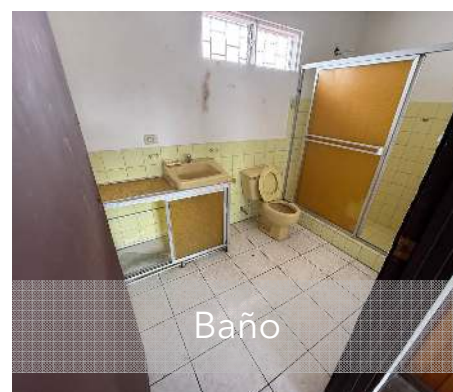
Dormitorio



Dormitorio



Dormitorio



Baño



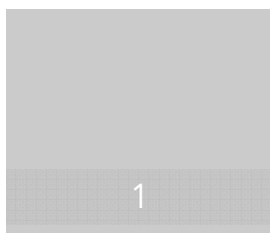
Vista del techo



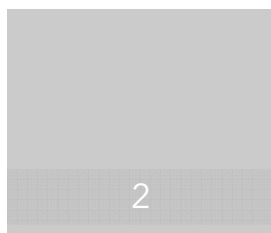
Patio



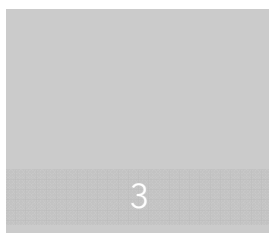
Tanques de almacenamiento de agua

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES


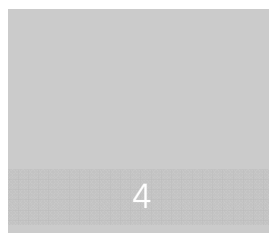
1



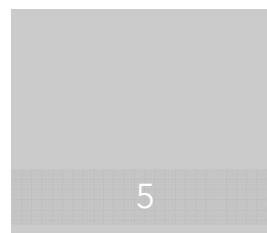
2



3



4



5

214-10106029969400-2026-U

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 sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valorador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

INFORME REGISTRAL

214-10106029969400-2026-U

25/2/26, 12:05

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 299694---000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 299694 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON 1 CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 6-SAN FRANCISCO DE DOS RIOS CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE
SAN JOSÉ

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : ADILIO MENDEZ

SUR : MINOSKA SILVA SOLORZANO

ESTE : CALLE PUBLICA CON 8M

OESTE : INDERA LTDA

MIDE: CIENTO OCHENTA METROS CUADRADOS

PLANO: SJ-0413493-1980

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994: NO HAY

IDENTIFICADOR PREDIAL: 101060299694__

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA
PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 299694 Y ADEMAS PROVIENE DE 3089 061 001

VALOR FISCAL: 73,834,800.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO UN MIL DOLARES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00829117-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 15-DIC-2023

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 331-00935-01-0901-001

REFERENCIAS: 3089-061-001

AFECTA A FINCA: 1-00299694 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 25-02-2026 a las 12:01 horas

Imprimir

Regresar

Comprar

about:blank

1/1

CERTIFICADO INMOBILIARIO

214-10106029969400-2026-U



10106039439600

10106037512400

10106037512500

10106037512600

10106037512700

10106024079000

10106024508800

10106029584100

10106024379300

913530V

0106037514500

2500

34862400

Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano												
Provincia	1 - SAN JOSE														
Cantón	101 - SAN JOSE														
Distrito	10106 - SAN FRANCISCO DE DOS RÍOS														
ID predio	10106029969400														
Número finca	1-0299694-0-0														
Área Plano Catastrado	180 m²														
Área Según Registro	180.0 m²														
Cautelar	<table><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	104134931980														
ABRE	0														
Relación	1 - Relacion uno a uno														
Inconsistencias	<table><tbody><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></tbody></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><tbody><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></tbody></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												

MEMORIA DE CÁLCULO

214-10106029969400-2026-U

Factor de área en el comparable #1:

$$\text{FACTOR DE ÁREA} = \left(\frac{\text{ÁREA DEL LOTE HOMOLOGADO}}{\text{ÁREA DEL LOTE ANALIZADO}} \right)^{1/2}$$

$$\text{FACTOR DE ÁREA} = \left(\frac{177,00}{180,00} \right)^{1/2}$$

$$\text{FACTOR DE ÁREA} = 0,9916$$

Factor de área en el comparable #2:

$$\text{FACTOR DE ÁREA} = \left(\frac{\text{ÁREA DEL LOTE HOMOLOGADO}}{\text{ÁREA DEL LOTE ANALIZADO}} \right)^{1/2}$$

$$\text{FACTOR DE ÁREA} = \left(\frac{283,00}{180,00} \right)^{1/2}$$

$$\text{FACTOR DE ÁREA} = 1,2539$$

Factor de área en el comparable #3:

$$\text{FACTOR DE ÁREA} = \left(\frac{\text{ÁREA DEL LOTE HOMOLOGADO}}{\text{ÁREA DEL LOTE ANALIZADO}} \right)^{1/2}$$

$$\text{FACTOR DE ÁREA} = \left(\frac{226,00}{180,00} \right)^{1/2}$$

$$\text{FACTOR DE ÁREA} = 1,1205$$

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES

Calificación de la Liquidez		ALTA	
1	Informe de avalúo N°:	214-10106029969400-2026-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	Rocío Ordoñez Calvache	Número de Exdudor 8-0093-0763
3	Nombre del Perito que valoró:	Ing. Edgar Alfaro Loría	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo:
5	Monto del avalúo	58 366 560,00	Avalúo anterior:
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Tiene cercanía de los servicios principales de la capital, con una alta deseabilidad en el mercado.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Ing. Edgar Alfaro Loría	Emp. N° 611
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	26/2/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)