

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCION DE BIENES	214-70101003621200-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Avalúo de vivienda		
NOMBRE SOLICITANTE (S)		Céd. Jurídica 4-000-001021	
Banco Nacional de Costa Rica			
NOMBRE PROPIETARIO (S)		Proporción de Derechos	
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4-000-001021	100%
Greivin Steve Cruz Gonzalez		Céd. Identidad 7-0179-0775	0%
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	07 - LIMON		
Cantón:	01 - LIMON		
Distrito:	01 - LIMON		
Localidad:	Moín		
DIRECCIÓN EXACTA			
Villa del Mar 1, del Ebais 130m Sur, 23m Oeste y 34m, Norte, lote al final de servidumbre. Plus code: XWWG+HP8 Limón			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	L-724832-1988	1 428,55 m2	
Identificador Predial	70101003621200	1 428,55 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Demasía NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO	₡3 857 085,00		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡23 137 556,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡26 994 641,00		
VALOR EN LETRAS:	VEINTISEIS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y UNO COLONES 00/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	48 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	Local
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:	Residencial en urbanización.
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡23 137 556,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA		SÍ	
OBSERVACIONES GENERALES	Se recomienda la propiedad como garantía crediticia, considerando que es un bien adquirido por el Banco Nacional de Costa Rica; no obstante, es fundamental señalar una serie de falencias que presenta el inmueble y que no fueron contempladas en el avalúo de otorgamiento. La propiedad carece de acceso vehicular y el ingreso peatonal también es limitado, debido a que el camino presenta pendiente pronunciada de aproximadamente 45°, compuesta por material de tierra, lo cual la hace resbalosa y de difícil tránsito, especialmente en época lluviosa. El terreno, además, se ve afectado por una alcantarilla que lo atraviesa parcialmente; esta recoge aguas residuales y las canaliza hacia un emisario submarino. La propiedad tampoco cuenta con medidor de agua potable instalado, ni con un sistema séptico propio, ya que este último es compartido con la vivienda colindante. En cuanto a la servidumbre de paso, si bien afecta una porción del área legal del lote, no proporciona acceso a propiedades vecinas, por lo que no se consideró un demérito funcional, ya que dicha área puede ser utilizada exclusivamente por el propietario. En lo que respecta al estado de conservación de las edificaciones, este se considera regular; se requiere mejoras en reparación del sistema eléctrico (robo de breakers y parte del cableado), sustitución parcial o de la cubierta, así como trabajos de pintura general. La edificación denominada "Casa Número 2" se encuentra ubicada a tan solo 50 cm de un talud positivo con una altura aproximada de 2,5 metros. Si bien el talud presenta una densa cobertura vegetal y no muestra signos visibles de, es importante considerar que debido a las fuertes lluvias características de la zona, existe riesgo potencial de escorrentía superficial hacia la edificación. Se aplicó un demérito del 20% sobre el valor total de la superficie, con el objetivo de considerar la dificultad para habilitar el acceso a la propiedad. Aunque resulta muy complicado habilitar un acceso vehicular, se busca al menos garantizar un acceso peatonal adecuado. <u>Se debe inscribir la servidumbre de paso según plano catastrado a favor de la propiedad, especificando ancho, largo y orientación norte-sur. No se observaron trancas en la entrada ni medidor de agua potable en el acceso a la servidumbre. Además, los medidores del ICE ingresan a través de la propiedad colindante al sur.</u>		
Nombre del Perito	Andrea Gómez Barrantes		
Tipo de Profesional	Arquitecta	Carnet	A18807
Código Perito SIACC	668	Emp.	
Nombre de la empresa	Arq. Andrea Gómez Barrantes		Cód. Empresa 00000245
Nombre y firma representante legal de la empresa	Andrea Gómez Barrantes		
Fecha inspección:	7 octubre 2025	Fecha informe:	7 octubre 2025
Números telefónicos para contacto	8849-1360		
Correo electrónico / Dirección WEB	arquiconstruye@gmail.com		

