

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-70203068389000-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ESTIMAR EL VALOR FISICO			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
ALEMAN	MENDOZA	EDELBERTO		Céd. Residencia 15580003989	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
Proporción de Derechos 100%					
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	07 - LIMON				
Cantón:	02 - POCOCI				
Distrito:	03 - RITA				
Localidad:	TICABAN / Plus code 95V7+8MH Ticabán, Limón, Pococí				
DIRECCIÓN EXACTA					
Barrio la Union, de la entrada del Colegio Academico Plus code 95V7+8MH Ticabán, Limón, Pococí					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Plano				
Plano de catastro N°	L-0068407-1992		874,19 m2		
Identificador Predial	70203068389000		874,19 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢9 826 769,79	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢11 424 078,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢21 250 847,79	
VALOR EN LETRAS: VEINTIUN MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE COLONES 79/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial Local		
Uso predominante del bien:		Otro	Especifique: Bodega para servicios, comercio, residencial		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢11 424 078,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES		Los gravámenes no afectan el valor ni el uso final del bien / El lindero sur en el sitio no corresponde a la disposición del plano catastrado, ya que esta corrido parcialmente hacia el sur, formando un lote trapezoidal / El lote esta dispuesto basicamente en dos niveles, una plataforma mas alta a nivel de calle con pendiente hacia el oeste de 0 a 27m, luego baja suavemente el nivel 1m a una segunda rasante de lote, de los 27m hasta hasta los 91m con pendiente muy suave hacia oeste < 3%. Esta segun seccion de tierra se observo parcialmente chapeada, lo cual permitio llegar hasta el fondo del lote, alrededor del vertice 3 esta cubierta de malezas y ramas, no fue posible tomar el punto de coordenada / no se observo pasos de aguas corridas, ni servidumbres aereas ni terrestres en la propiedad.			
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:	5 mayo 2025	Fecha informe:	7 mayo 2025
Números telefónicos para contacto	8385-7657 / 2710-3548		
Correo electrónico / Dirección WEB	mmurillo@cfia.or.cr		

AVALÚO DEL TERRENO						214-70203068389000-2025-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		20 242,00		13 636,00		17 292,00		0,00		0,00	
Área	874,19	633,00	0,8989	1100	1,0788	334	0,7280	1,0000		1,0000	
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000	
Frente	19,38	25	0,9186	20	0,9896	12	1,1733	1,0000		1,0000	
Pendiente	0,95	0	1,0123	0	1,0123	0	1,0123	1,0131		1,0000	
Ubicación	5	3	0,9503	5	1,0000	5	1,0000	1,0000		1,0000	
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	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	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	1,0000		1,0000	
Factor liquidez	1	0,1	0,9000	0,05	0,9500	0,05	0,9500	0,9000		1,0000	
Regularidad	1	1	1,1585	1	1,0000	1	1,0000	1,1585		1,0000	
Forma	1	1	0,7500	1	0,7500	1	0,7500	1,0000		1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		0,6212		0,7699		0,6160		1,0563		1,0000	
Valores Homologados		12 573,75		10 498,62		10 651,65					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
	1,0000		Área afectada								
	1,0000		Área afectada								
	1,0000		Área afectada								
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€11 241 /m2			Valor ajustado	€11 241 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,0000			Área	874,19 m2			€/ m2			
VALOR UNITARIO FINAL						€11 241,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€9 826 769,79					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	LOTE 291-26					Cerca alambre puas con postes, lote colindante con casa concreto.					
SUR	LOTE 295					Cerca viva en lindero parcial, terreno sin construcciones					
ESTE	CALLE PUBLICA					Cercas postes concreto con alambre puas en linea propiedad					
OESTE	LOTE 295										
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
PRECISIÓN											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	517 990					1 149 249					75
2	517 989					1 149 230					71
3											
4											
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
N°	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Liceo de Ticaban 60m E. Vende lote con local 120m2 tipo LO01 mejorada estado intermedio, 10 años edad estado normal de conservacion, valor estimado C25,186,814. Lote de 25m frente, fondo 26,52m. Helen Jara / Precio de venta C38 millones				Oferta		8993-2097			5/5/2025	
					Coordenadas		Este	518 214	Norte	1 149 297	
	De Gasolinera Ticaban 435m O. 108m S.				Oferta		6379-9741			5/5/2025	

