

Fecha: 14/11/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: DE LA ESQUINA DE LA MUNICIPALIDAD DE MATINA 110m S, 180m O, 25m S. Plus code 3PG5+P82 Matina, Limón  
7-LIM 1-Matina 5-Matina

Número de Avalúo: 5170079

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 48.629.545

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

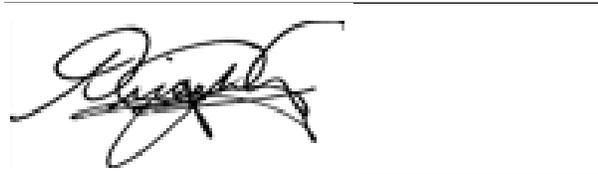
Fecha de Inspección: 13/11/2024

Se recomienda aceptar el bien valorado como garantía crediticia:  Si  No  Si, Condicionado

Observaciones Generales:

La 1ras secciones de escalera invaden la servidumbre de paso / El vertice 3 no cumple segun plano catastrado, se requiere hacer plano catastrado nuevo con los visados de ley, el eje 5 - 3 guarda linea aparente / No se tiene certeza en la ubicacion del(los) tanque(s) septico(os) y drenajes / La servidumbre de paso segun plano catastrado llega hasta el frente de los apartamento, el resto del lote no tiene frente a la servidumbre y con posible acceso de solo 2 apartamentos por su parte posterior; El colidante oeste proyecto la servidumbre de paso paralelo al eje 2-1 hasta el acceso a su cochera, en ese colidante existen 3 apartamentos de un nivel / El colidante norte (edificio 2 niveles) tiene los bajantes fluviales del lado de nuestro sujeto.

FIRMA:



Nombre: MINOR DIEGO MURILLO GAMBOA

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 6-0206-0030

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre: .....

Tipo de Profesional: .....

Identificación #: .....

