

AVALÚO DE FINCA URBANA

INFORME DE AVALÚO

OFICINA 214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES **214-70201014008800-2025-U**

PROPÓSITO DEL AVALÚO VIVIENDA: BIEN TEMPORAL

NOMBRE SOLICITANTE (S)

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA Céd. Jurídica 4-000-001021

EXDEUDOR: BT 9798-1 JORGE MESEN JIMENEZ, cedula: 1-1038-0904

NOMBRE PROPIETARIO (S)

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA Céd. Jurídica 4-000-001021 **Proporción de Derechos** 100%

UBICACIÓN DEL BIEN

Provincia: 07 - LIMON
Cantón: 02 - POCOCI
Distrito: 01 - GUAPILES
Localidad: CALLE SAN RAFAEL

DIRECCIÓN EXACTA

DEL PARQUE RESIDENCIAL LA PRADERA, 128 M AL OESTE, SOBRE CALLE BLOQUE A Y B. 659V+VGQ Guápiles, Limón

REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA

Inscripción de la Finca		Según el Registro y el Plano
Plano de catastro N°	L-1547869-2012	250,00 m2
Identificador Predial	70201014008800	250,00 m2
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2 Demasía NO

AVALÚO

VALOR DEL TERRENO ¢13 380 750,00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES ¢34 306 344,00
VALOR TOTAL DEL BIEN ¢47 687 094,00

VALOR EN LETRAS: CUARENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL NOVENTA Y CUATRO 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 ¢34 306 344,00

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA **SÍ**

Se recomienda atender la siguiente observación:

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. * Debe existir un registro a nivel del cieloraso para inspeccionar la instalación eléctrica aérea. * Los circuitos expuestos deben contar con tubería EMT.

OBSERVACIONES GENERALES

Nombre del Perito	Ing. Ismael Murillo Jiménez, MDGDP.			Firma del Perito
Tipo de Profesional	Ing. Construcción	Carnet	ICO-25033	Identificación N°
Código Perito SIACC	768	Emp.		1-1432-0842

Nombre de la empresa				Cód. Empresa	00000351
Nombre y firma representate legal de la empresa					
Fecha inspección:	18 junio 2025	Fecha informe:	19 junio 2025		
Números telefónicos para contacto	8329-6494				
Correo electrónico / Dirección WEB	imurillo@cfia.or.cr				