AVALÚO DEL TERRENO						214-70101003621200-2025-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		10 252,36		17 964,07		14 285,71		0,00		0,00	
Extensión	1428,55	1 268,00	0,9614	1002	0,8896	1400	0,9934	0,0000		0,0000	
Frente	4	11,42	0,7052	14,02	0,6586	35	0,4856	#####		#####	
Nivel	-7	0%	0,7047	0%	0,7047	0	0,7047	0,7047		0,7047	
Pendiente	19	3	0,8145	3	0,8145	3	0,8145	0,7838		0,7838	
Vista	Nornal	Normal	1,0000	Normal	1,0000	Normal	1,0000	#N/D		#N/D	
Tipo de Vía	9	4	0,7240	4	0,7240	4	0,7240	0,5591		0,5591	
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0305		1,0305	
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	1,6161		1,6161	
Ubicación	Medianero	Medianero	1,0000	Medianero	1,0000	Medianero	1,0000	#N/D		#N/D	
Forma	R	R	1,0000	R	1,0000	R	1,0000	1,0000		1,0000	
Mejoras			1,0000		1,0000		1,0000	1,0000		1,0000	
Zona			1,0000		1,0000		1,0000	1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		0,2817		0,2435		0,2005		#¡DIV/0!		#¡DIV/0!	
Valores Homologados		2 888,51		4 373,76		2 863,77					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
Mejoras	0,8000		Área afectada			1 428,55 m2		Costos asociados de habilitar un acceso adecuado.			
	1,0000		Área afectada			0,00 m2					
	1,0000		Área afectada			0,00 m2					
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€3 375 /m2			Valor ajustado			€2 700 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno		
Factor secciones	0,8000			Área			1 428,55 m2		€0 / m2		
VALOR UNITARIO FINAL						€2 700,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€3 857 085,00					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	Lote 102					Terreno sin construcciones					
SUR	Lote 104					Terreno sin construcciones					
ESTE	Lote 118					Casa de habitación					
OESTE	Lote 99 y servidumbre					Terreno sin construcciones y servidumbre					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
2	601 631					1 105 511					45
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Terreno medianero en venta en Limón, Villa del Mar 1, de la plaza pública de Vista del Mar 1, 300 m sur. Frente a calle pública de lastre, con todos los servicios disponibles. Vendedora: Hellen Chévez.				Oferta		7133-6899			16/7/2025	
					Coordenadas		Este	602 190	Norte	1 105 101	
2	Terreno medianero en venta en Limón, Villa del Mar 1, del EBAIS 220 m sur. Frente a calle pública de lastre, con todos los servicios disponibles. Vendedora: Lucía López.				Oferta		8785-0422			7/10/2025	
					Coordenadas		Este	601 646	Norte	1 105 115	
3	Terreno medianero en venta en Limón, Villa del Mar 2, del Super Pretty N°2, 410 m sur. Frente a calle pública de lastre, con todos los servicios disponibles. Vendedor: Ricardo Roias.				Oferta		8519-7945			7/10/2025	
					Coordenadas		Este	601 240	Norte	1 104 360	
4											
					Coordenadas		Este		Norte		
5											
					Coordenadas		Este		Norte		
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.											

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.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-70101003621200-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino no clasificado		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Tierra		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía			Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Servidumbre
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	Varios	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ	Baja
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	NO		Edificios Comerciales	SÍ	Baja
Señal celular	SÍ	Varios	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	Media
Medidores instalados	Ninguno				Actividad del lugar
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	4,00 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	52,45 m		Pendiente %	0	
Relación:	13,1125		Tipo de vía:	9	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Servidumbre	
	S2	16			
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):				Óptimo	
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0,00 m	Possibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Ondulada	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 53,20%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO	7/10/2025				
	Servidumbre trasladada. Citas: 364-11233-01-0855-001. Reserva de ley de aguas y ley de caminos públicos. Citas: 423-19604-01-0021-001				
OBSERVACIONES					
En la verificación in situ se confirmó que las medidas y referencia de la propiedad coinciden. Existe una servidumbre interna que solo da acceso a la propiedad, por lo que no se aplicó ningún demérito. La finca no presenta anotaciones, pero sí gravámenes relacionados con una servidumbre trasladada y reservas por ley de aguas y caminos públicos, los cuales no afectan físicamente el inmueble.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-70101003621200-2025-U		
CONSTRUCCIONES											
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
Vivienda N°1	51,00	245 000	12 495 000	55	7	R	0,9283	0,8190	9 499 668,00	41,8	186 268
Cuarto de pilas	12,00	55 000	660 000	20	7	R	0,7638	0,8190	412 860,00	12,5	34 405
Vivienda N°2	71,00	245 000	17 395 000	55	7	R	0,9283	0,8190	13 225 028,00	41,8	186 268
			-						-		
			-						-		
TOTAL	134,00		30 550 000						23 137 556,00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS											
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL	-		-						-		
MEJORAS AL TERRENO											
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL			-						-		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES											
CONSTRUCCIONES			¢23 137 556,00								
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0,00								
VALOR TOTAL			¢23 137 556,00								
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN											
DEFINICIONES											
Área	Dimensión de la construcción		Estado	Estado físico del bien (Actual)							
	Medida en metros, m2, o unidades		Factor Depre.	Factor de Depreciación							
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo		Factor Estado	Factor de Estado							
VRN	Valor de Reposición Nuevo		VNR	Valor Neto de Reposición							
VUT	Vida Útil Total estimada del bien		VUR	Vida Útil Remanente							
Edad	Edad del bien (años de construido)										
Método de depreciación utilizado:			Ross-Heidecke								