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-70501013687400-2024-U

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5170079

<b>CLIENTE</b>	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		<b>VALUADOR</b>	NOMBRE: MINOR DIEGO MURILLO GAMBOA	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214			EMPRESA: Perito Externo - MINOR DIEGO MURILLO GAMBOA	
SOLICITANTE: ALEXANDER LAWSON VILLAFUERTE		IDENTIFICACIÓN N°: 6-0206-0030		TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil	
CLIENTE: 9614-1 y 2 ALEXANDER LAWSON VILLAFUERTE		CORREO: mmurillo@cfia.or.cr		CORREO: mmurillo@cfia.or.cr	
CORREO: acervantes@bncr.fi.cr		TELÉFONO: 506-2212-2000 x23430 IDENTIFICACIÓN N°: 7-0114-0545		TELÉFONO: 8385-7657 / 2710-3548 OTRO:	
<b>PROPIEDAD</b>	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA IDENTIFICACIÓN N°: 400001021		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%		
	PROVINCIA: 7 LIM CANTON: 5 Matina		DISTRITO: 1 Matina		LOCALIDAD: MATINA CENTRO, plus code 3PG5+P82 Matina, Limón
	DIRECCIÓN EXACTA: DE LA ESQUINA DE LA MUNICIPALIDAD DE MATINA 110m S, 180m O, 25m S. Plus code 3PG5+P82 Matina, Limón				
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 70501013687400		PLANO DE CATASTRO N°: L-1485010-2011		ÁREA REGISTRADA: 265 m²
	ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Caribe		USO PREDOMINANTE: Residencial		OCUPADO POR: apartamentos Desocupados
LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No					
<b>INFORMACIÓN ADICIONAL</b>	INSCRIPCIÓN DE: La Finca		SEGÚN: El Plano Y El Registro		
	PROPÓSITO: <input checked="" type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico <input type="checkbox"/> Estimar el Valor de Mercado <input type="checkbox"/>				
	OBJETO: <input type="checkbox"/> Crédito de Adquisición <input type="checkbox"/> Refinanciamiento <input type="checkbox"/> Construcción <input checked="" type="checkbox"/> bien adjudicado				
	USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): ALEXANDER LAWSON VILLAFUERTE				
	SOLICITADO POR: <input checked="" type="checkbox"/> Cliente de arriba <input type="checkbox"/> Otro				
	VALOR: <input checked="" type="checkbox"/> Actual <input type="checkbox"/> Retroactivo <input type="checkbox"/> Futuro				
	Actualización de un avalúo elaborado en:		con vencimiento en:		Avalúo No.:
	TIPO DE PROPIEDAD: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Rural		LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No		BIEN ESPECIALIZADO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No
	CONSTRUCCIONES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No				
	CUOTA MANTENIMIENTO: <input type="checkbox"/> Mes <input type="checkbox"/> Año		NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica):		
USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal		DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: Apartamentos 2 niveles			
ID. PREDIAL FINCA MATRIZ:		ID. PREDIAL FINCA FILIAL:		FINCA FILIAL N°:	
ÁREA M² FINCA MATRIZ:		ÁREA M² FINCA FILIAL:		ÁREA M² PRIVATIVAS:	
ÁREA M² PLANO CATASTRO: 265 m²		ÁREA M² ID. PREDIAL: 265 m²		ÁREAS COMUNES:	
ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA:		DEMASIA: No			
FACTOR DE COPROPIEDAD: 0		ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:			
<b>DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO</b>	ACTIVIDAD DEL LUGAR: <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Otro		PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA		
	TIPO DEL DISTRITO: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro		De		
	TENDENCIA DISTRITO: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input type="checkbox"/> Disminuyendo <input type="checkbox"/> Otro		Hasta		
	DENSIDAD: <input type="checkbox"/> Mayor a 75% <input checked="" type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input type="checkbox"/> Rural		RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):		
	NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media Baja		RANGO DE PRECIOS:		
	ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/>		20.000		
	FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Regular		25.000		
	ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No		VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> Baja		
	COMENTARIOS:		DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> Baja		
	Los gravámenes no afectan el uso de la propiedad / Servidumbre de paso inscrita a favor de la finca en estudio, 3m de ancho, con una longitud 36,44m, con acceso a los servicios publicos de luz y agua potable por ella / Los medidores de la luz estan en el banco de medidores colocados en la pared del local comercial en la entrada a la servidumbre de paso mano derecha, se sospecha que los tros 4 medidores de la fila inferior de medidores, corresponden al edificios de 4 apartamentos / De los primeros 3 medidores juntos en linea de agua potable, uno de ellos (se desconoce cual) sirve para alimentar el edificio de apartamentos.		TENDENCIA DE PRECIOS: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo		
<b>TERRENO / FINCA</b>	DIMENSIONES: 23,8 X 18,72 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha.		SERVICIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input type="checkbox"/> Alcantarillado <input type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input type="checkbox"/> Caño		
	ÁREA APLICABLE: 265 UNIDAD DE MEDIDA: m²		<input checked="" type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/>		
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0		AGUA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>		
	TOPOGRAFÍA: Plana		ADICIONALES: <input type="checkbox"/> Calle de Grava <input checked="" type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input checked="" type="checkbox"/> Recolección Basura <input checked="" type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Córdón		
	PENDIENTE: No Aplica		<input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado <input checked="" type="checkbox"/> TV por Cable <input type="checkbox"/>		
	ZONIFICACIÓN: Residencial		ELECTRICIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> SI Tiene <input type="checkbox"/> No Tiene <input type="checkbox"/>		
	FUENTE:		TIPO DE RUTA: <input type="checkbox"/> Primaria <input checked="" type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/> Terciaria <input type="checkbox"/> Camino Vecinal <input type="checkbox"/> Calle Local		
	ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No		MATERIAL: Asfalto		
	ESTADO FÍSICO: Óptimo		ANCHO DE VÍA: 18,50m		
	POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno		TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Distancia menor a 500 m		
CUERPO DE AGUA CERCANO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno		JARDINES/PARQUES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>			
DESPLAZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno		EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m			
EXISTEN GRAVÁMENES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No		TIPO DE ACCESO: Servidumbre			
COMENTARIOS:		TIPO DE UBICACIÓN: Servidumbre			
La servidumbre de paso segun plano catastrado tiene 3m de ancho en lastre, en el sitio se midio un ancho de 3,95m, se tiene duda si la diferencia corresponde a los lotes colindantes oeste de la servidumbre de paso / Se observo un porton metalico verde (para control de acceso al area de apartamentos) ubicado a 14m de la entrada a la servidumbre / Los gravámenes no afectan el uso de la propiedad / zona residencial con mancha comerciales / Sujeto ubicado en servidumbre de paso uso residencial hacia el sur del frente de la escuela		APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: < 55			

