

AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO		INFORME DE AVALÚO	
<b>OFICINA</b>	214 - DIRECCIÓN DE BIENES	214-3080101651280F-2025-C	
<b>PROPÓSITO DEL AVALÚO</b>	BIENES ADJUDICADOS		
<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
<b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	<b>Proporción de Derechos</b> 100%
<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>			
Provincia:	03 - CARTAGO		
Cantón:	08 - EL GUARCO		
Distrito:	01 - EL TEJAR		
Localidad:	CONDOMINIO VILLA ILIOS		
<b>DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO</b>			
CONDOMINIO VALLE ILIOS, FILIAL NÚMERO 33, 1 KM AL ESTE DEL CENTRO MEDICO SAN JUAN DE TOBOSI. PLUS CODE R2VP+X6P El Tejar, Provincia de Cartago.			
<b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>			
Inscripción de la Finca Filial	Id. Predial Finca Matriz:	3080101582680F	
Según Registro; Plano y Escritura Const.	Id. Predial Finca Madre:	3080100043620M	
FINCA FILIAL N° 33	Factor de Copropiedad:	0,02450000000000	Otras Áreas m2
Plano de catastro N°	C-1981210-2017	173,00 m2	Finca Madre: 5 288,52
Identificador Predial	3080101651280F	173,00 m2	Finca Matriz: 9 842,43
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Áreas Privativas: 7 043,07
Escritura constitutiva	172,87 m2	Demasía: NO	Áreas Comunes: 2 799,36
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal	Habitacional con Construcción	
<b>AVALÚO</b>			
VALOR DEL TERRENO			¢25 117 144,50
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢36 777 069,00
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>			<b>¢61 894 213,50</b>
VALOR EN LETRAS:	SESENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS TRECE COLONES 50/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	General
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:	Vivienda
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢36 777 069,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	ES PROPIEDAD DEL BNCR		
Nombre del Perito	Randall Elizondo Murillo		
Tipo de Profesional	Ingeniero civil	Carnet	IC 5860
Código Perito SIACC	719	Emp.	Identificación N° 5-0219-0843
Nombre de la empresa	Randall Elizondo Murillo		Cód. Empresa 00000303
Nombre y firma representate legal de la empresa			
Fecha inspección:	14 marzo 2025	Fecha informe:	17 marzo 2025
Números telefónicos para contacto	8384-9132 / 2236-7762		
Correo electrónico / Dirección WEB	elizondomurillo@ice.co.cr		

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 valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

AVALÚO DEL TERRENO						214-3080101651280F-2025-C				
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO										
Características	SUJETO	COMPARABLES								
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5
VALOR €/m2		116 000,00		113 300,00		0,00		0,00		0,00
AREA	5288,52	5 074,00	0,9900	1198	0,6100		1,0000		1,0000	1,0000
FRENTE	143	40	1,3690	22	1,5970		1,0000		1,0000	1,0000
REGULARIDAD	1	1%	1,0000	1%	1,0000		1,0000		1,0000	1,0000
TIPO DE VIA	4	1	0,8190	4	1,0000		1,0000		1,0000	1,0000
PENDIENTE	0	0	1,0000	0	1,0000		1,0000		1,0000	1,0000
SERVICIOS 1	4	4	1,0000	4	1,0000		1,0000		1,0000	1,0000
SERVICIOS 2	16	16	1,0000	16	1,0000		1,0000		1,0000	1,0000
NIVEL	0	0	1,0000	0	1,0000		1,0000		1,0000	1,0000
UBICACION	5	5	1,0000	5	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		1,1100		0,9742		1,0000		1,0000		1,0000
Valores Homologados		128 759,87		110 373,46						
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	€119 567 /m2	Valor ajustado	€119 567 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno						
Factor secciones	1,0000	Área	129,57 m2	Valor unitario	€74 283 / m2					
<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>					<b>€193 850,00 /m2</b>					
<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO</b>					<b>€25 117 144,50</b>					
LINDEROS ACTUALES										
<b>NORTE</b>	es, elementos estructurales y ductos en área común cons					Construido				
<b>SUR</b>	es, elementos estructurales y ductos en área común cons					Construido				
<b>ESTE</b>	tos estructurales y ductos, escaleras y pasillos en área cc					Construido				
<b>OESTE</b>	es, elementos estructurales y ductos en área común cons					Construido				
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05					PRECISIÓN					
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud	
1	503 869				1 088 574				1 396	
2	503 879				1 088 575				1 395	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES										
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta				
1	Terreno en venta, de la entrada del condominio 450 metros hacia Cartago	Oferta	8865-2126			17/3/2025				
		Coordenadas	Este	ND	Norte	ND				
2	Lote en venta, Condominio La Hacienda, Tejar, Cartago	Oferta	8830-7690			17/3/2025				
		Coordenadas	Este	ND	Norte	ND				
3		Coordenadas	Este		Norte					
		Coordenadas	Este		Norte					
4		Coordenadas	Este		Norte					
		Coordenadas	Este		Norte					
5		Coordenadas	Este		Norte					
		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		214-3080101651280F-2025-C	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>	
Tipo de ruta	<u>Calle local</u>	Caño	<u>SÍ</u> Sistema Sanitario <u>Planta de tratamiento</u>
Material	<u>Asfalto</u>	Cuneta	<u>NO</u> Alcantarillado pluvial <u>SÍ</u>
Ancho de vía	<u>9,20 m</u>	Cordón	<u>SÍ</u>
Acera	<u>SÍ</u>	<b>ACCESO A LA FINCA</b> <u>Calle privada</u>	
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>		<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	<u>SÍ ICE</u> Internet por Cable <u>SÍ VARIOS</u>	Clase social <u>Media</u> Clase social zonas cercanas <u>Media</u> Densidad poblacional <u>Media</u> Actividad del lugar <u>RESIDENCIAL</u>	
Alumbrado	<u>SÍ JASEC</u> Jardines y Parques <u>SÍ a 100 m</u>		
Electricidad	<u>SÍ JASEC</u> Transporte Público <u>SÍ a 300 m</u>		
Agua Potable	<u>SÍ A y A</u> Edificios Comerciales <u>SÍ a 500 m</u>		
Señal celular	<u>SÍ VARIOS</u> Recolección de basura <u>SÍ a 100 m</u>		
TV por Cable	<u>SÍ</u> Edificios públicos / comunales <u>SÍ a 500 m</u>		
Medidores instalados	<u>Electricidad y Agua</u>		
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>			
Frete principal:	<u>143,10 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>0,00 m</u>
Fondo:	<u>35,89 m</u>	Pendiente %	<u>0</u>
Relación:	<u>0,25080363</u>	Tipo de vía:	<u>4</u>
Servicios	S1 <u>4</u> S2 <u>16</u>	Ubicación:	<u>Medianero</u>
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:		<u>NO</u>	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):		<u>Bueno</u>	
Cuerpo de agua cerca	<u>Río</u> Distancia <u>500,00 m</u>	Possibilidad de daños	<u>Bajo</u>
Topografía	<u>Plana</u> Pendiente <u>No Aplica</u>	Riesgo deslizamiento	<u>Ninguno</u>
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>94,00%</u>			
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>			
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>		
<b>17/3/2025</b>	<b>Reservas y restricciones, servidumbre de acueducto, servidumbre de aguas pluviales. No afectan su funcionalidad</b>		
<b>OBSERVACIONES</b>			
El cuerpo de agua que se ubica a una distancia aproximada de 500 metros de la propiedad es el río Coris			

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-3080101651280F-2025-C		
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	81,00	395 000	31 995 000	65	8	B	0,9309	0,9748	29 033 559,00	59,0	358 439	
Azotea	67,00	75 000	5 025 000	65	8	B	0,9309	0,9748	4 559 886,00	59,0	68 058	
Cochera	24,00	150 000	3 600 000	50	8	B	0,9072	0,9748	3 183 624,00	44,2	132 651	
			-						-			
<b>TOTAL</b>	<b>172,00</b>		40 620 000						<b>36 777 069,00</b>			
OBRAS COMPLEMENTARIAS ÁREA PRIVATIVA												
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	
			-						-			
			-						-			
			-						-			
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>		-						-			
OBRAS COMUNES 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	
Área común constr.	1 048,00	395 000	413 960 000	65	8	B	0,9309	0,9748	375 644 072,00	59,0	358 439	
Área comun libre	1 751,00	14 000	24 514 000	20	8	B	0,7200	0,9748	17 205 326,00	14,0	9 826	
			-						-			
<b>TOTAL</b>			438 474 000						<b>392 849 398,00</b>			
PROPORCIONALIDAD DE ACUERDO CON FACTOR DE COPROPIEDAD									<b>9 624 810,25</b>			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES												
CONSTRUCCIONES									¢36 777 069,00			
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0,00			
<b>VALOR TOTAL</b>									<b>¢36 777 069,00</b>			
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									