ESTADO	O	ÓPTIMO
	MB	MUY BUENO
	B	BUENO
	I	INTERMEDIO
	R	REGULAR
	D	DEFICIENTE
	M	MALO
MM		MUY MALO
	DM	DEMOLICIÓN

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-70101003621200-2025-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: Vivienda Uso predominante: Residencial
Estado de la edificación: Existente Avance: 100% Presupuesto: ₡
Nombre del Profesional Responsable de la obra:
Nombre del Desarrollador:
Número de Contrato CFIA: Número permiso construcción:
Documentos de construcción adicionales:
Propiedad utilizada por: Nombre
Vigencia del contrato de arrendamiento:
Área construcción principal: 63,00 m2 Porcentaje de cobertura: 4% Año de construcción: 2018

DETALLE DE ELEMENTOS
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC02
NÚMERO DE NIVELES: 1

Estructura Prefabricado en baldosa horizontal
Paredes Prefabricado en baldosa horizontal
Entrepiso No posee
Techos Perfilera RT
Cubierta Lámina de zinc ondulada
Cielos Tablilla PVC
Pisos Cerámica
Fachada Fachada sencilla en baldosa prefabricada
Aposentos 1 sala-cocina, 1 cuarto de pilas, 2 dormitorios
Baños 1 baño completo
Ventanería Marco de aluminio en paños móviles
Red de agua caliente No posee
Tanque captación de agua No posee

Sistema eléctrico:

Entubado Conduit SI PARCIAL
Porcentaje 95%
Caja breaker SI
Interruptor Diyuntores
Estado General Regular
Gas LP Ubicación

Estado Físico y Mantenimiento:

Paredes Bueno Cielos Bueno
Pisos Regular Cubierta Regular

Fisuras

Repellos Ninguno Paredes Ninguno
Pisos

Apreciación visual de desplome

Pisos Ninguno Cielos Ninguno
OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación: Avance:

DESCRIPCIÓN
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:	SÍ
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				

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

OBSERVACIONES

Las construcciones valoradas corresponden a una estructura de uso habitacional compuesta por dos viviendas prefabricadas, con diseño sencillo y sin volumetrías salientes. Ambas edificaciones presentan un estado de conservación regular, evidenciado por el deterioro superficial de las paredes y daños en parte de la cubierta. Se requiere la aplicación de pintura general y mantenimiento preventivo integral. Además, es necesario habilitar un tanque séptico y conectar la propiedad a la red pública de agua potable mediante la instalación de un medidor propio. Cabe destacar que los costos asociados para realizar estas mejoras fueron considerados como un demérito en la valoración del inmueble.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-70101003621200-2025-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: Vivienda Uso predominante: Residencial
Estado de la edificación: Existente Avance: 100% Presupuesto: ¢
Nombre del Profesional Responsable de la obra:
Nombre del Desarrollador:
Número de Contrato CFIA: Número permiso construcción:
Documentos de construcción adicionales:
Propiedad utilizada por: Nombre
Vigencia del contrato de arrendamiento:
Área construcción principal: 71,00 m2 Porcentaje de cobertura: 4% Año de construcción: 2018

