

AVALÚO DE FINCA URBANA

INFORME DE AVALÚO

OFICINA 214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES
 PROPÓSITO DEL AVALÚO VIVIENDA

214-41003010970800-2025-U

NOMBRE SOLICITANTE (S)

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

Céd. Jurídica 4-000-001021

EXDEUDOR: 8794-1 DIDIER ALFREDO SANDOVAL PEREIRA

NOMBRE PROPIETARIO (S)

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

Céd. Jurídica 4-000-001021 100%

Proporción de Derechos

UBICACIÓN DEL BIEN

Provincia: 04 - HEREDIA
 Cantón: 10 - SARAPIQUI
 Distrito: 03 - HORQUETAS
 Localidad: RIO FRIO

DIRECCIÓN EXACTA

COLONIA VICTORIA. DEL SUPER MASIS 130 M ESTE, CASA A MANO IZQUIERDA. 83CQ+V5 Heredia, La Victoria, Costa Rica.

REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA

Inscripción de la Finca		Según el Registro y el Plano
Plano de catastro N°	H-1335287-2009	305,00 m2
Identificador Predial	41003010970800	305,00 m2
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2 Demasía NO

AVALÚO

VALOR DEL TERRENO ¢7 996 185,00
 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES ¢10 557 080,00
VALOR TOTAL DEL BIEN ¢18 553 265,00

VALOR EN LETRAS: DIECIOCHO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO COLONES 00/100

Tiempo estimado para la venta del bien: 12 meses Ámbito máximo de mercado potencial General Local

Uso predominante del bien: Residencial Horizontal Especifique: Vivienda unifamiliar

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ¢10 557 080,00

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA

SÍ

Se recomienda atender las siguientes observaciones:

OBSERVACIONES GENERALES

1.- 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: * 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). *Interruptor Principal Termomagnético (No se aceptan Switch de Cuchilla). *Acometida debidamente entubada con todos sus accesorios, con materiales listados (UL). *Medidor eléctrico con su respectiva conexión a tierra.

2. 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 se recomienda contratar un profesional en agrimensura (topógrafo) para que verifique las medidas correspondientes y emita su respectivo informe.

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 representate legal de la empresa			Identificación N°
Fecha inspección:	4 abril 2025	Fecha informe:	4 abril 2025
Números telefónicos para contacto	8329-6494		
Correo electrónico / Dirección WEB	imurillo@cfia.or.cr		
			Cód. Empresa
			00000351

AVALÚO DEL TERRENO						214-41003010970800-2025-U								
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO														
Características	SUJETO	COMPARABLES												
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor			
VALOR €/m2		23 000,00		24 000,00		28 000,00		0,00		0,00				
Area (m2)	305	801,00	1,3752	650	1,2836	230	0,9111		1,0000		1,0000			1,0000
Frente (m)	11,86	27	0,8141	25	0,8299	9	1,0714		1,0000		1,0000			1,0000
Amrc (m2)	305	801	1,0000	650	1,0000	230	1,0000		1,0000		1,0000			1,0000
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000		1,0000		1,0000			1,0000
Pendiente	0%	0%	1,0000	0%	1,0000	0%	1,0000		1,0000		1,0000			1,0000
Tipo de Vía	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000		1,0000		1,0000			1,0000
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000		1,0000		1,0000			1,0000
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000		1,0000		1,0000			1,0000
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000		1,0000		1,0000			1,0000
Factor de Homologación		1,1196		1,0653		0,9761		1,0000		1,0000				1,0000
Valores Homologados		25 750,63		25 567,59		27 331,90								
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO														
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE												
		Área afectada												
VALOR DEL TERRENO														
Valor conclusivo	€26 217 /m2	Valor ajustado	€26 217 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno										
Factor secciones	1,0000	Área	305,00 m2	€/ m2										
VALOR UNITARIO FINAL				€26 217,00 /m2										
VALOR TOTAL DEL TERRENO				€7 996 185,00										
LINDEROS ACTUALES														
NORTE	BOLIVAR HIDALGO ACOSTA				VIVIENDA									
SUR	CALLE PUBLICA				CALLE PUBLICA									
ESTE	ANDREY JOSIAS ROJAS LANGEL				VIVIENDA									
OESTE	JORGE LUIS ULATE SOTO				VIVIENDA									
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05									PRECISIÓN 6,00 m					
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud					
1	509 695				1 141 288				1 300					
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES														
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta								
1	HEREDIA, SARAPIQUI, LAS HORQUETAS, RIO FRIO, LA VICTORIA. 440 M ESTE DE LA PLAZA DE FUTBOL. Distancia lineal aproximada a la propiedad sujeto: 49.76 m.	Oferta	GILBERTO, Teléfono:8868-4522			4/4/2025								
		Coordenadas	Este	509740.80	Norte	1141268.53								
2	HEREDIA, SARAPIQUI, LAS HORQUETAS, RIO FRIO, LA VICTORIA. De la entrada principal de la Escuela Juan Santamaria 50m Este. Distancia lineal aproximada a la propiedad sujeto: 357.49 m.	Oferta	Hector Morera, Teléfono:8336-5921			4/4/2025								
		Coordenadas	Este	509356.00	Norte	1141402.00								
3	HEREDIA, SARAPIQUI, LAS HORQUETAS, RIO FRIO, LA VICTORIA. Distancia lineal aproximada a la propiedad sujeto: 556.87 m.	Oferta	ARIEL ORTÍZ MELÉNDEZ, Teléfono:8523-7006			4/4/2025								
		Coordenadas	Este	509380.00	Norte	1141745.00								

