

Fecha: 04/08/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: CONDOMINIO HACIENDA SAN AGUSTIN, filial 65-E. Plus code: XVW5+XHV Heredia
4-HER 3-San Francisco 1-Heredia

Número de Avalúo: 5162014

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: >24 meses

Valor Concluido: 185.967.099,5

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 01/08/2024

Se recomienda aceptar el bien valorado como garantía crediticia: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado

Observaciones Generales:
Ver hoja texto del anexo

FIRMA:

M.M.S.

Nombre: Miguel Mansilla Sepúlveda

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 8-0053-0841

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:

Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

Informe de Avalúo No.: 214-4010300404320F-2024-C

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5162014

Página 1 de 13

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-4010300404320F-2024-C

NAS No.: 5162014

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	484.548	1.105.474	1.117

ÁREA m²: 0

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
Plus code: XVW5+XHV Heredia

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2006

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 36 m²

EDAD EFECTIVA: 18 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 62.2 años

ÁREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) 0 m²

VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) 0 años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Comercial

CUBIERTA: Hierro galvanizado

ESTRUCTURA: Columnas de concreto con ventanales

ENTREPISO: No aplica

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: Other

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Bueno

AVANCE DE OBRA:

PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70%

TECHOS: Estructura metálica

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

FACHADA/EXTERIOR: Ventanales con marcos de aluminio

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos

Repello ☒ ☐

Empastado ☐ ☒ gypsum

Enchape ☐ ☐

☐ ☐

☐ ☐

PISOS: Cerámica

SISTEMA ELÉCTRICO: ☒ Si Entubado ☐ No Entubado 100% Se presume

TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: No hay

AIRE ACONDICIONADO: No hay

RED AGUA CALIENTE: No hay

GAS LP:

UBICACIÓN:

CLOSETS/ARMARIOS: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

AISLAMIENTO: ☐ Techo ☐ Paredes ☐ Sótano ☐ Entretecho

LÍNEAS DE PLOMERÍA:

Diseño arquitectónico: ☐ Óptimo ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

EMPOTRADOS/EXTRAS: ☐ Estufa ☐ Horno ☐ Lavadora de Platos ☐ Garburator

☐ Extractor de Aire ☐ Sistema de Seguridad ☐ Chimenea ☐ Tragaluz ☐ Solario

☐ Ventiladores ☐ Aire Central ☐ Filtro Aire ☐ Sauna

☐ Bañera de Hidromasaje ☐ Puerta Automática de Cochera ☐ Piscina

☐

CONDICIÓN INTERIOR: ☐ Óptimo ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:

NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	Salón	Pila externa				ÁREA
PRINCIPAL				1			1		1	1				
SEGUNDO														
TERCERO														

TOTALES: CUARTOS: 4 RECÁMARAS: 0 BAÑOS: 1 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: 0 ÁREA TOTAL

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS Ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.
Local comercial pequeño, en buen estado general de conservación. El baño está todo enchapado con cerámica. Tiene una acera alrededor y unas pilas afuera.

Página 2 de 13

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-4010300404320F-2024-C

NAS No.: 5162014

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
HER, Heredia, San Francisco CONDOMINIO HACIENDA SAN AGUSTIN, filial 65-E. Plus code: XVW5+XHV Heredia		Residencial Cariari		San Isidro de Heredia		Santo Domingo de Heredia	
Tipo de Información		Oferta de venta		Oferta de venta		Oferta de venta	
Superficie de Terreno		25 m X 78,84 m		25 m X 42 m		30 m X 66 m	
Fecha Consulta		04/08/2024		05/08/2024		05/08/2024	
Valor Terreno		186.000.000		106.380.000		140.400.000	
Números de Contacto		8482-6072		8382-8000		8360-0817	
Valor Unitario del Terreno		94.368,34		79.034,18		70.235,12	
Ubicación	3	5	1,2486	5	1,2486	5	1,2486
Dimensiones/Area de la Finca	1.600,1 m²	1.971 m²	1,0712	1.346 m²	,9445	1.999 m²	1,0762
Servicios 1	4	4	1	4	1	2	1,0618
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	3	3	1	3	1	3	1
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %	0	0	1	0	1	0	1
Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1	0	1
Frente	30,23	25	1,0485	25	1,0485	30	1,0019
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1,4024		1,2365		1,4295	
VALORES HOMOLOGADOS		132.339,24		97.725,68		100.400,93	

