

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES	214-10805039586400-2025-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:	01 - SAN JOSE		
Cantón:	08 - GOICOECHEA		
Distrito:	05 - IPIS		
Localidad:	Urbanización Kurú		
DIRECCIÓN EXACTA			
San José, Ipis, de la Clínica ASEMBIS 120 m al noreste y 17m este, Alameda 5, segunda casa a mano izquierda			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca		Según el Plano	
Plano de catastro N°	SJ-0990499-1991	152,40 m2	
Identificador Predial	10805039586400	152,40 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Demasía NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO		¢17 531 791,20	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢16 261 495,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢33 793 286,20	
VALOR EN LETRAS:	TREINTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS COLONES 20/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	General
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:	Vivienda
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢16 261 495,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			
			SI
OBSERVACIONES GENERALES	<p>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.</p> <p>2.- No se realizaron pruebas físicas de suelos o capacidad de soporte del mismo, ya que está fuera del alcance de este trabajo.</p> <p>3.- Se declara que la suscrita no tiene interés sobre el bien valuado.</p> <p>4.- El sistema eléctrico fue inspeccionado hasta donde lo permite la visual. Según lo observado no cumple con el Código Eléctrico vigente, el sistema de interruptor es de cuchilla, se debe cambiar por un breaker.</p> <p>5.- En Estudio de Registro NO indica hipotecas, gravámenes ni anotaciones. El bien para ser tomado como garantía crediticia.</p>		
Nombre del Perito	<u>Leila Zúñiga López</u>		
Tipo de Profesional	Arquitecto	Carnet	A-10104
Código Perito SIACC	583	Emp.	Identificación N°
Nombre de la empresa	Profesional Independiente		Firma del Perito
			1-0554-0302
			Cód. Empresa 00000217
Nombre y firma representate legal de la empresa			
Fecha inspección:	27 mayo 2025	Fecha informe:	28 mayo 2025
Números telefónicos para contacto	8816-9442		
Correo electrónico / Dirección WEB	leilazuniga@gmail.com		

AVALÚO DEL TERRENO						214-10805039586400-2025-U									
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO															
Características	SUJETO	COMPARABLES													
		1	Factor		2	Factor		3	Factor		4	Factor		5	Factor
VALOR €/m2		92 528,33		177 777,78		175 563,89		0,00		0,00					
AREA	152,4	216,15	1,1222	90	0,8405	168,03	1,0327	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
NIVEL	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
FONDO	7,99	9	0,9611	6	1,1002	8,5	0,9796	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
FORMA	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
PENDIENTE	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
UBICACIÓN	5	5	1,0000	1	1,0000	5	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
SERVICIOS 1	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
SERVICIOS 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
TIPO VIA	9	9	1,0000	4	0,7173	4	0,7173	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
NEGOCIACION								1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		1,0785		0,6633		0,7256		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		99 796,10		117 920,05		127 396,93									
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	€115 038 /m2		Valor ajustado		€115 038 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno								
Factor secciones	1,0000		Área		152,40 m2		€0 / m2								
VALOR UNITARIO FINAL						€115 038,00 /m2									
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€17 531 791,20									
LINDEROS ACTUALES															
NORTE	I.N.V.U						Lote con vivienda								
SUR	ALAMEDA 5						Acera en concreto								
ESTE	I.N.V.U						Lote con vivienda								
OESTE	I.N.V.U						Lote con vivienda								
PLUS CODE: XX59+48V San José, Goicoechea															
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05									PRECISIÓN	3,00 m					
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud						
2	496 521				1 101 082				1 275						
3	496 529				1 101 085				1 274						
32	496 520				1 101 103				1 274						
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES															
N°	Descripción		Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta							
1	Lote de 216,15m2, Purral, Ipis, de ASEMBIS 150m al sureste, 540m al este y 150m al sur, lote a mano izquierda PLUS CODE: XXF+W38 San José, Goicoechea		Oferta		8813-2003			28/5/2025							
			Coordenadas	Este	497 010	Norte	1 100 745								
2	Lote de 90m2, Purral, Urbanización La Esmeralda PLUS CODE: XX4C+5F5 San José, Goicoechea		Oferta		ENCUENTRA 24			28/5/2025							
			Coordenadas	Este	496 853	Norte	1 100 800								
3	Lote de 168,03m2, Purral, Urbanización Olympos PLUS CODE: XX4C+WF4 San José, Goicoechea		Oferta		ENCUENTRA 24										
			Coordenadas	Este	496 930	Norte	1 101 010								
4			Coordenadas	Este		Norte									
5			Coordenadas	Este		Norte									

