

AVALÚO DE FINCA URBANA			INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		051 - GUAPILES		051-70202016869200-2022-U
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Capital de trabajo		
NOMBRE SOLICITANTE (S)				
Jiménez	Gutiérrez	Michael	Céd. Identidad 7-0141-0279	
NOMBRE PROPIETARIO (S)				
Jiménez	Gutiérrez	Michael Antonio	Céd. Identidad 7-0141-0279	Proporción de Derechos 100%
UBICACIÓN DEL BIEN				
Provincia:	07 - LIMON			
Cantón:	02 - POCOCHI			
Distrito:	02 - JIMENEZ			
Localidad:	Buenos Aires			
DIRECCIÓN EXACTA				
Guápiles, Buenos Aires, de la Bomba Santa Clara 2 kilómetros al sur				
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA				
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	L-1951712-2017	450,00 m2		
Identificador Predial	70202016869200	450,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO				
VALOR DEL TERRENO				¢16.468.650,00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢3.071.040,00
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢19.539.690,00
VALOR EN LETRAS:	DIECINUEVE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS NOVENTA COLONES 00/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	General	
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:	Lote	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢3.071.040,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA				
SÍ				
OBSERVACIONES GENERALES	Lote apto para construcción con muro frontal. Se presentó nota de disponibilidad de servicio de agua vigente.			
Nombre del Perito	Olman Barboza Orias			
Tipo de Profesional	Ing. Civil	Carnet	IC 3226	Firma del Perito
Código Perito SIACC	397	Emp.		Identificación N° 7-0065-0217
Nombre de la empresa				Cód. Empresa 00000135
Nombre y firma representate legal de la empresa				
Fecha inspección:	24 mayo 2022	Fecha informe:	25 mayo 2022	
Números telefónicos para contacto	8344-8793			
Correo electrónico / Dirección WEB	obarboza@sermacr.com			

AVALÚO DEL TERRENO						051-70202016869200-2022-U				
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO										
Características	SUJETO	COMPARABLES								
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5
VALOR €/m2		38.000,00		35.000,00		27.500,00		0,00		0,00
Área	450	301	0,8757	324	0,8973	550	1,0685		1,0000	1,0000
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000		1,0000	1,0000
Forma	R	Regular	1,0000	Regular	1,0000	Regular	1,0000		1,0000	1,0000
Pendiente	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000		1,0000	1,0000
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	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
Tipo de Vía	3	4	1,0667	4	1,0667	4	1,0667		1,0000	1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	1,0000
Factor de Homologación		1,0221		1,0473		1,2471		1,0000		1,0000
Valores Homologados		38.841,17		36.654,70		34.295,27				
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO										
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE								
	1,0000	Área afectada	0,00 m2							
	1,0000	Área afectada	0,00 m2							
	1,0000	Área afectada	0,00 m2							
VALOR DEL TERRENO										
Valor conclusivo	€36.597 /m2	Valor ajustado	€36.597 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno						
Factor secciones	1,0000	Área	450,00 m2	€/ m2						
VALOR UNITARIO FINAL				€36.597,00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO				€16.468.650,00						
LINDEROS ACTUALES										
NORTE	Desarrollo Río Verde Sociedad Anonima				Lote					
SUR	Desarrollo Río Verde Sociedad Anonima				Lote					
ESTE	Desarrollo Río Verde Sociedad Anonima				Lote					
OESTE	Calle pública				Calle					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05									PRECISIÓN 3,00 m	
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud	
1	523.788				1.126.351				364	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES										
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta				
1	Se vende, Buenos Aires, área: 301 m2, valor del m2: 38.000,00 colones.	Oferta	8648-0128			25/5/2022				
		Coordenadas	Este	523.520	Norte	1.124.500				
2	Se vende, Buenos Aires, área: 324 m2, valor del m2: 35.000,00 colones.	Oferta	7137-9466			24/5/2022				
		Coordenadas	Este	523.880	Norte	1.124.120				
3	Se vende, Buenos Aires, área: 550 m2, valor m2: 27.500,00 colones.	Oferta	8392-6652			18/8/2021				
		Coordenadas	Este	523.740	Norte	1.124.300				
4										
		Coordenadas	Este		Norte					
5										
		Coordenadas	Este		Norte					

