

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-70101002281200-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		VIVIENDA			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica 4-000-001021	
EXDEUDOR: 9437-1 MARGARITA SALAZAR SOLANO					
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica 4-000-001021	
				Proporción de Derechos	
				100%	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	07 - LIMON				
Cantón:	01 - LIMON				
Distrito:	01 - LIMON				
Localidad:	BARRIO QUINTO				
DIRECCIÓN EXACTA					
DEL CEMENTERIO DE LIMON, 100 M AL NORTE Y 70 M AL SUR. XXP5+QP Limón, Costa Rica.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	L-0379061-1980				225,23 m2
Identificador Predial	70101002281200				225,23 m2
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢10 412 833,36	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢34 816 031,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢45 228 864,36	
VALOR EN LETRAS: CUARENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO COLONES 36/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial <u>General</u> Local		
Uso predominante del bien:		Residencial Horizontal	Especifique: Vivienda unifamiliar		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢34 816 031,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					SÍ

Se recomienda atender las siguientes observaciones:

1.- La instalación eléctrica en las construcciones existentes, deben satisfacer las medidas de seguridad, debiendo estar protegidas, aisladas y entubadas en un 100%. De ahí que, el sistema eléctrico interno de las edificaciones en general debe ser revisados y ajustados 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)), brindando un importante énfasis en los siguientes puntos: *Sistema entubado en su totalidad, con materiales listados (UL) con sus respectivos accesorios. *Alimentación a luminarias entubadas. *Cajas octogonales y rectangulares del sistema eléctrico correctamente tapadas, con materiales listados (UL). *Interruptores Principales Termomagnéticos (No se aceptan Switch de Cuchilla). *Acometida debidamente entubada con todos sus accesorios, con materiales listados (UL). *Medidores eléctricos con su respectiva conexión a tierra. *Centro de Carga (Caja de Breakers) con su respectiva tapa y sin espacio libres descubiertos.

OBSERVACIONES GENERALES

2. Se evidencio la existencia de una tubería de aguas negras que se conecta a la propiedad vecina, por lo tanto se deberá de revisar esta situación ya que el sistema sanitario debe ser independiente al de la propiedad vecina.

3. Se evidencia que la mayoría de dormitorios presentan humedad en paredes y no cuentan con adecuado iluminación ni ventilación natural. Por lo tanto, se deberán brindar una solución a la ventilación e iluminación de dichos aposentos. Acorde con lo indicado en el Reglamento de Construcciones, donde se detalla textualmente lo siguiente: "ARTÍCULO 163. Iluminación y ventilación Las piezas habitables deben tener iluminación y ventilación natural por medio de ventanas, linternillas o tragaluces abiertos directamente a patios o al espacio público. Las anteriores disposiciones se exigen también, en caso de edificaciones de 3 o más unidades habitacionales. ARTÍCULO 160. Área de ventana. Las ventanas deben tener un área no inferior a los porcentajes que a continuación se indican, calculados en relación con la superficie de cada pieza, o con el área de piso correspondiente: 1) Piezas habitables y cocina: 15% // 2) Cuartos de baño: 10% / 3) Escaleras y corredores: 15%. De las áreas de ventana indicadas, por lo menos la mitad debe abrirse para efectos de ventilación. La profundidad de cualquier pieza habitable no puede exceder del doble de la altura de piso a cargador de ventanas."