Conclusiones:
Se utiliza un frente de 30m debido a que es la medida que puede utilizarse libremente de frente, el resto de ambos frentes posee tapia perimetral del condominio.

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 176.259,016

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 110.155

Informe de Avalúo No.: 214-4010300404320F-2024-C

NAS No.: 5162014

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: Miguel Mansilla Sepúlveda	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - MIGUEL MANSILLA SEPULVEDA	
	SOLICITANTE: Banco Nacional			IDENTIFICACIÓN N°: 8-0053-0841	
	CLIENTE: 9501-1-2-3 HERBERT HERRERA ARIAS			TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.	
	CORREO: farayac@bncr.fi.cr			CORREO: i.c.avacon@gmail.com	
	TELÉFONO: 2211-4091	IDENTIFICACIÓN N°: 4-0153-0400		TELÉFONO: 8391-9735	OTRO:

Valor del Terreno en Estudio / Área Cultivada / Área Enmontada Inculta ó Construida												
Fracción	Área m2	Valor Unitario	Factores de Ajustes				Valor Unitario Ajustado	Indiviso	Valor Parcial			
1	1.600,1	110.155	1	1	1	1	110.155	100%	176.259.015,5			
2			1	1	1	1	0	100%	0			
3			1	1	1	1	0	100%	0			
4			1	1	1	1	0	100%	0			
5			1	1	1	1	0	100%	0			
Totales								Valor del Terreno:		176.259.015,5		
Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)												
Forma de Explotación	Área m2	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	Estado de Conserv.	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR (años)	Valor Unitario Final	
Totales	0		0						Valor Mejoras al Terreno:		0	
										Proporción del valor mejoras al terreno:		0
Valor de las Construcciones												
Tipo de construcción	Área m2	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR (años)	Valor Unitario Final		
Local	36	325.000	11.700.000	75	18	0,8512	0,9748	9.708.084	62,2	269.669		
Totales	36		11.700.000						Valor de las Construcciones:		9.708.084	
Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):												
Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	Indiviso	Proporcionalidad de acuerdo con el factor de copropiedad			
								100%				
								100%				
								100%				
								100%				
								100%				
Totales			0					Valor de los Elementos Comunes:		0		
Áreas y Elementos Adicionales Privativos (Instalaciones Especiales y Obras Complementarias)												
Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	Valor Unitario Final			
Totales			0					Valor de los Elementos Adicionales:		0		
VALOR FÍSICO TOTAL:											185.967.099,5	
Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)												
N° Informe de Avalúo	Finca Filial	Identificador Predial	Plano Catastro		Registro	Coefficiente Copropiedad	Terreno		Construcción	Total		
		Número/unidad	Área m²	Número/unidad	Área m²	Área m²	Área	Valor	Valor			
							0	0		0		
							0	0		0		
							0	0		0		
							0	0		0		
							0	0		0		
Totals:										0		

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-4010300404320F-2024-C

NAS No.: 5162014

ENFOQUE DE MERCADO

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
HER, Heredia, San Francisco CONDOMINIO HACIENDA SAN AGUSTIN, filial 65-E. Plus code: XWV5+XHV Heredia							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	36 m²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	CONDOMINIO HACIENDA SAN AGUSTIN		1		1		1
Dimens./Superf. Terreno	X	X	1	X	1	X	1
Tipo de Propiedad			1		1		1
Diseño/Estilo			1		1		1
Edad/Conservación			1		1		1
Superficie Habitable			1		1		1
Número de Recámaras			1		1		1
Número de Baños			1		1		1
Estacionamientos			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1		1		1	
VALORES HOMOLOGADOS		0		0		0	