AVALÚO DEL TERRENO						214-70201014008800-2025-U								
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO														
Características	SUJETO	COMPARABLES												
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor			
VALOR €/m2		50 000,00		46 000,00		55 000,00		0,00		0,00				
Area (m2)	250	402,00	1,1697	427	1,1932	254	1,0053		1,0000		1,0000			1,0000
Frente (m)	13,16	20,4	0,8962	10	1,0711	12,2	1,0191		1,0000		1,0000			1,0000
Amrc (m2)	250	412,1	1,0125	427	1,0000	254	1,0000		1,0000		1,0000			1,0000
Nivel	0	0	1,0000	-0,2	1,0101	0	1,0000		1,0000		1,0000			1,0000
Pendiente	0%	0%	1,0000	5%	1,0662	0%	1,0000		1,0000		1,0000			1,0000
Tipo de Vía	5	5	1,0000	4	0,9357	5	1,0000		1,0000		1,0000			1,0000
Servicios 1	1	2	0,9704	4	0,9139	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	4	0,9748		1,0000		1,0000			1,0000
Factor de Homologación		1,0300		1,1770		0,9987		1,0000		1,0000				1,0000
Valores Homologados		51 500,36		54 140,89		54 927,16								
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO														
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE												
		Área afectada												
VALOR DEL TERRENO														
Valor conclusivo	€53 523 /m2	Valor ajustado	€53 523 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno										
Factor secciones	1,0000	Área	250,00 m2	€/ m2										
VALOR UNITARIO FINAL			€53 523,00 /m2											
VALOR TOTAL DEL TERRENO			€13 380 750,00											
LINDEROS ACTUALES														
NORTE	CALLE PUBLICA				CALLE PUBLICA									
SUR	ENRIQUE CARVAJAL JIMENEZ				TERRENO SIN CONSTRUCCIÓN									
ESTE	CARLOS CARVAJAL JIMENEZ				VIVIENDA									
OESTE	JUAN CARVAJAL JIMENEZ				VIVIENDA									
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05									PRECISIÓN 6,00 m					
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud					
1	521 247				1 130 045				257					
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES														
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta								
1	LIMÓN, POCOCI, GUAPILES. DEL PLANTEL MUNICIPAL 240 SUR 62 OESTE. Distancia lineal aproximada a la propiedad sujeto: 59.13 m.	Base de Datos	Base de datos colaborativa VADI-ICOVAL			19/6/2025								
		Coordenadas	Este	521305.55	Norte	1130036.31								
2	LIMÓN, POCOCI, GUAPILES.de la Entrada a Barrio Jesús 200 metros norte y 35 metros este, mano derecha. Distancia lineal aproximada a la propiedad sujeto: 1,240.30 m.	Oferta	Alisson Pamela Chaves Alvarez, Teléfono:8860-6711			19/6/2025								
		Coordenadas	Este	521441.09	Norte	1131263.49								
3	LIMÓN, POCOCI, GUAPILES. CERCA DE BO. LAS BRISAS. Distancia lineal aproximada a la propiedad sujeto: 726.15 m.	Oferta	RAFAEL, Teléfono:8858-4188			19/6/2025								
		Coordenadas	Este	520920.95	Norte	1129399.45								

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-70201014008800-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			
Tipo de ruta	<u>Calle local</u>		
Material	<u>Lastre fino</u>		
Ancho de vía	<u>12,00 m</u>		
Acera	<u>NO</u>		
ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Caño	<u>NO</u>	Sistema Sanitario	<u>Tanque séptico</u>
Cuneta	<u>NO</u>	Alcantarillado pluvial	<u>NO</u>
Cordón	<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>
Alumbrado	<u>SÍ ICE</u>	Jardines y Parques	<u>SÍ a 200 m</u>
Electricidad	<u>SÍ ICE</u>	Transporte Público	<u>SÍ a 150 m</u>
Agua Potable	<u>SÍ AYA</u>	Edificios Comerciales	<u>SÍ a 500 m</u>
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>
Medidores instalados	<u>Electricidad y Agua</u>		
		Clase social <u>Media</u>	
		Clase social zonas cercanas <u>Media</u>	
		Densidad poblacional <u>Media</u>	
		Actividad del lugar	
		<u>Residencial</u>	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Fronte principal:	<u>SÍ 13,16 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>0,00 m</u>
Fondo:	<u>SÍ 19,00 m</u>	Pendiente %	<u>0%</u>
Relación:	<u>SÍ 1,443769</u>	Tipo de vía:	<u>5</u>
Servicios	<u>S1 1</u>		
	<u>S2 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>No</u>	Distancia	Posibilidad de daños <u>Ninguno</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>67,60%</u>			
AFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
12/6/2025	RESERVAS Y RESTRICCIONES / CITAS: 364-18718-01-0861-001 / FINCA REFERENCIA 00003686-000 / AFECTA A FINCA: 7-00140088 -000 / CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY / ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY.		
OBSERVACIONES			
LA PROPIEDAD SE UBICA EN ZONA URBANA DE ENTORNO RESIDENCIAL, CLASE MEDIA / 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

214-70201014008800-2025-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 VC03	90,00	339 000	30 510 000	65	12	B	0,8907	0,9748	26 490 420,00	56,4	294 338
Corredor trasero	8,00	90 000	720 000	40	12	B	0,8050	0,9748	564 992,00	31,4	70 624
Cuarto de lavado	8,00	169 500	1 356 000	65	12	B	0,8907	0,9748	1 177 352,00	56,4	147 169
Cochera	49,00	90 000	4 410 000	40	12	B	0,8050	0,9748	3 460 576,00	31,4	70 624
Corredor frontal	6,00	169 500	1 017 000	65	12	B	0,8907	0,9748	883 014,00	56,4	147 169
TOTAL	161,00		38 013 000						32 576 354,00		

