

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES	214-70101006218100-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	VIVIENDA: BIEN TEMPORAL		
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
EXDEUDOR: BT 8227-1 JEAN CARLO LORIA MORALES, cedula: 7-0206-0091			
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:	BUENAS AIRES		
DIRECCIÓN EXACTA			
LA COLINA. DETRÁS DE LA ESCUELA DE LA COLINA. XWMX+JQ Limón, Costa Rica			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	L-0081682-1992	156,41 m2	
Identificador Predial	70101006218100	156,41 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Demasía NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO			¢6 348 525,49
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢0,00
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢6 348 525,49
VALOR EN LETRAS:	SEIS MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS VEINTICINCO COLONES 49/100		
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	¢0,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			SÍ

Propiedad se ubica sobre calle pública de acceso con un ancho de 4 m, la cual no permite el ingreso de vehículos. Posee 3 construcciones que no fueron valoradas por los siguientes aspectos: a. Existe una vivienda en madera con deficiente estado de conservación (vida útil agotada). / b. Existe un apartamento construido en un segundo nivel con materiales livianos, que posee un corredor que deberá ser demolido, ya que se construyó sobre la calle pública, además se utilizaron perfiles de acero laminado en frío (RT) como elementos estructurales en el entrepiso con una separación aleatoria, y se colocaron en un espesor que es inferior al mínimo exigido por el Código Sísmico de Costa Rica en su última versión (2010) para elementos que formen parte del sistema sismorresistente. Es importante mencionar también que no se colocaron en el entrepiso conectores de cortante, lo cuales permiten a una sección de entrepiso como la observada actuar como una sección compuesta, es decir, una sección de concreto en la parte superior (la losa de entrepiso) actuando en conjunto con la sección inferior de acero (viguetas y vigas en perfil RT que toman las cargas). Para que un entrepiso funcione de esta manera, que es mucho más eficiente para tomar cargas, es indispensable que ambos materiales funcionen juntos, y esto se logra haciendo uso de conectores de cortante. Así las cosas, debe existir un reforzamiento del entrepiso lo que implicaría volver a construirlo casi por completo. / c. El aposento ubicado en el primer nivel posee un deficiente estado de conservación, presenta conexiones eléctricas expuestas y no cumple con las dimensiones mínimas para ser considerado como un local comercial.

OBSERVACIONES
GENERALES

Se recomienda atender las siguiente observación:

- 1.- Se evidencio que existe inconsistencia, en lo que respecta a la verificación en campo del lindero frontal y distancia de amarre esquina, en comparación con lo establecido en el plano catastrado, por esta razón se recomienda 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.- Se evidencia que el corredor del apartamento ubicado en el segundo nivel construido con materiales livianos, se encuentra invadiendo la calle pública, por lo tanto deberá de ser demolida dicha área.
- 3.- Se verifica que la propiedad sujeto del avalúo, se localiza en una zona denominada "zona de inundaciones potenciales (basado en eventos hidrometeorológicos que han generado las inundaciones y afectaciones en la zona)", según el mapa de amenazas de la Comisión Nacional de Emergencias (CNE) (ver croquis adjunto). De ahí que, se recomienda solicitar un Informe elaborado por parte de la CNE o del Comité Municipal de Emergencias, para que dicha entidad emita su valoración, con respecto al riesgo de inundaciones potenciales en la propiedad a ser valorada.

Nombre del Perito	Ing. Ismael Murillo Jiménez, MDGDP.		
Tipo de Profesional	Ing. Construcción	Carnet	Firma del Perito
Código Perito SIACC	768	Emp. ICO-25033	Identificación N° 1-1432-0842
Nombre de la empresa			Cód. Empresa 00000351
Nombre y firma representate legal de la empresa			
Fecha inspección:	23 agosto 2025	Fecha informe:	26 agosto 2025
Números telefónicos para contacto	8329-6494		
Correo electrónico / Dirección WEB	imurillo@cfia.or.cr		

