

AVALÚO DE FINCA URBANA			INFORME DE AVALÚO		
OFICINA	214 - Dirección de Recursos Materiales		214-70205004494500-2019-U		
PROPÓSITO DEL AVALÚO			Administración de Bienes		
			NOMBRE SOLICITANTE (S)		
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001021		
			NOMBRE PROPIETARIO (S)		
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Proporción de Derechos Céd. Jurídica 4-000-001021 100%		
NOMBRE EX-DEUDOR NO. 6021-1					
GUZMAN	CASTRO	ERIC ALFREDO	Céd. Identidad 2-0334-0256		
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	07 - LIMON				
Cantón:	02 - POCOCI				
Distrito:	05 - CARIARI				
Localidad:	SEMILLERO				
DIRECCIÓN EXACTA					
DEL CEMENTERIO, 700 METROS AL NORTE Y 50 METROS AL SUR.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	L-0927753-1990	670,67 m ²			
Identificador Predial	70205004494500	670,67 m ²			
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m ²	Demasía	NO	
¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES? SÍ					
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO	₡12 648 165,53				
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡19 438 430,00				
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡32 086 595,53				
VALOR EN LETRAS: TREINTA Y DOS MILLONES OCHENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO COLONES 53/100					
Tiempo estimado para la venta del bien: 24 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial		Local		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ₡19 438 430,00					
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES	El terreno presenta una topografía plana, con un sobre nivel desde vía pública de 3 metros en su parte más alta, hasta llegar a nivel de vía pública en su parte inferior. / La propiedad no cuenta con todos los servicios públicos instalados / No presenta evidencia de problemas de inundación ni deslizamientos/ Propiedad ubicada en una zona urbana, clase "media-baja" de uso residencial. SE INDICA LO SIGUIENTE: 1. - La instalación eléctrica en la construcción existente, debe satisfacer las medidas de seguridad, debiendo estar protegidas y aisladas, colocando las respectivas, uniones de tubería, cajas ortogonales con sus tapas y entubado en un 100%. De ahí que, el sistema eléctrico interno de la edificación en general debe ser revisado y ajustado a los requisitos exigidos por el Código Eléctrico vigente (Decreto Ejecutivo No. 36979- MEIC, norma NFPA-70 (Código Eléctrico de Costa Rica para la Seguridad de la Vida y de la Propiedad, RTCR 458:2011)).				
Nombre del Perito	Ing. Ismael Murillo Jiménez, MDGDP.				
Tipo de Profesional	Ing. Construcción		Firma del Perito		
Número de registro	ICO-25033	Emp. 351 IMJ	Identificación N°	114320842	
Nombre de la empresa					
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección: 17 noviembre 2019	Fecha informe: 18 noviembre 2019				
Números telefónicos para contacto	8329-6494				
Correo electrónico / Dirección WEB	imurillo@cfia.or.cr				