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
Tapia de baldosas prefabricadas (H=2,5 m)	33,00	48 000	1 584 000	40	12	R	0,8050	0,8190	1 044 318,00	26,4	31 646
Cerramiento frontal	13,00	80 000	1 040 000	40	12	R	0,8050	0,8190	685 672,00	26,4	52 744
TOTAL	46,00		2 624 000						1 729 990,00		

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	¢32 576 354,00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	¢1 729 990,00
VALOR TOTAL	¢34 306 344,00

MÉTODO DE DEPRECIACIÓN

DEFINICIONES

Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m2, o unidades	Estado	Estado físico del bien (Actual)	ESTADO	O	ÓPTIMO
		Factor Depre.	Factor de Depreciación		MB	MUY BUENO
		Factor Estado	Factor de Estado		B	BUENO
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo	VNR	Valor Neto de Reposición		I	INTERMEDIO
VRN	Valor de Reposición Nuevo	VUR	Vida Útil Remanente		R	REGULAR
VUT	Vida Útil Total estimada del bien				D	DEFICIENTE
Edad	Edad del bien (años de construido)				M	MALO
					MM	MUY MALO
Método de depreciación utilizado: <i>Ross-Heidecke</i>					DM	DEMOLICIÓN



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70201014008800-2025-U



Vista lindero frontal



Vista entorno en calle pública



Vista entorno en calle pública



Medidor eléctrico con cuchilla y conexiones expuestas



Medidor eléctrico con cuchilla y conexiones expuestas



Vista frontal externa de la vivienda



Cochera



Vista lateral externa



Vista externa trasera



Vista cerramiento en tapia de baldosas prefabricadas



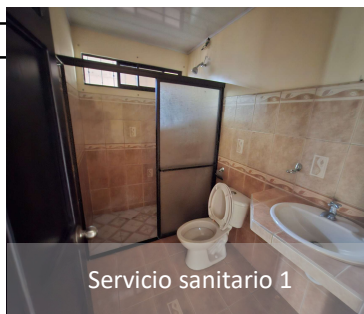
Vista cerramiento frontal



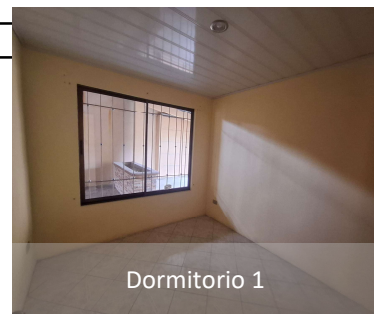
Sala-comedor



Cocina



Servicio sanitario 1



Dormitorio 1

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70201014008800-2025-U



Dormitorio 2



Dormitorio 3



Servicio sanitario 2



Cuarto de lavado



Pila de lavado



Utilización de canaleta PVC, en circuito expuesto



Vista centro de carga eléctrico



Vista corredor trasero



Profesional en valuación



Mapa referencias de mercado



Referencia de mercado 2



Referencia de mercado 3

PLANO DE CATASTRO

214-70201014008800-2025-U

INSCRIPCIÓN: 75137007-2011
 Fecha: 11/01/2012 16:56:22
 Registrador: JOSE CISNEROS CISNEROS
 BB7387740498CD2D00153E4D33071582