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				051-70202016869200-2022-U		
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	<u>Calle local</u>		Caño	<u>SÍ</u>	Sistema Sanitario	<u>Tanque séptico</u>
Material	<u>Asfalto</u>		Cuneta	<u>NO</u>	Alcantarillado pluvial	<u>NO</u>
Ancho de vía	<u>15,50 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</u>	Internet por Cable	<u>SÍ</u>	Clase social		<u>Media</u>
Alumbrado	<u>SÍ</u>	Jardines y Parques	<u>NO</u> a 0 m	Clase social zonas cercanas		<u>Media</u>
Electricidad	<u>SÍ</u>	Transporte Público	<u>SÍ</u> a 100 m	Densidad poblacional		<u>Media</u>
Agua Potable	<u>SÍ</u>	Edificios Comerciales	<u>SÍ</u> a 50 m	Actividad del lugar		
Señal celular	<u>SÍ</u>	Recolección de basura	<u>NO</u> a 0 m	Residencial		
TV por Cable	<u>SÍ</u>	Edificios públicos / comunales	<u>SÍ</u> a 10 m			
Medidores instalados	<u>Ninguno</u>					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS						
Frete principal:	<u>15,00 m</u>		Nivel sobre calle:	<u>0,00 m</u>		
Fondo:	<u>30,00 m</u>		Pendiente %	<u>0</u>		
Relación:	<u>2</u>		Tipo de vía:	<u>3</u>		
Servicios	S1	<u>4</u>				
	S2	<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):						
Cuerpo de agua cerca	<u>No</u>	Distancia	<u>0,00 m</u>	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>79,00%</u>						
AFECTACIONES DEL BIEN						
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
<u>24/5/2022</u>	No hay afectaciones ni gravámenes. Según estudio de registro.					
OBSERVACIONES						
lote apto para construcción con muro frontal.						

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		051-70202016869200-2022-U																								
CONSTRUCCIONES																										
Tipo de construcción existente: Estado de la edificación: Avance: 100% Presupuesto: ¢ Nombre del Profesional Responsable de la obra: Nombre del Desarrollador: Número de Contrato CFIA: Número permiso construcción: Documentos de construcción adicionales:	Uso predominante: Residencial Año de construcción: 																									
Propiedad utilizada por: Nombre Vigencia del contrato de arrendamiento: Área construcción principal: 	Porcentaje de cobertura: 0%																									
DETALLE DE ELEMENTOS																										
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: 	NÚMERO DE NIVELES: 																									
Estructura Paredes Entrepiso Techos Cubierta Cielos Pisos Fachada Aposentos Baños Otros Red de agua caliente Tanque captación de agua	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #e6f2ff;"> <th colspan="2" style="text-align: center; padding: 5px;">Sistema eléctrico:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="padding: 5px;">Entubado Conduit</td> <td style="padding: 5px;"></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Porcentaje</td> <td style="padding: 5px;"></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Caja breaker</td> <td style="padding: 5px;"></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Interruptor</td> <td style="padding: 5px;"></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Estado General</td> <td style="padding: 5px;"></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Gas LP _____</td> <td style="padding: 5px;">Ubicación _____</td> </tr> </tbody> </table>		Sistema eléctrico:		Entubado Conduit		Porcentaje		Caja breaker		Interruptor		Estado General		Gas LP _____	Ubicación _____										
Sistema eléctrico:																										
Entubado Conduit																										
Porcentaje																										
Caja breaker																										
Interruptor																										
Estado General																										
Gas LP _____	Ubicación _____																									
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #e6f2ff;"> <th colspan="2" style="text-align: center; padding: 5px;">Estado Físico y Mantenimiento:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="padding: 5px;">Paredes _____</td> <td style="padding: 5px;">Cielos _____</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Pisos _____</td> <td style="padding: 5px;">Cubierta _____</td> </tr> </tbody> </table>		Estado Físico y Mantenimiento:		Paredes _____	Cielos _____	Pisos _____	Cubierta _____																		
Estado Físico y Mantenimiento:																										
Paredes _____	Cielos _____																									
Pisos _____	Cubierta _____																									
APRECIACIÓN VISUAL DE DESPLOME																										
Fisuras Repellos _____ Paredes _____ Pisos _____	Pisos _____ Cielos _____																									
OBRAS COMPLEMENTARIAS																										
Estado de la edificación: Existente Avance: 100% DESCRIPCIÓN <i>Muro frontal</i>																										
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN																										
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">Etapas</th> <th style="width: 15%;">% de avance</th> <th style="width: 40%;">Detalle de avance esperado</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>2</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>3</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>4</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>5</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>6</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>7</td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>	Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	1			2			3			4			5			6			7			Se recomienda un primer giro para construcción: Equivalente al: 0,0% del monto del crédito destinado a construcción	
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado																								
1																										
2																										
3																										
4																										
5																										
6																										
7																										
OBSERVACIONES																										
Muro frontal en concreto y mampostería. Se presentó nota de disponibilidad de servicio de agua vigente.																										

