
Solicitud de Revisión y Rectificación de Valor Fiscal de Propiedad para Calculo de impuestos Municipales

DIRIGIDO A: Departamento de Bienes Inmuebles Municipalidad de San Carlos

Estimados Señores

Quien se suscribe: William Herrera Cerdas, mayor, con cédula de identidad número 109550018, con domicilio en Alajuela, San Carlos, Pital, Barrio San Luis, de planta empacadora Fruver 1 un kilómetro oeste y 50 metros sur, ultima entrada lado izquierdo, me dirijo a su autoridad administrativa con el debido respeto, para manifestar solicitarles lo siguiente:

Primero: Desde el mes de abril de dos mil veintitrés poseo una única propiedad que se encuentra inscrita a mi nombre, resultando ser la finca número 5400 de la provincia de Alajuela, cantón San Carlos, distrito Pital, ubicada en barrio San Luis de Veracruz, de la planta empacadora Fruver # 1 un kilómetro oeste y 50 sur, ultima sobre calle principal ultima entrada mano izquierda y luego tercera casa mano izquierda, misma que mide doscientos metros cuadrados.

Segundo: Dicha propiedad la compre a su antiguo dueño mediante financiamiento por grupo mutual Alajuela la vivienda de ahorro y préstamo por un monto **seis millones ochocientos veinticinco mil colones**.

Tercero: En el expediente de la formalización de la compra de la propiedad se me adjuntó una copia de un informe sobre un avalúo realizado por el Ingeniero Antonio Sánchez Hidalgo, con fecha 01 de febrero de 2023, cuyo valor calculado de la propiedad fue en ese momento ₡ 7.824.160.00 (Siete millones ochocientos veinticuatro mil ciento sesenta colones), más sin embargo posterior a ese avalúo el suscrito antes de formalizar con el dueño de la propiedad en ese momento in supra indicado oferto el monto que se indicó en el inciso segundo de este escrito, debido a que mantenía otros daños adicionales a los que indicaba el avalúo.

Cuarto: La propiedad mantiene una declaración de interés social según oficio CN-CGGUAD-0051962 con fecha 30 de marzo de 2023, por lo que, de acuerdo con el amparo de la ley de sistema financiero nacional para la vivienda y sus reformas, se trata de una vivienda de interés social.

Quinto: Desde el mes cuatro de 2023 la municipalidad me ha estado cobrando impuestos municipales sobre el valor de la propiedad de ¢ 25.000.000.00.

Petitoria:

Según lo detallado in supra solicito respetuosamente a su autoridad administrativa verifique los acontecimientos citados y se rectifique el costo de mi propiedad, además resultando que el plazo de prescripción de la obligación tributaria para exigir el pago no ha concluido, solicito se me retribuya los montos pagados por concepto de dicha obligación más los intereses y recargos por el mismo, desde el inicio de la obligación mes de abril de 2023 y hasta que se resuelva el presente

Pruebas:

- 1- Se aporta copia de mi cedula de identidad para que se constate la identidad del suscrito
- 2- Se adjunta copia de informe de avalúo elaborado por el ingeniero Antonio Sánchez Hidalgo con un total de seis folios, para que conste las cualidades del inmueble.
- 3- Se adjunta copia de escritura publica en la que se inscribió la propiedad a mi nombre ante el registro de la propiedad para que conste el precio de compra de la propiedad.

Fundamento legal

Constitución política numerales 27 y 30, Ley N° 7794, artículos 4b,67,71,76,169,170 y concordantes, Ley No. 7509, articulo 4, Ley 9097, artículos 1,2,6, Ley N° 6227, articulo 4, 190,198,

Ley 4755, numerales; 43,45,47, y demás concordantes

Notificaciones

Para atender notificaciones futuras ofrezco mi correo personal; swilliamhc@gmail.com

Firmo a las diez horas del 09 de julio de dos mil veinticinco en Pital de San Carlos Alajuela


William Herrera Cerdas
Cedula 109550018

 **REPÚBLICA DE COSTA RICA**
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad

Jose

1 0955 0018

Jose

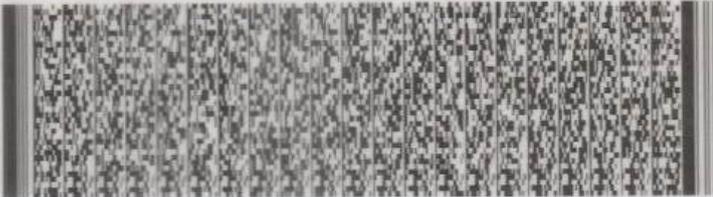

1 0955 0018

1 0955 0018 Nombre: **WILLIAM**
1° Apellido: **HERRERA**
2° Apellido: **CERDAS**
C.C:



Número de Cédula: **1 0955 0018**
Fecha de Nacimiento: **12 11 1976**
Lugar de Nacimiento: **HOSPITAL CENTRAL SAN JOSE**
Nombre del Padre: **WILLIAM HERRERA RIVERA**
Nombre de la Madre: **ANA ROSA CERDAS ROJAS**
Domicilio Electoral: **MATA DE PLATANO GOICOECHEA SAN JOSE**
Vencimiento: **02 02 2032**





003668212

NÚMERO VEINTE: Ante mí, **CLAUDIO JOSE DONATO MONGE**, Notario Público con oficina en San José, Escazú, Centro de Negocios Plaza Roble, Edificio Los Balcones, cuarto piso, comparecen: **I) GLADYS MAYELA ROJAS SOLÓRZANO**, cédula de identidad dos- trescientos sesenta y uno- cero veinticuatro, mayor, divorciada, abogada y vecina de Ciudad Cariari, Heredia, quien comparece en su condición de apoderada generalísima con límite de suma de **GRUPO MUTUAL ALAJUELA-LA VIVIENDA DE AHORRO Y PRESTAMO**, cédula jurídica tres-cero cero nueve-cero cuatro cinco cero dos uno, entidad y personería vigente, de lo cual el suscrito Notario da fe con vista en el Sistema de Digitación de Personas Jurídicas, bajo el citado número de cédula y con el documento inscrito al tomo dos mil veintidós, asiento cuatrocientos cincuenta y cuatro mil setecientos siete, secuencia uno, consecutivo cuatro; y **II. WILLIAM MAURICIO HERRERA CERDAS**, cédula de identidad número uno- cero novecientos cincuenta y cinco- cero cero dieciocho, mayor de edad, casado en terceras nupcias, pensionado, vecino de Alajuela, San Carlos, Pital, un kilómetro al oeste y cuarenta metros al sur de la Planta Empacadora Fruveer Uno, y **DICEN: Primero: COMPRAVENTA.-** Que la primera compareciente en nombre de su representada, vende la finca que se dirá, libre de gravámenes hipotecarios y anotaciones registrales, y con toda clase de impuestos al día, al segundo compareciente el señor **WILLIAM MAURICIO HERRERA CERDAS**, de calidades dichas, quien acepta, la finca inscrita en el Partido de **ALAJUELA** Folio real número **QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL UNO- CERO CERO CERO**, que es solar, situado en el distrito seis – Pital, cantón diez- San Carlos, de la provincia de Alajuela, linda al norte con Maroa Rodríguez Tellez, al sur con finca dos- quinientos treinta y dos mil novecientos veinticocho, al este con Didier Rodríguez Conejo, y al oeste con servidumbre de paso de seis metros de ancho en medio de finca dos- quinientos treinta y dos mil novecientos veintiocho, mide: doscientos metros cuadrados, plano catastrado A- un millón novecientos veinticuatro mil quince- dos mil dieciséis. El precio de la venta es la suma de **SEIS MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICINCO MIL COLONES EXACTOS**, que la parte vendedora confiesa haber recibido a su entera satisfacción. **SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO.** Ambas partes manifiestan y entienden: **A)** Manifiesta expresamente la parte vendedora que en el momento en que adquirió y/o tomó del bien que hoy vende, procedió al cambio de llavines de la vivienda, la que ha sido custodiada por empresas de seguridad y terceros contratados al efecto. Sin embargo, y con el objeto de evitar futuros inconvenientes para la parte compradora, se recomienda nuevamente el cambio de llavines y cualquier otra medida de seguridad adicional que considere conveniente, las que asumirá bajo su costo, A la vez es conocedor que los servicios de agua y electricidad (en

caso de tener) están a nombre de un tercero, por lo que es responsabilidad de la parte compradora realizar las gestiones pertinentes en los entes respectivos en el menor tiempo posible para traspasar dichos servicios a su nombre, siendo que a partir de la entrega de la vivienda, producto de esta venta, el comprador releva de todo tipo de responsabilidad a Grupo Mutual, en caso de presentarse daños, hurtos o robo a consecuencia de no tomar las medidas aquí de seguridad o en caso de que le sean suspendidos y retiren los servicios públicos. La parte compradora manifiesta conocer y aceptar: a) que el presente inmueble ha sido adquirido por la parte compradora a través de una adjudicación en remate judicial, por lo que ha sido un propietario transitorio. b) que ha visitado dicho bien, conociendo que es una vivienda con doce años de uso aproximadamente, y por lo tanto conoce su estado de uso y conservación actual, que ha tenido la oportunidad de revisar y realizar estudios estructurales, mecánicos, eléctricos, estudios legales, fiscales y catastrales, disponibilidad de servicios públicos o montos pendientes antiguos por servicios anteriores para poder reconectar los servicios, usos de suelo, revisión de retiro de la propiedad, disponibilidad de agua potable, revisión de paredes medianeras, revisión de invasiones, condiciones para eventuales permisos de construcción o similares, así como valores del previas del estado y funcionalidad del tanque séptico, así como de los drenajes, función u obstrucción de tuberías en general de agua, canoas y bajantes, estado de zinc, filtradores de agua, goteras, y su estado estructural y general. En relación a los montos pendientes para reconectar los servicios la parte vendedora otorgará como máximo un mes después de la formalización para que la parte compradora consiga y presente los rubros pendientes en caso que de existan, para asumir el costo, transcurrido este plazo la parte vendedora, no correrá con este costo, c) Que grupo Mutual le ha puesto en conocimiento que no ha realizado pruebas de fugas, funcionalidad eléctrica, ni pruebas de filtración y operación del tanque séptico, ni revisión del estado de techos, canoas, ni bajantes, d) que cualquier eventualidad originada en las situaciones anteriores u otras similares, fueron consideradas por la parte vendedora, al momento de establecer el precio y por la parte compradora para aceptarlo. Por lo anterior, la parte vendedora, no se hará responsable por estas eventuales situaciones, ni cualquier daño que surja a consecuencia de ellas, dado que como se indicó, que se han otorgado facilidades en el precio establecido por estas condiciones. Por tanto, La parte compradora, exonera de responsabilidad a la parte vendedora, por cualquier reclamo de eventuales vicios ocultos y otros similares originados por esa situación, como condiciones que son aceptadas expresamente por la parte compradora, renunciando desde ya a plantear reclamos en sede judicial o administrativa en contra de la parte vendedora por estos conceptos. Manifiesta la parte compradora conocer y aceptar que para ingresar al inmueble se utiliza un acceso definido en el plano catastrado aportando como servidumbre de paso, con las dimensiones y dirección que se indican, la servidumbre esta parcialmente delimitada, la superficie del acceso es parcialmente lastrada, sobre la misma ingresan los servicios básicos al inmueble valuado, es utilizada por otros inmuebles colindantes, no existen limitantes de acceso y las aguas pluviales generadas de paso cumplen con lo normado. Según el estudio de registro aportado, la servidumbre de paso.

Desde el punto de vista técnico la servidumbre de paso cumple con lo normado. Según el estudio de registro aportado la servidumbre se encuentra inscrita a favor del inmueble ofrecido en garantía. La vivienda existente se encuentra prácticamente en estado de abandono y ha carecido de un adecuado nivel de mantenimiento durante los últimos años. En las condiciones actuales la vivienda no se puede considerar habitable, ya que ha sufrido daños vandálicos y deterioros acelerados que hacen necesario realizar inversiones importantes en mejoras; principalmente en todas las instalaciones, los techos, el servicio sanitario, las divisiones internas, las puertas y ventanas, no posee servicio de agua y electricidad por lo que deberá solicitar un servicio nuevo a su nombre y gestionar la solicitud del servicio ante la entidad correspondiente por su propia cuenta, asumiendo todos los costos y gastos en la que incurra por este motivo, considerando así también todas las mejoras que soliciten en dicha entidad. Por lo tanto, la parte compradora se da por enterada de estas situaciones, siendo conocedora aceptando y comprometiéndose a solventar por su propia cuenta y costo de lo antes mencionado, además acepta de que todo esto fue considerado para el precio final fijado y acepta comprar la misma en estas condiciones, por lo que exime de toda responsabilidad a la parte vendedora por lo acá indicado renunciando a presentar cualquier reclamo en la vía administrativa o judicial por esta situación. La parte compradora manifiesta conocer y aceptar que para poder financiar la propiedad debió solicitar un crédito bajo la línea financiera de Compra y Mejoras, esto para así poder realizar todas aquellas mejoras necesarias que se requieren en el sistema eléctrico o en la propiedad y según considere necesarias el Departamento de Crédito, esto para que el inmueble pueda cumplir en el Reglamento de Código Eléctrico vigente de Costa Rica y sea sujeto de la póliza de incendio con la aseguradora correspondiente. Además, la parte compradora manifiesta conocer y aceptar de que esto conlleva la contratación de un Ingeniero Eléctrico, planos eléctricos, y hasta permisos de construcción, etc. y que todos los gastos que esto soporta correrán por su propia cuenta y no podrá alegar desconocimiento previo a la firma de este documento. Esto según los daños descritos anteriormente de la propiedad según avalúo indicado en la cláusula decima segunda de la opción de compraventa. Por lo que la parte compradora aceptó comprar en esas condiciones conocedora de que lo anterior fue valorado y tomado en cuenta para fijar precio, y exime de toda responsabilidad a la parte vendedora por lo acá indicado, renunciando a presentar cualquier reclamo en la vía administrativa o judicial por esta situación. La parte compradora, manifiesta conocer y aceptar que este caso se le autorizó realizarse mejoras a la propiedad conoce y acepta que estas mejoras no serán reconocidas por la parte vendedora. La autorización para las mejoras debe ser otorgada por escrito y coordinadas previamente con la parte vendedora. Además, la parte compradora conoce y acepta que cualquier daño que sufra el bien, durante la ejecución de las obras o posterior a ellas, la parte vendedora, se podrá reservar del aporte de la prima, el monto que considere necesario para reparar los daños causados, o acudir a la vía judicial para exigir su pago, si es que dicho aporte no es suficiente para cubrirlos por lo tanto, la parte compradora se da por enterado de esta situación, y acepta comprar el inmueble con esta condición, eximiendo de toda responsabilidad a la parte vendedora,



por lo aquí estipulado, renunciando a presentar cualquier reclamo en la vía administrativa o judicial por esta situación. La parte compradora, manifiesta conocer y aceptar que se compromete en aquellas ventas de contado o señales de trato que entregue las cuales sean de un monto mayor a diez mil dólares, en el momento de la firma o en el transcurso de la opción de compra de un bien adjudicado conoce que deberá presentar los documentos de respaldo para conocer el origen del dinero según la ley ocho mil doscientos cuatro. Lo anterior previo a realizar el depósito del dinero como señal de trato ya sea firmar la opción de compra y venta o para cancelar de contado y firmar la escritura del traspaso, Siendo lo anterior un requisito de cumplimiento legal, de no cumplirse con dicho "origen de fondos", será también causal de incumplimiento del presente contrato. **SIGA TOMANDO NOTA EL REGISTRO – SEGUNDO.- PRESTAMO E HIPOTECA-** Manifiesta ahora el señor **WILLIAM MAURICIO HERRERA CERDAS** de calidades dichas, que se constituye en **DEUDOR** del **GRUPO MUTUAL ALAJUELA – LA VIVIENDA DE AHORRO Y PRESTAMO**, domiciliada en Alajuela, doscientos metros oeste de Plaza Ferias, cédula jurídica tres-cero cero nueve-cero cuarenta y cinco mil veintiuno. **MONTO:** El monto del crédito es la suma de **NUEVE MILLONES DE COLONES EXACTOS**, recibida como préstamo mercantil. **PLAZO:** El plazo de la hipoteca da inicio el día de hoy, siendo su vencimiento el día **cinco de abril del dos mil cincuenta y tres**. **FORMA Y FECHA DE PAGO DEL PRESTAMO:** Que el capital del préstamo indicado será pagado por medio de **trescientas sesenta cuotas** mensuales, sucesivas y vencidas. Se pacta como fecha de pago los días **CINCO** de cada mes. El día **cinco de abril del dos mil veintitrés**, la parte deudora iniciará en el pago de cuotas, correspondiendo la primera a los días transcurridos, entre el día de la formalización y dicha fecha de primer pago. La siguiente cuota mensual deberá pagarse el día **cinco de febrero del dos mil veinticuatro**, por un monto inicial proyectado de **sesenta y seis mil ochocientos ochenta y seis colones con cuarenta y ocho céntimos** cada una, continuándose con el plan de pagos, siendo que la última cuota se cancelará el día **cinco de abril del dos mil cincuenta y tres**, pudiendo la acreedora tener por vencida y exigible la totalidad de la deuda si se dejare de pagar una sola cuota mensual. Las cuotas mensuales comprenden el pago de la amortización al capital, los intereses del préstamo y los seguros que se dirán. Cualquier saldo deberá cancelarse al vencimiento. La acreedora se reserva la imputación de pagos. La parte deudora podrá efectuar pagos extraordinarios a la obligación y aún cancelarla totalmente antes del vencimiento del plazo, conforme se indica a continuación: **La parte deudora manifiesta conocer y aceptar:** a) Que **Grupo Mutual es una entidad financiera que obtiene los fondos para su operación a través de la recepción de depósitos, inversiones y otras formas de fondeo debidamente autorizadas.** b) Que **Grupo Mutual realiza préstamos hipotecarios en líneas de crédito autorizadas, y para su operativa normal prevé mantener fondos según la demanda de créditos y las proyecciones de pago de obligaciones ante terceros.** c) Que el presente crédito ha formado parte de los razonamientos de la acreedora para realizar las proyecciones de su operativa. d) Que el **Grupo Mutual Acreedor** ha explicado a la parte deudora, quien comprende y acepta que en virtud de lo anterior una amortización parcial o

cancelación total anticipada al capital, en su crédito, causará gastos, y daños a la acreedora, al alterar sus condiciones de operación; dado que ha proyectado recibir el pago de la presente operación en el plazo establecido. En virtud de ello la parte deudora se obliga para con Grupo Mutual, a acatar todas y cada una de las estipulaciones pactadas en la presente escritura y en forma expresa renuncia durante los primeros tres años del plazo de su crédito, a cualquier derecho de pago o amortización parcial o cancelación total anticipada al capital del presente préstamo, que pudiere tener de conformidad con la ley. No obstante, lo anterior, cualquier pago que realice por amortización parcial o cancelación total anticipada del capital durante ese plazo, lo obliga al pago de una comisión por indemnización a favor del acreedor equivalente a un tres por ciento calculado sobre el monto pagado anticipadamente, al momento de realizarlo. La parte deudora autoriza al acreedor para que, en las liquidaciones proyectadas para realizar pagos de su préstamo, se contemple dicha comisión por indemnización, cuando corresponda. **INTERÉS CORRIENTE:** La tasa de interés corriente- también denominada tasa de interés nominal – será inicialmente del **siete punto cuarenta y nueve** por ciento anual, que corresponde al cero punto sesenta y dos por ciento mensual, fija durante los primeros sesenta meses a partir de hoy, sean de intereses de proceso si corresponde o cuotas del préstamo, considerándose para su fijación la línea de crédito y la Tasa de Referencia Interbancaria (TRI) de Costa Rica a tres meses, vigente al treinta de noviembre del dos mil veintidós, que es del seis punto cuarenta y nueve por ciento anual más dos puntos cero siete puntos porcentuales. Posteriormente la tasa de interés corriente será variable según los términos del artículo cuatrocientos noventa y siete del Código de Comercio, de la siguiente forma: A partir del sexto año del plazo del préstamo, la tasa de interés será igual al resultado de sumar la Tasa de Referencia Interbancaria (TRI) de Costa Rica a tres meses, más uno punto setenta y cinco puntos porcentuales. A partir del séptimo año y por el resto del plazo del préstamo y hasta su cancelación, la tasa de interés será igual al resultado de sumar la Tasa de Referencia Interbancaria (TRI) de Costa Rica a tres meses, más dos punto setenta y cinco puntos porcentuales. Todo ajuste de la tasa de interés se realizará los días primero de cada mes, para esos efectos se considerará el resultado de la suma de los puntos porcentuales pactados para cada período, más la Tasa de Referencia Interbancaria (TRI) de Costa Rica a doce meses, al cierre del último día del mes anterior al ajuste, tasa que es publicada por la Cámara de Bancos e Instituciones Financieras de Costa Rica. Se entiende por intereses de proceso, los que se generen: a) en caso de desembolso parciales sobre lo efectivamente desembolsado, con corte a la fecha de pago, y b) o los que se originen entre los días que transcurran entre la fecha de desembolso del capital y la fecha pactada como de primer pago. Para el cálculo del monto de los intereses a cancelar, es aplicable la fórmula de días aproximados entre año comercial, siendo la metodología de cálculo la siguiente: Se utilizará como monto base el saldo capital existente a la fecha de cálculo; el cual se multiplicará por la tasa de interés corriente a ese momento; el resultado se dividirá entre trescientos sesenta y se multiplicará por el número de días que correspondan al pago, de acuerdo con el calendario

comercial de trescientos sesenta días. **INTERÉS MORATORIO:** Para el evento de mora se acuerda el pago de intereses moratorios iguales a la tasa de interés corriente más un treinta por ciento de la misma, también ajustables según lo dicho y aún en caso de encontrarse la operación en cobro judicial. **GARANTIA HIPOTECARIA:** Que en garantía del crédito y demás obligaciones que se dirán, impone **HIPOTECA DE PRIMER GRADO** sobre la citada y que mediante este acto adquieren finca; la cual garantiza el pago del saldo del capital adeudado, sus intereses corrientes y moratorios, primas de los seguros y las costas personales y procesales de la eventual ejecución, así como cualquier otro gasto en que haya incurrido la acreedora con motivo de este contrato o su ejecución. **MEJORAS Y EXCESO DE MEDIDA:** La hipoteca comprende toda mejora que exista o llegara a existir en el inmueble, aunque provenga de terceros, así como cualquier exceso de cabida que el mismo tenga en relación con la que indique el Registro. **RENUNCIAS:** La parte deudora renuncia a los requerimientos de pago. **BASE DE REMATE:** Se fija como base para el caso de remate la suma de capital por la que responde el inmueble en el presente crédito, sea la suma de nueve millones de colones exactos. **LUGAR PARA NOTIFICACIONES:** El compareciente señala expresamente para oír notificaciones en caso de incumplimiento de la obligación que aquí se contrae, el domicilio indicado en la presente escritura, para los efectos del Artículo veintidós de la Ley número Ocho mil seiscientos ochenta y siete "Ley de Notificaciones Judiciales", y entiende que si su domicilio hubiere dejado de ser el indicado, o ese lugar resultare impreciso o inexistente, se procederá a nombrar un Curador Procesal conforme lo establece el artículo veintitrés de la Ley supracitada. Cualquier cambio de domicilio se comunicará por escrito al Grupo Mutual, pasando a ser esta nueva dirección el lugar para notificaciones. **EN CASO DE CESIÓN DE CRÉDITO:** De acuerdo con lo establecido en los artículos mil ciento cuatro del Código Civil y cuatrocientos noventa y uno del Código de Comercio, la parte deudora manifiesta su conformidad para que en caso de cesión total o parcial del presente crédito, la propiedad del mismo pase al cesionario sin necesidad de que se le notifique cuando se trate de una operación en que se ceda total o parcialmente el presente derecho hipotecario como componente de una cartera de créditos para garantizar la emisión de títulos valores mediante oferta pública; se cedan al Banco Hipotecario de la Vivienda BANHVI como garantía del descuento de hipotecas, o garanticen operaciones al amparo del artículo cincuenta y dos de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica. **OBLIGACIONES GENERALES:** La obligación relacionada se registrará además de las condiciones antes dichas por las siguientes: **A.- LÍNEA DE CRÉDITO Y PLAN DE INVERSIÓN:** La suma objeto de préstamo se otorga bajo la LÍNEA DE VIVIENDA y MEJORAS BIEN RAIZ y será destinada según el **PLAN DE INVERSIÓN a COMPRA DE VIVIENDA Y MEJORAS. B.- SEGUROS** La parte deudora beneficiaria se compromete a mantener los siguientes seguros, cuyo costo puede variar conforme lo determine la respectiva Entidad aseguradora: **a) Una PÓLIZA DE VIDA** que cubra el monto del crédito, y que asegura a la parte deudora, el señor **WILLIAM MAURICIO HERRERA CERDAS**, de calidades dichas, mientras la deuda subsista, entregándole endosados al acreedor los documentos respectivos y sus renovaciones. La parte deudora manifiesta que conoce y acepta que la póliza de

vida es sobre el monto original del crédito, lo que significa que, en caso de proceder el reclamo correspondiente, el Ente asegurador reconoce hasta ese monto. Sin embargo, acepta que mientras el reclamo esté pendiente de resolución y el Ente asegurador no haya efectivamente girado a Grupo Mutual el monto correspondiente, las cuotas de la parte deudora deberán continuarse pagando puntualmente, para evitar que aumente el saldo adeudado al momento del fallecimiento. Asimismo, deberá cancelarse cualquier remanente que exista a cargo de la parte deudora, en la entidad acreedora, aún después de que el Ente asegurador haga el giro correspondiente. Manifiesta la parte deudora conocer y aceptar expresamente que para la inclusión en la Póliza de Vida y contar con la cobertura en caso de muerte, cumplió con los requisitos de aseguramiento solicitados por el ente respectivo, previo a la aceptación de la póliza, trámite que deberá realizar nuevamente la parte deudora en caso de cambio de ente asegurador. Asimismo, acepta conocer el período de disputabilidad detallado en el Contrato de Póliza de Vida del Ente asegurador, considerando el total del monto asegurado según los siguientes rangos: Hasta un millón de colones no existe disputabilidad; de más de un millón y hasta cinco millones de colones, seis meses; de más de cinco millones y hasta setenta y cinco millones de colones, un año; de más de setenta y cinco millones de colones, dos años. Lo anterior, en el sentido que los beneficios al amparo de esta póliza serán disputables, según el rango mencionado, en relación con cualquier asegurado si la causa del suceso que origina la reclamación fuere una enfermedad, estado o lesión corporal sufrida antes de la fecha de inclusión del Asegurado en la póliza, por la cual estuvo sometido a tratamiento o fue diagnosticada por un médico, o fue aparente a la vista, o fue de las que por sus síntomas o signos no pudieron pasar desapercibidas para el Asegurado o terceras personas. En aquellos casos en que no se soliciten pruebas de asegurabilidad, dicha circunstancia no inhibe al Ente asegurador de aplicar esta cláusula en todos sus términos y condiciones. Para cada aumento de monto asegurado autorizado por el Ente asegurador se reinicia el periodo de disputabilidad por el incremento correspondiente, el cual deberá ser autorizado por el Ente asegurador. Se exceptúan de esta condición los aumentos de monto que se establezcan para todo el grupo asegurado. Posterior al período indicado en cada rango, los beneficios de esta póliza serán indisputables, excepto por falta de pago de la prima. Los seguros se mantendrán por todo el tiempo que la deuda subsista. La parte deudora acepta que Grupo Mutual cobrará la póliza de vida por tres meses anticipados y manifiesta su conformidad de adscribirse a las pólizas colectivas de Grupo Mutual. **La parte deudora entiende y acepta que no le cubre la póliza de incapacidad total y permanente;** b) Una póliza de **INCENDIO Y TERREMOTO** que cubra el avalúo realizado para el otorgamiento de este crédito relativo a la construcción de la vivienda a realizarse o existente en el inmueble dado en garantía hipotecaria, emitida por el Ente asegurador designado en este acto por el Prestatario y cuyas primas serán incluidas en las mensualidades respectivas que debe cubrir, pudiendo aumentarse las mismas según las políticas que dicte el referido Ente asegurador. El costo de la póliza de incendio y terremoto podrá eventualmente variar en forma anual de conformidad con las políticas de aseguramiento del Ente asegurador, por concepto de ajuste en las tarifas y/o

impuesto de ventas, de lo cual dará aviso a la Mutual acreedora, quien una vez recibida la comunicación procederá a realizar los ajustes en el monto de la cuota respectiva. Adicionalmente la Mutual acreedora podrá realizar ajustes al monto asegurado por concepto de inflación, dicho ajuste se comunicará al Ente asegurador. Esto implicará un aumento en la prima de los seguros de Incendio y Terremoto, lo cual acepta expresamente la parte deudora. En la medida de que el inmueble dado en garantía hipotecaria cambie parcialmente su naturaleza y se destine parte de su vivienda a un local comercial, oficina o negocio, la parte deudora se compromete en este acto a reemplazar su póliza de incendio de inmediato por una póliza comercial, dado que en un eventual siniestro la póliza colectiva que ahora suscribe a través del Grupo Mutual acreedor lo protege únicamente en cuanto a la vivienda y en un caso como el citado no sería de aplicación dicha póliza por parte del Ente asegurador, ya que dicha póliza protege sólo el uso habitacional. Por lo anterior la parte deudora conocedora de los alcances de la póliza que ahora suscribe, exime de toda responsabilidad a Grupo Mutual en caso de darse una situación como la indicada y que no se dé la indemnización por parte del Ente asegurador por falta de suscribir la póliza comercial respectiva. La parte deudora acepta que Grupo Mutual cobrará la póliza de incendio y terremoto por doce meses anticipados y manifiesta su conformidad de adscribirse a las pólizas colectivas que Grupo Mutual mantiene con el Ente asegurador por ella escogido.

SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO: La parte deudora beneficiaria, manifiesta conocer y aceptar, conforme se le ha indicado en el acto de la formalización y en la documentación recibida referente a las pólizas de seguro que cubren su garantía, que al momento de cancelar totalmente su préstamo, se le excluirá como asegurado de la pólizas suscritas. En ese momento y en caso de que el interesado desee optar por mantener asegurada su propiedad, para protegerla de eventos como: incendio, rayo, temblor, terremoto, inundaciones, y deslizamientos, entre otros, podrá contactar a la Aseguradora de Seguros de su preferencia, con el fin de tomar por su propia cuenta un seguro que le brinde la cobertura necesaria para mantener asegurada su propiedad de los eventos antes mencionados, asumiendo el costo de dicho seguro. **SIGUE TOMANDO NOTA EL REGISTRO. Y c)** cualquier otro que llegare a ser requerido por la acreedora; entregándole en todos los casos debidamente endosados a la acreedora los documentos respectivos y sus renovaciones. La suma correspondiente a las primas de los seguros citados puede variar conforme lo determine el Ente asegurador. **C. MONEDA Y LUGAR DE PAGO:** Todo pago se hará en cualquiera de las oficinas autorizadas de la acreedora o en el domicilio, agencia, sucursal o ventanilla auxiliar del cesionario en caso de cesión parcial o total del presente crédito; **D. DE LA ACTUALIZACIÓN DE AVALÚOS:** En caso de atraso en el pago oportuno de la cuota, la acreedora podrá realizar avalúos de la garantía; y en cualquier arreglo de pago previamente deberá cancelarse la suma cubierta por el Grupo Mutual. Manifiesta la parte deudora estar totalmente de acuerdo en que la acreedora pueda realizar periódicamente, sin costo alguno y de acuerdo a las directrices de la Superintendencia General de Entidades Financieras, un avalúo de la finca que ahora se da en garantía hipotecaria, a efecto de mantener actualizado el valor real de la propiedad. Igualmente está de acuerdo en que, si la

operación entrara en cobro judicial, podrá Grupo Mutual realizar un avalúo de la propiedad que le permita asegurarse que el valor real de la finca dada en garantía puede responder al saldo de capital más la carga financiera y costas del proceso ejecutivo, ante un eventual remate. En este caso, corresponderá a la parte deudora cubrir el costo que se dé por dicho avalúo, suma que deberá cubrir previo a cualquier arreglo que plantee ante el Departamento de Cobros de la acreedora. **E.- MEDIDAS PRECAUTORIAS:** En caso de cobro judicial y el inmueble estuviere desocupado, la acreedora podrá tomar posesión del bien para las medidas de protección necesarias. **F.- OTRAS CAUSALES DE EJECUCIÓN ANTICIPADA:** i) La falta de pago de los impuestos o tasas nacionales o municipales que afectan el inmueble garante o la desmejora o pérdida de la garantía. ii) Cuando se presentaren por culpa o dolo de la parte deudora circunstancias que entorpecieren, demoraren o imposibilitaren la inscripción de este documento en el Registro Público. iii) Si se comprobare administrativa o judicialmente a) que los fondos del préstamo han sido destinados a fines distintos de los especificados en el respectivo plan de inversión o b) la falsedad de las declaraciones de la parte deudora u otros miembros de su grupo familiar, relacionados con sus bienes, ingresos o egresos y aportadas para el otorgamiento de este crédito. iv) El no pago de los seguros. v) El abandono o cambio de destino del inmueble hipotecado. vi) La desmejora injustificada de la garantía por culpa o dolo de la parte deudora. vii) Cuando la parte deudora no atienda debidamente la conservación del inmueble hipotecado aún en el caso de que el mismo se encuentre arrendado, en cuyo caso deberá observar las obligaciones que le impone la respectiva legislación de arrendamientos. **G. OBLIGACIÓN DE SUMINISTRAR INFORMACIÓN:** La parte deudora se compromete a suministrar a Grupo Mutual durante la vigencia de este crédito, la información contable necesaria para dar un veraz y oportuno seguimiento a la situación económica, financiera y administrativa, así como a brindar todas las facilidades para que los funcionarios de Grupo Mutual ejerzan un adecuado control sobre la garantía ofrecida. Asimismo, Grupo Mutual queda facultado para exigir a la parte deudora los cambios que considere necesarios, oportunos y convenientes, cuando los resultados económicos y financieros de la parte deudora le impidan la adecuada atención de la obligación. Grupo Mutual se reserva el derecho de dar por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y exigir la cancelación total del crédito en el caso de que la parte deudora rehúse adoptar las medidas administrativas que Grupo Mutual le impusiere, encaminadas al buen desarrollo de una gestión administrativa y lograr así resultados económicos y financieros positivos. Los informes y cooperación podrán ser ampliados a la orden del Banco Hipotecario de la Vivienda y de la Superintendencia General de Entidades Financieras, cuando así lo requieran éstos. **Asimismo, la parte deudora se obliga a actualizar los datos proporcionados cada vez que éstos varíen, atendiendo las disposiciones de Ley ocho mil doscientos cuatro y normativa conexa, así como el suministrar la totalidad de la documentación de respaldo que requiera la Mutual acreedora.** **H. CLAUSULA SANCIONATORIA POR DETERIORO DE LA GARANTÍA O INCUMPLIMIENTO AL SUMINISTRO DE INFORMACIÓN Y/O RECALIFICACIÓN DEL CREDITO:** Si por consecuencia de la morosidad, del comportamiento de pago histórico o la

et. 7/1

disminución o pérdida del valor de la garantía, este crédito inicialmente calificado como operación de categoría "A" por la Mutual acreedora conforme al avalúo y documentación de respaldo sobre la probada capacidad de pago de la parte deudora, fuere recalificado a un grado inferior de categoría con un mayor grado de riesgo de acuerdo a la normativa emitida por la Superintendencia General de Entidades Financieras -SUGEF-, la parte deudora acepta en forma expresa e irrevocable cancelar a la acreedora el costo financiero de esa mayor estimación de riesgo, conforme a la nueva categoría asignada a su operación para el rango que corresponda, para lo cual la acreedora estará facultada a incrementar la tasa de interés ordinaria del préstamo en el momento de la reclasificación así: un punto porcentual si la nueva categoría es "B uno"; de hasta cinco puntos porcentuales si la nueva categoría es "B dos" y de hasta diez puntos porcentuales si la nueva categoría es "C", "D", o "E", o lo que en lo sucesivo corresponda en esa normativa. Adicionalmente, la acreedora podrá incrementar la tasa de interés corriente hasta en cinco puntos porcentuales de más en aquellos casos en que le solicite actualizar la información financiera a la parte deudora, codeudores o fiadores, y éstos no la suministren correctamente o en forma oportuna, igualmente si la parte deudora revoca la autorización a su nombre para entregar información crediticia a todas las entidades autorizadas por la SUGEF.

I. PLAN DE INVERSIÓN CONSTRUCCIÓN O REPARACIONES MEJORAS Y AMPLIACIÓN En virtud de que el plan de inversión conlleva realizar la construcción de una obra, la parte deudora entiende y acepta que Grupo Mutual no asume ninguna responsabilidad por los materiales que se usen en la obra ni por los defectos que en la misma pudieren quedar, ya que eso es un asunto a resolver entre el propietario y el contratista que realice los trabajos. **SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO:** Manifiesta la parte deudora estar totalmente de acuerdo en que se retenga por parte de Grupo Mutual, del monto del crédito, la suma correspondiente a honorarios por concepto de supervisión de la obra y control del plan de inversión, quedando la parte deudora entendida que dicha supervisión es con el objetivo de verificar el cumplimiento del Plan de Inversión y el valor material de las obras, y en ninguna forma pretende relevar a la parte deudora de su obligación de velar por el cumplimiento de los aspectos técnicos y constructivos, que son de su exclusiva competencia y del profesional a cargo de la obra que haya contratado. El dinero del crédito queda retenido por la entidad para ser girado por cuenta de la parte deudora según el avance de la obra. La parte deudora autoriza a la acreedora a retener los giros de desembolso en caso de incumplimiento de cualquiera de las cláusulas de la presente escritura y hasta tanto no sea subsanada la situación presentada. Cualquier suma a disponibilidad de la parte deudora que no haya sido desembolsada pagará a partir de la fecha de pago de la primera cuota aquí estipulada, el mismo interés como si hubiese sido desembolsado todo el crédito. La parte deudora acepta que en el momento en que Grupo Mutual gire el último desembolso, el primer pago de cuota se adelantará automáticamente y deberá cancelar los siguientes montos: a) el día diez siguiente a la fecha en que se gire el último desembolso, cancelará los intereses que se generen hasta ese día, correspondientes a los desembolsos realizados hasta ese momento y al tipo de interés vigente al momento del pago. b) un mes después del pago de intereses estipulado en el

apartado "a)" anterior, cancelará la primera de las cuotas mensuales establecidas en el presente documento, fecha que se considerará la fecha de primer pago de cuota y así sucesivamente hasta la cancelación del crédito. La parte deudora acepta que previo al pago de la primera cuota, deberá cancelar, el día diez de cada mes, los intereses correspondientes a cualquier desembolso o desembolsos hechos por la acreedora; la falta de pago de una de estas cancelaciones de intereses mensuales, facultará a la acreedora para detener los demás desembolsos, si los hubiera, e inclusive para tener por vencida aún en forma anticipada la deuda y exigible la misma en su totalidad. **DESEMBOLSO DEL PRÉSTAMO:** La parte deudora conoce y acepta que los desembolsos de este préstamo se realizarán conforme a la disponibilidad de recursos de la Acreedora, quedando ésta facultada para la suspensión de los mismos, sin previo aviso a la parte deudora. La parte deudora conoce y acepta que el plazo máximo para concluir el proceso constructivo es de **diez meses a partir de hoy**, por tanto, el plazo máximo de intereses de proceso será también de diez meses; no obstante, si se presentara algún inconveniente para concluir con el proceso constructivo, la parte deudora deberá comunicar oportunamente, por escrito al Centro de Negocios donde llevó a cabo la formalización de su préstamo las razones que han impedido el avance en la obra. Solicitará a su vez si corresponde: a) la modificación a la hipoteca constituida para realizar el traslado de la fecha de inicio de pago de la primera cuota, aceptando desde ahora cubrir el costo de la respectiva escritura, o b) que el saldo del crédito por desembolsar se deposite en su cuenta de ahorros y que dicho monto quede pignorado hasta tanto se reactive la construcción y se gire según el avance de obra; en este último caso, acepta que el pago de la cuota completa dará inicio el mes siguiente después del último desembolso, en la fecha de pago establecida. **SIGA TOMANDO NOTA EL REGISTRO: El Suscrito Notario da fe con vista del Expediente Administrativo que al efecto lleva el Grupo Mutual Alajuela- La vivienda de Ahorro y Préstamo y hacemos constar que en la presente operación se emitió por parte de Grupo Mutual Alajuela - La Vivienda de Ahorro y Préstamo, Declaratoria de Interés Social, según oficio número CN-CGUAD- cero cero cinco uno nueve seis dos, del treinta de marzo del dos mil veintitrés, asimismo, que para la operación se ESTA RECIBIENDO FINANCIAMIENTO DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL, a través de Grupo Mutual Alajuela- La vivienda de Ahorro y Préstamo por lo que de conformidad con la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y sus reformas, la presente operación y/o escritura se encuentra EXENTA del cien por ciento del pago de derechos de Registro, así como de todo otro tributo y el cincuenta por ciento de honorarios notariales. Asimismo, que se trata de una vivienda de interés social amparada a lo previsto en la Ley de Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y sus reformas. Asimismo, los comparecientes se comprometen también a firmar inmediatamente, si es requerido, las razones y los documentos adicionales necesarios para realizar correcciones a la presente escritura o para la inscripción del presente documento en el Registro Público. El incumplimiento de este compromiso hará que el acreedor quede inmediatamente facultado para tener por vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigible inmediatamente la totalidad de lo**

ef. - 10 /

adeudado sin previo requerimiento. Se advierte a las partes del valor y trascendencia legal de sus renunciaciones y estipulaciones, de las cláusulas que envuelven renunciaciones y estipulaciones implícitas y de los gravámenes legales por impuestos o contribuciones que afectan los bienes referidos en este acto. Las partes manifiestan comprender y aceptar el valor y trascendencia y los gravámenes legales citados. Asimismo, se advierte que las calidades consignadas en la presente escritura son las manifestadas por las partes. **ES TODO.** Expido un primer testimonio para su inscripción en el Registro Público en el plazo de Ley. Leo lo escrito a los comparecientes lo aprueban y todos firmamos en San José, a las quince horas del treinta y uno de marzo dos mil veintitres.

INFORME DE AVALÚO DE UN INMUEBLE

Nº Id: 12

NOMBRE DEL SOLICITANTE:	GRUPO MUTUAL ALAJUELA-LA VIVIENDA DE AHORRO Y PRESTAMO	Nº DE SOLICITUD:	23086461
PLAN DE INVERSIÓN:	ACTUALIZACIÓN DE AVALÚO - VENTA DE PROPIEDAD	MONTO SOLICITADO:	¢ 0,00
CENTRO NEGOCIOS SOLICITANTE:	CN SAN CARLOS	FECHA DEL INFORME:	01 / feb. / 2023
NOMBRE DEL ANALISTA:	Adenith Rodríguez Piedra	TIPO DE CAMBIO:	¢ 557,40 / US

INFORMACIÓN GENERAL DE LA PROPIEDAD

SEGÚN REGISTRO PÚBLICO:	Inscrita al Folio Real número:	2-545001	Área según Registro:	200,00 m ²
	Propietarios de la finca:	000 GRUPO MUTUAL ALAJUELA-LA VIVIENDA DE AHORRO Y PRESTAMO		
SEGÚN PLANO CATASTRADO:	Número de plano catastrado:	2-1924015-2016	Área según Plano:	200,00 m ²
	Cuenta con visado municipal:	Si: <input type="checkbox"/> No: <input checked="" type="checkbox"/> Fecha:	Diferencia en áreas:	0,00 m ²
UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD:	Provincia:	2 ALAJUELA	Cantón:	10 SAN CARLOS
	Lugar:	EL TIGRE	Latitud:	273665
	Dirección:	1.0 KILOMETRO OESTE Y 40 METROS SUR DE LA PLANTA EMPACADORA FRUVER 1		
LINDEROS DEL INMUEBLE:	Norte:	MAROA RODRIGUEZ TELLEZ	F	CASA DE HABITACIÓN
	Sur:	FINCA: 2-532928	s	CASA DE HABITACIÓN
	Este:	DIDIER RODRIGUEZ CONEJO	c	TERRENO AGRÍCOLA
	Oeste:	SERVIDUMBRE DE PASO	o	SERVIDUMBRE DE PASO
			s	

RESUMEN GENERAL DE LA VALORACIÓN

VALOR TOTAL DEL TERRENO VALUADO:	¢ 3.660.000,00	\$ 6.566,00
VALOR TOTAL DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES:	¢ 4.164.160,00	\$ 7.471,00
VALOR TOTAL DE OTRAS OBRAS COMPLEMENTARIAS EXISTENTES:	¢ 0,00	\$ 0,00
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE (Terreno + Edificaciones + Otras obras):	¢ 7.824.160,00	\$ 14.037,00
FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN CONSIDERADO: (Fco)	1,00	
VALOR TOTAL DE MERCADO DEL INMUEBLE VALUADO:	¢ 7.824.160,00	\$ 14.037,00

JUSTIFICACIÓN DE Fco:

OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES

Para ingresar al inmueble se utiliza un acceso definido en el plano catastrado aportado como servidumbre de paso, con las dimensiones y dirección que se indica. La servidumbre está parcialmente delimitada, la superficie del acceso es parcialmente lastrada, sobre la misma ingresan los servicios básicos al inmueble valuado. No es utilizada por otros inmuebles colindantes, no existen limitantes de acceso y las aguas pluviales generadas en el inmueble descargan hacia la servidumbre de paso. **Desde el punto de vista técnico la servidumbre de paso cumple con lo normado.** Según el estudio de registro aportado la servidumbre de paso se encuentra inscrita a favor del inmueble ofrecido en garantía.

Observaciones de la Vivienda: La vivienda existente se encuentra prácticamente en estado de abandono y ha carecido de un adecuado nivel de mantenimiento durante los últimos años. **En las condiciones actuales la vivienda no se puede considerar habitable,** ya que ha sufrido daños vandálicos y deterioros acelerados que hacen necesario realizar inversiones importantes en mejoras; principalmente en todas las instalaciones, los techos, el servicio sanitario, las divisiones internas, las puertas y ventanas.

LIQUIDEZ:	MEDIANA	Si hay compradores y si existe un mercado activo, sin embargo, no se puede decir con certeza, ya sea por el precio o porque es un mercado limitado, que su venta se realizará en el corto plazo.	CONCLUSIÓN:	ACEPTADA
-----------	---------	--	-------------	----------

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 su vez se indica que no se realizaron pruebas físicas de ingeniería, razón por la cual no se asume responsabilidad sobre la firmeza estructural de las edificaciones, ni sobre las características de los suelos. Los montos indicados en el presente informe corresponden al valor de los inmuebles descritos según su estado en la fecha de la visita de valuación.

PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA VALUACIÓN
Ing. Antonio Sánchez Hidalgo
Código Profesional: 5593
Cédula: 2-0331-0080

Firmado digitalmente por
ANTONIO SÁNCHEZ HIDALGO
(FIRMA)
01/02/2023 12:16
FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL VALUADOR

INFORME
CONFIDENCIAL PARA
USO EXCLUSIVO DEL
GRUPO MUTUAL
ALAJUELA - LA VIVIENDA

Fecha de la visita de valuación:
30 / ene. / 2023

SELLO DE RECIBIDO

INFORME DE AVALÚO DE UN INMUEBLE

NOMBRE DEL SOLICITANTE:

GRUPO MUTUAL ALAJUELA-LA VIVIENDA DE AHORRO Y PRESTAMO

N° DE SOLICITUD:

23086461

N° DE PLANO CATASTRO:

2-1924015-201

VALORACIÓN DEL TERRENO

SITUACIÓN DEL TERRENO:

Situación:	SERVIDUMBRE	Tipo de zona:	CASERÍO RURAL DISPERSO
Tipo de acceso:	TIPO 6 - SEGUN EL OTN	Uso actual:	DESHABITADA
Mayor y mejor uso:	RESIDENCIAL	Entorno:	APROPIADO AL USO DEL INMUEBLE
Nivel socioeconómico:	MEDIO @ BAJO	Seguridad:	NORMAL O PROMEDIO

SITUACION

Fsi = 0,9

FACTOR TAMAN

Fta = 0,9

REGULARIDAD

Fre = 1,0

AFECTACIONE

Faf = 1,0

TOPOGRAFIA

Fto = 1,0

FRENTE / FONDO

Fff = 1,05

SERV_1 1

SERV_2 14

SERVICIOS

Fse = 0,95

TAMAÑO DEL TERRENO:

Área según Registro: 200,00 m² Área según Plano: 200,00 m²

REGULARIDAD DEL TERRENO:

Forma o regularidad: RECTANGULAR AREAmRc: 200,00 m²

AFECTACIONES AL TERRENO:

Retiro de ríos o quebradas: NO SE DETECTAN QUE AFECTEN O DESVALORICEN EL INMUEBLE

Condiciones de riesgo: NO SE DETECTAN QUE AFECTEN O DESVALORICEN EL INMUEBLE

Derechos y servidumbres: SE UTILIZA SERVIDUMBRE DE PASO COMO ACCESO AL INMUEBLE

Otras afectaciones: NO SE DETECTAN QUE AFECTEN O DESVALORICEN EL INMUEBLE

TOPOGRAFÍA DEL TERRENO:

Topografía: TERRENO PRÁCTICAMENTE PLANO

Pendiente promedio: 0,0 % Nivel: 0.00 m PROMEDIO SOBRE EL NIVEL DE ACCESO

RELACION FRENTE / FONDO:

Frente acceso: 10,00 m Fondo: 20,00 m Relación Frente / Fondo: 1 : 2,00

DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO URBANO:

Agua potable:	CUENTA CON PREVISTA DE AGUA POTABLE FRENTE AL LOTE
Electricidad:	LLEGA TENDIDO ELÉCTRICO AL FRENTE
Telefonía:	NO ESTÁ DISPONIBLE EL SERVICIO EN LA ZONA
Alumbrado público:	SI DISPONE DEL SERVICIO EN LA ZONA
Tratamiento aguas negras:	SE UTILIZA TANQUE SÉPTICO Y DRENAJE
Evacuación aguas pluviales:	SE EVACUAN HACIA CAÑO EN TIERRA EN SERVIDUMBRE
Recolección de basura:	NO ESTÁ DISPONIBLE EL SERVICIO EN LA ZONA
Transporte público:	PASA TRANSPORTE PÚBLICO A 1100 METROS DEL INMUEBLE
Salud:	ASEQUIBLE CLÍNICA DE LA COSS EN PITAL
Educación	ASEQUIBLES ESCUELA Y COLEGIO EN PITAL
Institucionales:	ASEQUIBLE SERVICIOS PÚBLICOS DE NIVEL BÁSICO
Servicios privados:	ASEQUIBLES COMERCIOS Y SERVICIOS PRIVADOS DE NIVEL BÁSICO
Aceras, cordón y caño:	NO EXISTEN ACERAS EN LA ZONA
Características del acceso:	SERVIDUMBRE LASTRADA EN REGULAR ESTADO

DETALLE DE VALORACIÓN DEL TERRENO

TAMAÑO DEL TERRENO A VALUAR	ÁREA VALUABLE (ÁREA MENOR)	VALOR DE MERCADO ESTIMADO PARA LOTE TIPO	FACTOR DE AJUSTE TOTAL	VALOR HOMOLOGADO A UTILIZAR	VALOR TOTAL DEL TERRENO VALUADO
Área según Planos: 200,00 m ²	200,00 m²	¢ 22.000,00 / m²	0,830	¢ 18.300,00 / m²	¢ 3.660.000,00
Área según Registro: 200,00 m ²					

JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES UTILIZADOS

PROFESIONAL REponsable DE LA VALUACIÓN
Ing. Antonio Sánchez Hidalgo
Código Profesional : 5593
Cédula : 2-0331-0080



FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL VALUADOR

INFORME CONFIDENCIAL PARA USO EXCLUSIVO DEL GRUPO MUTUAL ALAJUELA - LA VIVIENDA

Fecha de la visita de valuación:
30 / ene. / 2023

SELLO DE RECIBIDO

INFORME DE AVALÚO DE UN INMUEBLE

NOMBRE DEL SOLICITANTE: **GRUPO MUTUAL ALAJUELA-LA VIVIENDA DE AHORRO Y PRESTAMO**

N° DE SOLICITUD : 23086461

N° DE PLANO CATASTRO : 2-1924015-20

VALORACION DE LA EDIFICACION N° 1

DESCRIPCIÓN : Tipo de edificación: **CASA DE HABITACION (EN ABANDONO)** Uso actual: **HABITACIONAL (DESHABITADO)**

Altura de piso a cielo: **2,50 m** N° pisos o niveles: **1** Sobre nivel de calle: **1** Bajo nivel de calle:

APOSENTOS : La edificación cuenta con: **1 sala , 1 comedor , 1 cocina , 2 dormitorios , 1 servicios sanitarios , 1 area de pilas**

ARRENDAMIENTO : Si No Arrendatario : Vigencia:

CARACTERÍSTICAS :

ELEMENTO DE OBRA	DESCRIPCION DEL ELEMENTO DE OBRA
Paredes Externas	PREFABRICADAS DE COLUMNAS VERTICALES Y BALDOSAS HORIZONTALES DE CONCRETO Y ZOCALO EN AMPLIACION
Acabado de Paredes	REPELLO QUEMADO
Divisiones Internas	ESTRUCTURA DE MADERA
Acabado de Divisiones	FORROS DE FIBROCEMENTO (FALTAN LAMINAS)
Entrepisos	NO EXISTEN
Estructura de Techo	ALFAJILLAS DE MADERA (REQUIEREN MEJORAS)
Cubierta de Techo	HIERRO GALVANIZADO ONDULADO (ESTÁ DETERIORADO Y REQUIERE SUSTITUCIÓN)
Canoas y Bajantes	NO EXISTEN
Acabado de Cielos	NO EXISTEN
Acabado de Pisos	CERÁMICA (PRESENTA MANCHAS Y DETERIORO) EN VIVIENDA INICIAL Y CONCRETO AFINADO EN AMPLIACION
Puertas	CORRIENTES DE MADERA LAS PRINCIPALES (PRESENTAN DAÑOS Y CARECEN DE LLAVINES)
Ventanas	MARCOS DE ALUMINIO CON VIDRIO FIJO Y CELOSIAS (PRESENTAN ALGUNOS DAÑOS EN VIDRIOS)
Muebles Fijos	FREGADERO SOBRE LOSA DE CONCRETO Y PILA SOBRE SOPORTES DE BLOQUES (FALTAN CONEXIONES DE AGUAS)
Enchapes	NO EXISTEN
Piezas Sanitarias	UNICAMENTE INODORO ECONÓMICO (EN MAL ESTADO)
Instalación sanitaria	EN APARIENCIA UTILIZAN TANQUE SÉPTICO Y DRENAJES DEFICIENTE QUE DEBE SER MEJORADO
Instalación Eléctrica	Aislamiento: CIRCUITOS INDEPENDIENTES ENTUBADOS (FALTA CAJA DE INTERRUPTORES) APARENTE DAÑO VANDALICO Caja Interruptores: NO Voltaje: NINGUNO Tipo Fusible: NINGUNO
Instalación Potable	TUBERÍAS P.V.C SIN GRIFERIA (DEBE SER RECONSTRUIDA)
Pintura	PINTURA TOTAL EN ESTADO REGULAR A MALO
Aceras	NO EXISTEN
Rejas, Verjas y Portones	NO EXISTEN
Otros elementos	NO EXISTEN

Fec = 10: Nuevo 9: Bueno 8: Normal 7: Regular 6: Reparación sencilla 5: Reparación media 4: Reparación importante 3: Mal estado 2: Desecho 1: Inservible

ACTIVIDAD COMERCIAL: Actividad comercial que se desarrolla: Clasificación por tipo de riesgo del INS:

CALIDADES :	Calidad aparente de la mano de obra: REGULAR	Calidad aparente de los acabados: REGULARES	FACTOR DE CALIDAD OBSOLESCENCIA Y FUNCIONALIDAD Fof = 0,70
	Calidad aparente de los materiales: NORMALES	Ventilación e iluminación aposentos: NORMAL	
	Calidad aparente de las instalaciones: DEFICIENTES	Funcionalidad u obsolescencia: MEDIA	
	Tipología constructiva del ONT a usar: VC01	Valor unitario según tipología ONT: ¢ 240.000,00 / m² Fecha: oct. / 2022	
	Variación acumulada en Índice Precios: 1,075	Valor unitario indexado a la fecha: ¢ 258.000,00 / m²	www.inec.gub.ve

VALORACIÓN EDIFICACIÓN	ÁREA (m²)	%	VRN (¢/m²)	EDAD	VUt	Fec	Fdp	VUr	VNR (¢ / m²)	VALOR TOTAL (VNR)
VIVIENDA INICIAL	44,00 m²	73,3	¢ 200.000,00 / m²	12	40	5	0,546	22	¢ 109.200,00 / m²	¢ 4.804.800,00
AMPLIACION AL FONDO	16,00 m²	26,7	¢ 125.000,00 / m²	10	40	5	0,572	23	¢ 71.500,00 / m²	¢ 1.144.000,00

Método empleado en la valoración : **Ross - Heidecke**

VRN: Valor de reposición nuevo de la edificación valuada
VNR: Valor neto de reposición (Valor de reposición nuevo depreciado)
Edad: Edad estimada de la edificación valuada
VUt: Vida útil total considerada para esta tipología de edificación
VUr: Vida útil remanente calculada
Fec: Factor de estado de conservación de la edificación
Fdp: Factor de depreciación calculado utilizando el método

VALOR TOTAL DE LA EDIFICACIÓN CONSIDERADA (VNR) :	¢ 5.948.800,00
CASTIGO POR CALIDAD, OBSOLESCENCIA Y FUNCIONALIDAD (Fof)	0,70
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DE LA EDIFICACIÓN CONSIDERADA :	60,00 m²
VALOR TASADO FINAL DE LA EDIFICACIÓN CONSIDERADA :	¢ 4.164.160,00
VALOR UNITARIO PROMEDIO DE LA EDIFICACIÓN CONSIDERADA :	¢ 69.402,70 / m²

OBSERVACIONES :

La vivienda existente se encuentra prácticamente en estado de abandono y ha carecido de un adecuado nivel de mantenimiento durante los últimos años. En condiciones actuales la vivienda no se puede considerar habitable, ya que ha sufrido daños vandálicos y deterioros acelerados que hacen necesario realizar inversiones importantes en mejoras; principalmente en todas las instalaciones, los techos, el servicio sanitario, las divisiones internas, las puertas y ventanas.

PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA VALUACIÓN
Ing. Antonio Sánchez Hidalgo
Código Profesional : 5593
Cédula : 2-0331-0080

FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL VALUADOR

INFORME CONFIDENCIAL PARA USO EXCLUSIVO DEL GRUPO MUTUAL ALAJUELA - LA VIVIENDA

Fecha de la visita de valuación:
30 / ene. / 2023

SELLO DE RECIBIDO

INFORME DE AVALÚO DE UN INMUEBLE

NOMBRE DEL SOLICITANTE :

GRUPO MUTUAL ALAJUELA-LA VIVIENDA DE AHORRO Y PRESTAMO

Nº DE SOLICITUD :

23086461

Nº DE PLANO CATASTRO :

2-1924015-2016

FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE VALUADO



VISTA DE LA SERVIDUMBRE DE ACCESO Y DEL ENTORNO



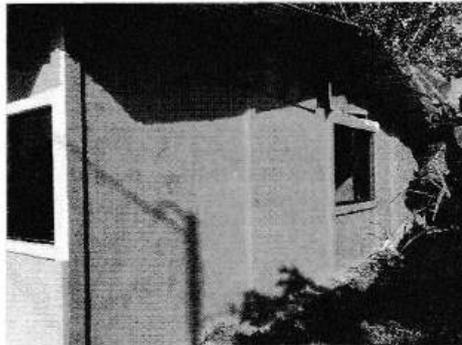
VISTA DEL FRENTE A ACCESO DEL INMUEBLE



VISTA DEL FRENTE A ACCESO DEL INMUEBLE



VISTA PRINCIPAL DE LA VIVIENDA EXISTENTE



VISTA LATERAL DE LA VIVIENDA EXISTENTE



VISTA POSTERIOR DE LA VIVIENDA EXISTENTE



VISTA LATERAL DE LA VIVIENDA EXISTENTE



VISTA INTERNA DE LA VIVIENDA EXISTENTE



VISTA INTERNA DE LA VIVIENDA EXISTENTE

NOTAS IMPORTANTES DE LA VALUACIÓN REALIZADA

- 1.) El Avalúo se realizó de acuerdo con las condiciones aparentes del terreno y de las edificaciones existentes y no se realizó ninguna prueba física de ingeniería a las estructuras o al terreno. Por consiguiente, no se asume ninguna responsabilidad por daños o vicios ocultos que puedan tener las edificaciones y demás obras existentes, por la capacidad estructural de las edificaciones y demás obras existentes, por problemas geofísicos del terreno, por la capacidad soportante del suelo o por el no cumplimiento de los requisitos de análisis, diseño y construcción establecidos en el Código Sismico vigente.
- 2.) 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 al punto de amarre se utilizó instrumentos de medición tradicionales y de conformidad con los mismos la ubicación de la propiedad coincide con la indicada en el plano catastrado; no obstante, por no utilizar instrumentos de precisión propios de un profesional en topografía, podría ser que existan algunas diferencias con la realidad, aunque estas no deberían ser sustantivas.
- 3.) Para efectos del presente avalúo, las edificaciones valuadas corresponden exclusivamente a las que se encuentran construidas en su totalidad dentro de la propiedad descrita por plano catastrado aportado.
- 4.) Para determinar el Valor Neto de Reposición de las edificaciones existentes en las condiciones actuales, se parte del Valor de Reposición Nuevo determinado en base a costos actuales de construcción y se deprecia utilizando el método de Ross-Heidecke, que toma en consideración la edad de las edificaciones, la vida útil total y el estado de conservación de los elementos que la componen.
- 5.) El valuador manifiesta no tener interés actual o futuro sobre los bienes sujetos del presente estudio, ni tener vínculo familiar o comercial con el solicitante. Los montos indicados en el presente informe corresponden al valor de los inmuebles descritos según su estado en la fecha indicada.
- 6.) La revisión de las instalaciones eléctricas de las edificaciones existentes se basa en las condiciones aparentes y visibles de las mismas y no en una revisión detallada de las instalaciones que permita determinar si cumplen a cabalidad con las exigencias del Código Eléctrico vigente; lo cual actualmente es competencia exclusiva de los Ingenieros Eléctricos o afines, según los reglamentos de ejercicio profesional del CFIA.

PROFESIONAL REPOSABLE DE LA VALUACIÓN
Ing. Antonio Sánchez Hidalgo
Código Profesional : 5593
Cédula : 2-0331-0080



FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL VALUADOR

INFORME
CONFIDENCIAL PARA
USO EXCLUSIVO DEL
GRUPO MUTUAL
ALAJUELA - LA VIVIENDA

Fecha de la visita de campo:
30 / ene. / 2023

SELLO DE RECIBIDO

INFORME DE AVALÚO DE UN INMUEBLE

NOMBRE DEL SOLICITANTE :

GRUPO MUTUAL ALAJUELA-LA VIVIENDA DE AHORRO Y PRESTAMO

Nº DE SOLICITUD :

23086461

Nº DE PLANO CATASTRO :

2-1924015-2016

FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE VALUADO



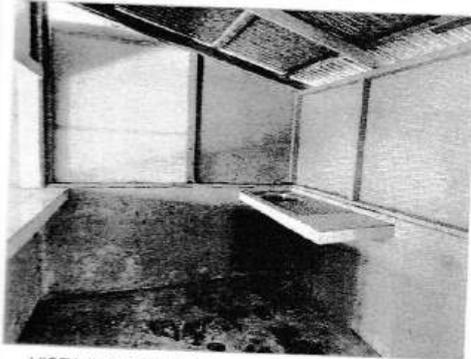
VISTA INTERNA DE LA VIVIENDA EXISTENTE



DIVISIONES INTERNAS CON FORROS FALTANTES



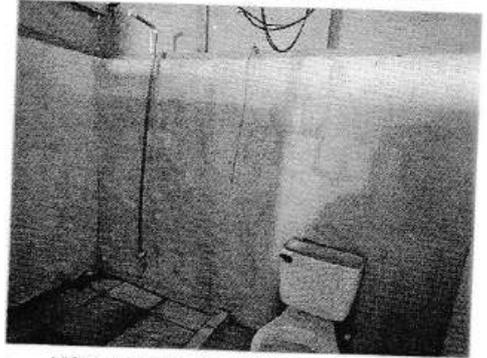
DIVISIONES INTERNAS CON FORROS FALTANTES



VISTA INTERNA DE LA AMPLIACION AL FONDO



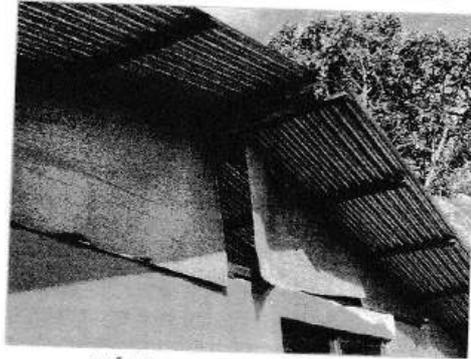
VISTA INTERNA DE LA AMPLIACION AL FONDO



VISTA INTERNA DEL SERVICIO SANITARIO



CAJA DE INTERRUPTORES SUSTRADA



DAÑOS EXTERNOS DETECTADOS

NOTAS IMPORTANTES DE LA VALUACIÓN REALIZADA

El Avalúo se realizó de acuerdo con las condiciones aparentes del terreno y de las edificaciones existentes y no se realizó ninguna prueba física de ingeniería a las estructuras o al terreno. Por lo tanto, no se asume ninguna responsabilidad por daños o vicios ocultos que puedan tener las edificaciones y demás obras existentes, por la capacidad estructural de las edificaciones y demás obras existentes, por problemas geofísicos del terreno, por la capacidad soportante del suelo o por el no cumplimiento de los requisitos de análisis, diseño y construcción establecidos en el Código Técnico de Edificación vigente.

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 al punto de amarre se utilizó instrumentos de medición tradicionales y de conformidad con los mismos la ubicación de la propiedad coincide con la indicada en el plano catastrado; no obstante, por no utilizar instrumentos de precisión propios de un profesional en topografía, podría ser que existan algunas diferencias con la realidad, aunque estas no deberían ser sustantivas.

Para efectos del presente avalúo, las edificaciones valuadas corresponden exclusivamente a las que se encuentran construidas en su totalidad dentro de la propiedad descrita por plano catastrado aportado.

Para determinar el Valor Neto de Reposición de las edificaciones existentes se basa en las condiciones actuales, se parte del Valor de Reposición Nuevo determinado en base a costos actuales de construcción y se deprecia utilizando el método de Ross-Heidecke, que toma en consideración la edad de las edificaciones, la vida útil total y el estado de conservación de los elementos que la componen.

El valuador manifiesta no tener interés actual o futuro sobre los bienes sujetos del presente estudio, ni tener vínculo familiar o comercial con el solicitante. Los montos indicados en el presente informe corresponden al valor de los inmuebles descritos según su estado en la fecha indicada.