**DESCRIPCIÓN DE LA FINCA
Y DE SU ENTORNO**

214-10805039586400-2025-U

VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Calle local	Caño	SÍ
Material	Asfalto	Cuneta	SÍ
Ancho de vía	4,00 m	Cordón	SÍ
Acera	SÍ	Sistema Sanitario	Tanque séptico
		Alcantarillado pluvial	SÍ
		ACCESO A LA FINCA	
			Alameda

DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	CNFL	Internet por Cable	SÍ	Clase social	Media Baja
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ	Clase social zonas cercanas	Media Baja
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	Densidad poblacional	Alta
Agua Potable	SÍ	AyA	Edificios Comerciales	SÍ	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ		Recolección de basura	SÍ		
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ		RESIDENCIAL
Medidores instalados	Electricidad y Agua					

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frente principal:	7,99 m	Nivel bajo calle:	0,00 m
Fondo:	19,54 m	Pendiente %	0
Relación:	2,44555695	Tipo de vía:	9
Servicios	S1	4	
	S2	16	Ubicación: Servidumbre

RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:			NO
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):			
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0,00 m
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica
			Posibilidad de daños
			Ninguno
			Riesgo deslizamiento
			Ninguno

GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA	
La zona presenta un grado de urbanización estimado de:	97,00%

AFECTACIONES DEL BIEN	
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES	
FECHA ESTUDIO	26/5/2025
	NO presenta gravámenes, anotaciones ni afectaciones.

OBSERVACIONES

La propiedad se localiza en Urbanización Kurú, sobre la alameda 5, con acceso vehicular por medio de un área común de parqueo frente a la vivienda que se accesa por la vía pública Kurú, esta accesibilidad le da mucha deseabilidad al bien, ya que además del área de parqueo, también tiene uso de parque. Dentro de la finca está construída una vivienda en sistema prefabricado, con un estado de mantenimiento REGULAR, por las filtraciones de agua en paredes, termitas y deficiente estado en el sistema eléctrico de la vivienda por falta de entubar algunos circuitos. Tiene acceso a toda clase de servicios básicos, comercio en general, servicios médicos tanto privados como públicos, educación, transporte, etc. Tiene una cercanía de 30 metros con el Salón Comunal de Kurú. La ubicación de la vivienda proporciona un ambiente de seguridad para los habitantes de la misma. Para dar valor al terreno se realizó un rastreo de bienes en venta dentro de la misma Urbanización, al no encontrar un mercado activo, se utilizan comparables en venta en la Urbanización Olympos y La Esmeralda que están en el entorno inmediato de la Urbanización Kurú.