AVALÚO DEL TERRENO						214-70101006218100-2025-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		45 000,00		35 000,00		36 000,00		0,00		0,00	
Area (m2)	156,41	200,00	1,0845	300	1,2398	250	1,1674	1,0000		1,0000	
Frente (m)	12,62	10	1,0599	10	1,0599	10	1,0599	1,0000		1,0000	
Amrc (m2)	203	200	0,8778	300	0,8778	250	0,8778	1,0000		1,0000	
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000	
Pendiente	0%	0%	1,0000	5%	1,0662	5%	1,0662	1,0000		1,0000	
Tipo de Vía	5	4	0,9357	4	0,9357	4	0,9357	1,0000		1,0000	
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	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		0,9441		1,1507		1,0835		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		42 484,55		40 275,04		39 006,83					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE									
		Área afectada									
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€40 589 /m2	Valor ajustado	€40 589 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno							
Factor secciones	1,0000	Área	156,41 m2	€0 / m2							
VALOR UNITARIO FINAL						€40 589,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€6 348 525,49					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	OLGA ALCAZAR DURAN					VIVIENDA					
SUR	CALLE PUBLICA					CALLE PUBLICA					
ESTE	ASOCIACION SOLIDARISTA DE EMPLEADOS DEL MONTE					VIVIENDA					
OESTE	ESCUELA LA COLINA					ESCUELA					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05										PRECISIÓN 6,00 m	
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	604 099					1 104 088					3
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	LIMÓN, LIMON, LIMON. BARRIO LA COLINA. Distancia lineal aproximada a la propiedad sujeto: 445.96 m.	Oferta	LUIS CASCANTE, Teléfono:85453628			26/8/2025					
		Coordenadas	Este	603657.00	Norte	1104025.00					
2	LIMÓN, LIMON, LIMON. Los Lirios. Distancia lineal aproximada a la propiedad sujeto: 783.79 m.	Oferta	Luis Vega, Teléfono:27580007			26/8/2025					
		Coordenadas	Este	604883.18	Norte	1104057.50					
3	LIMÓN, LIMON, LIMON. Los Lirios. Distancia lineal aproximada a la propiedad sujeto: 1,103.65 m.	Oferta	Brigitte Chaves, Teléfono:8714-6959			26/8/2025					
		Coordenadas	Este	605202.09	Norte	1104022.78					

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-70101006218100-2025-U
VÍAS DE COMUNICACIÓN		
Tipo de ruta	<u>Calle local</u>	
Material	<u>Lastre fino</u>	
Ancho de vía	<u>4,00 m</u>	
Acera	<u>SÍ</u>	
ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Caño	<u>SÍ</u>	Sistema Sanitario <u>Tanque séptico</u>
Cuneta	<u>NO</u>	Alcantarillado pluvial <u>SÍ</u>
Cordón	<u>NO</u>	
ACCESO A LA FINCA		<u>Alameda</u>
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS
Teléfono	<u>SÍ</u> Todas	Internet por Cable <u>SÍ</u>
Alumbrado	<u>NO</u> NA	Jardines y Parques <u>SÍ</u> a 1000 m
Electricidad	<u>SÍ</u> ICE	Transporte Público <u>SÍ</u> a 550 m
Agua Potable	<u>SÍ</u> AYA	Edificios Comerciales <u>SÍ</u> a 500 m
Señal celular	<u>SÍ</u> Todas	Recolección de basura <u>SÍ</u>
TV por Cable	<u>SÍ</u>	Edificios públicos / comunales <u>SÍ</u> a 900 m
Medidores instalados	<u>Electricidad y Agua</u>	
		Clase social <u>Baja</u>
		Clase social zonas cercanas <u>Baja</u>
		Densidad poblacional <u>Alta</u>
		Actividad del lugar
		<u>Residencial</u>
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS		
Frete principal:	<u>SÍ</u> <u>12,62 m</u>	Nivel sobre calle: <u>0,00 m</u>
Fondo:	<u>SÍ</u> <u>16,12 m</u>	Pendiente % <u>0%</u>
Relación:	<u>SÍ</u> <u>1,27733756</u>	Tipo de vía: <u>5</u>
Servicios	<u>S1</u> <u>1</u>	
	<u>S2</u> <u>16</u>	Ubicación: <u>Medianero</u>
RIESGOS POTENCIALES		
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>Óptimo</u>
Cuerpo de agua cerca	<u>Arroyo</u> Distancia <u>53,00 m</u>	Possibilidad de daños <u>Alto</u>
Topografía	<u>Plana</u> Pendiente <u>No Aplica</u>	Riesgo deslizamiento <u>Ninguno</u>
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA		
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>73,60%</u>		
AFECTACIONES DEL BIEN		
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES	
18/8/2025	SERVIDUMBRE TRASLADADA / CITAS: 384-18127-01-0901-001 // CONDICIONES REF:00004846 000 / CITAS: 384-18127-01-0902-001 // CONCESIONES REF:00004846 000 / CITAS: 384-18127-01-0903-001.	
OBSERVACIONES		
<p>LA PROPIEDAD SE UBICA EN ZONA URBANA DE ENTORNO RESIDENCIAL, CLASE 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 HAY RIESGO DE INUNDACIÓN.</p>		