2	20 Casimira Hecdan 100m E, 100m N. Vende Arabela Mora lote, 2 casas mal estado, precio de venta C15miilones / lote de 20m frente, 55m fondo, plano.	Coordenadas	Este	518 146	Norte	1 149 681
3	Liceo de Ticaban 60m E, 24m N. Vende lote con casa 45m2 tipo VC01 estado intermedio, valor estimado C7,990,000. Lote 12m frente, fondo 27,83m. Helen Jara / Precio de ventan C14 millones.	Oferta	8993-2097			5/5/2025
		Coordenadas	Este	518 206	Norte	1 149 334
4						
		Coordenadas	Este		Norte	
5						
		Coordenadas	Este		Norte	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-70203068389000-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Secundaria	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Lastre fino	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	14,00 m	Cordón	NO		
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO	Clase social	Baja
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	NO	Clase social zonas cercanas	Baja
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 299 m	Densidad poblacional	Media
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 339 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ a 20 m	ZONA RESIDENCIAL	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 1630 m		
Medidores instalados	Electricidad y Agua				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	19,38 m	Nivel sobre calle:	0,00 m		
Fondo:	90,75 m	Pendiente %	4 a 8 %		
Relación:	4,68266254	Tipo de vía:	5		
Servicios	S1 1	Ubicación:	Medianero		
	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):				Regular	
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	No aplica.	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Ondulada	Pendiente	Descendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 56,60%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
5/5/2025		SERVIDUMBRE SIRVIENTE CITAS: 309-02759-01-0901-001 AFECTA A FINCA: 7-00068389 -000/ RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS CITAS: 423-11608-01-0125-001 AFECTA A FINCA: 7-00068389 -000			
OBSERVACIONES					
<p>Los gravámenes no afectan el valor ni el uso final del bien / El lindero sur en el sitio no corresponde a la disposición del plano catastrado, ya que esta corrido parcialmente hacia el sur, formando un lote trapezoidal / El lote está dispuesto básicamente en dos niveles, una plataforma más alta a nivel de calle con pendiente hacia el oeste de 0 a 27m, luego baja suavemente el nivel 1m a una segunda rasante de lote, de los 27m hasta hasta los 91m con pendiente muy suave hacia oeste < 3%. Esta según sección de tierra se observó parcialmente chapeada, lo cual permitió llegar hasta el fondo del lote, alrededor del vértice 3 está cubierta de malezas y ramas, no fue posible tomar el punto de coordenada / no se observó pasos de aguas corridas, ni servidumbres aéreas ni terrestres en la propiedad.</p>					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-70203068389000-2025-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			
Bodega concreto	162,00	183 150	29 670 300	45	25	D	0,5679	0,6780	11 424 078,00	17,3	70 519			
			-			B		0,9748	-					
			-			B		0,9748	-					
			-			B		0,9748	-					
			-			B		0,9748	-					
TOTAL	162,00		29 670 300						11 424 078,00					
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			¢11 424 078,00											
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0,00											
VALOR TOTAL			¢11 424 078,00											
METODO DE DEPRECIACION											ESTADO	O MB B I R D M MM DM	ÓPTIMO	
DEFINICIONES													MUY BUENO	
Área	Dimensión de la construcción			Estado	Estado físico del bien (Actual)								BUENO	
	Medida en metros, m2, o unidades			Factor Depre.	Factor de Depreciación								INTERMEDIO	
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado	Factor de Estado								REGULAR	
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VNR	Valor Neto de Reposición								DEFICIENTE	
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VUR	Vida Útil Remanente								MALO	
Edad	Edad del bien (años de construido)												MUY MALO	
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke									DEMOLICIÓN	



DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				214-70203068389000-2025-U	
CONSTRUCCIONES					
Tipo de construcción existente:		Bodega de concreto, ventilas superiores y 3 pu		Uso predominante: Comercial	
Estado de la edificación:		Existente		Avance: 100% Presupuesto: ¢ -	
Nombre del Profesional Responsable de la obra:		Sin planos constructivos			
Nombre del Desarrollador:		No conocido			
Número de Contrato CFIA:		Sin planos constructivos		Número permiso construcción: No conocido	
Documentos de construcción adicionales:					
Propiedad utilizada por:		En desuso		Nombre Pertenece al Banco Nacional. Cuenta con cuidadora sra. Yessica Espinoza	
Vigencia del contrato de arrendamiento:					
Área construcción principal:		162,00 m2		Porcentaje de cobertura: 19% Año de construcción: 2005	
DETALLE DE ELEMENTOS					
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		<u>BO02</u>		NÚMERO DE NIVELES: <u>1</u>	
Estructura	Sistema integral con techo metalico		Sistema eléctrico:		
Paredes	Bloques de concreto sin repellos externos / altura de la bodega 2,7		Entubado Conduit	<u>NO</u>	<u>TOTAL</u>
Entrepiso	No aplica.		Porcentaje	<u>100%</u>	
Techos	Metalico, sist. tijereta H.N.cajon, correas piezas laminadas en frio.		Caja breaker	<u>NO</u>	
Cubierta	Hg ondulado		Interruptor	<u>Diyuntores</u>	
Cielos	No tiene		Estado General	<u>Deficiente</u>	
Pisos	Concreto lujado.		Gas LP	<u>Ubicación</u>	
Fachada	De concreto con repello solo en el costado este frontal.		<u>No observado</u>		
Aposentos	Un solo espacio de 9 x 18m, con puerta principal de correr en la esquina sur este, puerta adicional para salidad al fondo y otra		Estado Físico y Mantenimiento:		
Baños	Area de baño sin viga corona, sin tanque septico, solo servicio.		Paredes	<u>Deficiente</u>	Cielos <u>Deficiente</u>
Otros	Repellos solo a lo interno. Por afuera paredes sistema integral		Pisos	<u>Deficiente</u>	Cubierta <u>Deficiente</u>
Red de agua caliente	No existe baño				
Tanque captación de agua	No aplica.				
APRECIACIÓN VISUAL DE DESPLOME					
Fisuras		Repellos			
<u>Leve</u>		<u>Paredes</u>		<u>Importante</u>	
<u>Ninguno</u>		<u>Pisos</u>		<u>Ninguno</u>	
		<u>Cielos</u>		<u>Ninguno</u>	
OBRAS COMPLEMENTARIAS					
Estado de la edificación:		Avance:			
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN					
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para <u>NO</u>		
1			construcción:		
2			Equivalente al: <u>0,0%</u>		
3			del monto del crédito destinado a construcción		
4					
5					
6					
7					
OBSERVACIONES					

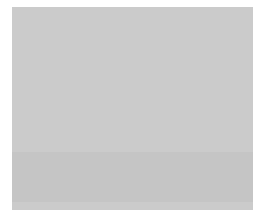
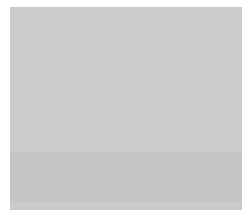
Contruccion no posee canoas, bajantes ni precintas / sistema electrico sin entubar sin centro de carga, se observo solo dos toma corrientes con enchufes y tapas, un tercer toma con enchufes sin tapa, el resto de espacios para toma solo el hueco / el area de medio baño ubicado atras de la bodega en la esquina suroeste, esta sin viga corona, estructura de techo afectado por comejen, sin tanque septico, con servicios sanitario, sin lavatorio / se observo el medidor para consumo de agua potable instalado (sin conectar hacia la bodega) junto con el medidor de la luz con su respectiva caseta y base en tubo, ambos ubicados cerca del vertice 1 / Se observo que las paredes externas en los costado y atras estan sin repellar, presentan desniveles importantes al igual que los elementos de concreto armado, filos de buques de ventanas superiores y puertas desplomados, trabajos deficientes, sin supervision de obras, sin permisos ni planos constructivos / La bodega esta a 2,96m de linea propiedad y 2,55m del lindero norte.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70203068389000-2025-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70203068389000-2025-U



MEDIDOR SERVICIO
ELECTRICO



FRONTAL DESDE VERTICE 1



VERTICE 1



LONGITUDINAL RETIRO
LATERAL NORTE



VISTA LATERAL COSTADO SUR
DEL GALERON



ACERCAMIENTO VERTICE 1



PARCIAL INTERNA DEL LOTE

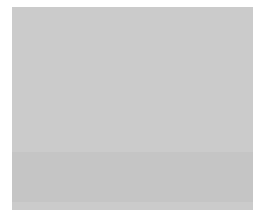
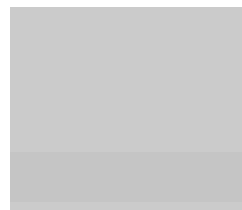
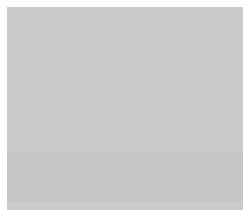
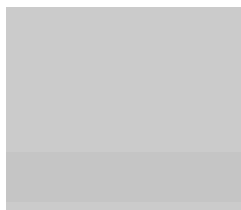
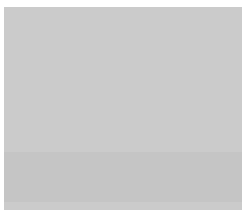


PARCIAL INTERNA DEL LOTE



DEFECTOS DE ACABADOS
CONSTRUCCION CONCRETO

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70203068389000-2025-U



POSTERIOR COSTADO SUROESTE



VISTA DE PARED



ANEXO DE BAÑO


TUBERIA DE SALIDA DEL BAÑO,
SIN TANQUE SEPTICO

POSTERIOR COSTADO
NOROESTE

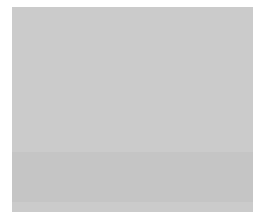
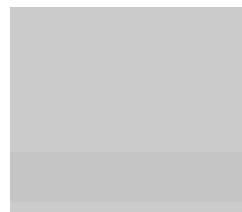
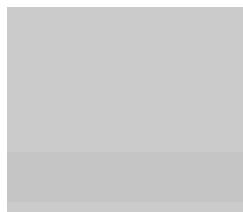
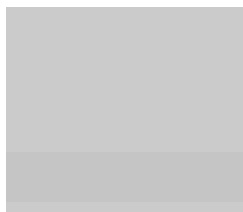
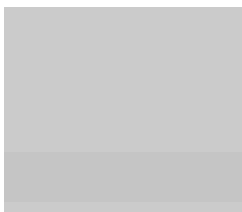
DETALLE DE VISTA POSTERIOR Y
SISTEMA ELECTRICO EXPUESTO


VISTA A 27 MTS DEL VERTICE 1


VISTA APROXIMADAMENTE A LA
MITAD DE LA PROPIEDAD

VISTA DEL ULTIMO TERCIO DEL
LOTE

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

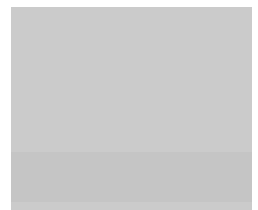
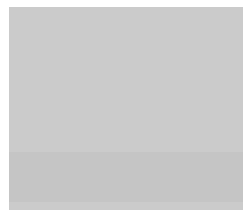
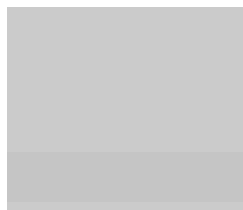
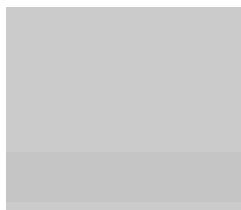
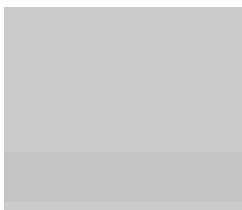


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70203068389000-2025-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70203068389000-2025-U