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-70501013687400-2024-U

NAS No.: 5170079

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
2	577.632	1.114.317	13
3	577.643	1.114.311	13
1	577.621	1.114.297	13

ÁREA m²: 265 VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 23.317

COMENTARIOS:  
Plus code 3PG5+P82 Matina, Limón

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2004 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 165 m² EDAD EFECTIVA: 20 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 42.9 años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 0 m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 0 años	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio CUBIERTA: HG ondulada aparente ESTRUCTURA: CONCRETO ENTREPISO: concreto aparente TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: Other ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Bueno AVANCE DE OBRA: PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70%	TECHOS: METALICO CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo FACHADA/EXTERIOR: CONCRETO CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
--	---	--

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos Repello <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Maestrados / tabilla plastica Empastado <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Enchape <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> azulejo, un baño con daños PISOS: Ceramico SISTEMA ELÉCTRICO: <input type="checkbox"/> Si Entubado <input checked="" type="checkbox"/> No Entubado 75% - 99% exposiciones parciales TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: AIRE ACONDICIONADO: RED AGUA CALIENTE: GAS LP: UBICACIÓN:	CLOSETS/ARMARIOS: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo AISLAMIENTO: <input type="checkbox"/> Techo <input type="checkbox"/> Paredes <input type="checkbox"/> Sótano <input type="checkbox"/> Entretecho LINEAS DE PLOMERÍA: Diseño arquitectónico: <input type="checkbox"/> Óptimo <input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo EMPOTRADOS/EXTRAS: <input type="checkbox"/> Estufa <input type="checkbox"/> Horno <input type="checkbox"/> Lavadora de Platos <input type="checkbox"/> Garburator <input type="checkbox"/> Extractor de Aire <input type="checkbox"/> Sistema de Seguridad <input type="checkbox"/> Chimenea <input type="checkbox"/> Tragaluz <input type="checkbox"/> Solario <input type="checkbox"/> Ventiladores <input type="checkbox"/> Aire Central <input type="checkbox"/> Filtro Aire <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Bañera de Hidromasaje <input type="checkbox"/> Puerta Automática de Cochera <input type="checkbox"/> Piscina CONDICIÓN INTERIOR: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
---	--

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:										ÁREA
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.		
PRINCIPAL	4	4	4	4	4	4		4		
SEGUNDO										
TERCERO										

TOTALES:	CUARTOS: 24	RECÁMARAS: 4	BAÑOS: 4	NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: 0	ÁREA TOTAL
----------	-------------	--------------	----------	--	------------

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.  
 Se observo tomas especiales para cocina en tres apartamentos / Bancos de medidores con exposcion de cables / Sistema electrico en los apartamentos con exposiciones parciales, no aterrizado, centro de carga sin tapas, algunas salidas electricas sin tapa decorativa / se observo cuatro vidrios quebrado y 12 paletas de celosias faltantes, seccion rodapie en cuarto de apartamento 4 suello parcial por quebradura / se observo los apartamentos limpios, sinescombros / en dos apartamentos faltan puerta posterior, lavatorios, un enchape de un baño con danos en el enchape de la grifería / requiere de pintura correctiva / Se desconoce si las obras contaron con planos y permisos de construccion / edificio apartamentos dos niveles AP01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-70501013687400-2024-U

NAS No.: 5170079

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
LIM, Matina, Matina DE LA ESQUINA DE LA MUNICIPALIDAD DE MATINA 110m S, 180m O, 25m S. Plus code 3PG5+P82 Matina, Limón		Matina, Hospedaje las cabañas 90m E, 60m S.		Matina,		Salon del Reino de los Testigos Jehova 157m N 57m O.	
Tipo de Información		TRANSACCION, vende lote, 10,0758 -83,3392				OFERTA, vende lote en verde, 10,0825 -83,3371	
Superficie de Terreno		10 m X 21,5 m		X		10 m X 16,2 m	
Fecha Consulta		25/11/2023		15/11/2024		15/11/2024	
Valor Terreno		10.000.000				6.500.000	
Números de Contacto		8388-7356				8424-5200	
Valor Unitario del Terreno		46.511,63				36.111,11	
Ubicación	9	5	,9053		1	5	,9053
Dimensiones/Area de la Finca	265 m²	215 m²	1		1	180 m²	1
Servicios 1			1		1		1
Servicios 2			1		1		1
Tipo de vía	8	4	,8238		1	4	,8238
Relación Frente/Fondo	11,44	10	1,0459		1	8	1,1266
Pendiente %			1		1		1
Nivel respecto a calle			1		1		1
Liquidez	1	1	1		1		1
Distancia	1	0,30	,7		1	0,3	,7
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,546		1		,5881	
VALORES HOMOLOGADOS		25.395,93		0		21.238,46	

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 6.179.005

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 23.317



FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-70501013687400-2024-U

NAS No.: 5170079

ENFOQUE DE MERCADO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
LIM, Matina, Matina DE LA ESQUINA DE LA MUNICIPALIDAD DE MATINA 110m S, 180m O, 25m S. Plus code 3PG5+P82 Matina, Limón							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	165 m <sup>2</sup>						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	DE LA ESQUINA DE LA MUNICIPALIDAD		1		1		1
Dimens./Superf. Terreno	X	X	1	X	1	X	1
Tipo de Propiedad			1		1		1
Diseño/Estilo			1		1		1
Edad/Conservación			1		1		1
Superficie Habitable			1		1		1
Número de Recámaras			1		1		1
Número de Baños			1		1		1
Estacionamientos			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE			1		1		1
VALORES HOMOLOGADOS			0		0		0
Conclusiones:							

ÁREA: 165 m<sup>2</sup>

VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO: .....

VALOR UNITARIO APLICABLE: .....

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-70501013687400-2024-U

NAS No.: 5170079

**LIMITACIONES Y SALVEDADEDES**

**OBSERVATIONS:**  
 La Tras secciones de escalera invaden la servidumbre de paso / El vertice 3 no cumple segun plano catastrado, se requiere hacer plano catastrado nuevo con los visados de ley, el eje 5 - 3 guarda línea aparente / No se tiene certeza en la ubicacion del(los) tanque(s) septico(os) y drenajes / La servidumbre de paso segun plano catastrado llega hasta el frente de los apartamento, el resto del lote no tiene frente a la servidumbre y con posible acceso de solo 2 apartamentos por su parte posterior; El colidante oeste proyecta la servidumbre de paso paralelo al eje 2-1 hasta el acceso a su cochera, en ese colidante existen 3 apartamentos de un nivel / El colidante norte (edificio 2 niveles) tiene los bajantes fluviales del lado de nuestro sujeto.