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70101006218100-2025-U



Vista lindero frontal



Vista entorno en calle pública



Vista entorno en calle pública



Medidor eléctrico con conexiones expuestas



Medidor eléctrico con conexiones expuestas



Entorno en calle pública sin acceso vehicular



Entorno en calle pública sin acceso vehicular



Vivienda sin valor comercial



Vivienda sin valor comercial



Vivienda sin valor comercial



Vivienda sin valor comercial



Patio trasero



Corredor en segundo nivel ubicado sobre la calle pública



Aposento tipo pulpería



Errores constructivos y de diseño en la estructura de entpiso

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70101006218100-2025-U



Apartamento ubicado en el segundo nivel



Daños en dormitorio



Cocina



Deterioro en puertas



Corredor que debe ser demolido



Quebrada Chocolate ubicada aproximadamente a 53 m de la vivienda



Evidencia de barreras físicas construidas en las propiedad vecinas, para impedir el ingreso de agua por inundación



Profesional en valuación



Referencia de mercado 2



Referencia de mercado 2



Referencia de mercado 3

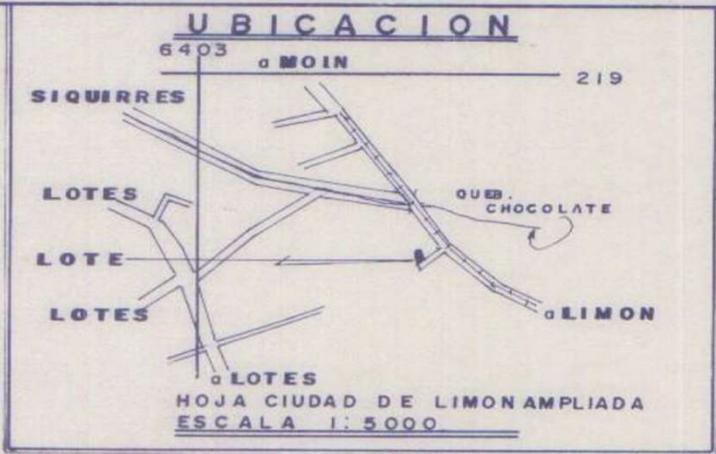
PLANO DE CATASTRO

214-70101006218100-2025-U

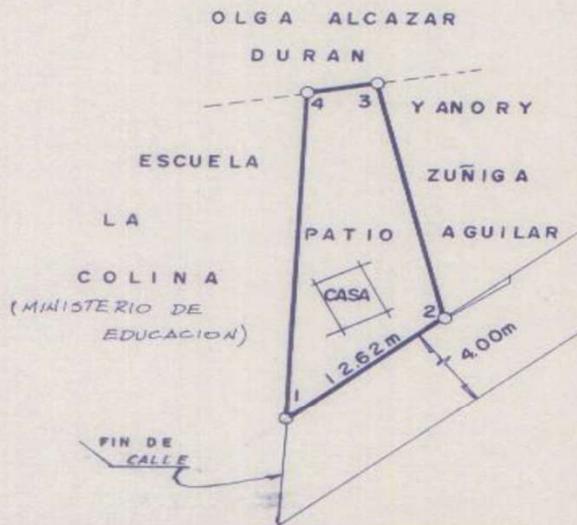
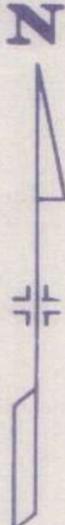
158-L-1-1-56

CATASTRO NACIONAL
299 239
 ROLLO IMAGEN
 SECCION MICROFILM AÑO 1992

REGISTRO NACIONAL CATASTRO NACIONAL
 El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:
L-81682-92
09 NOV 1992
 Fecha *Concepción*
 Firma Autorizada



LINEA	ACIMUT	ACIMUT		DIST.(m)
		0	1	
1	2	52	30	12.62
2	3	346	24	18.12
3	4	264	24	4.22
4	1	183	35	24.93



Colegio Federado de Ingenieros de Arquitectos de Costa Rica
4 NOV 1992
ANOTADO

NOTA:
 LA INSCRIPCION DE ESTE PLANO NO AFECTA NI PERJUDICA EL PATRIMONIO DE LA ZONA MARITIMO TERRESTRE.