AVALÚO DEL TERRENO				214-70205004494500-2019-U			
Características		TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO					
		COMPARABLES					
Características	SUJETO	1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor		
VALOR €/m2		25 000,00	19 000,00	17 000,00			
Factor Área	670,67	700,00	1,0142	440	0,8701		
Factor Frente	14,09	15	0,9845	20	0,9162		
Factor Regularidad	670,67	700,00	1,0000	440	1,0000		
Factor de Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000		
Factor Pendiente	5%	0,05	1,0000	5%	1,0000		
Factor de Tipo de Vía	4	4	1,0000	5	1,0687		
Factor de Servicios 1	1	1,00	1,0000	1	1,0000		
Factor de Servicios 2	16	16	1,0000	15	1,0305		
Ubicación	5	5,00	1,0000	5	1,0000		
Factor de Homologación		0,9985		0,8779	0,8786		
Valores Homologados		24 962,00		16 680,43	14 935,78		
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO							
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE					
		Área afectada					
VALOR DEL TERRENO							
Valor conclusivo	€18 859 /m2	Valor ajustado	€18 859 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,0000	Área	670,67 m2	€0 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL							
VALOR TOTAL DEL TERRENO							
LINDEROS ACTUALES							
NORTE	CALLE PUBLICA	CALLE PUBLICA					
SUR	LOTE 11	VIVIENDA					
ESTE	LOTE 14 Y OTRO	VIVIENDA					
OESTE	LOTE 12-A	VIVIENDA					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05							
VÉRTICE	ESTE	NORTE					
1	530 791	1 148 133					
2	530 797	1 148 131					
3	530 803	1 148 127					
4	530 794	1 148 104					
5	530 785	1 148 084					
6	530 772	1 148 089					
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES							
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta		
1	Terreno de 700 m2, sin construcción (se va a segregar terreno sin construcción), medianero, con un frente sobre vía principal de 15 m, topografía plana, a nivel de vía de acceso. Ubicado en Campo Cinco, El Semillero. Valor por metro cuadrado del terreno: €25 000.	Oferta	8916-1494		18/11/2019		
		Coordinadas	Este	530 876	Norte	1 148 627	
2	Terreno de 440 m2, sin construcción, de forma rectangular, topografía plana, medianero, frente de 20 m. Ubicado en Campo Cinco, Calle Hojancha 290 metros norte. Valor por metro cuadrado del terreno: €19 000.	Oferta	2550-8454 (MUCAP Venta de Propiedades)		18/11/2019		
		Coordinadas	Este	530 064	Norte	1 150 333	
3	Terreno de 441 m2, con una estructura (sin valor comercial), de forma regular, topografía plana, medianero, frente 20,08 m. Ubicado en Cariari, Campo 5, El Encanto, costado Oeste de la Plaza de Deportes. Valor por metro cuadrado del terreno: €17000.	Oferta	2550-8454 (MUCAP Venta de Propiedades)		18/11/2019		
		Coordinadas	Este	530 385	Norte	1 149 014	

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

214-70205004494500-2019-U

VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino vecinal	Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre fino	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial
Ancho de vía	14,50 m	Cordón	NO	Tanque séptico
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA		
		Calle pública		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	NO	DATOS SOCIOECONÓMICOS
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	SÍ a 500 m	Clase social Media Baja
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 200 m	Clase social zonas cercanas Media Baja
Agua Potable	SÍ AyA	Edificios Comerciales	SÍ a 200 m	Densidad poblacional Media
Señal celular	SÍ Todas	Recolección de basura	SÍ	Actividad del lugar
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 200 m	Residencial
Medidores instalados	Sólo Electricidad			
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS				
Frente principal:	14,09 m	Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	47,98 m	Pendiente %	5%	
Relación:	3,40525195	Tipo de vía:	4	
Servicios	S1 1 S2 16	Ubicación:	Medianero	
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	No Aplica	Posibilidad de daños Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA				
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 71,00%				
AFFECTACIONES DEL BIEN				
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
FECHA ESTUDIO	ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY / GRAVÁMENES o AFECTACIONES: SI HAY / CITAS: 389-09515-01-0822-004 / CONDICIONES AFECTA A FINCA: 7-00044945- -000 / CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY / ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY.			
16/11/2019				
OBSERVACIONES				
LA PROPIEDAD SE UBICA EN UNA ZONA URBANA DE ENTORNO RESIDENCIAL, CLASE MEDIA-BAJA / NO CUENTA CON TODOS LOS SERVICIOS PÚBLICOS INSTALADOS / NO SE EVIDENCIÓ NINGÚN RIESGO QUE AFECTE LA PROPIEDAD / EL VALOR ASIGNADO SE OBTUVO DE BASE DE DATOS, MAPAS DE HOMOLOGACIÓN PROYECTADOS A LA FECHA DEL AVALÚO E INVESTIGACIÓN DE VALORES EN LOS ALREDEDORES.				

MÉTODO DE DEPRECIACIÓN				VALOR	O	ÓPTIMO		
DEFINICIONES					MB	MUY BUENO		
Área	Dimensión de la construcción	Estado	Estado físico del bien (Actual)			B	BUENO	
	Medida en metros, m ² , o unidades	Factor Depre.	Factor de Depreciación			I	INTERMEDIO	
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo	Factor Estado	Factor de Estado			R	REGULAR	

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.

VRN	Valor de Reposición Nuevo	VNR	Valor Neto de Reposición	ES	D	DEFICIENTE
VUT	Vida Útil Total estimada del bien	VUR	Vida Útil Remanente		M	MALO
Edad	Edad del bien (años de construido)				MM	MUY MALO
Método de depreciación utilizado:	<i>Ross-Heidecke</i>				DM	DEMOLICIÓN

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-70205004494500-2019-U	
VIVIENDA UNIFAMILIAR EXISTENTE			
Tipo de construcción existente:	Vivienda	Uso predominante:	Residencial
Estado de la edificación:	Existente	Avance:	NA Presupuesto: ¢
Nombre del Profesional Responsable de la obra:			
Nombre del Desarrollador:			
Número de Contrato CFIA:	NA	Número permiso construcción:	NA
Documentos de construcción adicionales:		NA	
Propiedad utilizada por:	En desuso	Nombre	NA
Vigencia del contrato de arrendamiento:		NA	
Área construcción principal:	178,00 m ²	Porcentaje de cobertura:	27%
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		VC01	NÚMERO DE NIVELES: 1
Estructura	Mampostería	Sistema eléctrico:	
Paredes	Externas de bloques de concreto e internas en madera y fibrocemento.	Entubado Conduit	SI PARCIAL
Entrepiso	Perfiles de carga de acero y láminas de fibrocemento.	Porcentaje	70% (Donde fue posible su visualización), ya que no se tuvo acceso a la totalidad del sistema.
Techos	Cerchas de perfiles metálicos y madera.	Caja breaker	SI
Cubierta	Láminas onduladas de hierro galvanizado calibre 28 y zinc simulación teja.	Interruptor	Fusible
Cielos	Láminas de fibrocemento o similar.	Estado General	Regular
Pisos	Cerámico	Gas LP	Ubicación
Fachada	Regular en planta	Estado Físico y Mantenimiento:	
Aposentos	1 cocina, 1 sala-comedor, 1 cuarto de pilas, 3 dormitorios.	Paredes	Regular
Baños	1 servicio sanitario, posee sus paredes recubiertas con superficie impermeabilizante.	Cielos	Deficiente
Otros		Pisos	Regular
Red de agua caliente	NA	Cubierta	Deficiente
Tanque captación de agua	NA		
Fisuras		Apreciación visual de desplome	
Repellos	Ninguno	Paredes	Leve
Pisos	Leve	Pisos	Leve
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			
OBSERVACIONES			
<p>LA PROPIEDAD SE COMPONE DE UNA VIVIENDA, UN GALERON EN SU PARTE TRASERA Y UNA ESTRUCTURA SIN TERMINAR EN LIVIANO EN EL SEGUNDO NIVEL, SE CONSTATARON DEFICIENCIAS EN LO QUE RESPECTA AL SISTEMA ELÉCTRICO DEL INMUEBLE, YA QUE SE ENCONTRARON CONEXIONES ELÉCTRICAS EXPUESTAS. EDIFICACIONES CON ACABADOS Y DESCRIPCIÓN SIMILAR A LA TIPOLOGÍA VC01, VS01 Y GA01, POR LO QUE SE TOMÓ COMO REFERENCIA LOS VALORES PUBLICADOS EN EL MANUAL DE VALORES Y TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS DE LA O.N.T DEL AÑO 2015 (YA QUE ES LA QUE GUARDA UNA RELACIÓN MÁS REAL, CON LOS VALORES DEL MERCADO EN LA ACTUALIDAD). // EL VALOR MOSTRADO CONTEMPLA LOS COSTOS DIRECTOS (MANO DE OBRA, MATERIALES, CARGAS SOCIALES) Y COSTOS INDIRECTOS ASOCIADOS A LA CONSTRUCCIÓN (PLANOS, TRAMITOLIGIA, UTILIDAD Y ADMINISTRACIÓN DEL CONSTRUCTOR).</p>			