**TIEMPO DE EXPOSICIÓN**

**TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN:** ≤18 meses **AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL:** Local

**RESUMEN DE VALORES**

LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:

VALOR DE TERRENO: 6.179.005  
 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 42.450.540  
 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 48.629.545  
 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 42.450.540  
 VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO:  
 VALOR DE VENTA FORZADA:

UNA VEZ REVISADA Y ACORDADA LA INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALORACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE ES:

VALOR FINAL: 48.629.545  Tal Como Está  Como Terminado

**CONCLUSIÓN DE VALOR**

**DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD:** DE LA ESQUINA DE LA MUNICIPALIDAD DE MATINA 110m S, 180m O, 25m S. Plus code 3PG5+P82 Matina, Limón

PROVINCIA: LIM CANTON: Matina DISTRITO: Matina

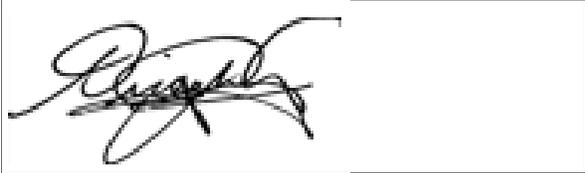
UNA VEZ REVISADA Y CONCILIADA LA INFORMACIÓN, LOS ANÁLISIS Y LAS CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALUACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD ES A LA FECHA: 17/11/2024 VALOR FINAL: 48.629.545 MONTO DE LA SOLICITUD: 12.597.104,7

VALOR EN LETRAS: cuarenta y ocho millones seiscientos veintinueve mil quinientos cuarenta y cinco

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA:  Si  No  Si, Condicionado

**CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN**

**FIRMA:**



**NOMBRE PERITO:** MINOR DIEGO MURILLO GAMBOA

**TIPO DE PROFESIONAL:** Ing. Civil **TIPO DE PERITO:** Perito Externo CFIA

**REGISTRO #:** IC-5830

**CÓDIGO INSPECTOR:** 181

**COD. EMPRESA:** 00000017

**FECHA DEL INFORME:** 14/11/2024

**PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD:**  Si  No

**FECHA DE INSPECCIÓN:** 13/11/2024

**IDENTIFICACIÓN N°:** 6-0206-0030

**CO-FIRMANTE (si aplica)**

**FIRMA:**

**NOMBRE CO-FIRMANTE:**

**TIPO DE PROFESIONAL:** **TIPO DE PERITO:**

**REGISTRO #:**

**CÓDIGO INSPECTOR:**

**FECHA DEL INFORME:**

**PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD:**  Si  No

**FECHA DE INSPECCIÓN:**

**IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)**

**ANEXOS:**

<input checked="" type="checkbox"/> Enfoque de Costos	<input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 1-6	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 19-24	<input checked="" type="checkbox"/> Mapa de Ubicación	<input type="checkbox"/> Anexo Imagen 1
<input type="checkbox"/> Enfoque de Mercado(4-6)	<input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 7-12	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 25 -30	<input checked="" type="checkbox"/> Plano Catastro	<input type="checkbox"/> Anexo Imagen 2
<input type="checkbox"/> Enf. Mercado Terreno (4-6)	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 13-18	<input checked="" type="checkbox"/> Estudio de Registro	<input type="checkbox"/> Anexo Texto	<input type="checkbox"/> Anexo Imagen 3
<input checked="" type="checkbox"/> Certificado Catastral 1	<input checked="" type="checkbox"/> Certificado Catastral 2			



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Banco de medidores/ Entorno de la calle al este/ Entrada a la servidumbre/ Banco de medidores

Foto 4



Descripción: Internas apartamento 1/ Parcial area de cocina/ Parcial interna cuarto/ Baño social/Parte entrepiso

Foto 2



Descripción: Vertice 2 y frontal de apartamentos/ Vista de la servidumbre desde vertice 2/ Frontal de la seccion

Foto 5



Descripción: Detalle de defecto electrico/ Acercamiento mueble de cocina/ Detalle de defecto electrico/ Forro

Foto 3



Descripción: Pacial interna sobrante del lote/ vertice 5 aparente/ Longitudinal interna eje 5-1

Foto 6



Descripción: Baño social/ Detalle del cuarto/ Vista de la cocina/ Detalle problemas en cieloraso/ Detalle de de