ANEXO FOTOGRÁFICO

051-70202016869200-2022-U



Acceso lateral



Frente de lote



Acceso lateral



Entrada



Perito

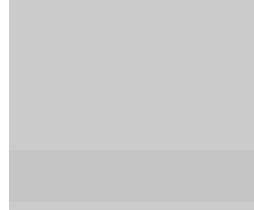


Lote



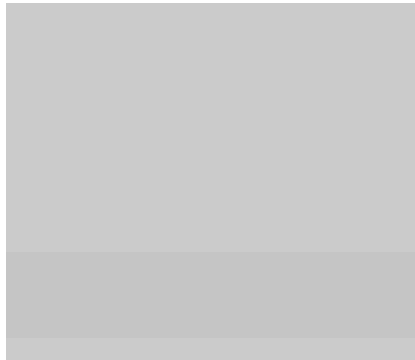
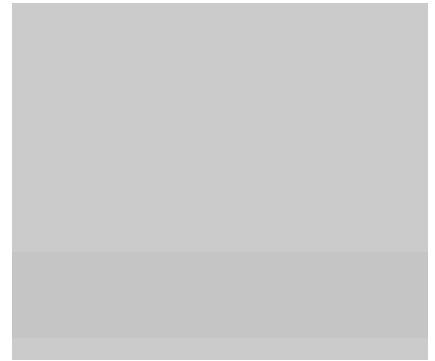
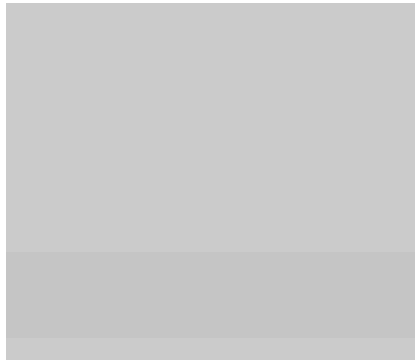
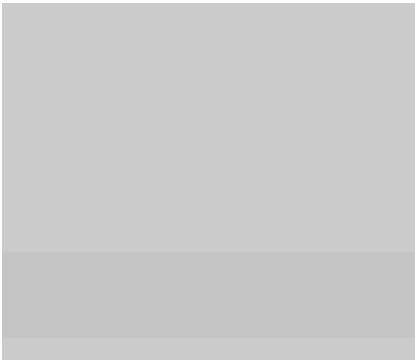
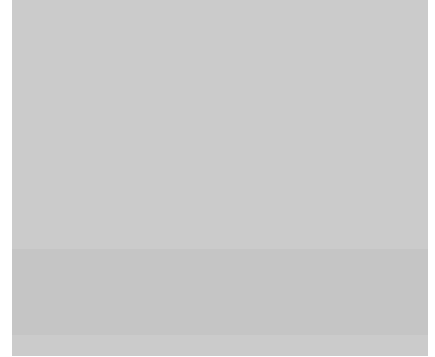
Lote