Catastro Nacional
 1-2681546
 20/12/2011 09:28:35
 Reingreso

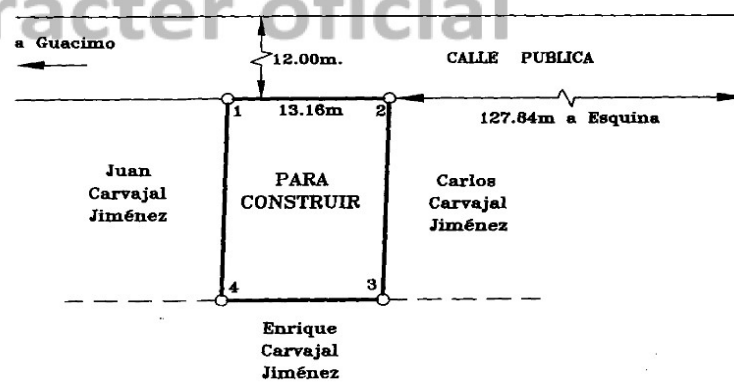
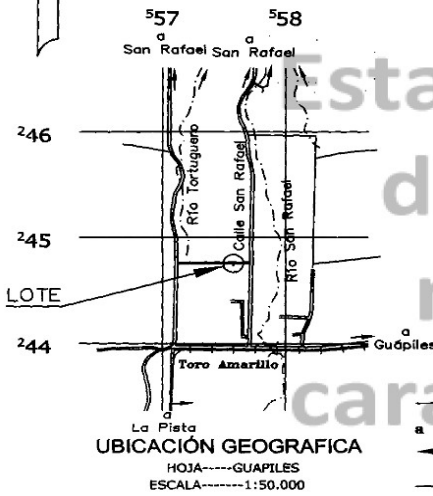
D E R R O T E R O		
LINEA	ACIMUT	DIST.(m)
1 - 2	089° 47'	13.16
2 - 3	181° 18'	19.00
3 - 4	269° 47'	13.16
4 - 1	001° 18'	19.00

NOTAS:

- LOS LINDEROS SON EXISTENTES.
- LEVANTAMIENTO POLAR CON POLIGONAL ABIERTA.
- ERROR LINEAL ESTIMADO 00.01m.
- ERROR ANGULAR ESTIMADO 00°01'.
- FRENTE a CALLE PUBLICA DEL VERTICE 1 al 2 = 13.16m.
- EL PRESENTE PLANO MODIFICA al CATASTRADO NUMERO L-448196-1997.
- TODAS LAS MEDIDAS ESTAN DADAS EN METROS.



COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
 Y ARQUITECTOS DE COSTA RICA
 * 19 DIC 2011 *
ANOTADO



ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE. UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO O LA REUNION RESPECTIVA, EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCIÓN EN EL CATASTRO.		SITUADO EN: CALLE SAN RAFAEL DISTRITO 1° GUAPILES CANTON 2° POCOCI PROVINCIA 7° LIMON	ES PARTE DE FOLIO REAL NUMERO 7090876-000 AREA SEGUN REGISTRO 1000.00m ²
AREA: 250 m ²	ESCALA 1: 500	 HENRY LUNA CASTRO TOPOGRAFICO ASOCIADO-T.A. 6894	
PROTOCOLO TOMO: 7695	FOLIO: 114		
FECHA: NOVIEMBRE-2011			

IMAGEN SATELITAL DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD SUJETO DEL AVALUO

214-70201014008800-2025-U



12/6/25, 10:15

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 140088--000

PROVINCIA: LIMON FINCA: 140088 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 1-GUAPILES CANTON 2-POCOCI DE LA PROVINCIA DE LIMON
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE 13 METROS CON 16 CENTIMETROS

SUR : ENRIQUE CARVAJAL JIMENEZ

ESTE : CARLOS CARVAJAL JIMENEZ

OESTE : JUAN CARVAJAL JIMENEZ

MIDE: DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS

PLANO:L-1547869-2012

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
7-00090876	000	FOLIO REAL
7-00140088	000	FOLIO REAL
7-00140088	000	FOLIO REAL
7-00140088	001	FOLIO REAL
7-00140088	002	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 53,452,192.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO COLONES CON SEIS CENTIMOS

DUÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00631385-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 21-OCT-2024