NOTAS: LINDEROS EXISTENTES
 LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA
 ERRORES ESTIMADOS: LINEAL 0.01m, ANGULAR 00° 01'
 MODIFICA AL PLANO L-552818-84

DOY FE QUE LA CALLE QUE INDICO COMO ACCESO, EXISTE EN LA REALIDAD.

PROPIEDAD DE: CEDULA JURIDICA No. 3-002-056210-28
 ASOCIACION SOLIDARISTA EMPLEADOS DEL MONTE PRODUCTS INC.
 VENDE A: **ROGER LORIA SABORIO** CEDULA No. 7-084-256

SITUADO EN: BUENOS AIRES

DISTRITO: UNICO LIMON ES PARTE FOLIO REAL 7045641-000
 CANTON: LIMON

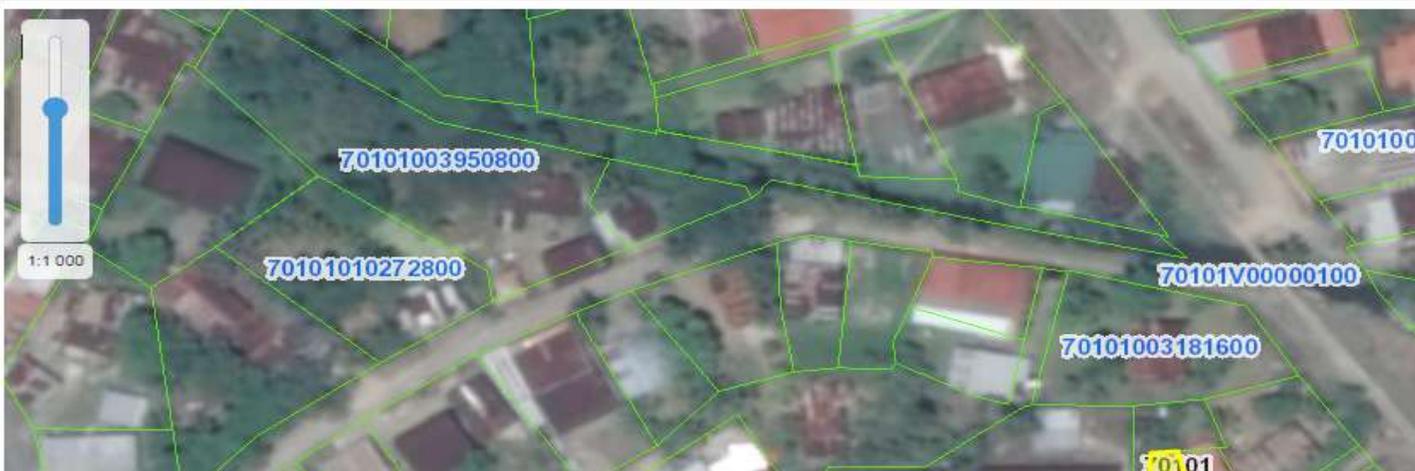
FERNANDO LORIA ALFARO INGENIERO TOPOGRAFICO C-060-DE-STA-N.T.2467
 AREA **156.41** m²
 Area según Registro: 143,24 m²

PROVINCIA: 7° LIMON

PROTOCOLO TOMO: 6619	FOLIO: 124	ESCALA: 1:400	ARCHIVO No. L-1	FECHA: JULIO-1992
----------------------	------------	---------------	-----------------	-------------------

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.

[Buscar predio](#) ▶ [Listado de predios](#) ▶ [Ver predio](#)



Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano												
Provincia	7 - LIMON														
Cantón	701 - LIMON														
Distrito	70101 - LIMÓN														
ID predio	70101006218100														
Número finca	7-0062181-0-0														
Área Plano Catastrado	156.41 m ²														
Área Según Registro	156.41 m ²														
Cautelar	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tomo-Asiento</th> <th>Tipo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">No tiene Trámites Administrativos asociados</td> </tr> </tbody> </table>			Tomo-Asiento	Tipo	No tiene Trámites Administrativos asociados									
Tomo-Asiento	Tipo														
No tiene Trámites Administrativos asociados															
Plano	700816821992														
ABRE	0														
Relación	1 - Relacion uno a uno														
Inconsistencias	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>1 - N</td> <td>2 - N</td> <td>3 - N</td> <td>4 - N</td> </tr> <tr> <td>5 - N</td> <td>6 - N</td> <td>7 - N</td> <td>8 - N</td> </tr> <tr> <td>9 - N</td> <td>10 - N</td> <td>12 - N</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			1 - N	2 - N	3 - N	4 - N	5 - N	6 - N	7 - N	8 - N	9 - N	10 - N	12 - N	
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N												
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N												
9 - N	10 - N	12 - N													
Modificaciones	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>1 - N</td> <td>2 - N</td> <td>3 - N</td> <td>4 - N</td> </tr> <tr> <td>5 - N</td> <td>6 - N</td> <td>7 - N</td> <td>9 - N</td> </tr> </tbody> </table>			1 - N	2 - N	3 - N	4 - N	5 - N	6 - N	7 - N	9 - N				
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N												
5 - N	6 - N	7 - N	9 - N												