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 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**

214-3080101651280F-2025-C

**CONSTRUCCIONES**

Tipo de construcción existente: Vivienda      Uso predominante: Residencial  
 Estado de la edificación: Existente      Avance:       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: En desuso      Nombre  
 Vigencia del contrato de arrendamiento:  
 Área construcción principal: 81,00 m2      Porcentaje de cobertura: 85%      Año de construcción: 2017

**DETALLE DE ELEMENTOS**

**TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:** AP01      **NÚMERO DE NIVELES:** 1

Estructura	Concreto reforzado	<b>Sistema eléctrico:</b>	
Paredes	Mampostería	Entubado Conduit	<u>SI</u> <u>TOTAL</u>
Entrepiso	Concreto	Porcentaje	<u>100%</u>
Techos	Losa de concreto	Caja breaker	<u>SI</u>
Cubierta	Losa de concreto	Interruptor	<u>Diyuntores</u>
Cielos	Gypsum	Estado General	<u>Bueno</u>
Pisos	<b>Cerámica</b>	Gas LP	<u>Ubicación</u>
Fachada	Sencilla		
Aposentos	3 dormitorios, 2 baños, sala comedor, cocina, terraza y pilas	<b>Estado Físico y Mantenimiento:</b>	
Baños	2 baños enchapados	Paredes	<u>Bueno</u> Cielos <u>Bueno</u>
Otros		Pisos	<u>Bueno</u> Cubierta <u>Bueno</u>
Red de agua caliente	Termoducha		
Tanque captación de agua	No		

**Fisuras**

**Apreciación visual de desplome**

Repellos Leve      Paredes Ninguno      Pisos Leve      Cielos Leve  
 Pisos Ninguno

**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:	SÍ
1			Equivalentes al: <u>0,0%</u> del monto del crédito destinado a construcción	
2				
3				
4				
5				
6				
7				

**OBSERVACIONES**

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-3080101651280F-2025-C



Fachada



Entrada



Entorno



Valuador en sitio



Azotea

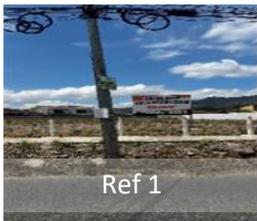


Ingreso a vivienda



Interior de vivienda

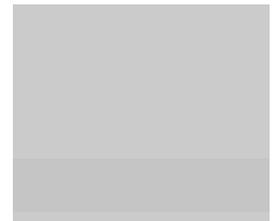
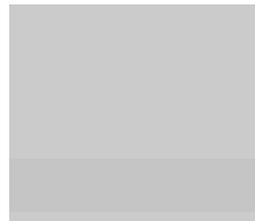
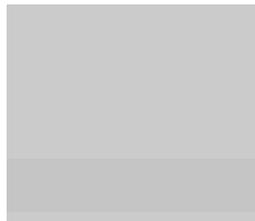
**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



Ref 1



Ref 2

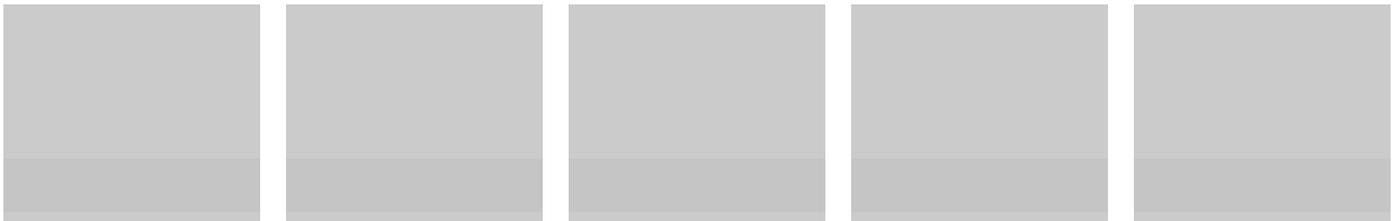


**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-3080101651280F-2025-C



**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-3080101651280F-2025-C



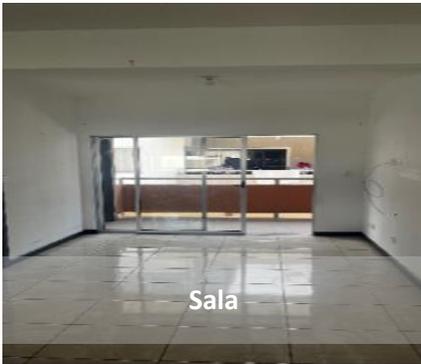
Dormitorio



Dormitorio



Dormitorio



Sala



Medidor e interruptor

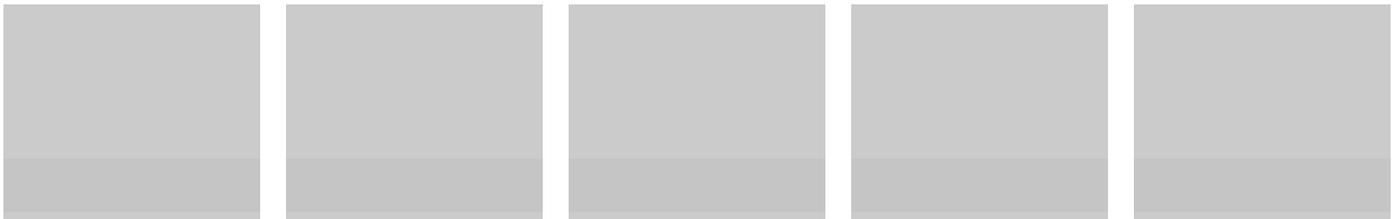


Caja de breaker



Instalación eléctrica

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**





**ESTUDIO DE REGISTRO**

214-3080101651280F-2025-C

**REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRICULA: 165128--F-000**

CEDELA RUBERCA 4400-00-021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CUEN MIL SEISCIENTOS DOCE DOLÁRES CON CUATRO CENTAVOS  
DUEÑO DEL BIEN: [REDACTED]  
PRESENTACIÓN: 2024-0225706-01  
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 10-ABR-2024

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRANTIONES O AFECTACIONES: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES  
CITAS: 346-0101-01-002-001  
FINCA REFERENCIA: 50010-0-000  
AFECTA A FINCA: 3-0010128 F-000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO  
CITAS: 2017-584677-41-0001-001  
AFECTA A FINCA: 3-0010128 F-000  
DESCA EL 10 DE AGOSTO DE 2017  
LONGITUD: 434.06 METROS  
ANCHO: 0.00 METROS  
DIRECCION: NORTE A OESTE  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
A FAVOR DE LAS FINCAS: EN CONTRA DE LAS FINCAS:  
3 25499-000 3 04270-M-000  
3 04340-M-000  
3 04392-M-000  
3 15257-F-000  
3 15258-F-000  
3 15259-F-000  
3 15260-F-000  
3 15261-F-000  
3 15262-F-000  
3 15263-F-000  
3 15264-F-000  
3 15265-F-000  
3 15266-F-000

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 165128 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY  
NATURALEZA: FINCA FILIAL NUMERO 33 DESTINADA A USO HABITACIONAL EN PROCESO DE CONSTRUCCION UBICADA EN EL SEGUNDO NIVEL SITUADA EN EL DISTRITO 1 EL TEJAR CANTON 8 EL GUARCO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO

**LINDEROS:**  
NORTE : PAREDES, ELEMENTOS ESTRUCTURALES Y DUCTOS, EN AREA COMUN CONSTRUIDA.  
SUR : PAREDES, ELEMENTOS ESTRUCTURALES Y DUCTOS EN AREA COMUN CONSTRUIDA.  
ESTE : PAREDES, ELEMENTOS ESTRUCTURALES Y DUCTOS, ESCALERAS Y PASILLOS EN AREA COMUN CONSTRUIDA.  
OESTE : PAREDES, ELEMENTOS ESTRUCTURALES Y DUCTOS, EN AREA COMUN CONSTRUIDA.

MIDE: CIENTO SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS  
VALOR PORCENTUAL: 1.9230769  
VALOR MEDIDA: 0.0245  
PLANO: C-1981210-2017

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
300004362M	000	FOLIO REAL
300165128F	000	FOLIO REAL
300165128F	000	FOLIO REAL
300165128F	001	FOLIO REAL
300165128F	002	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 51.013.322.64 COLONES

PROPIETARIO:  
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

**OBSERVACIONES**

214-3080101651280F-2025-C

- Las paredes son de mampostería con algunas divisiones livianas.
- El mueble de cocina es de melamina con sobre de granito, se observan algunas de sus puertas sueltas.
- Los closets son de melamina, en un dormitorio se observa que fue removido en su totalidad y en otro dormitorio en forma parcial.
- El rodapié de un dormitorio se observa desprendido parcialmente.
- Algunos plafones se observan sin bombillos.

**INSERTAR ESTUDIO DE  
REGISTRO**

**CONSIDERACIONES GENERALES**

214-3080101651280F-2025-C

- a) El propósito de la presente valoración es calcular el valor de un terreno y sus construcciones, su uso es exclusivo del solicitante.
- b) El Avalúo se refiere al terreno y a las edificaciones existentes en él. Se realiza con la documentación proporcionada por el solicitante y la inspección visual en el momento de la visita.
- c) Las condiciones de la propiedad se verificaron durante visita realizada en la fecha indicada
- d) El costo de las construcciones se obtiene a partir del Valor de Reposición Nuevo (VRN), el cuál consiste en determinar lo que costarían hoy día construir las mismas en condiciones similares y restarles la depreciación, considerando las edades, las vidas útiles estimadas y los estados de conservación (Método de Ross - Heidecke), obteniendo de esta manera el Valor Neto de Reposición (VNR).
- e) No se asume responsabilidad por condiciones no aparentes u ocultas en los bienes valuados. Este avalúo no contempla pruebas físicas de Ingeniería ni de laboratorio sobre la capacidad soportante del suelo y no se asume responsabilidad por la firmeza de las estructuras o durabilidad de las mismas.
- f) El valuador declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo, ni interés particular por el monto que ha resultado.
- g) Se visitó el lugar exacto de su ubicación, las características y condiciones del inmueble son ciertas por comprobación visual.
- h) El trabajo comprende la verificación de la información suministrada por la el solicitante, conteniendo en ella el plano catastrado el cual está debidamente inscrito en la base de datos del catastro nacional (estudio de catastro) y el estudio del número de folio real de la finca en el registro público de la propiedad. No se hace levantamiento topográfico con instrumentos por lo que los datos contenidos en el plano se consideran como ciertos a menos que exista discrepancia claramente visible con respecto a la realidad.
- i) Se está utilizando el tipo de cambio de compra del BCCR, ajustado al día en que se realiza la visita al sitio; según indica la Normativa de Regulación de créditos 1-05 de la SUGEF.
- j) El método de valoración del terreno se realiza considerando el banco de datos de la firma e información de la zona, para ello se monitoreó el entorno para comparar precios de venta de terrenos (comparables) con el terreno (sujeto) a valorar, así como se comparó con otros terrenos ubicados en zonas de igual nivel socio económico y área.
- k) El suscrito valuador (a) da fe de que la estimación del valor se ha obtenido con base en metodologías objetivas y en acatamiento al Código de Conducta relativo a Ética, Competencia, Revelación de información y Confección de Informe de Avalúo, de las Normas Internacionales de Valuación (IVS por sus siglas en inglés). Así también, no le alcanzan los intereses económicos y sociales sobre el bien valorado.
- l) El método de depreciación utilizado fue el de Ross - Heidecke que considera la edad del bien, la vida útil estimada y el estado de conservación.
- m) Este informe de avalúo es confidencial, según la relación contractual con el solicitante. No se asume responsabilidad por su publicación y/o copia del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidos en el presente informe, o los nombres y afiliación profesional de los Valuadores, sin el consentimiento por escrito de los mismos.

DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y COMPRAS  
Unidad de Soporte técnico



## FORMULARIO 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. \_\_\_\_\_

Nombre del proveedor del servicio: \_\_\_\_\_

Número telefónico del proveedor: \_\_\_\_\_

Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: \_\_\_\_\_

Nombre del abonado: \_\_\_\_\_

Observaciones: \_\_\_\_\_

### 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. \_\_\_\_\_

Nombre del proveedor del servicio: \_\_\_\_\_

Número telefónico del proveedor: \_\_\_\_\_

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio : \_\_\_\_\_

Nombre del abonado : \_\_\_\_\_

Observaciones: \_\_\_\_\_

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
<b>Calificación de la Liquidez</b>		<b>Alta</b>	
1	Informe de avalúo N°:	214-3080101651280F-2025-C	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula: 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Randall Elizondo Murillo	Empresa: Randall Elizondo Murillo
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Sí
5	Monto del avalúo	61 894 213,50	Monto solicitado: 54566937,04
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	ES PROPIEDAD DEL BNCR		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Randall Elizondo Murillo	Emp. N°
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	21/3/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)