ANEXO FOTOGRÁFICO VIVIENDA (1 NIVEL)

214-70205004494500-2019-U



Frente de la propiedad valorada



Vista del entorno Este



Vista del entorno Oeste


 Vista del entorno Norte sobre la ruta
Nacional 247

 Vista del entorno Sur sobre la ruta
Nacional 247

 Vista del inicio camino cantonal, después
de la desviación sobre la ruta Nacional


Vista externa de la vivienda existente



Vista externa de la vivienda existente



Vista externa de la vivienda existente



Vista externa de la vivienda existente



Vista externa de la vivienda existente



Vista de galerón existente

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES


1



2



3

ANEXO FOTOGRÁFICO VIVIENDA (1 NIVEL)

214-70205004494500-2019-U



Vista de galerón existente



Vista interna de la propiedad



Vista interna de la propiedad



Corredor frontal



Sala-Comedor



Cocina



Cuarto de Pilas



Cuarto de Pilas



Servicio sanitario



Servicio sanitario



Dormitorio 1



Dormitorio 2



Dormitorio 3



Construcción en liviano sin terminar en el segundo nivel



Construcción en liviano sin terminar en el segundo nivel

ANEXO FOTOGRÁFICO VIVIENDA (1 NIVEL)

214-70205004494500-2019-U



Construcción en liviano sin terminar en el segundo nivel



Avanzado estado de deterioro en cubierta de techos



Avanzado estado de deterioro en estructura de techos y tapicel



Conexiones eléctricas expuestas



Avanzado estado de deterioro en cieloraso



Avanzado estado de deterioro en estructura y cubierta de techos



Centro de carga eléctrica con espacios vacíos



Vista de la zona verde de la propiedad



Conexiones eléctricas expuestas



Conexiones eléctricas expuestas



Avanzado estado de deterioro en marcos de madera



Avanzado estado de deterioro en marcos de madera



Divisiones internas de dormitorios en liviano



Divisiones internas de dormitorios en liviano



Perito Valuador frente a la propiedad sujeta del avalúo

IMAGEN VECTORIAL Y SATELITAL DEL ENTORNO

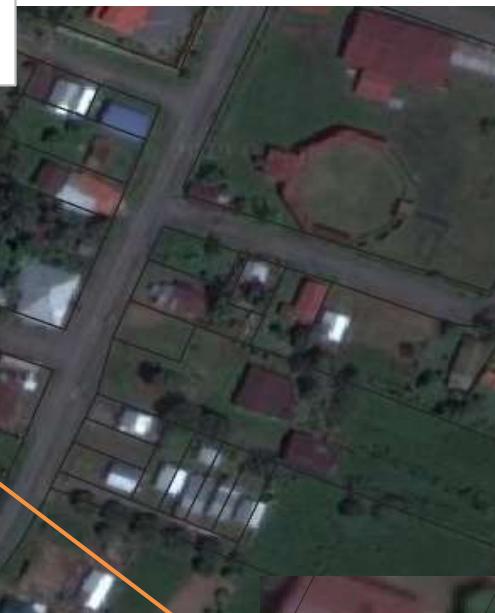
214-70205004494500-2019-U



Fuente: Adaptado de Open Street Maps (2019)

Propiedad sujeto del avalúo (No. de finca: **44945---000** /

Plano Catastro: L-0927753-1990)



Fuente: Adaptado de Google Satelite (2019)

Vista ampliada



ESTUDIO DE REGISTRO

214-70205004494500-2019-U

16/11/2019

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 44945---000**

**PROVINCIA: LIMON FINCA: 44945 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY**

**NATURALEZA: TERRENO DE SOLAR CON UNA CASA LOTE DOCE
SITUADA EN EL DISTRITO 5-CARIARI CANTON 2-POCOCI DE LA PROVINCIA DE LIMON
LINDEROS:**

**NORTE : CALLE PUBLICA
SUR : LOTE 11
ESTE : LOTE 14 Y OTRO
OESTE : LOTE 12-A**

**MIDE: SEISCIENTOS SETENTA METROS CON SESENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:L-0927753-1990**

**LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE
LA PROVINCIA DE LIMON NUMERO 44945 Y ADEMÁS PROVIENE DE 015243 000**

VALOR FISCAL: 27,988,661.27 COLONES

**PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTISIETE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL
SEISCIENTOS SESENTA Y UN COLONES CON VEINTISIETE CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2017-00071627-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 02-FEB-2017**

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

**CITAS: 389-09515-01-0822-004
CONDICIONES
AFECTA A FINCA: 7-00044945- - -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY**

**Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 15-Noviembre-2019 a
las 21.18.23 horas
Emitido el 16-11-2019 a las 14:17 horas**

SERVICIOS PÚBLICOS

214-70205004494500-2019-U

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 potablePosee 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 El vecino más próximo, por motivos de seguridad no estaba dispuesto a proporcionar la información solicitada.

Nombre del proveedor del servicio: No se logró evidenciar en campo.Número telefónico del proveedor: No se logró evidenciar en campo.Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: No se logró evidenciar en campo.Nombre del abonado: No se logró evidenciar en campo.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: ICE.

Número telefónico del proveedor: No se logró evidenciar en campo.

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: Medidor: 772900.

Nombre del abonado: No se logró evidenciar en campo.Observaciones: _____

Datos del Lote a Valorar											
	Area (m ²)	Frente (m)	Amrc (m ²)	Uso del Inmueble	Nivel	Pendiente	Tipo de Vía	Servicios 1	Servicios 2	Ubicación	
	670,67 m ²	14,09 m	670,67 m ²	Residencial	0,00 m	5%	4	1	16	5	
Comparables											
	Area (m ²)	Frente (m)	Amrc (m ²)	Uso del Inmueble	Nivel	Pendiente	Tipo de Vía	Servicios 1	Servicios 2	Ubicación	Valor Unitario
Referencia N°1	700,00 m ²	15,00 m	700,00 m ²	Residencial	0,00 m	5%	4	1	16	5	₡ 25 000,00 /m ²
Referencia N°2	440,00 m ²	20,00 m	440,00 m ²	Residencial	0,00 m	5%	5	1	15	5	₡ 19 000,00 /m ²
Referencia N°3	441,00 m ²	20,00 m	441,00 m ²	Residencial	0,00 m	5%	5	1	15	5	₡ 17 000,00 /m ²
	Factor Área	Factor Frente	Factor Regularidad	Factor de Nivel	Factor Pendiente	Factor de Tipo de Vía	Factor de Servicios 1	Factor de Servicios 2	Ubicación	Indice de Factores	Valor Unitario Lote Homologado
Referencia N°1	1,014	0,984	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,9985	₡ 24 962,00 /m ²
Referencia N°2	0,870	0,916	1,000	1,000	1,000	1,069	1,000	1,030	1,000	0,8779	₡ 16 680,45 /m ²
Referencia N°3	0,871	0,916	1,000	1,000	1,000	1,069	1,000	1,030	1,000	0,8786	₡ 14 935,80 /m ²
Observaciones adicionales del valor determinado									Promedio	₡ 18 859,40 /m ²	₡ 13 502,90 /m ²
									Desviación Estandart	₡ 5 356,50 /m ²	₡ 24 215,90 /m ²
									Indice de variación	28%	

DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN

214-70604003105900-2019-U

- a)** El objeto de la presente valoración es calcular el valor del inmueble en la fecha del avalúo, para conocer su valor de mercado con fines crediticios.
- b)** El valuador manifiesta que no tiene interés actual o futuro sobre los inmuebles valuados, no tiene vínculos familiares o comerciales con el solicitante, ni interés personal en la aprobación o rechazo de la presente solicitud de crédito. A Los montos indicados en el presente informe corresponden al valor de los inmuebles descritos según su estado en la fecha indicada.
- c)** El suscrito valuador da fe de que la estimación del valor se ha obtenido con base en metodologías objetivas y en acatamiento 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.
- d)** El informe de Avalúo, está basado en los documentos aportados por el cliente (Plano catastro, folio, entre otros) y en la visita de inspección realizada al inmueble. El resto de la información contenida en el documento y otros datos, fueron suministrados por el cliente, los cuales se asumen fidedignos y se verificaron en sitio en forma general.
- e)** Las condiciones de la propiedad se verificaron durante visita realizada el indicado en la primera página del Informe de Avalúo.
- f)** Se está utilizando el tipo de cambio de compra del BCCR, ajustado al día en que se realiza el informe; según indica la Normativa de Regulación de créditos 1-05 de la SUGEF, artículo 16 (b).
- g)** La información consignada en este informe se basa en el estudio de registro y plano de catastro. Los datos de este documento respecto a la situación legal del inmueble, deberán ser corroborados por un notario público en el momento de establecer cualquier gravamen o al hacer operación de compra-venta sobre el inmueble valorado.
- h)** La propiedad valuada fue ubicada en campo utilizando la dirección brindada en la solicitud de avalúo, la localización dentro de la hoja cartográfica y la referencia al punto de amarre que indica el plano catastrado aportado. Para el chequeo de la distancia no se utilizaron equipos de alta precisión.
- i)** 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 y sean indicados en el presente informe. El área utilizada en los cálculos es la menor entre el catastro y registro público en caso de existir diferencias entre ambos.

DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN

214-70604003105900-2019-U

- j) El avalúo se realizó de acuerdo con las condiciones aparentes del terreno y de las edificaciones. No se realizó ninguna prueba física de ingeniería a las estructuras, instalaciones electromecánicas o al terreno, ni de laboratorio sobre la capacidad soportante del suelo, ya que este documento tiene el alcance de un avalúo para una garantía hipotecaria. Por lo tanto, no se asume ninguna responsabilidad por condiciones no aparentes u ocultas (daños o vicios) en los bienes valuados.
- k) No se realizaron pruebas o estudios geotécnicos, estructurales, hidráulicos, hidrológicos o cualquier otro de ingeniería, razón por la cual no se asume responsabilidad sobre la integridad estructural de las edificaciones, ni sobre las características de los suelos, ni sobre las capacidades de los sistemas de contención, drenaje, entre otros.
- l) Para efectos del presente avalúo, las edificaciones valuadas corresponden exclusivamente a las que se encuentran construidas en su totalidad dentro de la propiedad descrita por plano catastrado aportado.
- m) El método de valoración del terreno, fue el COMPARATIVO, que también se conoce como el método de las ventas comparables y que se fundamenta en el concepto de "valor de mercado" (oferta y demanda). Para las edificaciones se usó el método de COSTO, en que se establece el Valor Nuevo (VRN) de las construcciones y posteriormente se deprecia por el método de Ross- Heidecke, para establecer el Valor Neto de Reposición (VNR).
- n) Para determinar el Valor Neto de Reposición de las edificaciones existentes en las condiciones actuales, se parte del Valor de Reposición Nuevo determinado en base a costos actuales de construcción y se deprecia utilizando el método de Ross-Heidecke. Este método es exclusivo para la valoración de construcciones e incluye dos aspectos fundamentales que son la depreciación por edad y por estado de conservación. Este método considera los siguientes principios básicos:
- La depreciación es pérdida de valor que no puede ser recuperada con gastos de mantenimiento.
 - Las reparaciones pueden aumentar la durabilidad del bien.
 - Un bien regularmente conservado se deprecia de modo regular, en tanto que un bien mal conservado se deprecia más rápidamente.