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-10805039586400-2025-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	103,00	320 000	32 960 000	55	30	R	0,5785	0,8190	15 616 139,00	26,1	151 613	
Corredor	12,00	75 000	900 000	40	30	D	0,3438	0,6780	209 784,00	9,3	17 482	
Patio techado	11,00	75 000	825 000	40	30	D	0,3438	0,6780	192 302,00	9,3	17 482	
			-						-			
			-						-			
TOTAL	126,00		34 685 000						16 018 225,00			
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	
TAPIA	18,00	48 000	864 000	40	30	R	0,3438	0,8190	243 270,00	11,3	13 515	
			-						-			
			-						-			
TOTAL	18,00		864 000						243 270,00			
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									¢16 018 225,00			
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢243 270,00			
VALOR TOTAL									¢16 261 495,00			
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									
										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		214-10805039586400-2025-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente:	Vivienda	Uso predominante:	Residencial
Estado de la edificación:	Existente	Avance:	100%
Nombre del Profesional Responsable de la obra:	No se obtiene	Presupuesto:	€ no aplica
Nombre del Desarrollador:		Número permiso construcción:	N.A.
Número de Contrato CFIA:	N.A.		
Documentos de construcción adicionales:			
Propiedad utilizada por:	Inquilino	Nombre:	Daniela Sandí Castro
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal:	126,00 m2	Porcentaje de cobertura:	83%
		Año de construcción:	1995
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		VC02	NÚMERO DE NIVELES: 1
Estructura	Sistema prefabricado columnas y baldosas horizontales	Sistema eléctrico:	
Paredes	Baldosas prefabricadas, tapicheles internos tablilla madera y externos en láminas de fibrocemento	Entubado Conduit	<u>SI</u> <u>PARCIAL</u>
Entrepiso	No aplica	Porcentaje	<u>80%</u>
Techos	Cerchas y clavadores de madera, presentan deterioro en puntas de cercha en el corredor	Caja breaker	<u>SI</u>
Cubierta	Láminas HG ondulado, canoas HG y bajantes PVC. En elevación posterior no hay, es caída libre	Interruptor	<u>Cuchilla</u>
Cielos	Tablillas de madera, cochera, corredor y patio techado sin cielo	Estado General	<u>Regular</u>
Pisos	Cerámica, rodapie de madera	Gas LP	<u>Ubicación</u>
Fachada	Sencilla, con cochera en todo el frente principal, portón en HN manual, puerta principal de tablero de madera en estado deficiente, marcos de madera en ventanas, con verjas en HN sencillas.	NOTA: Se debe cambiar el sistema de Interruptor a Breakers	
Aposentos	Cochera, sala/comedor, cocina, salita, dormitorio principal, 2 dormitorios, servicio sanitario, pilas, corredor y patio techado	Estado Físico y Mantenimiento:	
Baños	Losa sanitaria calidad económica, con salida sin entubar para la termoducha, enchape de azulejo económico en área de ducha.	Paredes	<u>Deficiente</u> Cielos <u>Regular</u>
Otros		Pisos	<u>Regular</u> Cubierta <u>Deficiente</u>
Red de agua caliente	NO		
Tanque captación de agua	NO		
Fisuras		Apreciación visual de desplome	
Repellos	<u>Leve</u>	Paredes	<u>Leve</u>
Pisos	<u>Leve</u>	Pisos	<u>Leve</u>
		Cielos	<u>Leve</u>
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación:		Avance:	
DESCRIPCIÓN	TAPIA PREFABRICADA: En cerramiento de patio, no tiene solera para amarre estructural entre columna y columna		
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción: <u>SÍ</u>
1			Equivalente al: <u>0,0%</u> del monto del crédito destinado a construcción
2			
3			
4			
5			
6			
7			
OBSERVACIONES			
Se le asigna un estado de REGULAR a la vivienda, por las siguientes razones: No cuenta con un sistema eléctrico que cumpla con lo indicado en el Código Eléctrico, las paredes laterales están con mucho hongo por la filtración de humedad, la presencia de termitas en la puerta entre el comedor y la salida indican que pueden estar en otros elementos de madera, la cerrajería de puertas internas está en deterioro.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-10805039586400-2025-U



FRENTE VIA PUBLICA



FRENTE PRINCIPAL



ELEVACIÓN PRINCIPAL



ELEVACIÓN POSTERIOR



COCHERA



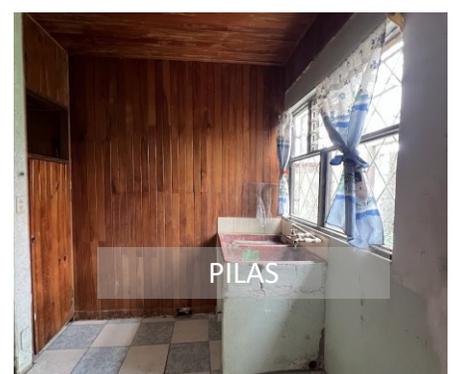
SALA/COMEDOR



COCINA



SALITA

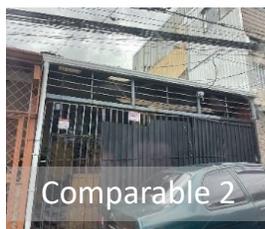


PILAS

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



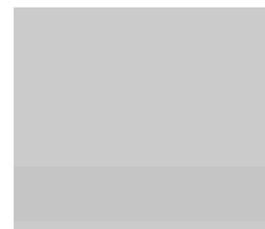
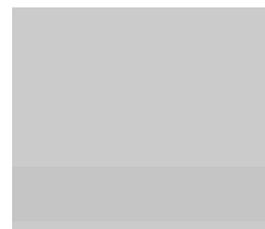
Comparable 1



Comparable 2



Comparable 2



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-10805039586400-2025-U



DORMITORIO PRINCIPAL



DORMITORIO 1



DORMITORIO 2



SERVICIO SANITARIO



COMEDOR Y PUERTA A SALIDA



CANOA Y BAJANTES ELEVACIÓN PRINCIPAL



CAJA BREAKERS



INTERRUPTOR



VISTA SISTEMA ELÉCTRICO EN ENTRECIELO



ALEROS FIBROCEMENTO



DAÑO POR TERMITAS



PUERTAS A PATIO

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-10805039586400-2025-U



PUNTAS CERCHA EN MAL ESTADO



DAÑO POR HUMEDAD EN PAREDES



DAÑO EN PAREDES POR EXCESO DE HUMEDAD - PRESENCIA DE HONGOS



TAPA DE DESAGÜ



PUERTA PRINCIPAL



VISTA TAPIA, PATIO TECHADO



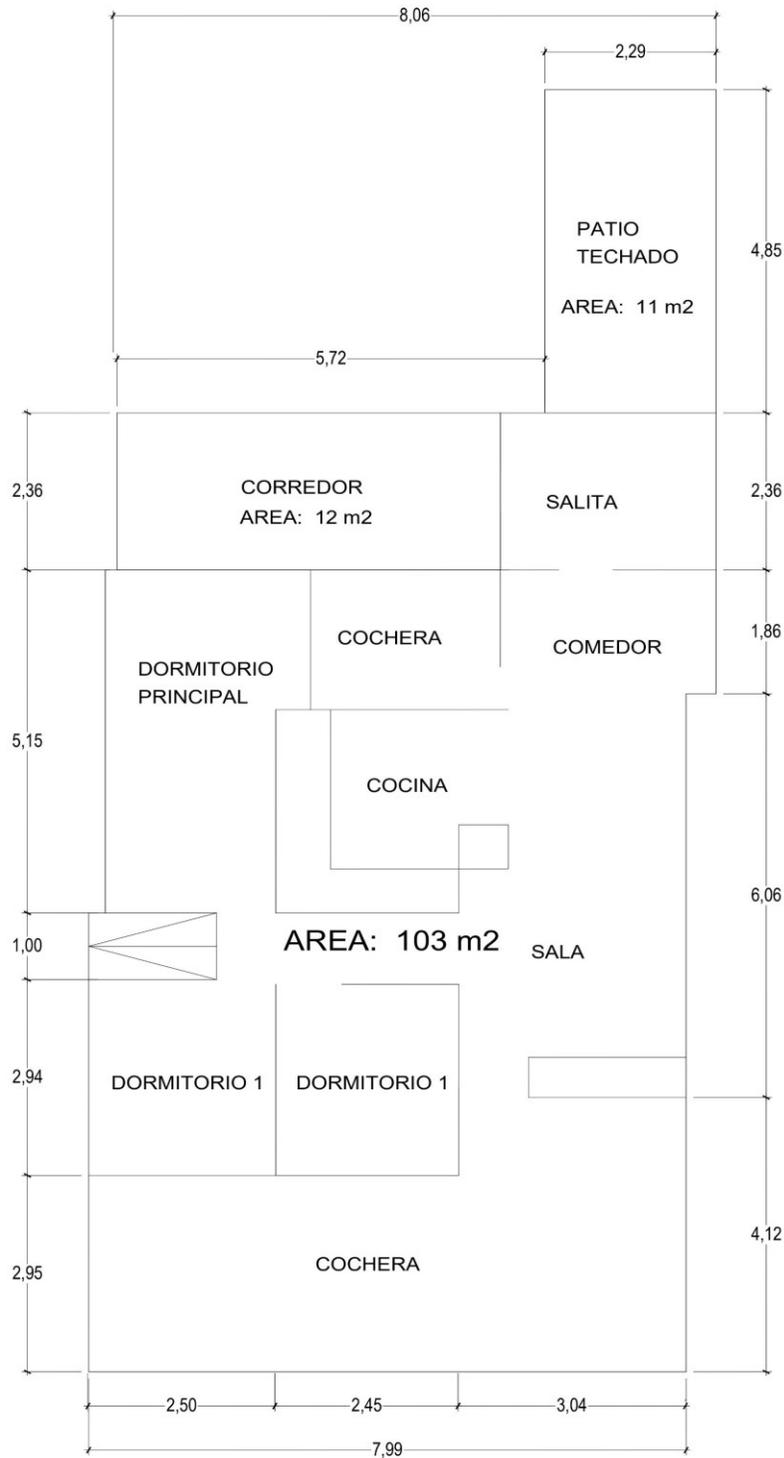
PARQUEO Y PARQUE FRENTE A VIVIENDA



INSPECCIÓN

CROQUIS VIVIENDA

214-10805039586400-2025-U



CROQUIS VIVIENDA

SIN ESCALA

PLANO DE CATASTRO

214-10805039586400-2025-U

479-S-8-5-20

CATASTRO NACIONAL
SECCION DE MICROFILM

ROLLO 171	IMAGEN 40
FECHA 10 SEP 1991	FIRMA <i>[Firma]</i>

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:
2-990499-91

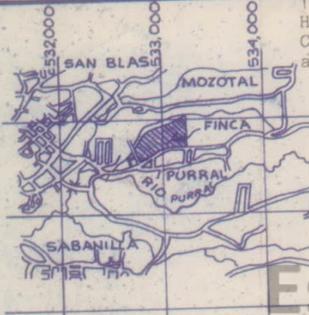
16 SEP 1991 *[Firma]*
Fecha Firma Autorizada

DE OFICIO



16 de febrero de 1994
Hoy de: **CIDAR ANTONIO SERRANO CHAVARRIA**, Céd: 6-157-872, inscrita al Fr 1395864-000.

[Firma]
Alvin Aguilar
Subjefe



LOCALIZACION
HOJA ABRA N° 3345-1
ESCALA 1:60,000

LINEA	ACIMUT	DIST.
3-2	246° 42.7'	7.99
2-29	336° 40.4'	7.50
29-27	336° 40.4'	6.50
27-30	353° 49.5'	6.13
30-32	69° 34.3'	6.19
32-3	156° 39.9'	19.54

DIRECCION DE URBANISMO I.N.V.U.

27 AGO 1991

APROBADO PARA EFECTOS DE CATASTRO



UBICACION
HOJA ABRA N° 3345-1
AMPLIACION. ESCALA 1:5,000

CATASTRO NACIONAL
51 38

ROLLO IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 1994

NOTAS:

PLANO EXENTO DE PAGO DE DERECHOS Y TIMBRES DE ACUERDO AL INCISO B, ARTICULO 38, LEY N° 1788 DEL 24 DE AGOSTO DE 1954

LEVANTAMIENTO POLAR CON RADIALES A LOS VERTICES. POLIGONAL CERRADA.

ERROR DE CIERRE ANGULAR: 00° 01'

ERROR DE CIERRE LINEAL: 0.01 m.

DOY FE QUE EN ESTE LEVANTAMIENTO NO HUBO RECTIFICACION DE LINDEROS NI AMONAJAMIENTO.

PLANO DEL LOTE No. 10

PROPIEDAD DE:
INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
CEDULA JURIDICA: 4-000-042134-12



DEPARTAMENTO DE TOPOGRAFIA

SITUADO EN: URBANIZACION KURU

DISTRITO: 5° IPIS
CANTON: 8° GOICOECHA
PROVINCIA: 1° SAN JOSE

INFORMACION DEL REGISTRO PUBLICO
ES PARTE DE LA FINCA INSCRITA AL:
FOLIO REAL 1317503A-000

AREA: **152.40 m²**

AREA SEGUN REGISTRO: **126357.80 m²**

[Firma]
OSCAR MARIO MARTINEZ JIMENEZ
TOPOGRAFO ASOCIADO TA 2688

ESCALA: **1 : 500**

PROTOCOLO
TOMO: 6091
FOLIO: 134 - 136

FECHA:
JULIO 1991

ARCHIVO:

29 JUL 1991

ANOTADO

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 395864---000**

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 395864 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA DE HABITACION LOTE N
- 10 URBANIZACION KURU

SITUADA EN EL DISTRITO 5-IPIS CANTON 8-GOICOECHEA DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : I N V U

SUR : ALAMEDA 5

ESTE : I N V U

OESTE : I N V U

MIDE: CIENTO CINCUENTA Y DOS METROS CON CUARENTA DECIMETROS
CUADRADOS

PLANO: SJ-0990499-1991

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL: NO HAY

IDENTIFICADOR PREDIAL: 108050395864 __

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO
MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 395864 Y ADEMÁS
PROVIENE DE 317503A 000

VALOR FISCAL: 30,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTISEIS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE
MIL OCHOCIENTOS UN COLONES CON OCHENTA Y OCHO CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00290174-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 08-MAY-2023

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 26-05-2025 a las 21:55 horas

OBSERVACIONES

214-10805039586400-2025-U

OBSERVACIONES

- 1)** El avalúo se realizó de acuerdo con las condiciones aparentes del terreno y de las edificaciones existentes y no se realizó ninguna prueba física de ingeniería o de laboratorio a las estructuras y al terreno. Por consiguiente no se asume ninguna responsabilidad por daños o vicios ocultos en las obras existentes, 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)** La revisión de las instalaciones eléctricas de las edificaciones existentes se basan en las condiciones aparentes y visibles de las mismas en la inspección ocular realizada durante el avalúo y no en una revisión detallada de las instalaciones que permita determinar si cumple a cabalidad con las exigencias del Código Eléctrico vigente; lo cual actualmente es competencia de los ingenieros eléctricos o afines, según los reglamentos de ejercicio profesional del CFIA.
- 3)** Se declara bajo Fe de Juramento que la suscrita no tiene ningún interés actual ni futuro sobre el inmueble valorado.
- 4)** 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.
- 5)** 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.
- 6)** 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.
- 7)** La suscrita 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.
- 8)** Se asume como correcta la información de otros profesionales incluida en los planos de agrimensura.
- 9)** La valuadora no asume ninguna responsabilidad por cualquier uso del avalúo distinto al establecido al crédito solicitado.
- 10)** 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.
- 11)** La propiedad se encuentra funcional y dispone de todos los servicios básicos.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-10805039586400-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de Exdudor 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	33 793 286,20	Avalúo anterior: 21 626 363,20
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	<p>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.</p> <p>2.- No se realizaron pruebas físicas de suelos o capacidad de soporte del mismo, ya que está fuera del alcance de este trabajo.</p> <p>3.- Se declara que la suscrita no tiene interés sobre el bien valuado.</p> <p>4.- El sistema eléctrico fue inspeccionado hasta donde lo permite la visual. Según lo observado no cumple con el Código Eléctrico vigente, el sistema de interruptor es de cuchilla, se debe cambiar por un breaker.</p> <p>5.- En Estudio de Registro NO indica hipotecas, gravámenes ni anotaciones. El bien para ser tomado como garantía crediticia.</p>		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Arq. Leila Zúñiga López	Emp. N° 583
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	28/5/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)