Nombre del Perito	Ing. Ismael Murillo Jiménez, MDGDP.		
Tipo de Profesional	Ing. Construcción	Carnet	ICO-25033
Código Perito SIACC	768	Emp.	
Nombre de la empresa			Firma del Perito
Nombre y firma representante legal de la empresa			Identificación N°
Fecha inspección:	5 abril 2025	Fecha informe:	9 abril 2025
Números telefónicos para contacto	8329-6494		
Correo electrónico / Dirección WEB	imurillo@cfia.or.cr		
			Cód. Empresa
			1-1432-0842
			00000351

AVALÚO DEL TERRENO						214-70101002281200-2025-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1Factor		2Factor		3Factor		4Factor		5Factor	
VALOR €/m2			36 000,00		40 000,00		36 000,00		0,00		0,00	
Area (m2)	225,23		300,00	1,0992	276	1,0694	250	1,0350	1,0000		1,0000	
Frente (m)	14,28		10	1,0932	14,29	0,9998	10	1,0932	1,0000		1,0000	
Amrc (m2)	225,23		300	1,0000	276	1,0000	250	1,0000	1,0000		1,0000	
Nivel	0		0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000	
Pendiente	0%		0%	1,0000	0%	1,0000	0%	1,0000	1,0000		1,0000	
Tipo de Vía	4		4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	1,0000		1,0000	
Servicios 1	4		1	1,0942	1	1,0942	1	1,0942	1,0000		1,0000	
Servicios 2	16		16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	1,0000		1,0000	
Ubicación	5		5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	1,0000		1,0000	
Factor de Homologación			1,3148		1,1699		1,2380		1,0000		1,0000	
Valores Homologados			47 331,95		46 795,47		44 568,15					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO												
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE									
			Área afectada									
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo	€46 232 /m2		Valor ajustado		€46 232 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1,0000		Área		225,23 m2		€/ m2					
VALOR UNITARIO FINAL						€46 232,00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€10 412 833,36						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	LOTE 286					VIVIENDA						
SUR	LOTE 291					VIVIENDA						
ESTE	CALLE PUBLICA					CALLE PUBLICA						
OESTE	LOTE 687					VIVIENDA						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
										PRECISIÓN		6,00 m
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
1	605 115					1 104 264					1 300	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción					Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	LIMÓN, LIMON, LIMON. Los Lirios. Distancia lineal aproximada a la propiedad sujeto: 310.96 m.					Oferta		Luis Vega, Teléfono:27580007			9/4/2025	
						Coordenadas	Este	604883.18	Norte	1104057.50		
2	LIMÓN, LIMON, LIMON. Del Bar Chitá, 90.00 m Sureste y 75.00 Suroeste. Distancia lineal aproximada a la propiedad sujeto: 292.56 m.					Oferta		José Salas, Teléfono:2685-5167			9/4/2025	
						Coordenadas	Este	604951.84	Norte	1104022.29		
3	LIMÓN, LIMON, LIMON. Los Lirios. Distancia lineal aproximada a la propiedad sujeto: 257.63 m.					Oferta		Brigitte Chaves, Teléfono:8714-6959			9/4/2025	
						Coordenadas	Este	605202.09	Norte	1104022.78		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-70101002281200-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	9,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	SÍ		ACCESO A LA FINCA		
			Calle pública		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	Todas	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ	Media Baja
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	AYA	Edificios Comerciales	SÍ	Media Baja
Señal celular	SÍ	Todas	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	Alta
Medidores instalados	Electricidad y Agua		Actividad del lugar		
				Residencial	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	SÍ	14,28 m	Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	SÍ	15,68 m	Pendiente %	0%	
Relación:	SÍ	1,09803922	Tipo de vía:	4	
Servicios	S1	4			
	S2	16	Ubicación:	Medianero	
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):				Óptimo	
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	Posibilidad de daños		
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Ninguno	
				Riesgo deslizamiento	
				Ninguno	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 88,80%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
26/3/2025		NO HAY.			
OBSERVACIONES					
LA PROPIEDAD SE UBICA EN ZONA URBANA DE ENTORNO RESIDENCIAL, CLASE MEDIA-BAJA / CUENTA CON MEDIDORES DE SERVICIOS PUBLICOS INSTALADOS / 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 / LOS GRAVAMENES NO CONSTITUYEN NINGUNA AFECTACIÓN FÍSICA AL INMUEBLE SUJETO DEL AVALÚO / SEGÚN MAPA DE AMENAZAS DE LA COMISIÓN NACIONAL DE EMERGENCIAS NO HAY RIESGO DE INUNDACIÓN.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-70101002281200-2025-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
Apartamento 1 y Vivienda	124,00	290 000	35 960 000	55	25	R	0,6694	0,8190	19 714 636,00	30,2	158 989
Corredores	15,00	150 000	2 250 000	55	25	R	0,6694	0,8190	1 233 540,00	30,2	82 236
Cuartos de lavado y patio trasero	60,00	90 000	5 400 000	55	25	R	0,6694	0,8190	2 960 460,00	30,2	49 341
Pasillo lateral de acceso al apartamento 3	26,00	90 000	2 340 000	55	30	R	0,5785	0,8190	1 108 666,00	26,1	42 641
Apartamento en segundo nivel	47,00	310 000	14 570 000	40	15	R	0,7422	0,8190	8 856 539,00	24,3	188 437
Pasillo acceso al servicio sanitario	10,00	155 000	1 550 000	40	15	R	0,7422	0,8190	942 190,00	24,3	94 219
TOTAL	282,00		62 070 000						34 816 031,00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS											
Forma de explotación	Área ml	V. Unit. ¢ / ml	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
			-						-		
TOTAL	-		-						-		
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			¢34 816 031,00								
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0,00								
VALOR TOTAL			¢34 816 031,00								

MÉTODO DE DEPRECIACIÓN				ESTADO	O	ÓPTIMO
DEFINICIONES					MB	MUY BUENO
Área	Dimensión de la construcción	Estado	Estado físico del bien (Actual)		B	BUENO
	Medida en metros, m2, o unidades	Factor Depre.	Factor de Depreciación		I	INTERMEDIO
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo	Factor Estado	Factor de Estado		R	REGULAR
VRN	Valor de Reposición Nuevo	VNR	Valor Neto de Reposición		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:		Ross-Heidecke			DM	DEMOLICIÓN

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-70101002281200-2025-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: Vivienda y 2 apartamentos Uso predominante: Residencial
Estado de la edificación: Existente Avance: NA Presupuesto: ₡ NA
Nombre del Profesional Responsable de la obra: NA
Nombre del Desarrollador: NA
Número de Contrato CFIA: NA Número permiso construcción: NA
Documentos de construcción adicionales: NA

Propiedad utilizada por: Propietario Nombre: NA
Vigencia del contrato de arrendamiento: NA
Área construcción principal: 282,00 m2 Porcentaje de cobertura: 125% Año de construcción: 2000

DETALLE DE ELEMENTOS
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC01-VS-01 **NÚMERO DE NIVELES:** 2

Estructura Mamposteria y muro seco

Paredes Bloques de concreto y materiales livianos en el segundo nivel

Entrepiso Perfiles de metal con láminas de cemento

Techos Cerchas de perfiles metálicos

Cubierta Láminas onduladas de hierro galvanizado N°28

Cielos Tablilla PVC y gypsum

Pisos Cerámica

Fachada Regular en planta

Aposentos 6 dormitorios, 3 sala-comedor-cocina, 3 cuarto de lavado, corredor y patio trasero.

Baños 3 servicios sanitarios, posee todas sus paredes recubiertas con material impermeable

Otros NA

Red de agua caliente NA

Tanque captación de agua NA

Sistema eléctrico:

Entubado Conduit	SI	PARCIAL
Porcentaje	90%	
Caja breaker	SI	
Interruptor	Cuchilla	
Estado General	Deficiente	
Gas LP	Ubicación	

Estado Físico y Mantenimiento:

Paredes	<u>Regular</u>	Cielos	<u>Regular</u>
Pisos	<u>Regular</u>	Cubierta	<u>Regular</u>

Fisuras

Repellos	<u>Leve</u>	Paredes	<u>Ninguno</u>	Pisos	<u>Leve</u>	Cielos	<u>Ninguno</u>
Pisos	<u>Ninguno</u>						

Apreciación visual de desplome
OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación: Avance:

PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:	SÍ
1	0,0%			
2	0,0%			
3	0,0%			
4	0,0%			

Equivalente al: 0,0% del monto del crédito destinado a construcción

NA

OBSERVACIONES

La propiedad posee un apartamento y una vivienda en el primer nivel construidos en mamposteria. En el nivel 2 existe un apartamento en materiales livianos con un regular estado de conservación. No se realiza la valoración de forma independiente, ya que comparten paredes, sistema mecánico de aguas pluviales y residuales, entre otros. Se constataron deficiencias en lo que respecta al sistema eléctrico. Es importante recalcar que, se utilizo como referencia el MANUAL DE VALORES BASE UNITARIOS POR TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA del año 2023, confeccionado por el Organo de Normalización Técnica, ya que es el que guarda una mayor relación de forma realista con los valores actuales de las construcciones. El valor mostrado contempla los costos directos (mano de obra, materiales, cargas sociales) y costos indirectos asociados a la construcción (planos, tramitología, utilidad y administración del constructor).

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70101002281200-2025-U



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70101002281200-2025-U



Corredor de la vivienda



Conexiones eléctricas expuestas



Sala



Comedor



Cocina



Centro de carga eléctrico sin tapa



Humedad en repello de paredes



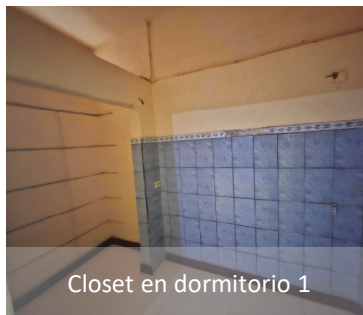
Humedad en repello de paredes



Puertas internas con deterioro



Dormitorio 1



Closet en dormitorio 1



Humedad en repello de paredes



Servicio sanitario



Pileta sin valor comercial



Vista externa trasera de las construcciones

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70101002281200-2025-U



Cuarto de lavado de la vivienda



Área de lavado del apartamento 3



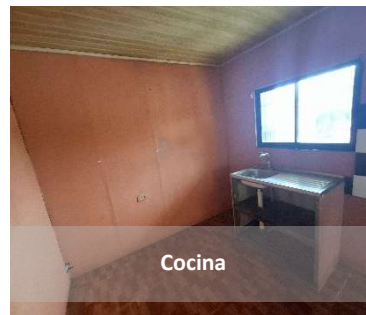
Conexiones eléctricas expuestas



Vista externa trasera



Sala-cocina



Cocina



Dormitorio 1



Dormitorio 2



Centro de carga eléctrico con espacio vacío



Pasillo hacia el servicio sanitario



Comunicación mediante ventila hacia la vivienda



Servicio sanitario



Tuberías de aguas negras que ingresan hacia la propiedad vecina



Pasillo de acceso a la calle pública para el apartamento 3



Profesional en valuación

PLANO DE CATASTRO

214-70101002281200-2025-U

LINEA	RUMBO	DISTANCIA	ÁREA	SITUADO EN	DISTRITO	CANTON	PROVINCIA
4743-4713	S 75°24' W	14.65	225.23 m ²	BARRIO QUINTO	UNICO	LIMON	LIMON
4713-4710	S 16°28' E	8.99					
4710-4863	S 02°55' E	6.46					
4863-1964	N 72°49' E	15.68					
1964-1954	N 09°34' W	8.18					
1954-4743	N 22°05' W	5.90					

CATASTRO
No. L-379061-80
14 FEB 1980
Jefe Servicios Catastrales

SECCION DE MICROFILM
ROLLO IMAGEN
13 228
FECHA
25 MAR. 1985

CATASTRO NACIONAL
39 303
ROLLO IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 1994

DE OFICIO

05 de diciembre de 2000.
Hoy de: MARGARITA SALAZAR SOLANO, céd:
7-077-819. Inscrita al FR: 7022812-000.

Ing. Ricardo Loria Sáenz
Jefe Dpto. Servicios Catastrales

CATASTRO NACIONAL
265 265
ROLLO - IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 2000
COLEGIO DE INGENIEROS
TOPOGRAFOS
25 ENE 1980
ANOTADO
FISCAL

PROPIEDAD DEL:

PERITO TOPOGRAFICO
VICTOR LUIS ZUÑIGA CHAVES
RT 1469

FECHA:
MAYO - 79.

PROTOCOLO:
1518 - 1493 - 1494

FOLIO: TODOS

AREA
225.23 m²

ESCALA 1:500

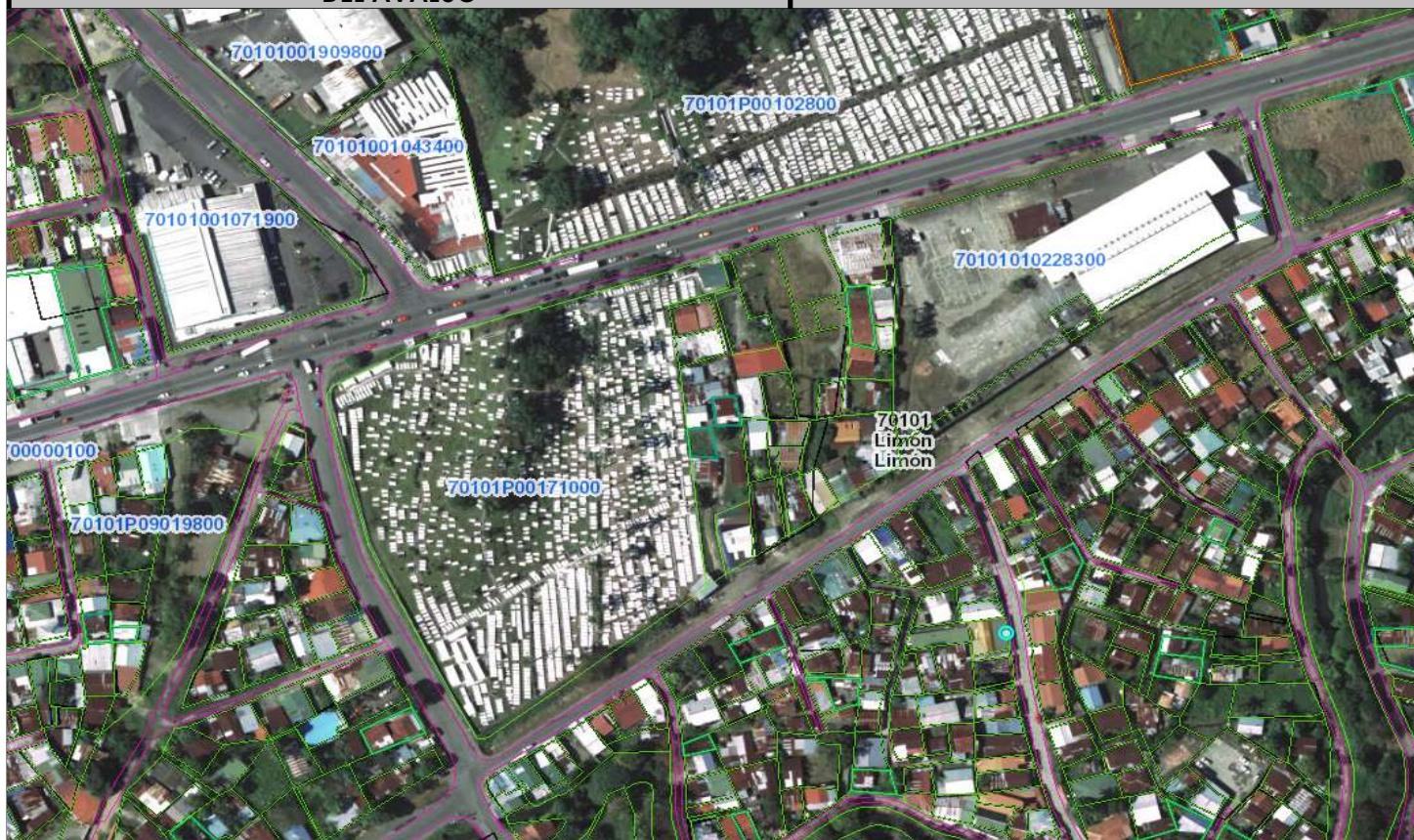
LOCALIZACION
HOJA RIO BANANO 3545 I
ESCALA 1:50000

INSCRITO EN EL SISTEMA
Folio real bajo el número
de matrícula 000-240-000

ÁREA SEGÚN REGISTRO
375.933.87 m² estudio
realizado el 4 enero 1980

IMAGEN SATELITAL DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD SUJETO
DEL AVALUO

214-70101002281200-2025-U



Vista ampliada de la propiedad sujeto del avalúo

ESTUDIO DE REGISTRO

214-70101002281200-2025-U

26/3/25, 14:49

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 22812---000

PROVINCIA: LIMON FINCA: 22812 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 1-LIMON CANTON 1-LIMON DE LA PROVINCIA DE LIMON
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : LOTE 286

SUR : LOTE 291

ESTE : CALLE PUBLICA

OESTE : LOTE 687

MIDE: DOSCIENTOS VEINTICINCO METROS CON VEINTITRES DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:L-0379061-1980

IDENTIFICADOR PREDIAL:701010022812__

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE
LA PROVINCIA DE LIMON NUMERO 22812 Y ADEMAS PROVIENE DE 00000260-000

VALOR FISCAL: 41,500,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y TRES MIL
SETECIENTOS OCHENTA Y DOS COLONES CON SETENTA Y OCHO CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00147024-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 06-MAR-2024

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 26-03-2025 a las 14:49 horas

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)

about:blank

1/1

Datos del Lote a Valorar												
Area (m ²)	Frente	Amrc (m ²)	Uso del Inmueble	Nivel	Pendiente	Tipo de Vía	Servicios 1	Servicios 2	Ubicación			
225,23 m ²	14,28 m	225,23 m ²	Residencial	0,00 m	0%	4	4	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	Contacto / Fuente
Referencia N°1	300,00 m ²	10,00 m	300,00 m ²	Residencial	0,00 m	0%	4	1	16	5	¢ 36 000,00 /m ²	Luis Vega, Teléfono:27580007
Referencia N°2	276,00 m ²	14,29 m	276,00 m ²	Residencial	0,00 m	0%	4	1	16	5	¢ 40 000,00 /m ²	José Salas, Teléfono:2685-5167
Referencia N°3	250,00 m ²	10,00 m	250,00 m ²	Residencial	0,00 m	0%	4	1	16	5	¢ 36 000,00 /m ²	Brigitte Chaves, Teléfono:8714-6959
% Pendiente												
Clasificación por Tipo de Vía												
1	Ubicación: Sector más valioso y de mayor desarrollo comercial. Materiales: Asfalto, concreto, lastre, y otros. Otros: Tránsito denso, clasificación independientemente del material, estado y ancho, entre otros.											
2	Ubicación: Zonas comerciales de menor desarrollo, zonas industriales o algunas zonas residenciales de clasificación alta. Materiales: Asfalto, concreto, lastre, y otros. Otros: Tránsito denso, clasificación independientemente del material, estado y ancho, entre otros.											
3	Ubicación: Zonas de transición comercial-residencial e industrial. Materiales: Asfalto, concreto, lastre, y otros. Otros: Características de menor condición que la vía 2.											
4	Ubicación: Sectores residenciales, industriales y algunas zonas agropecuarias. Materiales: Asfalto, concreto y lastre. Otros: Permiten la circulación de todo tipo de vehículos.											
5	Ubicación: Sectores residenciales, industriales y agropecuarios. Se incluyen alamedas. Materiales: Arenoso y material grueso. Otros: Permiten la circulación a todo tipo de vehículos.											
6	Ubicación: Generalmente en zonas agropecuarias. Materiales: Lastre, arenoso o de tierra. Otros: Permiten la circulación de vehículos durante todo el año.											
7	Ubicación: Generalmente en zonas agropecuarias. Materiales: Grueso, tierra o arcilla. Otros: Permiten la circulación de vehículos solo en época seca.											
8	Ubicación: Generalmente en zonas agropecuarias. Materiales: Tierra o arcilla. Otros: Permiten únicamente el paso de carretas, bestias y peatones.											
9	Ubicación: Servidumbres de paso. Materiales: Tierra, arcilla, otros. Otros: Vías angostas.											
10	Ubicación: Ríos, canales, esteros o mar. Otros: Vía fluvial, único acceso al inmueble.											
11	Ubicación: Vía férrea. Otros: Única vía de acceso al inmueble.											
Servicios 1												
1 Sin acera ni cordón de caño												
2 Sin acera y con cordón de caño												
3 Con acera y sin cordón de caño												
4 Con acera y con cordón de caño												
Servicios 2												
1 Sin servicios básicos												
2 Solo alumbrado público												
3 Solo teléfono												
4 Solo electricidad												
5 Solo agua potable												
6 Teléfono y Alumbrado												
7 Electricidad y Alumbrado												
8 Alumbrado y agua potable												
9 Teléfono y Electricidad												
10 Teléfono y agua potable												
11 Electricidad y Agua potable												
12 Alumbrado, teléfono y electricidad												
13 Alumbrado, teléfono y agua potable												
14 Alumbrado,electricidad y agua potable												
15 Teléfono, electricidad y agua potable												
16 Todos												
Ubicación del lote												
1 Lote Manzanero												
2 Lote Cabecero												
3 Lote Esquinero												
4 Medianero con dos frentes												
5 Medianero												
6 Callejón lateral												
7 Callejón fondo												
8 Lote en servidumbre												
Observaciones adicionales del valor determinado												
Promedio												
Desviación Estandart												
Indice de variación												
3%												

DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN

214-70101002281200-2025-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.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES				
Calificación de la Liquidez		Media Alta		
1	Informe de avalúo N°:	214-70101002281200-2025-U	Tipo:	Urbano
2	Nombre del Exdeudor	MARGARITA SALAZAR SOLANO	Número de Exdudor	9437-1
3	Nombre del Perito que valoró:	Ing. Ismael Murillo Jiménez, MDGDP.	Empresa:	0
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo:	NO
5	Monto del avalúo	45 228 864,36	Avalúo anterior:	52 880 045,84
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	Se recomienda condicionar el bien, por los siguientes motivos: 1.- Se evidencio que existe inconsistencia, en lo que respecta a la verificación en campo de la distancia de amarre esquina, en comparación con lo establecido en el plano catastrado, por esta razón el cliente deberá contratar un profesional en agrimensura (topógrafo) para que verifique las medidas correspondientes y emita su respectivo informe. En caso de mantenerse la diferencia de medidas, se deberá realizar un nuevo plano catastrado y realizar su respectiva inscripción a la finca valorada. 2.- La instalación eléctrica en la construcción existente, debe satisfacer las medidas de seguridad, debiendo estar protegida, aislada y entubada 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)), brindando un importante énfasis en los siguientes puntos: * Acometida debidamente entubada con todos sus accesorios, con materiales listados (UL). * Medidor eléctrico con su respectiva conexión a tierra. * Interruptor Principal Termomagnético (No se aceptan Switch de Cuchilla). * Sistema entubado en su totalidad, con materiales listados (UL) con sus respectivos accesorios. * Alimentación a luminarias entubadas. * Cajas octogonales y rectangulares del sistema eléctrico correctamente tapadas, con materiales listados (UL).			ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	ISMAEL MURILLO JIMENEZ	Emp. N°	
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	9/4/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	