DETALLE DE ELEMENTOS
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC02
NÚMERO DE NIVELES: 1

Estructura Prefabricado en baldosa horizontal
Paredes Prefabricado en baldosa horizontal
Entrepiso No posee
Techos Perfilera RT
Cubierta Lámina de zinc ondulada
Cielos Tablilla PVC
Pisos Cerámica
Fachada Fachada sencilla en baldosa prefabricada
Aposentos 1 sala-cocina, 1 cuarto de pilas, 3 dormitorios
Baños 1 baño completo
Ventanería Marco de aluminio en paños móviles
Red de agua caliente No posee
Tanque captación de agua No posee

Sistema eléctrico:

Entubado Conduit SI PARCIAL
Porcentaje 95%
Caja breaker SI
Interruptor Diyuntores
Estado General Regular
Gas LP Ubicación

Estado Físico y Mantenimiento:

Paredes Bueno Cielos Bueno
Pisos Regular Cubierta Regular

Fisuras

Repellos Ninguno Paredes Ninguno
Pisos Ninguno

Apreciación visual de desplome

Pisos Ninguno Cielos Ninguno

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación: Avance:

DESCRIPCIÓN
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:	SÍ
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				

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

OBSERVACIONES

Las construcciones valoradas corresponden a una estructura de uso habitacional compuesta por dos viviendas prefabricadas, con diseño sencillo y sin volumetrías salientes. Ambas edificaciones presentan un estado de conservación regular, evidenciado por el deterioro superficial de las paredes y daños en parte de la cubierta. Se requiere la aplicación de pintura general y mantenimiento preventivo integral. Además, es necesario habilitar un tanque séptico y conectar la propiedad a la red pública de agua potable mediante la instalación de un medidor propio. Cabe destacar que los costos asociados para realizar estas mejoras fueron considerados como un demérito en la valoración del inmueble.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70101003621200-2025-U



Calle pública



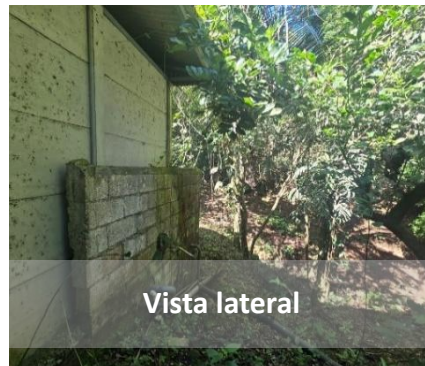
Medidor de fluido eléctrico



Acceso dentro de la propiedad



Vista frontal de la vivienda N°1



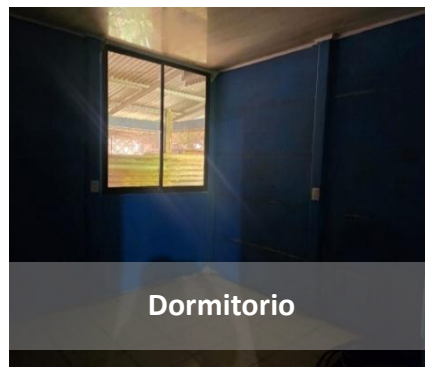
Vista lateral



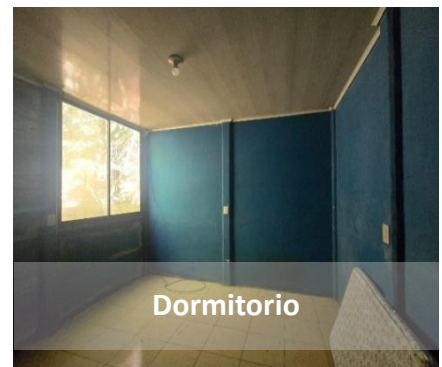
Sala



Cocina



Dormitorio



Dormitorio

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



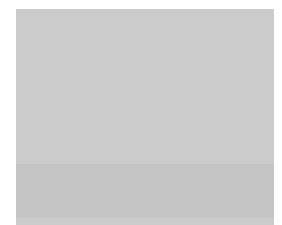
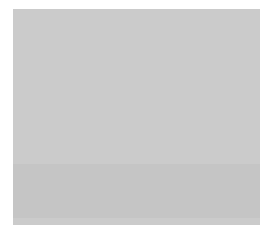
Referencia N°1



Referencia N°2

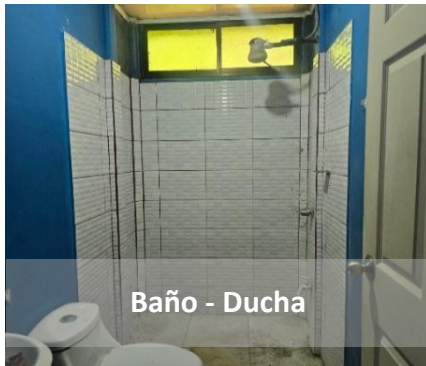


Referencia N°3



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70101003621200-2025-U



Baño - Ducha



Centro de carga



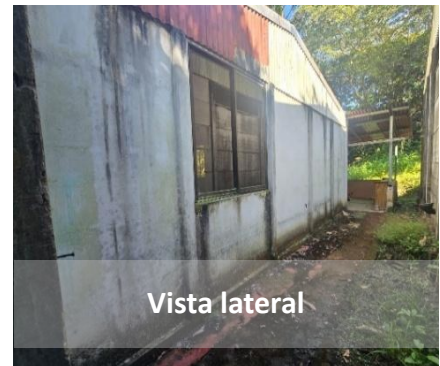
Cuarto de pila



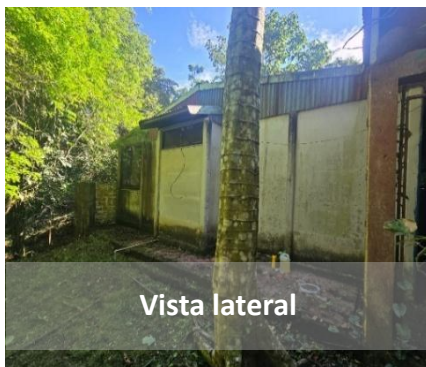
Cuarto de pilas



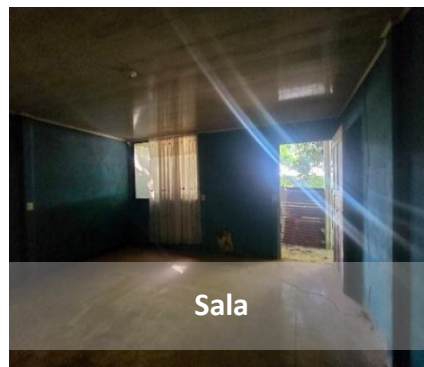
Vista frontal de la vivienda N°2



Vista lateral



Vista lateral

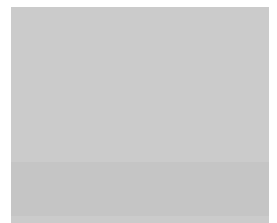
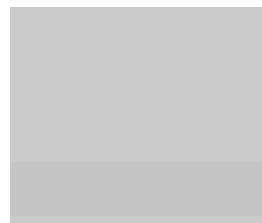
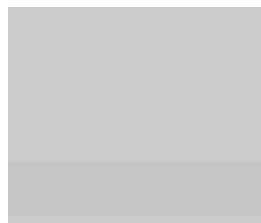
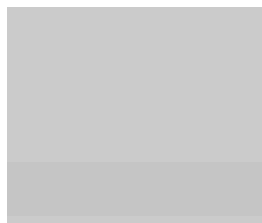
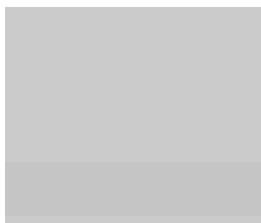


Sala



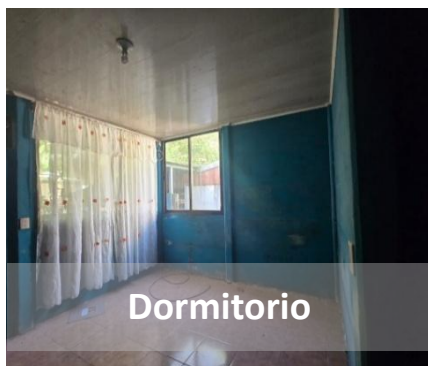
Cocina

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

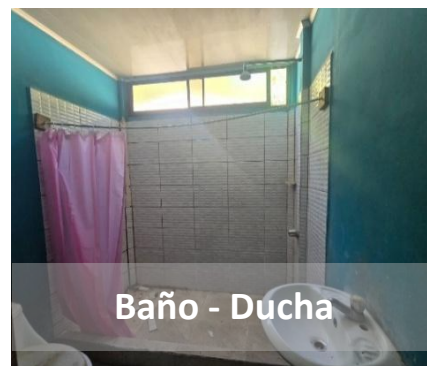
214-70101003621200-2025-U



Dormitorio



Dormitorio



Baño - Ducha



Centro de carga



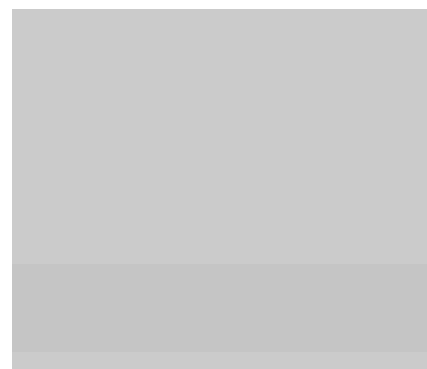
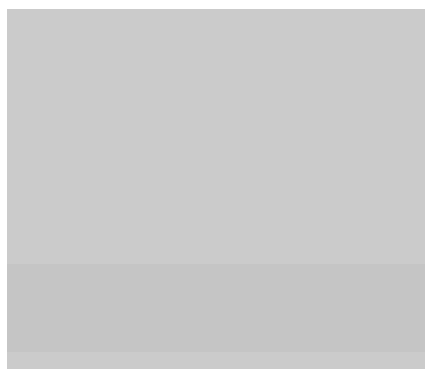
Vista del terreno



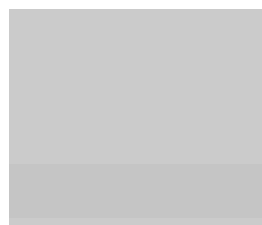
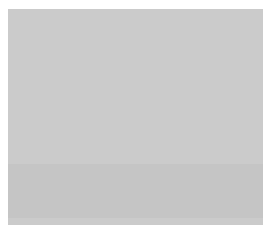
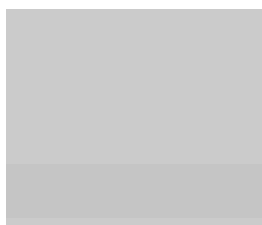
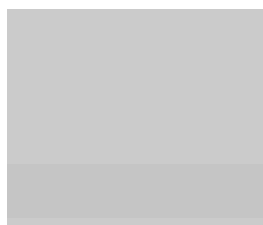
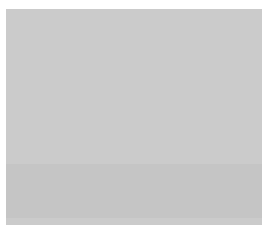
Vista del terreno



Perito valuador en sitio



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-70101003621200-2025-U

195-L--1-1-34

SECCION DE MICROFILM	
ROLLO 07	IMAGEN 386
FECHA 13 ENE. 1988	FIRMA <i>[Firma]</i>

REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL

El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley por la que ha sido registrado bajo el siguiente número

L-724832-88

11 ENE 1988

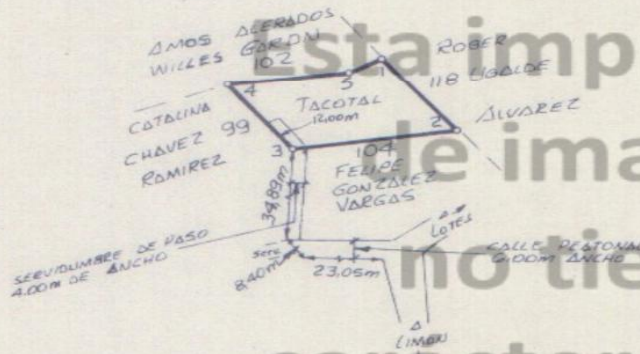
Fecha Firma autorizada



de oficio

LINEA	RUMBO		DISTANCIA	
	°	'	m	cm
1-2	S	40° 51' E	36	67
2-3	S	81° 25' W	52	45
3-4	N	40° 17' W	31	34
4-5	N	81° 08' E	38	16
5-1	N	61° 02' E	11	93

NC

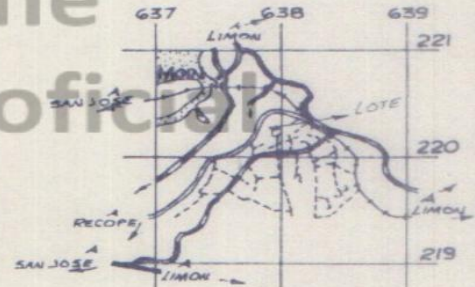


**Esta impresión
de imagen
no tiene
carácter oficial**

Ordeno Federado de Ingenieros
y de Arquitectos de Costa Rica

22 DIC 1987

Anotado



UBICACION
HOJAS: RIO BANANO Y
MOIN
ESCALA: 1:50000

Ramiro Barrantes Elizondo
LEVANTO: RAMIRO BARRANTES ELIZONDO
AGRIENSOR LICENCIADO AL 1113

VISTA DE MAR 1		PARCELA Nº 103		DOY FE QUE LA CALLE QUE INDICO COMO ACCESO ES PUBLICA Y EXISTE EN LA REALIDAD	
LEVANTAMIENTO POLAR CON POLIGONAL ABIERTA	ERROR ANGULAR 0°00'	ERROR LINEAL 0.00m	DOY FE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES		
INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO DEPARTAMENTO DE SERVICIOS TECNICOS IDA SECCION ORDENAMIENTO Y TENENCIA DE TIERRA		SITUADO EN: MOIN DISTRITO: 1° LIMON CANTON: 1° LIMON PROVINCIA: 7 LIMON PARA TRASPASAR A: CATALINA CHAVEZ RAMIREZ. Cédula 7-044-373			
PROPIEDAD DE IDA CEDULA JURIDICA 4-000-042/43-II ES PARTE DE: Folio Regl 7 003085-000 AREA SEGUN REGISTRO: 101 ha. 0935.52 m² PROYECTO IDA-AID 515 T-034		AREA: 1428.55 m² ESCALA: 1:2000 FECHA: NOV-87 ARCHIVO: 3603 PROTOCOLO: TOMO 4513 FOLIO 186 637-9-220-2			

ESTUDIO DE REGISTRO

214-70101003621200-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 36212---000

PROVINCIA: LIMON FINCA: 36212 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: PARA CONSTRUIR LOTE 103
SITUADA EN EL DISTRITO 1-LIMON CANTON 1-LIMON DE LA PROVINCIA DE LIMON
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:
NORTE : LOTE 102
SUR : LOTE 104
ESTE : LOTE 118
OESTE : LOTE 99 Y SERVIDUMBRE

MIDE: MIL CUATROCIENTOS VEINTIOCHO METROS CON CINCUENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:L-0724832-1988
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL:701010036212__

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE LIMON NUMERO 36212 Y ADEMAS PROVIENE DE 003085 000

VALOR FISCAL: 14,075,479.75 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CATORCE MILLONES SETENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE COLONES CON SETENTA Y CINCO CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2022-00783971-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 01-DIC-2022

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY**GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY****SERVIDUMBRE TRASLADADA**

CITAS: 364-11233-01-0855-001

FINCA REFERENCIA: 00003085 000

AFECTA A FINCA: 7-00036212 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS

CITAS: 423-19604-01-0021-001

AFECTA A FINCA: 7-00036212 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 07-10-2025 a las 16:30 horas

LOCALIZACIÓN

214-70101003621200-2025-U



CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Baja	
1	Informe de avalúo N°:	214-70101003621200-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	Banco Nacional de Costa Rica	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Andrea Gómez Barrantes	Empresa: Arq. Andrea Gómez Barrantes
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Sí
5	Monto del avalúo	26 994 641,00	Monto solicitado: 18127173,96
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	0		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Andrea Gómez Barrantes	Emp. N° A-18807
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	7/10/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)