

PROCESO DE HIPOTECA



SUCURSAL:

Hoja Nº HOJA # 1 de 9

Hojas/ 5 a 9 adjuntos

Venta de propiedades

AVALÚO DE INMUEBLE

Avalúo Número: LIO-01-2022

Solicitado / Funcionario: Rafael Ramos

Fecha del informe: 3/1/2022

REFERENCIA

Cliente: INSTACREDIT SOCIEDAD ANONIMA

Cédula : 3-101-264096

Teléfono : 8347-4040

INSTACREDIT SOCIEDAD

3-101-264096

Propietario registral: ANONIMA CÉD.

Propietario registral: CÉD.

INSCRIPCIÓN - MATRICULA FOLIO REAL Nº

2514951-000

UBICACIÓN DEL INMUEBLE (SEÑAS)

Provincia: ALAJUELA

Cantón: GUATUSO

Distrito: KATIRA

Dirección exacta: GUATUSO, Katira frente a taller automotriz Walas De la gasolinera Katira 650 metros oeste

Importante:

Coordenadas Lambert: Este 438692 Norte 301362

Y/O

10,732256, -84,894406

LINDEROS ACTUALES (INDICAR NOMBRES DE COLINDANTES)

Norte: NORMAN SOLIS RODRIGUEZ

Sur: CALLE PUBLICA

Este: ALBERTINA JIMENEZ MARTINEZ

Oeste: NORMAN SOLIS RODRIGUEZ

EXTENSION:

Medidas / registro público : 2000,00 m<sup>2</sup>

Fecha del estudio : 3/1/2022

Medidas / catastro público : 2000,00 m<sup>2</sup>

Número de plano: A-1665023-2013

Resaltar si hay diferencia en medidas:

VALORACION

Terreno

( Ver detalle adjunto )

€26 000 000,00

Construcciones:

( Ver detalle adjunto )

€0,00

Ver detalle de valoración en (Hoja Nº 4)

VALOR TOTAL

€26 000 000,00

Tipo de Cambio

1 US\$=€570,00

VALOR TOTAL

\$45 614,04

MONTO EN LETRAS:

CINCO MILLONES DE COLONES

El suscrito declara que no tiene interés actual ni futuro en los bienes de este avalúo  
La propiedad está ubicada en zona rural, no cuenta con los servicios públicos. Su

Liquidez considerada:

ALTA

ES CONSIDERADA LA PROPIEDAD COMO GARANTÍA:

SI

Firma del Valuador:

Fecha visita / campo: jueves, 30 de diciembre de 2021

Número de cédula: 1-0960-0870

Nombre Perito: Juan Carlos Giro Mora

Codigo CFIA : IT / IC 7084

# AVALUO PARA PROCESO DE HIPOTECA



Hoja Nº **HOJA # 2 de 9**

Hojas de 5 a 9 adjuntos

Avalúo Nº: **LIO-01-2022**

## EL ENTORNO Y EL TERRENO VALORADO

Solicitante : <u>INSTACREDIT SOCIEDAD ANONIMA</u>	Cédula : <u>3-101-264096</u>
Propietario registral 1: <u>INSTACREDIT SOCIEDAD ANONIMA</u>	Cédula : <u>3-101-264096</u>
Propietario registral 2: <u>0</u>	Cédula : <u>0--0</u>
Propósito: <u>HIPOTECA</u>	<b>COORDENADAS</b>
Monto Operación: <u>€3 000 000,00</u>	<b>Este 438692 Norte 301362</b>

INSCRIPCIÓN REGISTRO PÚBLICO	UBICACIÓN	COLINDANTES
Tomó : <u>0</u>	Provincia : <u>ALAJUELA</u>	Norte : <u>NORMAN SOLIS RODRIGUEZ</u>
Folio : <u>0</u>	Cantón : <u>GUATUSO</u>	Sur : <u>CALLE PUBLICA</u>
Número : <u>0</u>	Distrito : <u>KATIRA</u>	Este : <u>ALBERTINA JIMENEZ MARTINEZ</u>
	Situado en :	Oeste : <u>NORMAN SOLIS RODRIGUEZ</u>
Folio Real : <u>2514951-000</u>		<b>COLINDANTES FÍSICOS</b>
Plano de Catastro Nº <u>A-1665023-2013</u>	Anotaciones:	Norte : _____
Fecha del estudio :	Gravámenes:	Sur : _____
		Este : _____
		Oeste : _____

## EL TERRENO VALORADO

Área de plano : <u>2000,00 m²</u>	Entorno : <u>Rural</u>
Área de registro : <u>2000,00 m²</u>	Nivel socioeconómico: <u>Medio bajo</u>

## SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO

Sistema de Agua Potable	<u>ASADA DEL LUGAR</u>	Acera	No existen
Sistema Sanitario	<u>Tanque septico a instalar</u>	Cordón y caño	No existen
Sistema Pluvial	<u>Canales en tierra</u>	Calle o acceso al frente de	Calle asfaltada
Sistema Eléctrico	<u>CNFL</u>	Transporte público (distancia en ml)	
Sistema telefónico		Edif. De Gobierno (distancia en ml)	
Recolección de basura		Edif. De comercio (distancia en ml)	
Limpieza de caños	<u>No existen</u>	Fac. comunales (distancia en ml)	

## CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES DEL TERRENO

Uso Actual <u>Terreno para construir</u>	Nivel del terreno r/c <u>2 metros bajo nivel de calle publica</u>
Forma <u>Irregular</u>	Tipo de suelo _____
Situación <u>Medianero</u>	Panorama <u>Rural</u>
Frente <u>28,80</u>	Infraestructura _____
Fondo promedio <u>53,00</u>	Servidumbres _____
Relación Frente Fondo <u>2 1</u>	Delimitación de Linderos <u>Cercas de puas</u>
Topografía <u>Plana</u>	Retiro mín. ríos, quebradas _____
Restricciones <u>No existen</u>	<b>Condiciones de Riesgo</b> <u>No existen</u>
Localización: _____	

## OBSERVACIONES IMPORTANTES

Nombre del Perito: <u>Juan Carlos Giro Mora</u>	Código: <u>IT / IC 7084</u>	Firma del Valuador: _____	
Número de cédula: <u>1-0960-0870</u>			

**PROCESO DE HIPOTECA**



Avalúo N°

Hoja N°

HOJA N° 3 de 9

Hojas de 5 a 9 adjuntos

0

**DESCRIPCION DE EDIFICACIONES**

**USO ACTUAL :**

**TERRENO BALDIO**

**SI**

Estado de conservación :

Calidad aparente de la mano de obra :

Calidad aparente de los materiales :

Calidad aparente de los acabados :

Ventilación e iluminación natural :

**Distribución arquitectónica:**

Estructura Básica :

Paredes Externas :

Paredes Internas :

Tapicheles :

Pisos :

Estructura de Techo :

Cubierta de Techo :

Canoas y Bajantes :

Cielos raso :

Rodapié y corniza:

Entrepiso :

Ventanas :

Puertas exteriores :

Puertas interiores :

Cerrajería :

Verjas :

Rejas:

Enchapes :

Piezas sanitarias :

Pilas:

Escaleras :

Pintura :

Instalación agua potable :

Instalación sanitaria :

Instalación eléctrica :

Muebles Fijos :

Altura de piso a cielo :

Aceras:

Tapias:

Otros :

**Nombre del Perito:**

Juan Carlos Giro Mora

**Número de cédula:**

1-0960-0870

**Código:**

IT / IC 7084

Firma del Valuador



PROCESO DE HIPOTECA



Hoja Nº Hoja Nº 4 de 9

Hojas de 5 a 9 adjuntos

Avalúo Número: LIO-01-2022

Sucursal solicitante:

Funcionario:

Cliente: INSTACREDIT SOCIEDAD ANONIMA

Número / cédula : 3-101-264096

Proposito : HIPOTECA

Monto de la Operación : ₡3 000 000,00

Cliente registral: INSTACREDIT SOCIEDAD ANONIMA

DETALLE DE VALUACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

DESCRIPCIÓN	ÁREA m <sup>2</sup>	VRN ₡ / m <sup>2</sup>	VRN ₡	VNR ₡/M <sup>2</sup> AJUSTADO	VUT AÑOS	EDAD AÑOS	D.E.C FACTOR	VNR TOTAL EN ₡	VUR (años)
1									
2									
3									
4									
5									

TOTAL DE CONSTRUCCIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

SU ESTADO SE CONSIDERA (X)

Excelente ( E )      Bueno ( B )      Regular ( R )      Malo ( M )  
Muy Bueno ( MB )      Deficiente ( D )      Intermedio ( I )      Demolición ( DM )

VALUACION DEL TERRENO

FRACCIÓN	ÁREA m <sup>2</sup>	VALOR UNIT. Base ₡ / m <sup>2</sup>	VALOR m <sup>2</sup> AJUSTADO	JUSTIFICACIÓN DEL AJUSTE	FACTOR AJUSTE	TOTAL AJUSTADO (₡)
100%	2 000,00	₡13 000,00	₡13 000,00	-	1,000	₡26 000 000,00

VALOR PROMEDIO / m2:

VALOR TOTAL DEL TERRENO

VALOR TOTAL DEL INMUEBLE :

FACTORES VALORIZANTES:

FACTORES DES-VALORIZANTES:

OBSERVACIONES :

Fecha de inspección:

Fecha del informe:

Nombre Perito:

Número de cédula:

Codigo CFIA :

Firma del Valuador



REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 514951---000

**PROVINCIA:** ALAJUELA **FINCA:** 514951 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO PARA CONSTRUIR

**SITUADA EN EL DISTRITO 4-KATIRA CANTON 15-GUATUSO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA**

**LINDEROS:**

NORTE : NORMAN SOLIS RODRIGUEZ

SUR : CALLE PUBLICA CON 28.80 MTS Y LISBETH MAIRENA SEGURA

ESTE : ALBERTINA DE LOS ANGELES JIMENEZ MARTINEZ

OESTE : NORMAN SOLIS RODRIGUEZ

**MIDE:** DOS MIL METROS CUADRADOS

**PLANO:**A-1665023-2013

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
-------	---------	-------------

2-00220332 000		FOLIO REAL
----------------	--	------------

**VALOR FISCAL:** 6,490,534.00 COLONES

**PROPIETARIO:**

INSTACREDIT SOCIEDAD ANONIMA

CEDULA JURIDICA 3-101-264096

ESTIMACIÓN O PRECIO: SEIS MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2020-00622471-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 27-NOV-2020

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY**

**GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY**

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 360-02771-01-0969-001

FINCA REFERENCIA 200220332 000

AFECTA A FINCA: 2-00514951 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY