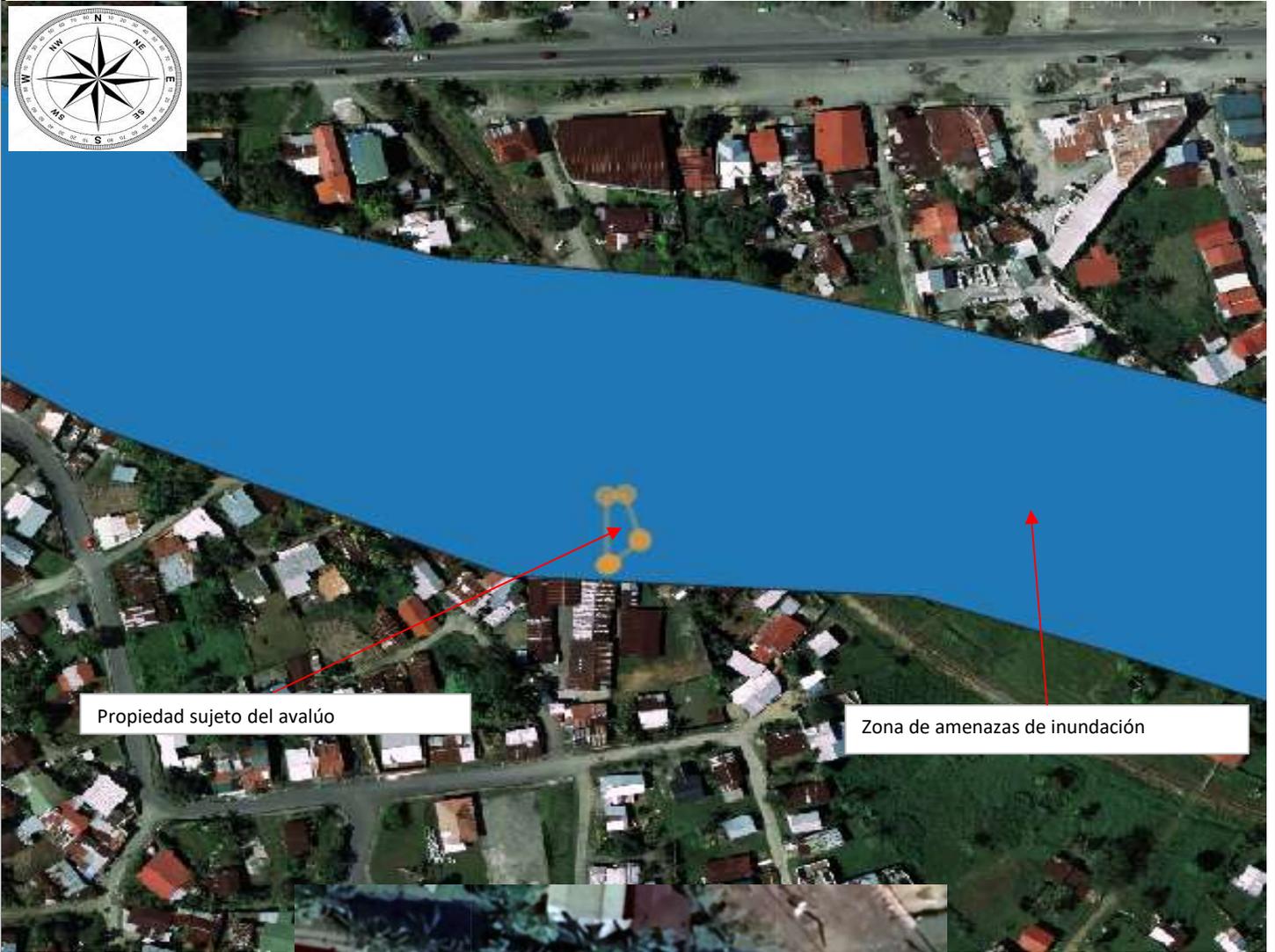




Vista del entorno de la propiedad sujeto del avalúo

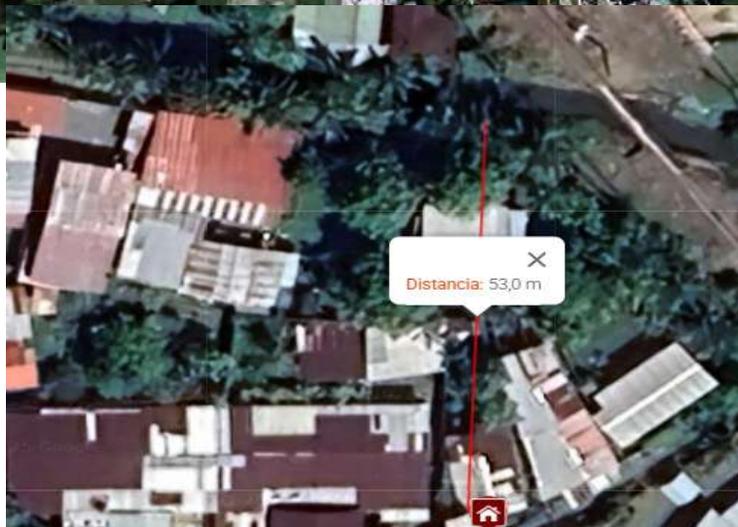


Vista ampliada de la propiedad sujeto del avalúo



Propiedad sujeto del avalúo

Zona de amenazas de inundación



18/8/25, 9:48

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 62181--000

PROVINCIA: LIMON FINCA: 62181 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 1-LIMON CANTON 1-LIMON DE LA PROVINCIA DE LIMON

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : OLGA ALCAZAR DURAN

SUR : CALLE PUBLICA CON 12 METROS 62 CENTIMETROS

ESTE : ASOCIACION SOLIDARISTA DE EMPLEADOS DEL MONTE

OESTE : ESCUELA LA COLINA

MIDE: CIENTO CINCUENTA Y SEIS METROS CON CUARENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:L-0081682-1992

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY

IDENTIFICADOR PREDIAL:701010062181__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN

7-00045641 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 6,921,383.06 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: SEIS MILLONES NOVECIENTOS VEINTIUN MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES COLONES CON SEIS CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2021-00770594-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 07-DIC-2021

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 384-18127-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 7045641 000

AFECTA A FINCA: 7-00062181 -000

about:blank

1/2

ESTUDIO DE REGISTRO

214-70101006218100-2025-U

18/8/25, 9:48

about:blank

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

CONDICIONES REF:00004846 000
CITAS: 384-18127-01-0902-001
FINCA REFERENCIA 7045641 000
AFECTA A FINCA: 7-00062181 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

CONCESIONES REF:00004846 000
CITAS: 384-18127-01-0903-001
FINCA REFERENCIA 7045641 000
AFECTA A FINCA: 7-00062181 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 18-08-2025 a las 09:47 horas

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

about:blank

2/2

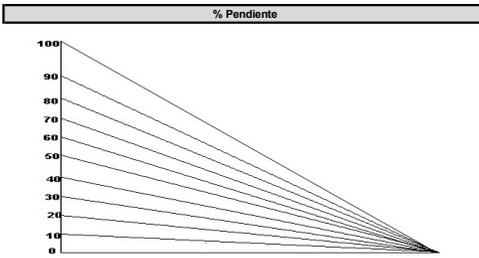
Datos del Lote a Valorar

Area (m ²)	Frete	Amrc (m ²)	Uso del Inmueble	Nivel	Pendiente	Tipo de Via	Servicios 1	Servicios 2	Ubicación
156,41 m ²	12,62 m	203,00 m ²	Residencial	0,00 m	0%	5	1	16	5