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 364-18718-01-0861-001

about:blank

1/2

ESTUDIO DE REGISTRO

214-70201014008800-2025-U

12/6/25, 10:15

about:blank

FINCA REFERENCIA 00003686-000
AFECTA A FINCA: 7-00140088 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 12-06-2025 a las 10:15 horas

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

about:blank

2/2

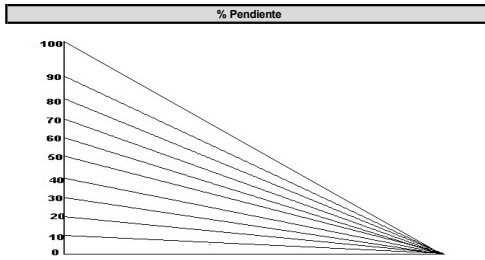
Datos del Lote a Valorar

Area (m ²)	Frete	Amrc (m ²)	Uso del Inmueble	Nivel	Pendiente	Tipo de Via	Servicios 1	Servicios 2	Ubicación
250,00 m ²	13,16 m	250,00 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	402,00 m ²	20,40 m	412,10 m ²	Residencial	0,00 m	0%	5	2	16	5	€ 50 000,00 /m ²	Base de datos colaborativa VADI-ICOVAL
Referencia N°2	427,00 m ²	10,00 m	427,00 m ²	Residencial	- 0,20 m	5%	4	4	16	5	€ 46 000,00 /m ²	Alisson Pamela Chaves Alvarez, Teléfono:8860-6711
Referencia N°3	254,00 m ²	12,20 m	254,00 m ²	Residencial	0,00 m	0%	5	1	16	4	€ 55 000,00 /m ²	RAFAEL, Teléfono:8858-4188

€20 100 000,00
€19 642 000,00
€13 970 000,00

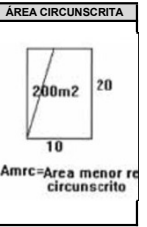


Servicios 1

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	Telefono y Alumbrado
7	Electricidad y Alumbrado
8	Alumbrado y agua potable
9	Telefono y Electricidad
10	Telefono 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	Telefono, electricidad y agua potable
16	Todos

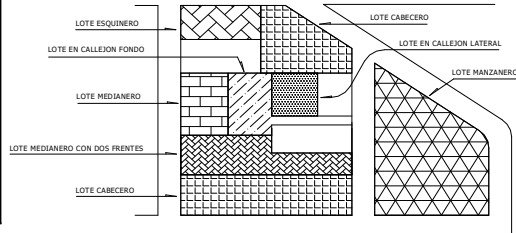


Clasificación por Tipo de Via

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	1,170	0,896	1,012	1,000	1,000	1,000	0,970	1,000	1,000	1,0300	€ 51 500,35 /m ²
Referencia N°2	1,193	1,071	1,000	1,010	1,066	0,936	0,914	1,000	1,000	1,1770	€ 54 140,90 /m ²
Referencia N°3	1,005	1,019	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,975	0,9987	€ 54 927,15 /m ²

12 875 087,50
13 535 225,00
13 731 787,50

Observaciones adicionales del valor determinado

Promedio	€ 53 522,80 /m ²	€ 51 727,75 /m ²
Desviación Estandart	€ 1 795,05 /m ²	€ 55 317,85 /m ²
Indice de variación	3%	€13 380 700,00

#REF!

DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN

214-70201014008800-2025-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°:	214-70201014008800-2025-U	Tipo:	Urbano
2	Nombre del Exdeudor	JORGE MESEN JIMENEZ	Número de Exdeudor	9798-1
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	47 687 094,00	Avalúo anterior:	43 690 735,05
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	<p>Se recomienda atender la siguiente observación: 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. *Debe existir un registro a nivel del cieloraso para inspeccionar la instalación eléctrica aérea. * Los circuitos expuestos deben contar con tubería EMT.</p>			ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	ISMAEL MURILLO JIMENEZ	Emp. N°	768
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	23/6/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	