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-41003010970800-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	<u>Calle local</u>	Caño	<u>NO</u>	Sistema Sanitario	<u>Tanque séptico</u>
Material	<u>Asfalto</u>	Cuneta	<u>NO</u>	Alcantarillado pluvial	<u>NO</u>
Ancho de vía	<u>11,20 m</u>	Cordón	<u>NO</u>		
Acera	<u>NO</u>	ACCESO A LA FINCA			<u>Calle pública</u>
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	<u>SÍ Todas</u>	Internet por Cable	<u>SÍ</u>	Clase social	<u>Media Baja</u>
Alumbrado	<u>SÍ ICE</u>	Jardines y Parques	<u>NO</u>	Clase social zonas cercanas	<u>Media Baja</u>
Electricidad	<u>SÍ ICE</u>	Transporte Público	<u>SÍ a 100 m</u>	Densidad poblacional	<u>Media</u>
Agua Potable	<u>SÍ Asada</u>	Edificios Comerciales	<u>SÍ a 100 m</u>	Actividad del lugar	
Señal celular	<u>SÍ Todas</u>	Recolección de basura	<u>SÍ</u>		
TV por Cable	<u>SÍ</u>	Edificios públicos / comunales	<u>SÍ a 900 m</u>		<u>Residencial</u>
Medidores instalados	<u>Electricidad y Agua</u>				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	<u>SÍ 11,86 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>0,00 m</u>		
Fondo:	<u>SÍ 25,78 m</u>	Pendiente %	<u>0%</u>		
Relación:	<u>SÍ 2,17369309</u>	Tipo de vía:	<u>4</u>		
Servicios	<u>S1 1</u>	Ubicación:	<u>Medianero</u>		
	<u>S2 16</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>No</u>	Distancia	Posibilidad de daños		<u>Ninguno</u>
Topografía	<u>Plana</u>	Pendiente	Riesgo deslizamiento		<u>Ninguno</u>
		<u>No Aplica</u>			
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>69,80%</u>					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
17/3/2025	CITAS: 348-14261-01-0937-002 / CONDICIONES // CONDICION RESOLUTORIA / CITAS: 348-14261-01-0959-003 / AFECTA A FINCA: 4-00109708 -000 / INICIA EL: 22 DE MARZO DE 1985 / FINALIZA EL: 22 DE MARZO DE 1990 // SERVIDUMBRE TRASLADADA / CITAS: 348-14261-01-0960-002 / FINCA REFERENCIA: 00082506 000/ AFECTA A FINCA: 4-00109708 -000.				
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										214-41003010970800-2025-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
Vivienda	54,00	240 000	12 960 000	50	12	R	0,8512	0,8190	9 034 848,00	34,9	167 312
Corredor	4,00	120 000	480 000	50	12	R	0,8512	0,8190	334 624,00	34,9	83 656
Cuarto de lavado	6,00	120 000	720 000	50	12	R	0,8512	0,8190	501 936,00	34,9	83 656
Cochera	26,00	40 000	1 040 000	40	12	R	0,8050	0,8190	685 672,00	26,4	26 372
TOTAL	90,00		15 200 000						10 557 080,00		
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									¢10 557 080,00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0,00		
VALOR TOTAL									¢10 557 080,00		
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN											
DEFINICIONES											
Área	Dimensión de la construcción			Estado	Estado físico del bien (Actual)						
	Medida en metros, m2, o unidades			Factor Depre.	Factor de Depreciación						
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado	Factor de Estado						
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VNR	Valor Neto de Reposición						
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VUR	Vida Útil Remanente						
Edad	Edad del bien (años de construido)										
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke							
ESTADO	O	ÓPTIMO									
	MB	MUY BUENO									
	B	BUENO									
	I	INTERMEDIO									
	R	REGULAR									
	D	DEFICIENTE									
	M	MALO									
MM	MUY MALO										
DM	DEMOLICIÓN										