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Detalle de centro de carga/ Detalle de puerta principal

Foto 10



Descripción: detalle de baño/ Parcial ultimo apartamento/ Cuarto 1/ Cuarto 2/ Detalle cieloraso/ Centro de car

Foto 8



Descripción: Area lavado apart 2/Tercer apartamento area no privativa/ Area de cocina/ Parcial cuarto/ Baño/

Foto 11



Descripción: Detalle area de baño/ Acceso a area de pilas/ Area de cocina/ Detalle toma corriente/ Entrada a

Foto 9



Descripción: Detalles en cieloraso/ Centro de carga/ Detalle de cielo/ Detalle de sistema eléctrico/ Puerta princ

Foto 12



Descripción: Vista de daños/ Vista desde la escalera, cerca del acceso al tercer apartamento

Mapa de Ubicación



10°04'35.9"N 83°17'30.5"W

10.076636, -83.291814



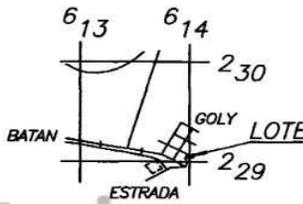
Plano Catastro

INSCRIPCIÓN: 7-1485010-2011  
 Fecha: 15/03/2011 14:40:22  
 Registrador: PEDRO PEÑA LOPEZ  
 CD4F1EBDD8567D43601B221848E5605

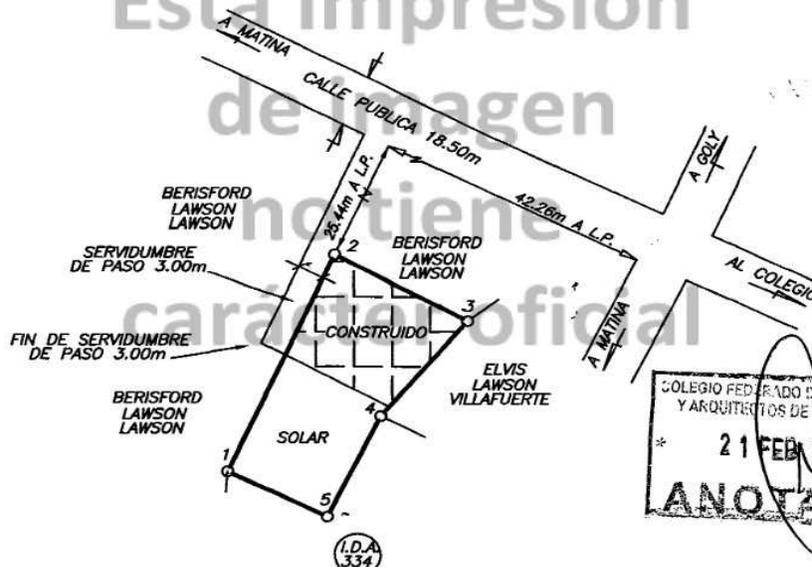
Catastro Nacional  
 1-2598086  
 21/02/2011 11:16:01

**UBICACION GEOGRAFICA**  
 HOJA MATINA ESCALA 1 : 50000

LINEA	A C I M U T	DIST.(m)
1-2	024° 22.5'	23.80
2-3	118° 32.8'	13.85
3-4	220° 2'	12.40
4-5	205° 49'	11.20
5-1	296° 19'	10.19



Catastro Nacional  
 1-2598086  
 14/03/2011 10:35:39  
 Reingreso



**NOTAS**

LEVANTAMIENTO POLAR. POLIGONAL ABIERTA.  
 ERROR ANGULAR ESTIMADO 00° 01'.  
 ERROR LINEAL ESTIMADO 0.05m..  
 LINDEROS EXISTENTES  
 FRENTE A SERVIDUMBRE DE PASO 11.00m  
 MODIFICA AL PLANO CATASTRO L-100916-1993  
 Y AL PLANO CATASTRO L-806761-2002

LA SERVIDUMBRE DE PASO TIENE UNA LONGITUD DE 36.44m  
 DA ACCESO A TRES LOTES, SERA CONSTITUIDA A FAVOR DE  
 LAS SEGREGACIONES Y EN CONTRA DE LA FINCA MADRE

ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE, UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO.	AREA	265 m <sup>2</sup>	FECHA	FEBRERO 2011	ESCALA	1 : 500
	ES PARTE DEL FOLIO REAL N°	7061985-000	SITUADO	MATINA	DISTRITO	1° MATINA
PROTOCOLO	TOMO 17147	FOLIO 124	AREA SEGUN REGISTRO	1226.52 m <sup>2</sup>	CANTON	5° MATINA
			PROVINCIA	7° LIMON	 OSCAR ORIAS CHAVARRIA TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 8869	

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 136874--000

Imprimir  
Regresar

**PROVINCIA:** LIMON **FINCA:** 136874 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** PARTE CONSTRUIDO Y PARTE SOLAR  
**SITUADA EN EL DISTRITO 1-MATINA CANTON 5-MATINA DE LA PROVINCIA DE LIMON**  
**FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA**  
**LINDEROS:**

NORTE : ALEXANDER LAWSON VILLAFUERTE  
SUR : ALEXANDER LAWSON VILLAFUERTE  
ESTE : ELVIS LAWSON VILLAFUERTE  
OESTE : ALEXANDER LAWSON VILLAFUERTE,SERVIDUMBRE DE PASO EN MEDIO

**MIDE:** DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS  
**PLANO:**L-1485010-2011  
**IDENTIFICADOR PREDIAL:**705010136874 \_\_

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**  
**FINCA DERECHO INSCRITA EN**  
7-00061985 000 FOLIO REAL

**VALOR FISCAL:** 37,431,848.00 COLONES

**PROPIETARIO:**  
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTIDOS MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 2024-00321279-01  
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 27-MAY-2024

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

RESERVAS LEY AGUAS  
CITAS: 406-02579-01-0279-001  
FINCA REFERENCIA 700061985 000  
AFECTA A FINCA: 7-00136874 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY CAMINOS  
CITAS: 406-02579-01-0280-001  
FINCA REFERENCIA 700061985 000  
AFECTA A FINCA: 7-00136874 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO  
CITAS: 2011-114321-01-0003-001  
AFECTA A FINCA: 7-00136874 -000  
INICIA EL: 29 DE ABRIL DE 2011  
LONGITUD: 36.44 METROS  
ANCHO: 3.00 METROS  
RUMBO: NORESTE A SUROESTE  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

**A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):**  
7 136874-000 7 61985-000  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 12-11-2024 a las 10:38 horas

Continuar

Certificado Catastral 1

Descripción:

**Información**

Datos

Colindantes

Afectaciones

Plano

Provincia 7 - LIMON  
 Cantón 705 - MATINA  
 Distrito 70501 - MATINA  
 ID predio 70501013687400  
 Número finca 7-0136874-0-0  
 Área Plano Catastrado 265 m<sup>2</sup>  
 Área Según Registro 265.0 m<sup>2</sup>  
 Cautelar

Tomo-Asiento	Tipo
No tiene Trámites Administrativos asociados	
<input type="button" value="◀"/> <input type="button" value="⏪"/> <input type="button" value="⏩"/> <input type="button" value="▶"/>	

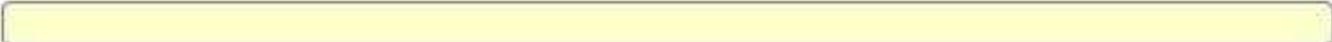
Plano 714850102011  
 ABRE 0  
 Relación 1 - Relacion uno a uno

**Inconsistencias**

1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N
9 - N	10 - N	12 - N	

**Modificaciones**

1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	9 - N



Certificado Catastral 2

Descripción:

