

AVALÚO DE FINCA URBANA			INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-70101010394000-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	ESTIMAR EL VALOR FISICO			
NOMBRE SOLICITANTE (S)				
HOWARD	REYES	MARBELLY DEL SOCORRO	Céd. Residencia 100177391102717	
NOMBRE PROPIETARIO (S)				
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021	Proporción de Derechos 100%
UBICACIÓN DEL BIEN				
Provincia:	07 - LIMON			
Cantón:	01 - LIMON			
Distrito:	01 - LIMON			
Localidad:	Plus code XXM7+474 Limón			
DIRECCIÓN EXACTA				
De la esquina noroeste de la plaza de balon pie, 65m norte y 55m al este, mano izquierda. Plus code XXM7+474 Limón				
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA				
Inscripción de la Finca	Plano de catastro N°		Según el Plano	
Identificador Predial	L-0520727-1998		138,23 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía NO
AVALÚO				
VALOR DEL TERRENO				€9 856 904,84
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				€15 581 046,00
VALOR TOTAL DEL BIEN				€25 437 950,84
VALOR EN LETRAS:	VEINTICINCO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA COLONES 84/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:		Lote con casa
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	€15 581 046,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA				
				SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	<p>Los gravámenes no afectan el valor ni el uso final de la propiedad / Hubo dificultad para ingresar al area de patio, ya que las puertas de vidrio estan trabadas hay que abrirlas con mucha fuerza, por el agua que cae sobre ellas y la verja del porton (que ha provocado corrosion importante sobre la la pieza inferior del marco). Lo anterior por que la canoa posterior esta para cambio total - Se observo desprendimientos de repellos en la pared lindero oeste del saguan a cuartos y al patio - daños en repellos en area de cocina - mueble de cocina con focos de humedad y algunos daños en sobres - se observo problemas de humedad en el modulo de ambos baños por fugas y filtraciones de la cañería, existe algunos daños en paredes en puntos de interconexion de cañerías de paredes y en piso, manchas del piso ceramico por humedad - Se observo algunas exposiciones de cable electrico - daños parciales en el cielo raso en un cuarto, baño principal, saguan a cuartos, en la cocina con problemas de humedad por canoa interna transversal en modulo de baños y saguan, focos de humedad por problemas de cubierta en el baño principal, en cuarto intermedio, saguan a cuartos y a lo largo de las puertas de vidrio del fondo de la casa, las puertas de vidrio al frente no se puede deslizar, se deben alzar para moverlas - en el corredor frontal se observo piezas de cajon para vigas con corrosion importante en los costados, porton frontal con puntos del marco inferior comprometidos por corrosion, humedad en socalo pared frontal / Para medio de desconexion del medidor del ICE se cuenta con cuchilla de porcelana.</p>			
Nombre del Perito	MINOR DIEGO MURILLO GAMBOA			
Tipo de Profesional	Ing. Civil	Carnet	IC-5830	Firma del Perito
Código Perito SIACC	181	Emp.	1575	Identificación N°
Nombre de la empresa	Minor Diego Murillo Gamboa			Cód. Empresa
				00000017
Nombre y firma representate legal de la empresa				

Fecha inspección:	7 julio 2025	Fecha informe:	8 julio 2025
Números telefónicos para contacto	8385-7657 / 2710-3548		
Correo electrónico / Dirección WEB	mmurillo@cfia.or.cr		

AVALÚO DEL TERRENO						214-70101010394000-2025-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		82 539,68		83 333,33		80 750,00		0,00		0,00	
Área	138,23	302,00	1,2942	315	1,3123	375,08	1,3902		1,0000		1,0000
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000		1,0000		1,0000
Frente	6,17	14	0,7647	23	0,6449	15	0,7437		1,0000		1,0000
Pendiente	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000		1,0129		1,0000
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000		1,0000		1,0000
Servicios 1	3	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000		1,0000		1,0000
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000		1,0000		1,0000
Tipo de Vía	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000		1,0000		1,0000
Factor liquidez	1	0,1	0,9000	1	1,0000	0,1	0,9000		0,9000		1,0000
Regularidad	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000		1,1585		1,0000
Infraestr	1	1	1,0000	1	1,0000	0,07	0,9300		1,0000		1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
Factor de Homologación		0,8907		0,8464		0,8653		1,0561		1,0000	
Valores Homologados		73 515,26		70 531,25		69 876,01					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE									
	0,0000	Área afectada									
	0,0000	Área afectada									
	1,0000	Área afectada									
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€71 308 /m2	Valor ajustado	€71 308 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno							
Factor secciones	1,0000	Área	138,23 m2	€0 / m2							
VALOR UNITARIO FINAL				€71 308,00 /m2							
VALOR TOTAL DEL TERRENO				€9 856 904,84							
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	CON CANAL				Canal Desague fluvial						
SUR	CALLE PUBLICA				Calle publica asfaltada						
ESTE	LOTE 183				Casa una planta en lindero este						
OESTE	LUISA ESPINOZA MATA				Casa una planta lindero oeste						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	SUR				NORTE				Altitud		
1	1 103 988				605 603				19		
2	1 103 987				605 596				19		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	Lote de 302m2, 13,8m frente, medianero, forma y planimetría ondulada, calle 14m ancho lastre, servicios S1=1 servicios S2=16. Sin construcciones / Ubicado en Urbanización Los Cocos, cancha de juegos y multiusos, esquina SE 160m S y 45m O / Vende Jose lote en verde..	Oferta	8810-6769			7/7/2025					
		Coordenadas	Este	605 624	Norte	1 103 656					
		Oferta	8926-8235			7/7/2025					

2	Lote de 315m2, 14,70m frente, medianero, forma y planimetría ondulada, calle 14m ancho lastre, servicios S1=1 servicios S2=16. Existe casa 145m2 con forros livianos y de concreto con 30 años regular estado conservación tipo VC01 valor estimado C38,750,001 millones / Ubicado en urbanización Los Cocos, de la cancha juegos y multiusos, de la esquina SE 160m sur	Coordenadas	Este	605 722	Norte	1 103 648
3	Lote de 226m2, 11,40m frente, medianero, forma y planimetría ondulada, calle 12m ancho lastre, servicios S1=4 servicios S2=16. Ubicado urbanización Los Cocos, frente al costado E escaulea Creative Minds. Existe casa concreto 97,25m2 tipo VC02 estado intermedio, valor estimado C 32,310 millones / Vende Francisco Hernandez millones	Oferta	7200-1427			7/7/2025
		Coordenadas	Este	605 589	Norte	1 104 252
4		Coordenadas	Este		Norte	
5		Coordenadas	Este		Norte	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA		214-70101010394000-2025-U	
Y DE SU ENTORNO			
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Secundaria	Caño	SÍ
Material	Asfalto	Sistema Sanitario	Acueducto Sanitario
Ancho de vía	12,00 m	Cuneta	SÍ
Acera	SÍ	Alcantarillado pluvial	NO
		Cordón	NO
		ACCESO A LA FINCA	
		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 155 m
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 67 m
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 77 m
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ a 20 m
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 155 m
Medidores instalados	Electricidad y Agua		
		Clase social	
		Media Baja	
		Clase social zonas cercanas	
		Baja	
		Densidad poblacional	
		Media	
		Actividad del lugar	
		Residencial	
		CASA DE HABITACION	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frente principal:	6,17 m	Nivel sobre calle:	0,00 m
Fondo:	25,72 m	Pendiente %	0
Relación:	4,16855754	Tipo de vía:	4
Servicios	S1 3		
	S2 16		
		Ubicación: Medianero	
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:		Bueno	
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	190,00 m
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica
		Possibilidad de daños	Ninguno
		Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 93,00%			
AFECTACIONES DEL BIEN			
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
FECHA ESTUDIO			
7/7/2025	No hay.		
OBSERVACIONES			
Los gravámenes no afectan el valor ni el uso final de la propiedad / Hubo dificultad para ingresar al area de patio, ya que las puertas de vidrio estan trabadas hay que abrirlas con mucha fuerza, por el agua que cae sobre ellas y la verja del porton (que ha provocado corrosion importante sobre la la pieza inferior del marco). Lo anterior por que la canoa posterior esta para cambio total - Se observo desprendimientos de repellos en la pared lindero oeste del saguan a cuartos y al patio - daños en repellos en area de cocina - mueble de cocina con focos de humedad y algunos daños en sobres - se observo problemas de humedad en el modulo de ambos baños por fugas y filtraciones de la cañería, existe algunos daños en paredes en puntos de interconexion de cañerías de paredes y en piso, manchas del piso ceramico por humedad - Se observo algunas exposiciones de cable electrico - daños parciales en el cielo raso en un cuarto, baño principal, saguan a cuartos, en la cocina con problemas de humedad por canoa interna transversal en modulo de baños y saguan, focos de humedad por problemas de cubierta en el baño principal, en cuarto intermedio, saguan a cuartos y a lo largo de las puertas de vidrio del fondo de la casa, las puertas de vidrio al frente no se puede deslizar, se deben alzar para moverlas - en el corredor frontal se observo piezas de cajon para vigas con corrosion importante en los costados, porton frontal con puntos del marco inferior comprometidos por corrosion, humedad en socalo pared frontal / Para medio de desconexion del medidor del ICE se cuenta con cuchilla de porcelana.			

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-70101010394000-2025-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	
Casa sist. Integral	102,00	298 844	30 482 088	55	25	D	0,6694	0,6780	13 834 362,00	25,0	135 631	
Anexo frontal	18,00	213 809	3 848 562	55	25	D	0,6694	0,6780	1 746 684,00	25,0	97 038	
			-			B		0,9748	-			
			-			B		0,9748	-			
			-			B		0,9748	-			
TOTAL	120,00		34 330 650						15 581 046,00			
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	
			-			B		0,9748	-			
			-			MB		0,9997	-			
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									¢15 581 046,00			
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0,00			
VALOR TOTAL									¢15 581 046,00			
METODO DE DEPRECIACION												
DEFINICIONES												
Área	Dimensión de la construcción			Estado	Estado físico del bien (Actual)							
V. Unit.	Medida en metros, m2, o unidades			Factor Depre.	Factor de Depreciación							
VRN	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado	Factor de Estado							
VUT	Valor de Reposición Nuevo			VNR	Valor Neto de Reposición							
Edad	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	

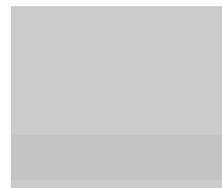
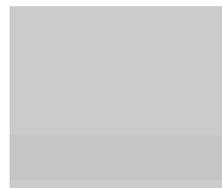
DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-70101010394000-2025-U
CONSTRUCCIONES		
Tipo de construcción existente: Casa tipo VC02 mejorada		Uso predominante: Residencial
Estado de la edificación: Existente	Avance: 100%	Presupuesto: ¢
Nombre del Profesional Responsable de la obra: Desconocido		
Nombre del Desarrollador: Desconocido		
Número de Contrato CFIA: Desconocido	Número permiso construcción: Desconocido	
Documentos de construcción adicionales: Ninguno		
Propiedad utilizada por: Propietario		Nombre: Banco Nacional de Costa Rica
Vigencia del contrato de arrendamiento:		En lo propio
Área construcción principal: 120,00 m2	Porcentaje de cobertura: 87%	Año de construcción: 2000
DETALLE DE ELEMENTOS		
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: <u>VC02</u>		NÚMERO DE NIVELES: <u>1</u>
Estructura	Paredes sistema integral, seccion pared norte saguan prefa	Sistema eléctrico:
Paredes	Bloques concreto / prefa PC / forros livianos en cuarto intermedio	Entubado Conduit <u>SI</u> <u>PARCIAL</u>
Entrepiso	No aplica.	Porcentaje <u>90%</u>
Techos	Metalico.	Caja breaker <u>SI</u>
Cubierta	Hg ondulado en mal estado	Interruptor <u>Cuchilla</u>
Cielos	Planos de fibrocemento.	Estado General <u>Regular</u>
Pisos	Ceramico varios tipos.	Gas LP <u> </u> Ubicación <u> </u>
Fachada	De concreto con repello y pintura	NO OBSERVADO
Aposentos	corredor / sala - comedor - cocina / saguan a cuartos y al patio / cuarto intermedio con baño / cuarto principal posterior con baño.	Estado Físico y Mantenimiento:
Baños	Dos baños con enchapes de azulejo y listelo, piezas sanitarias de l	Paredes <u>Deficiente</u> Cielos <u>Deficiente</u>
Otros	Tina en baño principal/ puertas de vidrio en la entrada y en el fondo	Pisos <u>Deficiente</u> Cubierta <u>Deficiente</u>
Red de agua caliente	No tiene.	
Tanque captación de agua	No tiene.	
Figuras		
Figuras		Apreciación visual de desplome
Repellos	<u>Importante</u> Paredes <u>Importante</u>	Pisos <u>Leve</u> Cielos <u>Leve</u>
Pisos	<u>Leve</u>	
OBRAS COMPLEMENTARIAS		
Estado de la edificación:		Avance:
DESCRIPCIÓN		
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN		
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
		Se recomienda un primer giro para construcción: <u> </u>
		Equivalente al: <u>0,0%</u>
		del monto del crédito destinado a construcción
OBSERVACIONES		
El medio de desconexion es una cuchilla de porcelana / requiere de mantenimiento correctivo en pintura, daños parciales en repellos, problemas de cañeria por obstruccion a nivel del modulo de baños / daños parciales en sobre de concreto del mueble del fregadero / se desconoce si las obras contaron con planos y permisos de construccion		

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70101010394000-2025-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

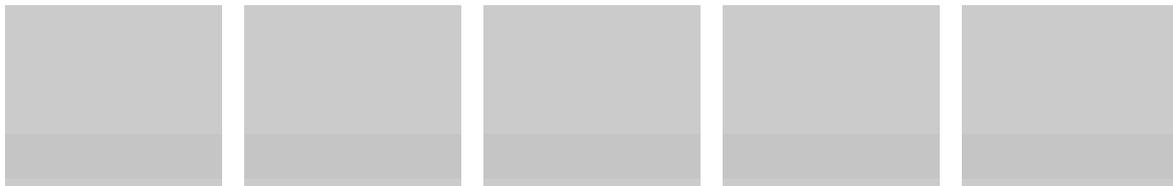


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70101010394000-2025-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

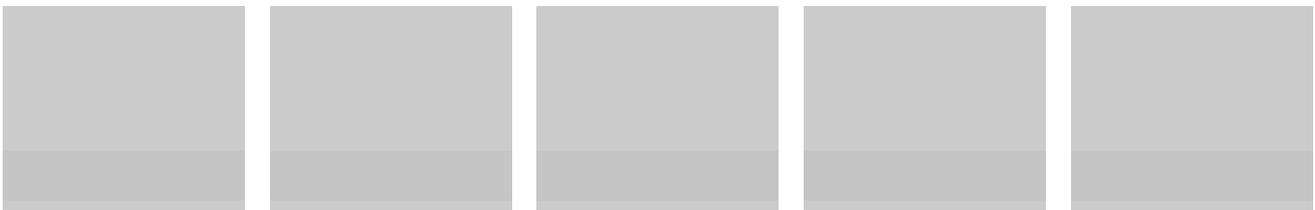


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70101010394000-2025-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70101010394000-2025-U



Vertice 1



Vertice 2



Longitudinal del zaguan



Pieza ceramica desprendido area de cocina



Humedad en modulo de baños



Problema en pieza metalica



Area de patio con problemas de desprendimiento de repello

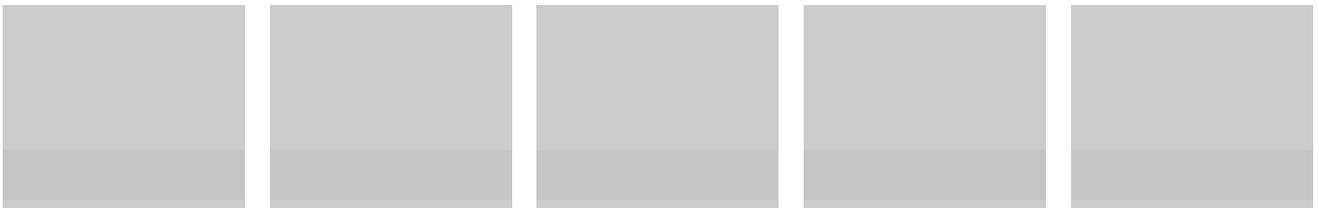


Detalle de la pila en area de patio



Vista de la canoa desgastada para cambio

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

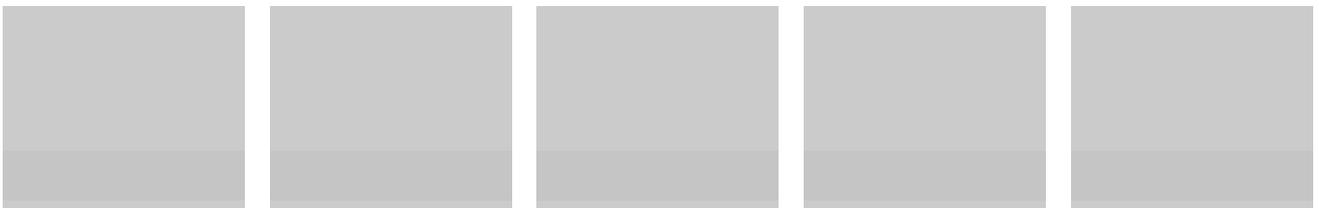


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70101010394000-2025-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

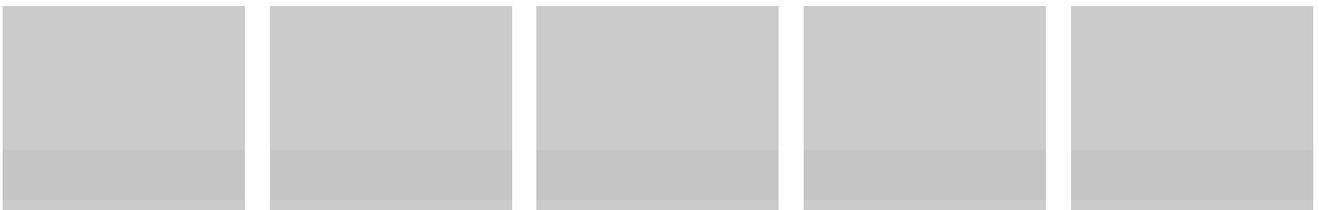


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70101010394000-2025-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

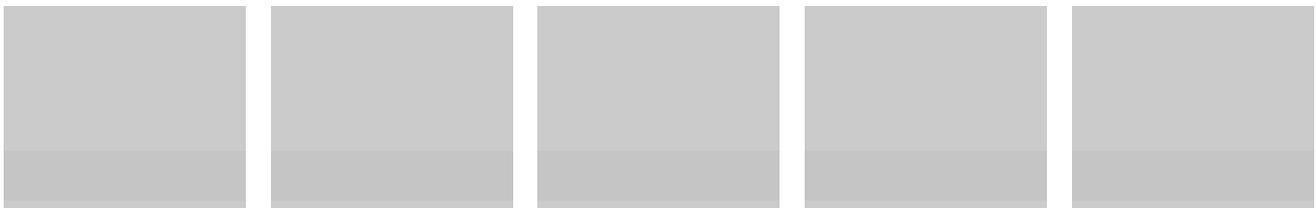


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70101010394000-2025-U

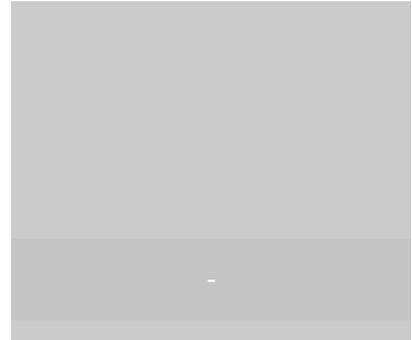
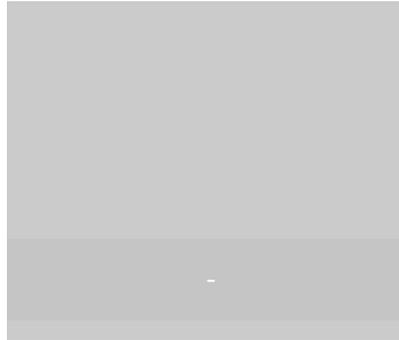
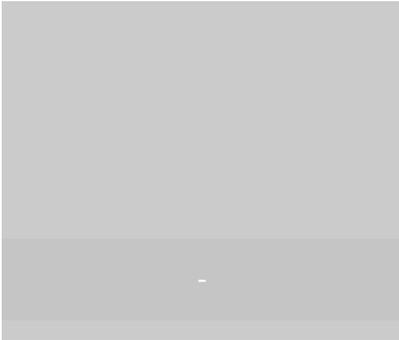
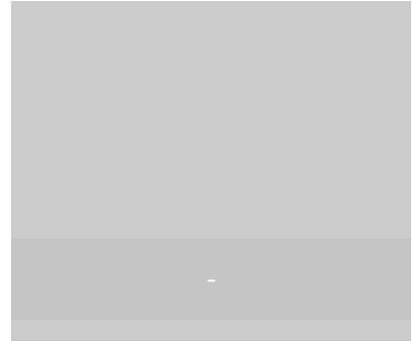
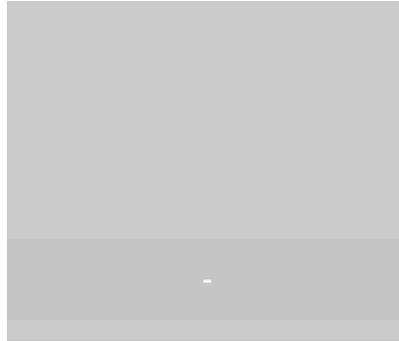


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

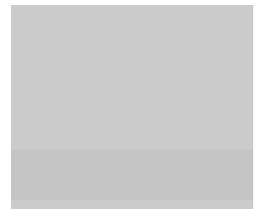
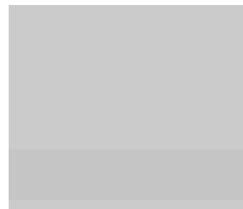
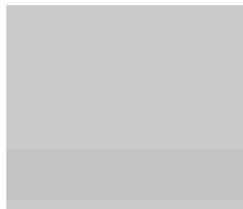
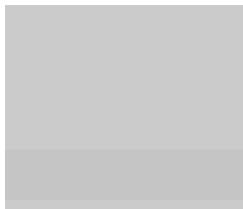
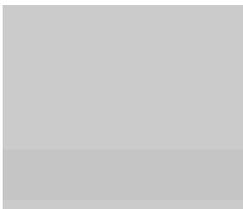


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70101010394000-2025-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ESTUDIO DE REGISTRO

214-70101010394000-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 103940---000

PROVINCIA: LIMON FINCA: 103940 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA

SITUADA EN EL DISTRITO 1-LIMON CANTON 1-LIMON DE LA PROVINCIA DE LIMON

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : CON CANAL

SUR : CALLE PUBLICA

ESTE : LOTE 183

OESTE : LUISA ESPINOZA MATA

MIDE: CIENTO TREINTA Y OCHO METROS CON VEINTITRES DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:L-0520727-1998

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY

IDENTIFICADOR PREDIAL:701010103940__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

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

7-00045420	000	FOLIO REAL
------------	-----	------------

VALOR FISCAL: 30,093,262.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: DIECISEIS MILLONES SEISCIENTOS VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS VEINTIUN

COLONES CON DIECISEIS CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00421737-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 14-JUN-2024

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 07-07-2025 a las 16:50 horas

[Imprimir](#)[Regresar](#)[Comprar](#)

PLANO CATASTRADO 214-70101010394000-2025-U

468-L-1-1-66

CATASTRO NACIONAL
204 114
ROLLO IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 1998

REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL
El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:
L-520727-98
01 OCT 1998
Fecha _____ Firma Autorizada _____



NOTAS:
LEVANTAMIENTO POLAR. VERTICES RADIAADOS. POLIGONAL ABIERTA.
DOY FE DE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES.
ERROR LINEAL: 0.005 m.
ERROR ANGULAR: 0 00'10"

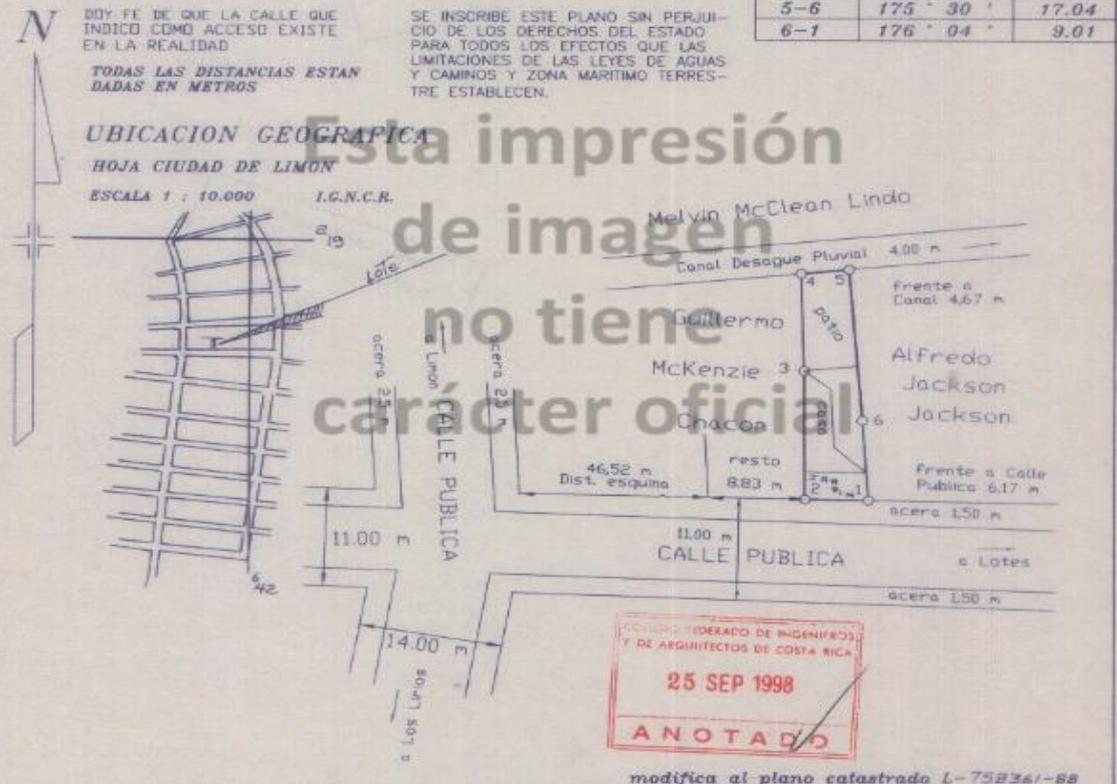
DOY FE DE QUE LA PRESENTE INSCRIPCION NO AFECTA NI PERJUDICA LAS AREAS DEL PATRIMONIO NACIONAL DE LA ZONA MARITIMO TERRESTRE.

SE INSCRIBE ESTE PLANO SIN PERJUICIO DE LOS DERECHOS DEL ESTADO PARA TODOS LOS EFECTOS QUE LAS LIMITACIONES DE LAS LEYES DE AGUAS Y CAMINOS Y ZONA MARITIMO TERRESTRE ESTABLECEN.

DOY FE DE QUE LA CALLE QUE INDICO COMO ACCESO EXISTE EN LA REALIDAD.
TODAS LAS DISTANCIAS ESTAN DADAS EN METROS

LINEA	AZIMUTH	DIST.
1-2	271 ° 09 '	6.17
2-3	359 ° 32 '	14.44
3-4	358 ° 20 '	10.95
4-5	84 ° 23 '	4.67
5-6	175 ° 30 '	17.04
6-1	176 ° 04 '	9.01

UBICACION GEOGRAFICA
HOJA CIUDAD DE LIMON
ESCALA 1 : 10.000 I.G.N.C.R.



Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

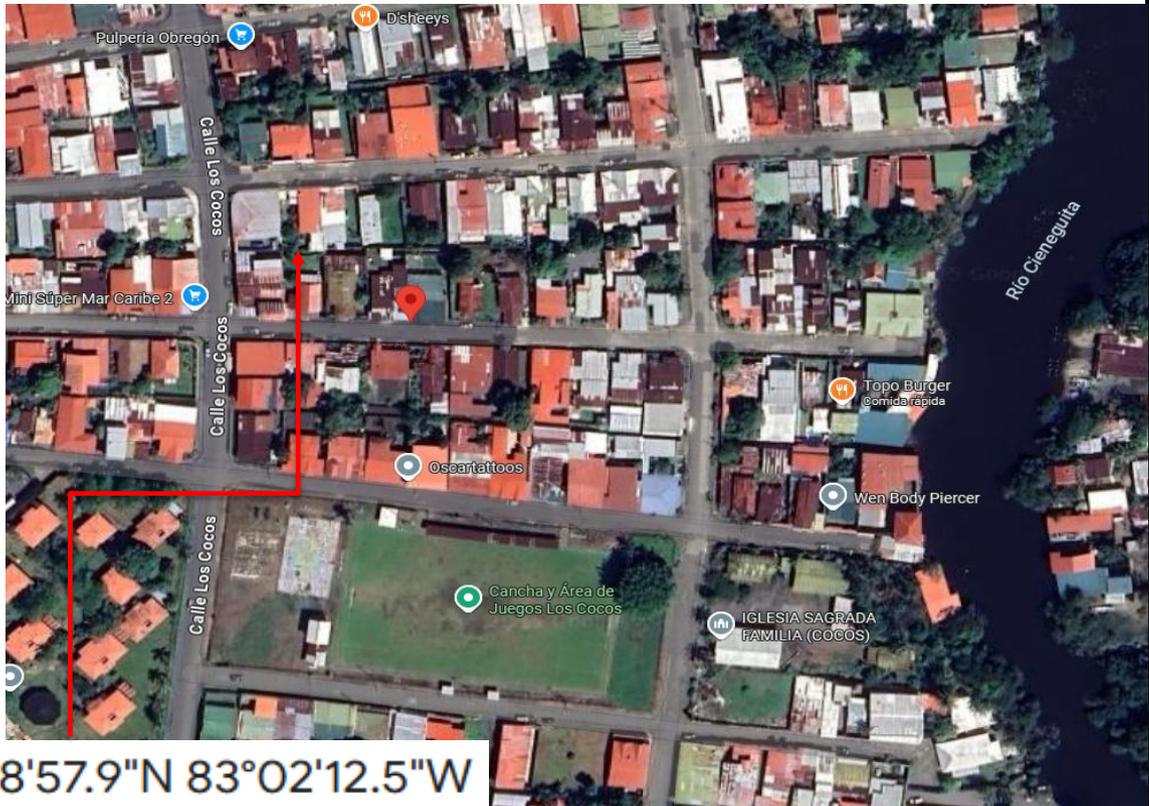
25 SEP 1998
ANOTADO

modifica al plano catastrado L-758361-88 en area y propietario

PROPIEDAD DE: GUILLERMO MCKENZIE CHACON VENDE A: JUAN RAFAEL MOLINA NAVARRO	CEDULA No 0-201-187 CEDULA No. 3-195-396	SITUADO EN: URB. LOS COCOS INSCRITO AL FOLIO REAL: 7045420-000
GUILLERMO EMILIO MELANDEZ MARIN TOPOGRAFO ASOCIADO S.A. 6860	AREA: 138,23 m ² Area Según Registro: 382,26 m ²	DISTRICTO: 1 ° LIMON CANTON: 1 ° LIMON PROVINCIA: 7 ° LIMON
PROTOCOLO: 3985 FOLIO: 60	ESCALA: 1 : 500	ARCHIVO No. F-40-98/gern FECHA: AGOSTO-1998

UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD

214-70101010394000-2025-U



9°58'57.9"N 83°02'12.5"W

9.982755, -83.036805





CERTIFICACION CATASTRAL		214-70101010394000-2025-U									
Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano								
Provincia	7 - LIMON										
Cantón	701 - LIMON										
Distrito	70101 - LIMÓN										
ID predio	70101010394000										
Número finca	7-0103940-0-0										
Área Plano Catastrado	138.23 m ²										
Área Según Registro	138.23 m ²										
Cautelar	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #e0e0e0;"> <th style="padding: 5px;">Tomo-Asiento</th> <th style="padding: 5px;">Tipo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center; padding: 5px;">No tiene Trámites Administrativos asociados</td> </tr> </tbody> </table>		Tomo-Asiento	Tipo	No tiene Trámites Administrativos asociados		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center; padding: 5px;"> <</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;"><<</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">>></td> <td style="text-align: center; padding: 5px;"> ></td> </tr> </table>	<	<<	>>	>
Tomo-Asiento	Tipo										
No tiene Trámites Administrativos asociados											
<	<<	>>	>								
Plano	705207271998										
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								

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-70101010394000-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	HOWARD REYES MARBELLY DEL SC	Número de cédula: 100177391102717
3	Nombre del Perito que valoró:	MINOR DIEGO MURILLO GAMBOA	Empresa: Minor Diego Murillo Gamboa
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Sí
5	Monto del avalúo	25 437 950,84	Monto solicitado: 16627821,16
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	<p>Los gravámenes no afectan el valor ni el uso final de la propiedad / Hubo dificultad para ingresar al área de patio, ya que las puertas de vidrio están trabadas hay que abrirlas con mucha fuerza, por el agua que cae sobre ellas y la verja del portón (que ha provocado corrosión importante sobre la pieza inferior del marco). Lo anterior por que la canoa posterior está para cambio total - Se observó desprendimientos de repellos en la pared lindero oeste del saguán a cuartos y al patio - daños en repellos en área de cocina - mueble de cocina con focos de humedad y algunos daños en sobres - se observó problemas de humedad en el módulo de ambos baños por fugas y filtraciones de la cañería, existe algunos daños en paredes en puntos de interconexión de cañerías de paredes y en piso, manchas del piso cerámico por humedad - Se observó algunas exposiciones de cable eléctrico - daños parciales en el cielo raso en un cuarto, baño principal, saguán a cuartos, en la cocina con problemas de humedad por canoa interna transversal en módulo de baños y saguán, focos de humedad por problemas de cubierta en el baño principal, en cuarto intermedio, saguán a cuartos y a lo largo de las puertas de vidrio del fondo de la casa, las puertas de vidrio al frente no se puede deslizar, se deben alzar para moverlas - en el corredor frontal se observó piezas de cajón para vigas con corrosión importante en los costados, portón frontal con puntos del marco inferior comprometidos por corrosión, humedad en socalo pared frontal / Para medio de desconexión del medidor del ICE se cuenta con cuhilla de porcelana.</p>		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Minor Diego Murillo Gamboa	Emp. N° 17
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	10/7/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)