

AVALÚO DE FINCA URBANA			INFORME DE AVALÚO		
OFICINA		214 - DIRECIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-20113013172500-2021-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO			BIENES TEMPORALES		
BANCO	NACIONAL	NOMBRE SOLICITANTE (S)		Céd. Jurídica	4-000-001021
		DE COSTA RICA			
BANCO	NACIONAL	NOMBRE PROPIETARIO (S)		Céd. Jurídica	Proporción de Derechos
		DE COSTA RICA		4-000-001021	100%
		EX DEUDOR 7579-2			
UNIVERSIDAD SANTA LUCIA	ALAJUELA UAL	SOCIEDAD ANONIMA		Céd. Jurídica	3-101-676058
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	01 - ALAJUELA				
Distrito:	13 - GARITA				
Localidad:	LA GARITA				
DIRECCIÓN EXACTA					
DEL RESTAURANTE LA FIESTA DEL MAIZ 200 METROS AL ESTE / TAPIA PREFABRICADA COLOR TERRACOTA A M/ IZQ					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca		Según	el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	A-0000803-1968		4 408,56 m2		
Identificador Predial	20113013172500		4 408,56 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢171 951 474,24	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢190 379 420,90	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢362 330 895,14	
VALOR EN LETRAS: TRESCIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS TREINTA MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO COLONES 14/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢190 379 420,90			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	El complejo dispone de varias estructuras que se detallan en el croquis que se adjunta en la pagina 11 . El estado en general es bueno.				
Nombre del Perito	VANNIA SOLIS ZAMORA				
Tipo de Profesional	Ing.Civil	Sección de Ingeniería	Firma del Perito		
Número de registro	IC-8925	Emp.	Identificación N°	203830169	
Nombre de la empresa					
Nombre y firma representate legal de la empresa					
Fecha inspección:		10 julio 2021	Fecha informe:		12 julio 2021
Números telefónicos para contacto			2472-3310 / 8810-3410		
Correo electrónico / Dirección WEB		solisvannia@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO						214-20113013172500-2021-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		54 868,00		31 234,00		0,00		0,00		0,00	
AREA	4408,56	4 091,00	0,9756	4765,00	1,0260	1,0000		1,0000		1,0000	
NIVEL	0,25	0,25	1,0000	0,25	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
FRENTE	83,6	59,72	1,1187	64	1,0931	1,0000		1,0000		1,0000	
FONDO	59	57	1,0000		1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
FORMA	RECT	RECT	1,0000	RECT	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
PENDIENTE	3	3	1,0000	6	1,0392	1,0000		1,0000		1,0000	
UBICACIÓN	5	3	0,9503	5	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
SERVICIOS 1	1	4	0,9139	1	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
SERVICIOS 2	16	16	1,0000	16	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
TIPO VIA	4	4	1,0000	4	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
NEGOCIACION		Si Negocia	0,95	TRANSACCION	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
TIPO VENTA		ESPECULATIVA	0,8000	TRANSACCION	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		0,7583		1,1655		1,0000		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		41 605,81		36 402,73							
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE									
	1,0000	Área afectada		0,00 m2							
	1,0000	Área afectada		0,00 m2							
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€39 004 /m2	Valor ajustado	€/m2	€39 004 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno	€/ m2					
Factor secciones	1,0000	Área	4 408,56 m2								
VALOR UNITARIO FINAL				€39 004,00 /m2							
VALOR TOTAL DEL TERRENO				€171 951 474,24							
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	JUAN EDUARTE				TERRENO EN VERDE						
SUR	CAMINO CON 83,60 MTS				EN ASFALTO						
ESTE	ROSARIO RODRIGUEZ				CONSTRUCCION						
OESTE	HERNAN ARAYA MONTERO				CONSTRUCCION						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05										PRECISIÓN	3,00 m
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud		
1	465 620				1 105 180				668		
2	465 680				1 105 221				668		
3	465 660				1 105 256				668		
4	465 585				1 105 229				668		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	Vende Rodolfo Leitón, lote esquinero plano, ubicado en Residencial Quintas Montísel en la Garita, con servicios básicos . A \$ 360 000 . Negocia.	Oferta	8316-7979			12/7/2021					
		Coordenadas	Este	463 381	Norte	1 104 930					
2	Transacción realizada hace un mes por Lía Campos , lote medianero plano, ubicado em Los Lagos en La Garita, frente a calle publica, con servicios básicos . A \$ 240000 .	Oferta	8324-4444			12/7/2021					
		Coordenadas	Este	464 863	Norte	1 104 234					
3											
		Coordenadas	Este		Norte						
4											
		Coordenadas	Este		Norte						
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 sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El evaluador 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		214-20113013172500-2021-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Secundaria	Caño	NO
Material	Asfalto	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Ancho de vía	6,20 m	Cuneta	NO
Acera	NO	Cordón	NO
		ACCESO A LA FINCA	
		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ VARIOS	Internet por Cable	SÍ Varios
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	SÍ a 500 m
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 200 m
Agua Potable	SÍ MUNICIPALIDAD	Edificios Comerciales	SÍ a 600 m
Señal celular	SÍ Varios	Recolección de basura	SÍ Frente
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ BASICOS GARITA CENTRO
Medidores instalados		Ninguno	
		Clase social Media Alta	
		Clase social zonas cercanas Media Alta	
		Densidad poblacional Media	
		Actividad del lugar	
		RESIDENCIAL / COMERCIAL	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frente principal:	83,60 m	Nivel sobre calle:	0,25 m
Fondo:	59,00 m	Pendiente %	5 % LIGERAMENTE ONDULADO
Relación:	0,70574163	Tipo de vía:	4
Servicios	S1 1	Ubicación:	Medianero
	S2 16		
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):		Óptimo	
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0,00 m
Topografía	Ondulada	Pendiente	Descendente
		Posibilidad de daños	Ninguno
		Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 69,00%			
AFECCIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
9/7/2021	ANOTACIONES SOBRE LA FINCA : NO HAY / GRAVAMENES O AFECCIONES : SI HAY . NO AFECTAN EL VALOR DEL BIEN / CITAS : 309-19530-01-0901-001		
OBSERVACIONES			
<p>Observación # 1: Este avalúo es el reflejo de las características superficiales del terreno observadas el día de la visita al sitio. No se puede afirmar que las condiciones geológicas, hidrológicas y geotérmicas sean óptimas sin los estudios correspondientes.</p> <p>Observación # 2: El terreno se ubica en la Provincia de Alajuela, Cantón 01 Alajuela, distrito 13 La Garita específicamente a 200 metros al este del Restaurante la Fiesta del Maiz sobre la carretera hacia Atenas, dispone la zona y el bien de los servicios de agua potable, luz eléctrica y alumbrado público, ruta 3 que no dispone estructura pluvial básica como aceras, cordón y caño, superficie de rodamiento en asfalto, desfogue de aguas negras por medio de tanque séptico en la zona. Se accesa al lote por medio de calle pública (ver fotografías). Lote de uso de Quinta para Recreo, el inmueble actualmente es propiedad del Banco Nacional de Costa Rica, no cuenta la infraestructura con medidores de agua y Luz , el estado de la infraestructura que se observa es bueno (ver fotografías), con maleza y falta de limpieza pero no un deterioro evidente. El lote tiene un nivel con respecto a superficie de calle pública de acceso de 0,25 metros con un declive orientación sur - oeste. Esta zona es de alta plusvalía.</p> <p>Observación # 3: Las referencias encontradas son terrenos ubicados en la zona, a unos 2 km al este del bien , dado que la zona es de muy alta plusvalía suele darse mucha especulación algo que sucedió en este caso después de homologar con muchas ofertas resultando que las referencias # 1, # 2 eran las idoneas. Ambas referencias disponen de los mismos servicios básicos que el inmueble a valorar. Así las cosas, se han considerado pertinentes para el caso referido, se presenta un coeficiente de variación de 9,43% .</p>			

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-20113013172500-2021-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	
Salon Multiuso (Casa Club)	187,00	300 000	56 100 000	70	10	B	0,9184	0,9748	50 223 899,00	62,7	268 577	
Terraza / Corredor / SM	75,00	150 000	11 250 000	70	10	B	0,9184	0,9748	10 071 600,00	62,7	134 288	
BBQ / vestidores	57,00	250 000	14 250 000	60	10	I	0,9028	0,9191	11 824 137,00	49,8	207 441	
Salas Conferencias / Dos niveles	94,00	250 000	23 500 000	60	10	B	0,9028	0,9748	20 681 128,00	52,8	220 012	
Gimnasio	275,00	300 000	82 500 000	80	10	I	0,9297	0,9191	70 495 150,00	68,4	256 346	
Sala Conferencia / 1 nivel	26,00	250 000	6 500 000	60	10	B	0,9028	0,9748	5 720 312,00	52,8	220 012	
TOTAL	714,00		194 100 000						169 016 226,00			
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	
Piscinas	51,50	115 000	5 922 500	40	10	I	0,8438	0,9191	4 593 130,50	31,0	89 187	
Aceras / Terrazas	148,00	55 000	8 140 000	20	10	B	0,6250	0,9748	4 959 332,00	12,2	33 509	
Verjas En HG	55,00	60 000	3 300 000	40	10	B	0,8438	0,9748	2 714 360,00	32,9	49 352	
Tapia Prefabricada	279,00	35 000	9 765 000	30	10	D	0,7778	0,6780	5 149 503,00	15,8	18 457	
Cerca electrica	279,00	5 000	1 395 000	10	6	B	0,5200	0,9748	706 986,00	5,1	2 534	
Cuarto Maquinas	4,70	25 000	117 500	30	10	I	0,7778	0,9191	83 998,40	21,4	17 872	
Aceras / exteriores	215,00	15 000	3 225 000	20	10	I	0,6250	0,6250	1 259 685,00	7,8	5 859	
Accesos en asfalto	475,00	6 950	3 301 250	20	10	I	0,6250	0,9191	1 896 200,00	11,5	3 992	
TOTAL			35 166 250						21 363 194,90			
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									¢169 016 226,00			
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢21 363 194,90			
VALOR TOTAL									¢190 379 420,90			
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	