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

051-70202016869200-2022-U



PLANO DE CATASTRO

051-70202016869200-2022-U

REGISTRO INMOBILIARIO SUBDIRECCIÓN CATASTRAL

INSCRIPCIÓN N°: 7-1951712-2017

Fecha: 08/02/2017 08:01:50
 Registrado: LAURA VARGAS CASTILLO
 CUI: 00000000000000000000000000000000

ENTERO BANCARIO
N° 227373726

Catastro Nacional
2017-1669-C
01/02/2017 13:16:30

CFIA
Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos

Centro 701732
Fecha 09/03/2017
Sellado CFIA

NOTAS:

LEVANTAMIENTO POLAR CON RADIALES A LOS VERTICES
 POLIGONAL ABIERTA
 ERROR ANGULAR ESTIMADO: 00'01"
 ERROR LINEAL ESTIMADO: 0.01m
 LINDEROS EXISTENTES

ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE. UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO, EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE INSCRIPCION EN EL CATASTRO NACIONAL. MODIFICA AL PLANO CATASTRADO N° L-1484248-2011

DERROTERO		
LINEA	AZIMUT	DISTANCIA
1 - 2	0750'00"	15.00m
2 - 3	94'08'00"	30.00m
3 - 4	183'30'01"	15.00m
4 - 1	274'06'00"	30.00m

Catastro Nacional
2017-1669-C
01/02/2017 13:16:30
Pinarrosgo

11 FEB 2017

COLEGIO DE INGENIEROS TOPOGRAFOS

01 FEB 2017

AN

LOCALIZACION
HOJA GUAPILES 346 IV - ESCALA 1 : 50.000

INFORMACION: REGISTRO PUBLICO PARTE DE FOJO REAL 7140127 - 000		SITUADO EN: BUENOS AIRES DISTRITO: 2° JIMENEZ CANTON: 2° POOCCI PROVINCIA: 7° LIMON	
AREA: 3150.00 m ²	ESCALA: 1 : 500	FECHA: ENERO 2017	PROTOCOLO TOMO: 15230 FOLIO: 150
450 m²		JESUS CESAR LOPEZ RIVERA PERITO TOPOGRAFO P.T. 2176	

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.

ESTUDIO DE REGISTRO

051-70202016869200-2022-U

24/05/22, 10:25

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 168692-000

PROVINCIA: LIMON FINCA: 168692 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY



NATURALEZA: TERRENO DE SOLAR
SITUADA EN EL DISTRITO 2-JIMENEZ CANTON 2-POCOCI DE LA PROVINCIA DE LIMON
LINDEROS:

NORTE : DESARROLLO RIO VERDE SOCIEDAD ANONIMA

SUR : DESARROLLO RIO VERDE SOCIEDAD ANONIMA

ESTE : DESARROLLO RIO VERDE SOCIEDAD ANONIMA

OESTE : CALLE PUBLICA

MIDE: CUATROCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS
PLANOL-1951712-2017

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
7-00140127	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 1,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

MICHAEL ANTONIO JIMENEZ GUTIERREZ
CEDULA IDENTIDAD 7-0141-0279
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
ESTIMACIÓN O PRECIO: UN MILLON COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2020-00631235-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 25-NOV-2020

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

Emitido el 24-05-2022 a las 10:25 horas

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Alta	
1	Informe de avalúo N°:	051-70202016869200-2022-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	Jiménez Gutiérrez Michael	Número de cédula: 7-0141-0279
3	Nombre del Perito que valoró:	Oلمان Barboza Orias	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Sí
5	Monto del avalúo	19.539.690,00	Monto solicitado: 20.000.000,00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Lote apto para construcción con muro frontal. Se presentó nota de disponibilidad de servicio de agua vigente.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Oلمان Barboza Orias	Emp. N° 397
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	26/5/2022	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)