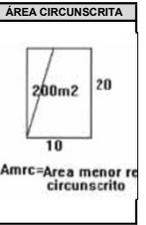
Comparables

	Area (m ²)	Frete (m)	Amrc (m ²)	Uso del Inmueble	Nivel	Pendiente	Tipo de Via	Servicios 1	Servicios 2	Ubicación	Valor Unitario	Contacto / Fuente
Referencia N°1	200,00 m ²	10,00 m	200,00 m ²	Residencial	0,00 m	0%	4	1	16	5	¢ 45 000,00 /m ²	LUIS CASCANTE, Teléfono:85453628
Referencia N°2	300,00 m ²	10,00 m	300,00 m ²	Residencial	0,00 m	5%	4	1	16	5	¢ 35 000,00 /m ²	Luis Vega, Teléfono:2758007
Referencia N°3	250,00 m ²	10,00 m	250,00 m ²	Residencial	0,00 m	5%	4	1	16	5	¢ 36 000,00 /m ²	Brigitte Chaves, Teléfono:8714-6959

¢7 000 000,00
¢10 500 000,00
¢7 000 000,00

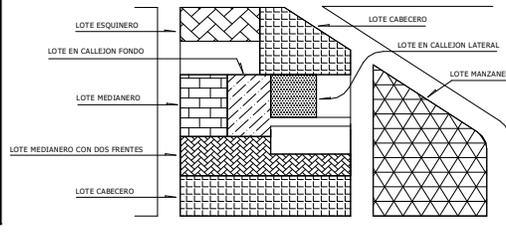


Servicios 1	Servicios 2
1 Sin acera ni cordón de caño	1 Sin servicios básicos
2 Sin acera y con cordón de caño	2 Solo alumbrado público
3 Con acera y sin cordón de caño	3 Solo teléfono
4 Con acera y con cordón de caño	4 Solo electricidad
	5 Solo agua potable
	6 Teléfono y Alumbrado
	7 Electricidad y 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



Clasificación por Tipo de Via	
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 o 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.

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



	Factor Área	Factor Frete	Factor Regularidad	Factor de Nivel	Factor Pendiente	Factor de Tipo de Via	Factor de Servicios 1	Factor de Servicios 2	Ubicación	Indice de Factores	Valor Unitario Lote Homologado
Referencia N°1	1,085	1,060	0,878	1,000	1,000	0,936	1,000	1,000	1,000	0,9441	¢ 42 484,55 /m ²
Referencia N°2	1,240	1,060	0,878	1,000	1,066	0,936	1,000	1,000	1,000	1,1507	¢ 40 275,05 /m ²
Referencia N°3	1,167	1,060	0,878	1,000	1,066	0,936	1,000	1,000	1,000	1,0835	¢ 39 006,85 /m ²

6 645 008,47
6 299 420,57
6 101 061,41

Observaciones adicionales del valor determinado	Promedio	Desviación Estandart	Indice de variación
	¢ 40 588,80 /m ²	¢ 38 828,85 /m ²	4%
	¢ 1 759,95 /m ²	¢ 42 348,75 /m ²	¢6 348 494,21

#REF!

DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN

214-70101006218100-2025-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°:	214-70101006218100-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	JEAN CARLO LORIA MORALES	Número de Exdeudor 8227-1
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	6 348 525,49	Avalúo anterior: 5 643 149,55
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	<p>Se recomienda atender las siguiente observación:</p> <p>1.- Se evidencio que existe inconsistencia, en lo que respecta a la verificación en campo del lindero frontal y distancia de amarre esquina, en comparación con lo establecido en el plano catastrado, por esta razón se recomienda 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.</p> <p>2.- Se evidencia que el corredor del apartamento ubicado en el segundo nivel construido con materiales livianos, se encuentra invadiendo la calle pública, por lo tanto deberá de ser demolida dicha área.</p> <p>3.- Se verifica que la propiedad sujeto del avalúo, se localiza en una zona denominada "zona de inundaciones potenciales (basado en eventos hidrometeorológicos que han generado las inundaciones y afectaciones en la zona)", según el mapa de amenazas de la Comisión Nacional de Emergencias (CNE) (ver croquis adjunto). De ahí que, se recomienda solicitar un Informe elaborado por parte de la CNE o del Comité Municipal de Emergencias, para que dicha entidad emita su valoración, con respecto al riesgo de inundaciones potenciales en la propiedad a ser valorada.</p>		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	ISMAEL MURILLO JIMENEZ	Emp. N° 768
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	28/8/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)