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-41003010970800-2025-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente:	Vivienda unifamiliar	Uso predominante:	Residencial
Estado de la edificación:	Existente	Avance:	NA Presupuesto: ₡ NA
Nombre del Profesional Responsable de la obra:	NA	Número permiso construcción:	NA
Nombre del Desarrollador:	NA		
Número de Contrato CFIA:	NA		
Documentos de construcción adicionales:	NA		
Propiedad utilizada por:	Propietario	Nombre	NA
Vigencia del contrato de arrendamiento:			NA
Área construcción principal:	90,00 m2	Porcentaje de cobertura:	30% Año de construcción: 2013

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:	VC01	NÚMERO DE NIVELES:	1
Estructura	Prefabricado	Sistema eléctrico:	
Paredes	Baldosas prefabricadas	Entubado Conduit	SI <u>PARCIAL</u>
Entrepiso	NA	Porcentaje	<u>95%</u>
Techos	Cerchas de perfiles metálicos	Caja breaker	<u>SI</u>
Cubierta	Láminas onduladas de hierro galvanizado N°28	Interruptor	<u>Cuchilla</u>
Cielos	Tablilla PVC	Estado General	<u>Deficiente</u>
Pisos	Cerámica	Gas LP	<u>Ubicación</u>
Fachada	Regular en planta	Estado Físico y Mantenimiento:	
Aposentos	3 dormitorios, sala-comedor-cocina, cuarto de lavado, corredor y cochera	Paredes	<u>Regular</u> Cielos <u>Regular</u>
Baños	1 servicio sanitario, posee todas sus paredes recubiertas con material impermeable	Pisos	<u>Regular</u> Cubierta <u>Regular</u>
Otros	NA		
Red de agua caliente	NA		
Tanque captación de agua	NA		
Fisuras		Apreciación visual de desplome	
Repellos	<u>Leve</u> Paredes <u>Ninguno</u>	Pisos	<u>Leve</u> Cielos <u>Ninguno</u>
Pisos	<u>Ninguno</u>		

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%		Equivalente al:	0,0%
3	0,0%		del monto del crédito destinado a construcción	
4	0,0%		NA	

OBSERVACIONES

La propiedad posee una vivienda en baldosas prefabricadas de 1 nivel, con un regular estado de conservación. 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 Organó 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

214-41003010970800-2025-U



Vista lindero frontal



Vista entorno en calle pública



Vista entorno en calle pública



Vista frontal externa



Vista cochera



Medidor eléctrico, utilización de cuchilla y conexiones expuestas



Vista lateral externa



Vista externa trasera



Ubicación del tanque séptico y drenaje



Vista lateral externa



Vista daños en repellos de paredes



Vista cuarto de lavado



Sala-comedor-cocina



Cocina



Dormitorio 1

ANEXO FOTOGRÁFICO

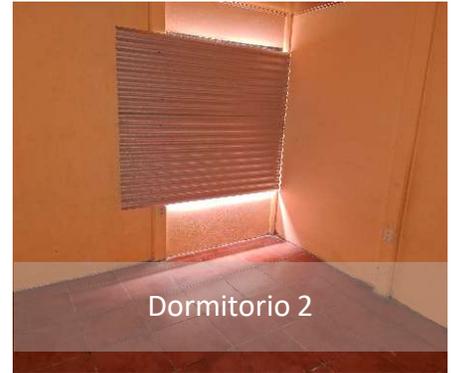
214-41003010970800-2025-U



Servicio sanitario



Daños en pared de ducha



Dormitorio 2



Dormitorio 3



Daños en puerta externa



Daños en puertas internas de cartón comprimido



Vista centro de carga eléctrico



Vista conexión de luminaria expuesta



Profesional en valuación



Referencia de mercado 1



Referencia de mercado 2



Referencia de mercado 3

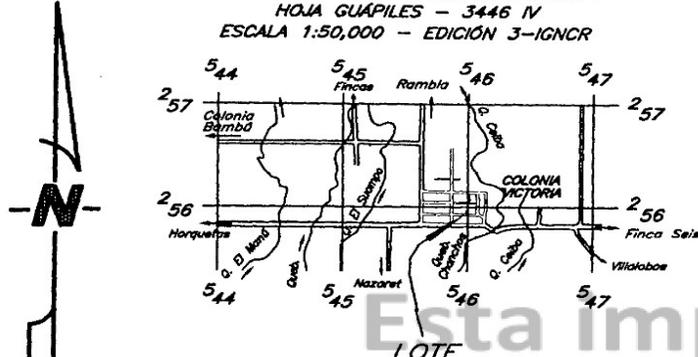
PLANO DE CATASTRO

214-41003010970800-2025-U

INSCRIPCIÓN: 4-1335287-2009
 Fecha: 15/04/2009 14:10:40
 Registrador: CLAUDIO MORA CASTRO
 CIDC: 2074103010970800-2025-U

Catastro Nacional
 1-2424518
 13/04/2009 11:51:11
 Reingreso

UBICACIÓN GEOGRÁFICA
 HOJA GUÁPILES - 3446 IV
 ESCALA 1:50,000 - EDICIÓN 3-IGNCR

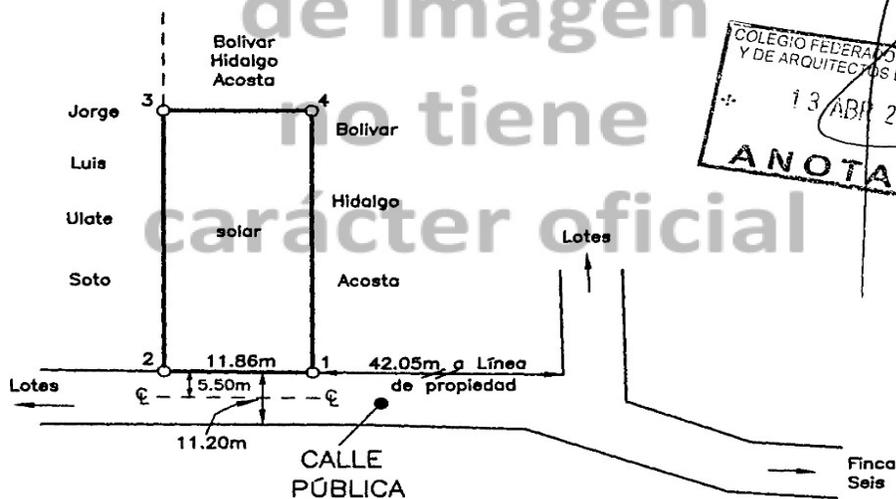


LÍNEA	AZIMUT	DIST.(m)
1-2	270°49'	11.86
2-3	359°55'	25.60
3-4	89°58'	11.85
4-1	179°53'	25.78

NOTAS:

- Levantamiento polar, una estación.
- Errores estimados: angular 00' 02" , lineal 0.02m.
- Linderos existentes.
- Modifica al plano catastrado N° H-427063-1981.
- Para rectificar área.

Esta impresión
 de imagen
 no tiene
 carácter oficial

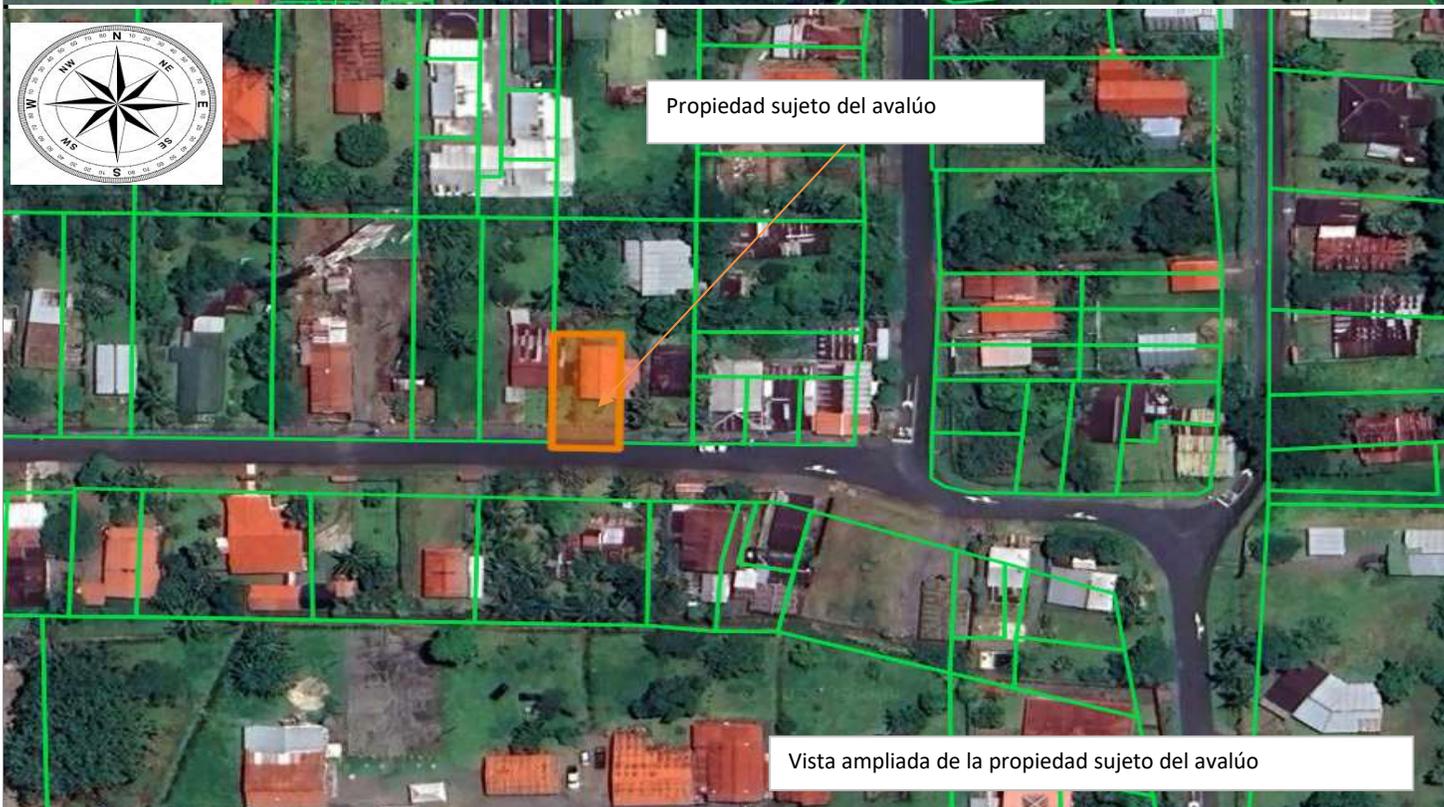
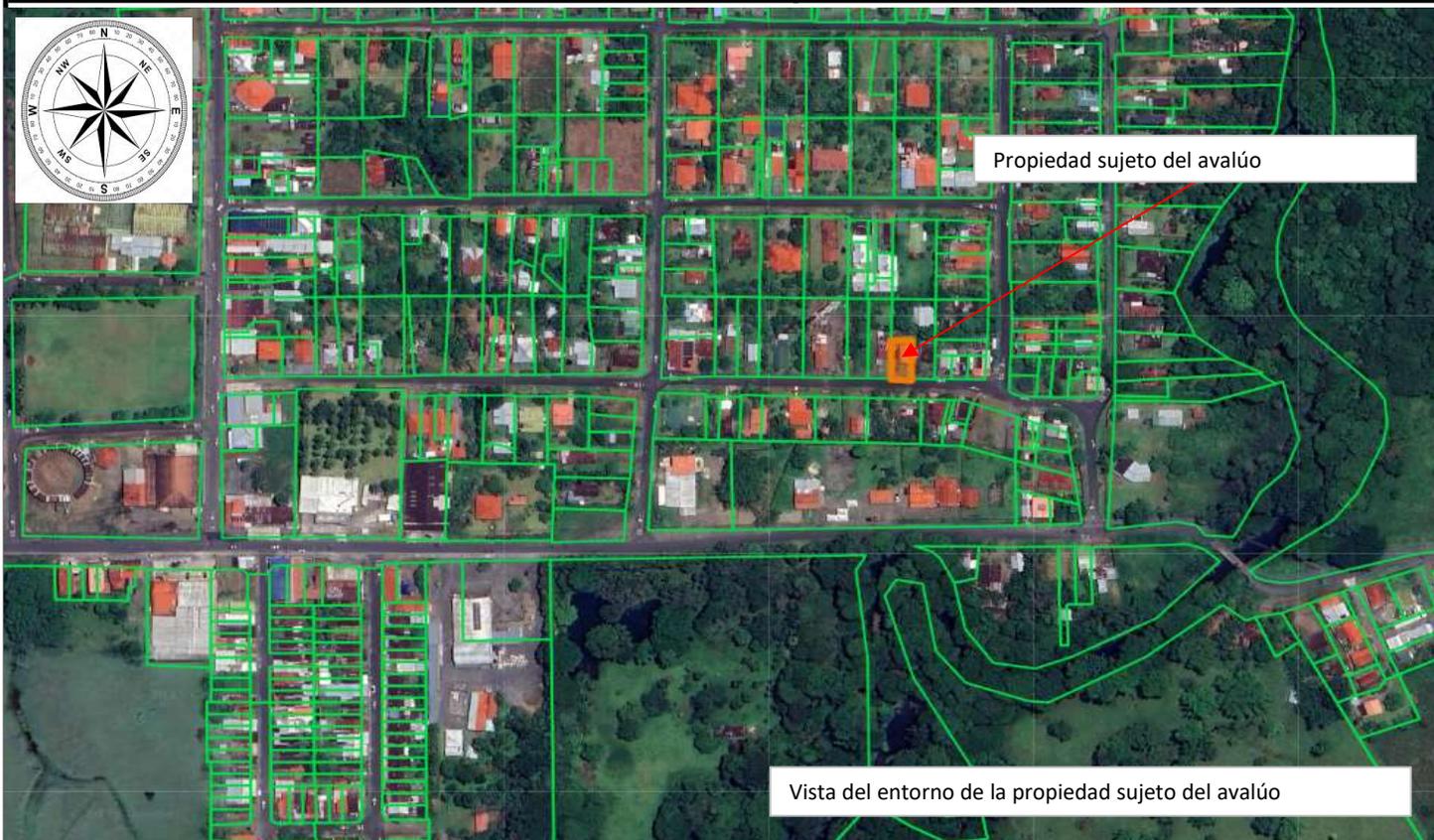


COLEGIO FEDERAL DE INGENIEROS
 Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
 13 ABR 2009
ANOTADO

INFORMACIÓN DE REGISTRO PÚBLICO:		FOLIO REAL N° 4109708-000 AREA: 308.08 m ²		SITUADO EN LA VICTORIA	
AREA 305 m²		DISTrito 3° HORQUETAS		CANTÓN 10° SARAPIQUÍ	
ESCALA 1 : 500		ARCHIVO		FECHA MARZO - 2009	
PROTOCOLO TOMO 15638		FOLIO 168		(Empty space)	

IMAGEN SATELITAL DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD SUJETO DEL AVALUO

214-41003010970800-2025-U



17/3/25, 14:01

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 109708--000

PROVINCIA: HEREDIA FINCA: 109708 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: SI HAY

NATURALEZA: LOTE 40 TERRENO DE AGRICULTURA
SITUADA EN EL DISTRITO 3-LAS HORQUETAS CANTON 10-SARAPIQUI DE LA PROVINCIA DE
HEREDIA

LINDEROS:

NORTE : BOLIVAR HIDALGO ACOSTA

SUR : CALLE PUBLICA

ESTE : BOLIVAR HIDALGO ACOSTA

OESTE : JORGE LUIS ULATE SOTO

MIDE: TRESCIENTOS CINCO METROS CUADRADOS
PLANO:H-1335287-2009

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE
LA PROVINCIA DE HEREDIA NUMERO 109708 Y ADEMAS PROVIENE DE 082506 000

VALOR FISCAL: 12,300,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: DIEZ MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS
OCHENTA COLONES CON VEINTIOCHO CENTIMOS

DUÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00208225-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 23-MAR-2023

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

CITAS: 348-14261-01-0937-002

CONDICIONES

AFECTA A FINCA: 4-00109708 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

CONDICION RESOLUTORIA

about:blank

1/2

ESTUDIO DE REGISTRO

214-41003010970800-2025-U

17/3/25, 14:01

about:blank

CITAS: 348-14261-01-0959-003
AFECTA A FINCA: 4-00109708 -000
INICIA EL: 22 DE MARZO DE 1985
FINALIZA EL: 22 DE MARZO DE 1990
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 348-14261-01-0960-002
FINCA REFERENCIA: 00082506 000
AFECTA A FINCA: 4-00109708 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 17-03-2025 a las 14:01 horas

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

about:blank

2/2

Datos del Lote a Valorar

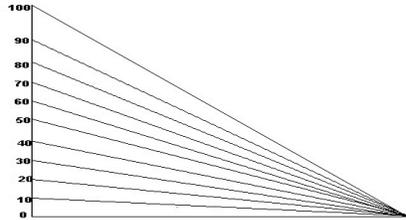
Area (m ²)	Frete	Amrc (m ²)	Uso del Inmueble	Nivel	Pendiente	Tipo de Vía	Servicios 1	Servicios 2	Ubicación
305,00 m ²	11,86 m	305,00 m ²	Residencial	0,00 m	0%	4	1	16	5

Comparables

	Area (m ²)	Frete (m)	Amrc (m ²)	Uso del Inmueble	Nivel	Pendiente	Tipo de Vía	Servicios 1	Servicios 2	Ubicación	Valor Unitario	Contacto / Fuente
Referencia N°1	801,00 m ²	27,00 m	801,00 m ²	Residencial	0,00 m	0%	4	1	16	5	€ 23 000,00 /m ²	GILBERTO, Teléfono:8868-4522
Referencia N°2	650,00 m ²	25,00 m	650,00 m ²	Residencial	0,00 m	0%	4	1	16	5	€ 24 000,00 /m ²	Hector Morera, Teléfono:8336-5921
Referencia N°3	230,00 m ²	9,00 m	230,00 m ²	Residencial	0,00 m	0%	4	1	16	5	€ 28 000,00 /m ²	ARIEL ORTÍZ MELÉNDEZ, Teléfono:8523-7006

€ 18 423 000,00
€ 15 600 000,00
€ 6 440 000,00

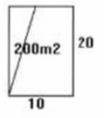
% Pendiente



Servicios 1	Descripción
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	Descripción
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

AREA CIRCUNSCRITA

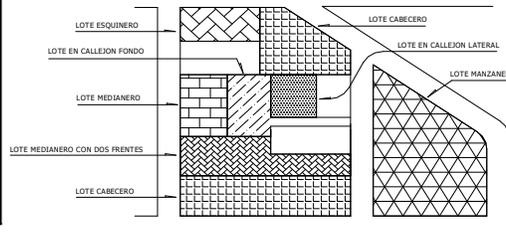


Amrc=Área menor re circunscrito

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 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	Descripción
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 Vía	Factor de Servicios 1	Factor de Servicios 2	Ubicación	Indice de Factores	Valor Unitario Lote Homologado
Referencia N°1	1,375	0,814	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,1196	€ 25 750,65 /m ²
Referencia N°2	1,284	0,830	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,0653	€ 25 567,60 /m ²
Referencia N°3	0,911	1,071	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,9761	€ 27 331,90 /m ²

€ 26 216,70 /m²

#REF!

Observaciones adicionales del valor determinado	Promedio	€ 26 216,70 /m ²	€ 25 246,60 /m ²
	Desviación Estandart	€ 970,10 /m ²	€ 27 186,80 /m ²
	Indice de variación	4%	€ 7 996 093,50

DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN

214-41003010970800-2025-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°:	214-41003010970800-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	DIDIER ALFREDO SANDOVAL PEREIRA	Número de Exdeudor 8794-1
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	18 553 265,00	Avalúo anterior: 14 484 696,85
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	<p>Se recomienda condicionar el bien, por los siguientes motivos:</p> <p>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.</p> <p>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).</p>		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	ISMAEL MURILLO JIMENEZ	Emp. N° 768
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	4/4/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)