Para la revisión de las instalaciones eléctricas de las edificaciones existentes se basa en las condiciones aparentes y visibles de las mismas y no en una revisión detallada de las instalaciones que permita determinar si cumplen a cabalidad con las exigencias del Código Eléctrico vigente; lo cual actualmente es competencia exclusiva de los Ingenieros Eléctricos o afines, según los reglamentos de ejercicio profesional del CFIA.

PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA VALUACIÓN
Ing. Antonio Sánchez Hidalgo
Código Profesional : 5593
Cédula : 2-0331-0080



FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL VALUADOR

INFORME CONFIDENCIAL PARA USO EXCLUSIVO DEL GRUPO MUTUAL ALAJUELA - LA VIVIENDA

Fecha de la visita de campo:
30 / ene. / 2023

SELLO DE RECIBIDO

INFORME DE AVALÚO DE UN INMUEBLE

NOMBRE DEL SOLICITANTE:

GRUPO MUTUAL ALAJUELA-LA VIVIENDA DE AHORRO Y PRESTAMO

Nº DE SOLICITUD:

23086461

Nº DE PLANO CATASTRO:

2-1924015-2016

CÉDULAS DE MERCADO DE TERRENOS EN LA ZONA

COMPARABLE Nº 1

TIPO DE INMUEBLE:	LOTE	TIPO DE VALOR:	AVALUO	1,00	FECHA DE OBTENCIÓN:	feb. / 2021
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	25 METROS ESTE DEL MINISUPER "EL TIGRE" LA TRINCHERA					
FUENTE DE INFORMACIÓN:	Arq. Juan Carlos Arce Ramírez, TELEFONOS : 0000-0000					
ÁREA DEL TERRENO:	212,00 m ²	FRENTE AL ACCESO:	10,58 m	PENDIENTE:	0,00 %	
NIVEL RESPECTO ACCESO:	0,00 m	ÁREA DEL MENOR RECTÁNGULO CIRCUNSCRITO (EXTERNO AL LOTE):			212,00 m ²	
MAYOR Y MEJOR USO:	RESIDENCIAL	SITUACIÓN:	MEDIANERO	TIPO DE VÍA:	5	
SERVICIOS PÚBLICOS 1:	1	SERVICIOS PÚBLICOS 2:	16	AFFECTACIONES:	0,00 m ²	
DISTANCIA AL SUJETO:	1.552 m	VALOR OBTENIDO DE INFORMANTE:		¢ 4.621.600,00	¢ 21.800,00 / m ²	
OBSERVACIONES:	Referencia creada a partir de un avalúo					

COMPARABLE Nº 2

TIPO DE INMUEBLE:	Lote	TIPO DE VALOR:	NEGOCIABLE	0,85	FECHA DE OBTENCIÓN:	oct. / 2021
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	UN KILÓMETRO OESTE DE LA ENTRADA A BARRIO SAN LUIS					
FUENTE DE INFORMACIÓN:	MARIA RODRIGUEZ, TELEFONOS : 85148396					
ÁREA DEL TERRENO:	200,00 m ²	FRENTE AL ACCESO:	9,50 m	PENDIENTE:	0,0 %	
NIVEL RESPECTO ACCESO:	0,00 m	ÁREA DEL MENOR RECTÁNGULO CIRCUNSCRITO (EXTERNO AL LOTE):			200,00 m ²	
MAYOR Y MEJOR USO:	RESIDENCIAL	SITUACIÓN:	SERVIDUMBRE	TIPO DE VÍA:	5	
SERVICIOS PÚBLICOS 1:	1	SERVICIOS PÚBLICOS 2:	11	AFFECTACIONES:	0,00 m ²	
DISTANCIA AL SUJETO:	11 m	VALOR OBTENIDO DE INFORMANTE:		¢ 3.500.000,00	¢ 17.500,00 / m ²	
OBSERVACIONES:						

COMPARABLE Nº 3

TIPO DE INMUEBLE:	Lote	TIPO DE VALOR:	RAZONABLE	0,95	FECHA DE OBTENCIÓN:	abr. / 2022
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	500 METROS OESTE Y 40 METROS NORTE DE LA PLAZA DE LA TRINCHERA					
FUENTE DE INFORMACIÓN:	CRISTIAN CASTRO, TELEFONOS : 8537-1271					
ÁREA DEL TERRENO:	439,00 m ²	FRENTE AL ACCESO:	15,00 m	PENDIENTE:	0,0 %	
NIVEL RESPECTO ACCESO:	0,00 m	ÁREA DEL MENOR RECTÁNGULO CIRCUNSCRITO (EXTERNO AL LOTE):			439,00 m ²	
MAYOR Y MEJOR USO:	RESIDENCIAL	SITUACIÓN:	SERVIDUMBRE	TIPO DE VÍA:	6	
SERVICIOS PÚBLICOS 1:	1	SERVICIOS PÚBLICOS 2:	14	AFFECTACIONES:	0,00 m ²	
DISTANCIA AL SUJETO:	2.727 m	VALOR OBTENIDO DE INFORMANTE:		¢ 6.999.999,87	¢ 15.945,33 / m ²	
OBSERVACIONES:						

PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA VALUACIÓN
Ing. Antonio Sánchez Hidalgo
Código Profesional : 5593
Cédula : 2-0331-0080



FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL VALUADOR

INFORME CONFIDENCIAL PARA USO EXCLUSIVO DEL GRUPO MUTUAL ALAJUELA - LA VIVIENDA

Fecha de la visita de campo:
30 / ene. / 2023

SELLO DE RECIBIDO

INFORME DE AVALÚO DE UN INMUEBLE

NOMBRE DEL SOLICITANTE :

GRUPO MUTUAL ALAJUELA-LA VIVIENDA DE AHORRO Y PRESTAMO

N° DE SOLICITUD :

23086461

N° DE PLANO CATASTRO :

2-1924015-2016

HOMOLOGACIÓN DE LAS REFERENCIAS

Código de la Zona Homogénea donde se ubica el inmueble según el ONT (Ver PDF):				210-06-R03/U03
CARACTERÍSTICAS	LOTE TIPO	COMPARABLE N° 1	COMPARABLE N° 2	COMPARABLE N° 3
Área del Lote:	150,00 m ²	212,00 m ²	200,00 m ²	439,00 m ²
Frente al acceso:	8,00 m	10,58 m	9,50 m	15,00 m
Regularidad:	1,00	1,00	1,00	1,00
Tipo de vía:	6	5	5	6
Pendiente promedio:	0,0 %	0,0 %	0,0 %	%
Servicios 1:	1	1	1	1
Servicios 2:	16	16	11	14
Nivel respecto al acceso:	0,00 m	0,00 m	0,00 m	0,00 m
Situación:	MEDIANERO	MEDIANERO	SERVIDUMBRE	SERVIDUMBRE
Mayor y mejor uso:	OTRO	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
Valor unitario:	¢ 16 000,00 / m ²	¢ 21 800,00 / m ²	¢ 17 500,00 / m ²	¢ 15 945,33 / m ²
Fecha obtención:	01 / 2016	02 / 2021	10 / 2021	04 / 2022
Tipo de valor obtenido:	ONT	AVALUO	NEGOCIABLE	RAZONABLE
Indexación:	1,124	1,041	1,098	1,054
Valor indexado:	¢ 17 984,00 / m ²	¢ 22 693,80 / m ²	¢ 19 215,00 / m ²	¢ 16 806,38 / m ²
Observaciones y comentarios:				

VALOR DE MERCADO HOMOLOGADO PARA EL LOTE TIPO

COMPARABLE	DISTANCIA AL SUJETO	TIPO DE VALOR	FACTORES UTILIZADOS EN LA HOMOLOGACION								VALOR OBTENIDO INDEXADO	VALOR HOMOLOGADO PARA EL LOTE TIPO	
			Fta	Fff	Fto	Fsi	Fse	Fra	Faf	FAT			
N° 1	1 552 m	1,00	1,121	0,933	1,000	0,935	1,000	1,000	1,000	1,000	0,978	¢ 22 693,80 / m ²	¢ 22 194,54 / m ²
N° 2	11 m	0,85	1,100	0,958	1,000	1,010	1,161	1,000	1,000	1,000	1,236	¢ 19 215,00 / m ²	¢ 20 187,28 / m ²
N° 3	2 727 m	0,95	1,425	0,855	1,000	1,080	1,062	1,000	1,000	1,000	1,396	¢ 16 806,38 / m ²	¢ 22 288,62 / m ²

VALOR PROMEDIO DE LOS COMPARABLES HOMOLOGADOS:

¢ 21 556,81 / m²

DESVIACIÓN ESTÁNDAR DE LOS VALORES HOMOLOGADOS:

¢ 969,17 / m²

CONCLUSIÓN SOBRE EL VALOR FINAL A UTILIZAR EN EL AVALÚO:

¢ 22 000,00 / m²

SIGLAS	NOMBRE DE LOS FACTORES DE AJUSTE UTILIZADOS
Fta	Tamaño o ajuste por el área del terreno
Fff	Relación entre el frente y el fondo del terreno
Fto	Topografía y nivel respecto al acceso
Fsi	Situación del terreno respecto al acceso

SIGLAS	NOMBRE DE LOS FACTORES DE AJUSTE UTILIZADOS
Fse	Servicios básicos e infraestructura urbana
Fre	Aprovechamiento por regularidad del terreno
Faf	Afectaciones por servidumbres, derechos o retiros
FAT	Factor de ajuste total del terreno

PROFESIONAL REPOSABLE DE LA VALUACIÓN
Ing. Antonio Sánchez Hidalgo
Código Profesional : 5593
Cédula : 2-0331-0080



FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL VALUADOR

INFORME
CONFIDENCIAL PARA
USO EXCLUSIVO DEL
GRUPO MUTUAL
ALAJUELA - LA VIVIENDA

Fecha de la visita de campo:
30 / ene. / 2023

SELLO DE RECIBIDO