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.

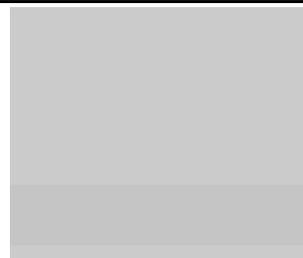
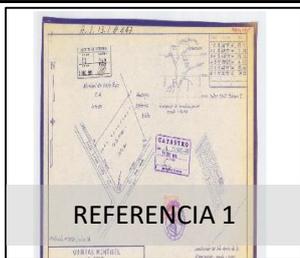
DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-20113013172500-2021-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente:	COMPLEJO RECREACIONAL	Uso predominante:	Otros
Estado de la edificación:	Existente	Avance:	100% Presupuesto: ¢
Nombre del Profesional Responsable de la obra:			
Nombre del Desarrollador:			
Número de Contrato CFIA:	Número permiso construcción:		
Documentos de construcción adicionales:			
Propiedad utilizada por:	Nombre		
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal:	1608,00 m2	Porcentaje de cobertura:	37%
		Año de construcción:	2011
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: <u>CL01</u>		NÚMERO DE NIVELES: <u>1</u>	
Estructura	MAMPOSTERIA	Sistema eléctrico:	
Paredes	BLOQUES DE CONCRETO/ REPELLADAS	Entubado Conduit	<u>SI</u> <u>TOTAL</u>
Entrepiso	NO HAY	Porcentaje	<u>100%</u>
Techos	CERCHAS EN MADERA, TAPICHELES EN MADERA	Caja breaker	<u>SI</u>
Cubierta	EN ZINC ONDULADO / DOS AGUAS/ CANOAS Y BAJANTES	Interruptor	<u>Diyuntores</u>
Cielos	TABLILLA PLASTICA	Estado General	<u>Regular</u>
Pisos	CERAMICA	Gas LP	<u>Ubicación</u>
Fachada	SENCILLA / TIPO CAMPRESTE / CORREDOR FRONTAL / TERRAZA POSTERIOR	Estado Físico y Mantenimiento:	
Aposentos	SALA CONFERENCIAS/ OFICINAS/ BATERIA SERVICIOS SANITARIOS/	Paredes	<u>Bueno</u> Cielos <u>Bueno</u>
Baños	BATERIAS CPMPLETAS DE BAÑOS	Pisos	<u>Bueno</u> Cubierta <u>Bueno</u>
Otros	N/A		
Red de agua caliente	N/A		
Tanque captación de agua	N/A		
Fisuras		Apreciación visual de desplome	
Repellos	<u>Leve</u>	Paredes	<u>Ninguno</u>
Pisos	<u>Ninguno</u>	Pisos	<u>Ninguno</u>
		Cielos	<u>Ninguno</u>
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación:	Avance:		
DESCRIPCIÓN			
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
			Equivalente al: <u>0,0%</u> del monto del crédito destinado a construcción
OBSERVACIONES			
<p>El complejo dispone de varias estructuras que se detallan en el croquis que se adjunta en la pagina 11 donde se indica que se compone de varias estructuras cuya principal area social es la Casa club aca detallada , una piscina, area de BBQ con su cocina (ver fotos), Gimnasio y hacia el oeste dos modulos en mamposteria de salas de reuniones uno de dos pisos y otro de un nivel. Accesos en asfalto y aceras perimetrales. Se dispone de una buena evacuación de las aguas pluviales asi como de un cuarto de maquinas, tapia perimetral prefabricada en estado regular basicamente la colindante norte con el terreno en verde y todo con cerca electrica. La propiedad necesita mantenimiento en los jardines y limpieza en las instalaciones. En general el estado es bueno.</p>			

ANEXO FOTOGRÁFICO : ENTORNO Y LOCAL COMERCIAL

214-20113013172500-2021-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO : ENTORNO Y LOCAL COMERCIAL

214-20113013172500-2021-U



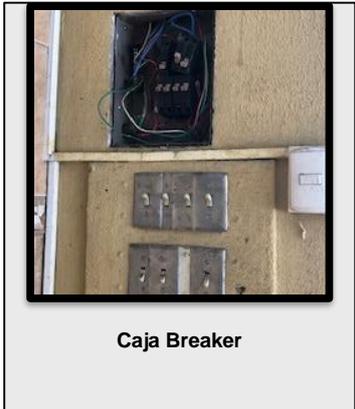
Piscinas



Cocina / BBQ / Area de Piscina



Gimnasio



Caja Breaker



Servicios sanitarios



Piscinas / terrazas en concreto

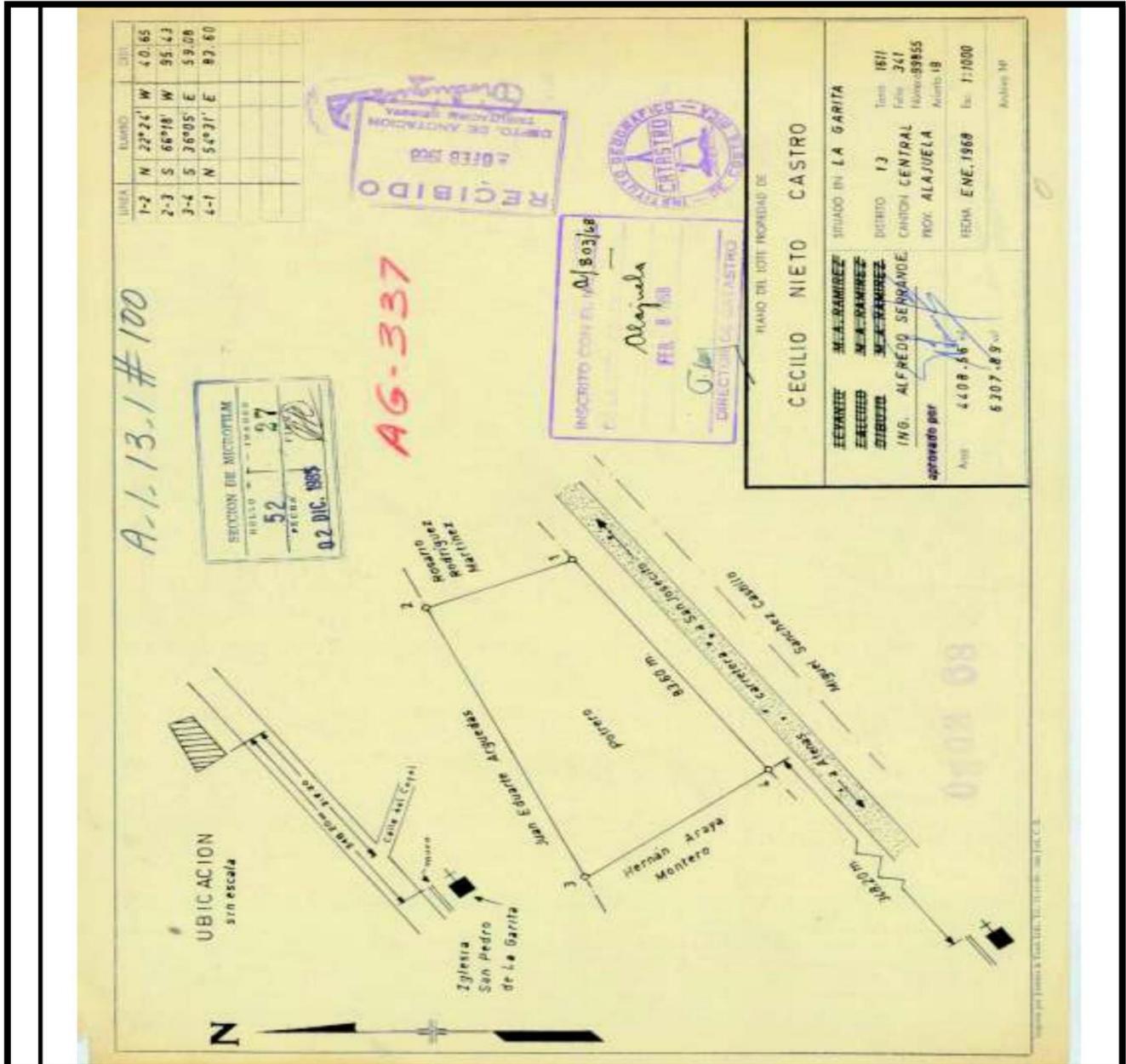


salones de Conferencias



PLANO DE CATASTRO : A- 0000803 -1968

214-20113013172500-2021-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 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.

ESTUDIO DE REGISTRO : FINCA 131725-000

214-20113013172500-2021-U

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 131725--000**

PROVINCIA: ALAJUELA **FINCA:** 131725 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE AGRICULTURA

SITUADA EN EL DISTRITO 13-GARITA CANTON 1-ALAJUELA DE LA PROVINCIA DE

ALAJUELA

LINDEROS:

NORTE : JUAN EDUARTE

SUR : CAMINO CON 83,60 MTS

ESTE : ROSARIO RODRIGUEZ

OESTE : HERNAN ARAYA MONTERO

MIDE: CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHO METROS CON CINCUENTA Y SEIS DECIMETROS
CUADRADOS

PLANO:A-0000803-1968

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA
PROVINCIA DE ALAJUELA NUMERO 131725 Y ADEMAS PROVIENE DE 1865-383-004

VALOR FISCAL: 288,802,755.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES CIENTO OCHENTA MIL

NOVECIENTOS VEINTISIETE COLONES CON SETENTA Y CINCO CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2020-00431155-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 15-SEP-2020

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 309-19530-01-0901-001

REFERENCIAS: 1865-383-004

AFECTA A FINCA: 2-00131725 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

NOTAS GENERALES

214-20113013172500-2021-U

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.

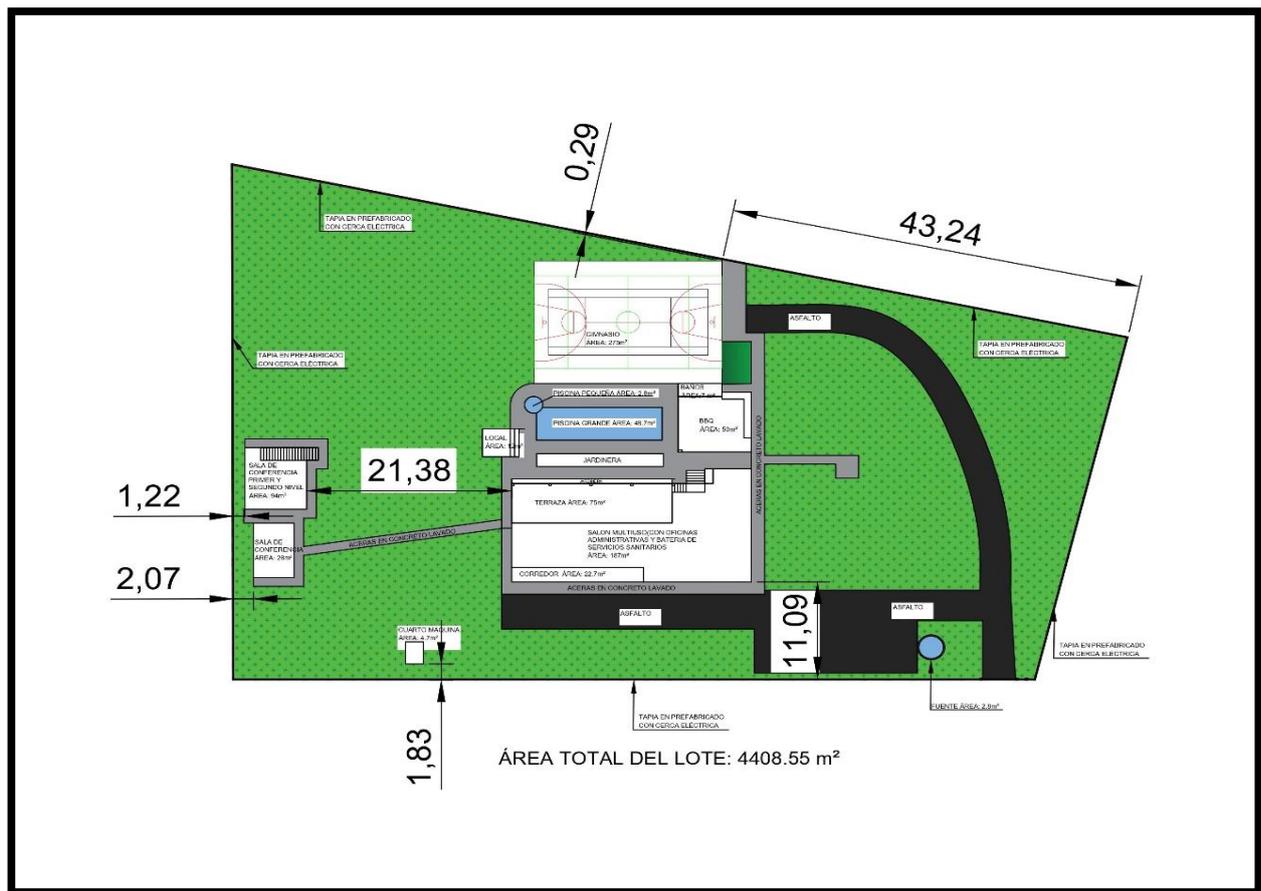
9) La valuadora no asume ninguna responsabilidad por cualquier uso del avalúo distinto al establecido al crédito solicitado.

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.

ANEXO : CROQUIS DE LAS INSTALACIONES

214-20113013172500-2021-U



NOTA DISPONIBILIDAD SERVICIOS BASICOS

214-20113013172500-2021-U

DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y COMPRAS
Unidad de Soporte técnicoFORMULARIO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE BIENES TEMPORALES
DEL BNCR

Por favor ingresar los siguientes datos referentes a los servicios públicos de agua potable y electricidad de los bienes temporales del Banco Nacional de Costa Rica.

Servicio de agua potable

Posee servicio activo: Sí No

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. LA PROPIEDAD NO TIENE EL MEDIDOR DE AGUA INSTALADO.

Nombre del proveedor del servicio: MUNICIPALIDAD DE ALAJUELANúmero telefónico del proveedor: 2436-2300Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: ABONADO # 02906Nombre del abonado: ILKA HERNANDEZObservaciones: COLINDANTE ESTE

Servicio eléctrico

Posee servicio eléctrico activo: Sí No

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. LA PROPIEDAD NO TIENE EL MEDIDOR DE ELECTRICIDAD INSTALADO.

Nombre del proveedor del servicio: INSTITUTO COSTARRICENSE DE ELECTRICIDAD (ICE)Número telefónico del proveedor: 2437-0123Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: NISE 112624Nombre del abonado: ILKA HERNANDEZObservaciones: : COLINDANTE ESTE

FORMULAS PARA HOMOLOGACION

214-20113013172500-2021-U

FORMULAS PARA HOMOLOGACION

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.

1. OBJETIVO

El objetivo de este informe es determinar el valor de mercado de los bienes inmuebles descritos en el presente documento, de acuerdo a la metodología de valoración que se describe a continuación.

2. METODOLOGIA

Se aplicó la metodología de valoración por comparación de precios, la cual consiste en determinar el valor de mercado de un bien inmueble basándose en el precio de venta de bienes similares que se encuentran en el mercado.

3. RESULTADOS

Descripción del bien	Valor estimado
[Descripción del bien]	[Valor estimado]

4. CONCLUSIONES

El valor de mercado de los bienes inmuebles descritos en el presente documento es de [Valor estimado].

FORMULAS PARA HOMOLOGACION

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.

1. OBJETIVO

El objetivo de este informe es determinar el valor de mercado de los bienes inmuebles descritos en el presente documento, de acuerdo a la metodología de valoración que se describe a continuación.

2. METODOLOGIA

Se aplicó la metodología de valoración por comparación de precios, la cual consiste en determinar el valor de mercado de un bien inmueble basándose en el precio de venta de bienes similares que se encuentran en el mercado.

3. RESULTADOS

Descripción del bien	Valor estimado
[Descripción del bien]	[Valor estimado]

4. CONCLUSIONES

El valor de mercado de los bienes inmuebles descritos en el presente documento es de [Valor estimado].