Conclusiones:

ÁREA: 36 m²

VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

VALOR UNITARIO APLICABLE:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-4010300404320F-2024-C

NAS No.: 5162014

LIMITACIONES Y SALVEDADES	OBSERVATIONS: Ver hoja texto del anexo	
TIEMPO DE EXPOSICIÓN	TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: >24 meses AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General	
RESUMEN DE VALORES	LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON: VALOR DE TERRENO: 176.259.015,5 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 9.708.084 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 185.967.099,5 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 9.708.084 VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO: VALOR DE VENTA FORZADA:	
	UNA VEZ REVISADA Y ACORDADA LA INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALORACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE ES: VALOR FINAL: 185.967.099,5 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado	
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	CONCLUSIÓN DE VALOR DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: CONDOMINIO HACIENDA SAN AGUSTIN, filial 65-E. Plus code: XVW5+XHV Heredia PROVINCIA: HER CANTON: Heredia DISTRITO: San Francisco UNA VEZ REVISADA Y CONCILIADA LA INFORMACIÓN, LOS ANÁLISIS Y LAS CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALUACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD ES A LA FECHA: 04/08/2024 VALOR FINAL: 185.967.099,5 MONTO DE LA SOLICITUD: 285.057.670 VALOR EN LETRAS: ciento ochenta y cinco millones novecientos sesenta y siete mil noventa y nueve y cincuenta centavos SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado	
	FIRMA: M.M.S. CO-FIRMANTE (si aplica) FIRMA: NOMBRE PERITO: Miguel Mansilla Sepúlveda NOMBRE CO-FIRMANTE: TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA REGISTRO #: IC-2915 CÓDIGO INSPECTOR: 138 COD. EMPRESA: 310 FECHA DEL INFORME: 04/08/2024 PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No FECHA DE INSPECCIÓN: 01/08/2024 IDENTIFICACIÓN N°: 8-0053-0841 FECHA DEL INFORME: PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☐ Si ☐ No FECHA DE INSPECCIÓN: IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique) ANEXOS: ☒ Enfoque de Costos ☒ Fotos Adicionales 1-6 ☐ Fotos Adicionales 19-24 ☒ Mapa de Ubicación ☒ Anexo Imagen 1 ☐ Enfoque de Mercado(4-6) ☐ Fotos Adicionales 7-12 ☐ Fotos Adicionales 25 -30 ☒ Plano Catrastro ☐ Anexo Imagen 2 ☐ Enf. Mercado Terreno (4-6) ☐ Fotos Adicionales 13-18 ☒ Estudio de Registro ☒ Anexo Texto ☐ Anexo Imagen 3 ☐ Certificado Catastral 1 ☐ Certificado Catastral 2	



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Vista del local en el lote

Foto 4



Descripción: Vista interior del lote

Foto 2



Descripción: Vista del lote

Foto 5



Descripción: Vista interior del lote

Foto 3



Descripción: Colindancia del lote con la primera casa del condominio

Foto 6



Descripción: Frente a la carretera principal de Heredia

Mapa de Ubicación



Plano Catastro

INSCRIPCIÓN: 4-1023435-2005
Fecha: 13-02-2005 14:18:44
Registro: FERNANDO SOLÍS OVARES
EPAID: 0170AF661574BFEAD0ACC73479

Catastro Nacional
-2037609
27/09/2005 11:03:58
Entrada



NOTAS:

NO SE ESTABLECIERON NUEVOS LINDEROS.
LEVANTAMIENTO POLAR CON RADIALES
A LOS VERTICES.
POLIGONAL ABIERTA
ERROR ANGULAR ESTIMADO 0'01"
ERROR LINEAL ESTIMADO 0.01m.
EL PARQUE, JUEGOS INFANTILES, SERVICIOS, ZONA DE PROTECCIÓN
DE QUEBRADA, PLANTA DE TRATAMIENTO, CASITA DE CONTROL, DEPÓSITO
DE BASURA Y ACCESOS VEHICULARES SON ÁREAS COMUNES PROPIEDAD
DE LOS CONDOMINIOS DEL CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL HACIENDA
SAN AGUSTÍN TERCERA ETAPA.
LEASE F.F.P.I. FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA
USO COMERCIAL
DESCRIPCIÓN:
P.I.: PUNTO INTERSECCIÓN
P.C.: PRINCIPIO DE CURVA
L.P.: LÍNEA DE PROPIEDAD
L.R.: ÁREA RECREATIVA
J.I.: JUEGOS INFANTILES
Z.P.: ZONA DE PROTECCIÓN
DISTANCIA TOTAL FRENTE A CALLE PÚBLICA DEL
VERTICE 1 AL 7 = 42.15m
PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO HORIZONTAL
RESIDENCIAL HACIENDA SAN AGUSTÍN
TERCERA ETAPA
ZONA VERDE PROPIEDAD DE BANCO CUSCATLAN DE COSTA RICA S.A.



CUADRO DE ÁREAS

ÁREA DE MENISCO:	1.47m2(-)
ÁREA DE POLIGONO:	1601.57m2
ÁREA TOTAL:	1600.10 m2

POLIGONAL DE AMARRE

LINEA	AZIMUT	DISTANCIA
	°	m cm
A1-A2	193	32 83 22
A2-A3	133	21 92 60
A3-A4	113	46 89 24
A4-A5	175	36 48 53
A5-A6	172	38 87 18
A6-A7	232	19 143 37
A7-P11	247	43 34 26
P11-P12	18	12 99 51
P12-P13	351	68 139 68
P13-P14	332	16 111 55
P14-P15	18	52 15 06
P15-A1	28	21 79 74

A1,A2,A3,A4,A5,A6,A7 SON VERTICES DE FINCA MADRE Y P11,P12,P13,P14,P15, SON VERTICES DE LINEA DE CENTRO DEL CONDOMINIO.
A1= VERTICE EN CALLE PUBLICA

DATOS DE CURVA HORIZONTAL

CURVA	DELTA	RADIO	LC	TANGENTE	EXTERNA
18-19	63°10'31.18"	3.736	4.122	2.289	0.65

AMARRE DE F.F.P.I.

LINEA	AZIMUT	DISTANCIA
7-A2	150°49'38"	37.83m
7-P15	179°51'29"	22.30m

REFERENCIA A ESQUINA

AMARRE A CALLE PUBLICA

LINEA	AZIMUT	DISTANCIA
A1-ESQUINA	294°42'15"	53.39m

ESQUINA = PUNTO FUJO EN CALLE PUBLICA

COLINDANTES: 62 63 64 A BANCO CUSCATLAN DE COSTA RICA S.A.

FINCA FILIAL PROPIEDAD DE:

BANCO CUSCATLAN DE COSTA RICA
SOCIEDAD ANONIMA

EN CALIDAD DE FIDUCIARIO CÉDULA JURIDICA N° 3-101-08405

SERGIO MARTINEZ SEDURA
TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 9546

PROTOCOLO: 12643
FOLIO(S): 100 AL 104

ÁREA: 1600.10m²

FECHA: SETIEMBRE 2005

ESCALA: 1 : 1000

SITUADO EN: SAN FRANCISCO

DISTRITO: 3° SAN FRANCISCO

CANTON: 1° HEREDIA

PROVINCIA: 4 HEREDIA

PLANO MODIFICADO

H-865540-2003

INFORMACION REGISTRO PUBLICO

FINCA FILIAL H 4040432F-000

FINCA MATRIZ H 4001918M-000

ÁREA SEGUN REGISTRO:

FINCA FILIAL 1600.10m²

FINCA MATRIZ 130789.52m²

BLOQUE: E
F.F.P.I.: 65



UBICACION DE F.F.P.I. DENTRO DEL CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL HACIENDA SAN AGUSTIN TERCERA ETAPA
ESCALA 1 : 5000



LOCALIZACION
HOJA CUBUJUQUI -- ESCALA 10.000

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 40432--F-000

PROVINCIA: HEREDIA **FINCA:** 40432 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: F **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL 65 BLOQUE E FILIAL APTA PARA CONSTRUIR , DESTINADA A USO HABITACIONAL QUE PODRA TENER UNA ALTURA MAXIMA DE DOS NIVELES
SITUADA EN EL DISTRITO 3-SAN FRANCISCO CANTON 1-HEREDIA DE LA PROVINCIA DE HEREDIA

LINDEROS:

NORTE : AREA COMUN LIBRE
SUR : FILIALES 62, 63, 64 DEL BLOQUE E
ESTE : ACCESO VEHICULAR CON FRENTE DE 42.16 METROS
OESTE : SONIA VIQUEZ SANDI Y OMAR ZUMBADO CAMPOS

MIDE: MIL SEISCIENTOS METROS CON DIEZ DECIMETROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 0.2061855
VALOR MEDIDA: 0.0194
PLANO:H-1023435-2005

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
400001916M 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 263,083,712.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: DOSCIENTOS VEINTISEIS MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y UN DOLARES CON SETENTA Y CINCO CENTAVOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00142669-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 23-FEB-2024

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 340-08878-01-0901-001
FINCA REFERENCIA 4106182 000
AFECTA A FINCA: 4-00040432 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 04-08-2024 a las 18:50 horas

Anexo Texto

Esta propiedad tiene una serie de factores negativos; el primer y principal factor en contra es una propiedad con un área muy extensa y un uso de suelos residencial unifamiliar, en un condominio donde el lote promedio tiene una superficie al menos ocho veces menor, por lo que nos son comparables; a raíz de esto es por lo que únicamente puede explotarse como vivienda unifamiliar. Esto limita y disminuye la liquidez del inmueble, al ser un lote excesivamente caro por su extensión. A raíz de esto la liquidez y deseabilidad son muy bajas. El porcentaje de responsabilidad a aplicar a una finca como esta, en un eventual financiamiento, no debiera ser superior al 50%.

El informe de avalúo se realiza de acuerdo a la documentación enviada por el Ente Financiero y por la documentación extraída del Registro Nacional vía internet, por lo que la obtención del documento no es certificada y queda bajo la responsabilidad del Banco obtener la documentación certificada, en caso de que haya variación en los sellos por ser certificada se le debe informar inmediatamente al Perito o de lo contrario la Responsabilidad y el Riesgo lo Asume el Ente Financiero.

Este informe tiene el alcance de un avalúo con propósito de actualizar los valores para conocimiento del banco. Los datos aportados en este informe no incluyen la realización de pruebas geotécnicas en sus suelos. Por la misma razón, no se realizó estudio de suelos ni pruebas de infiltración. No se asumen responsabilidad por la capacidad soportante del suelo, presencia de nivel freático en el terreno, ni eventuales terraplenes, hundimientos o cualquier tipo de desastre natural no acontecido al momento de la visita. No se revisa estado actual de las construcciones, el diseño estructural, ni de planos. El informe se limita a las condiciones aparentes obtenidas por observación en la visita.

El valuador declara no tener interés actual ni futuro en el bien objeto del presente avalúo. El perito, ni la empresa valuadora asumen responsabilidad alguna por condiciones no aparentes u ocultas del bien valorado. El valuador no asume responsabilidad por aspectos físicos y económicos ocurridos después de la fecha del avalúo y que puedan afectar el informe.

Ningún funcionario de esta Empresa Valuadora podrá ser obligado a comparecer o dar testimonio en procesos judiciales relacionados con el bien al que se refiere este Avalúo, salvo acuerdo previo y por escrito entre las partes.

Descripción:

Ubicación según los mapas de la CNE