PARCIAL INTERNA


DETALLE PORTON DE
INGRESO


DEFECTOS ELECTRICOS


VISTA DE ESTRUCTURA DE
TECHO


DEFECTOS ELECTRICOS



DEFECTOS ELECTRICOS



DEFECTOS ELECTRICOS

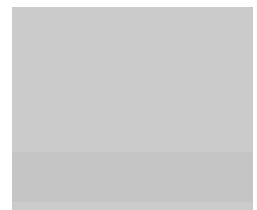
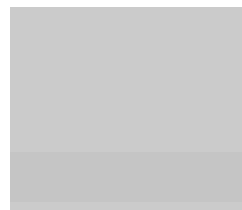
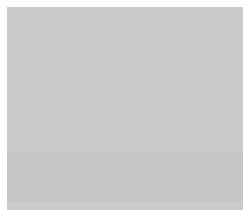
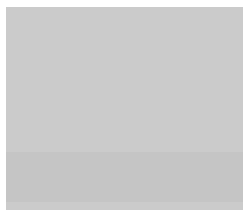
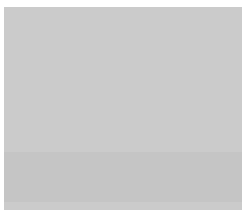


DEFECTOS ELECTRICOS



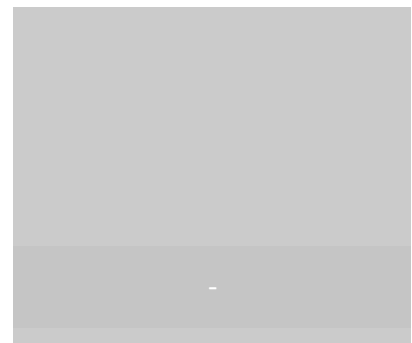
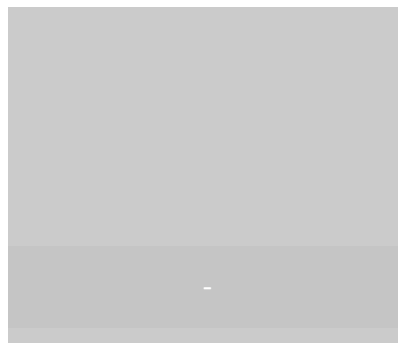
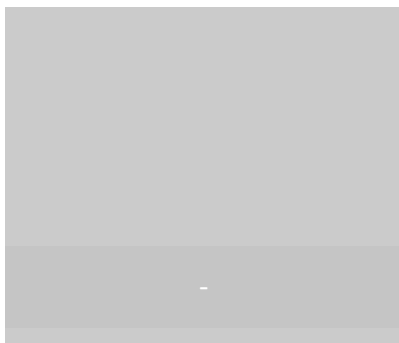
DEFECTOS ELECTRICOS

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

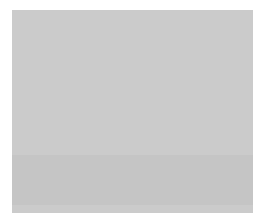
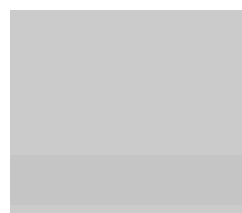
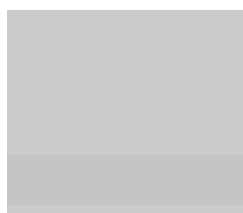
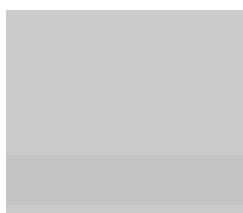
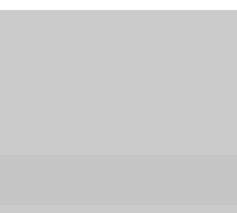


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70203068389000-2025-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ESTUDIO DE REGISTRO

214-70203068389000-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 68389---000

PROVINCIA: LIMON FINCA: 68389 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE 291-27 TERRENO PARA VIVIENDA

SITUADA EN EL DISTRITO 3-RITA CANTON 2-POCOCI DE LA PROVINCIA DE LIMON

LINDEROS:

NORTE : LOTE 291-26

SUR : LOTE 295

ESTE : CALLE PUBLICA

OESTE : LOTE 295

MIDE: OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO METROS CON DIECINUEVE DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:L-0068407-1992

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN

7-00015440 000

FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 3,496,510.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TRES MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS DIEZ COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00835034-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 25-NOV-2024

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE SIRVIENTE

CITAS: 309-02759-01-0901-001

AFECTA A FINCA: 7-00068389 -000

CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS

CITAS: 423-11608-01-0125-001

AFECTA A FINCA: 7-00068389 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 05-05-2025 a las 15:01 horas

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


PLANO CATASTRADO

214-70203068389000-2025-U

284-L-2-3-10

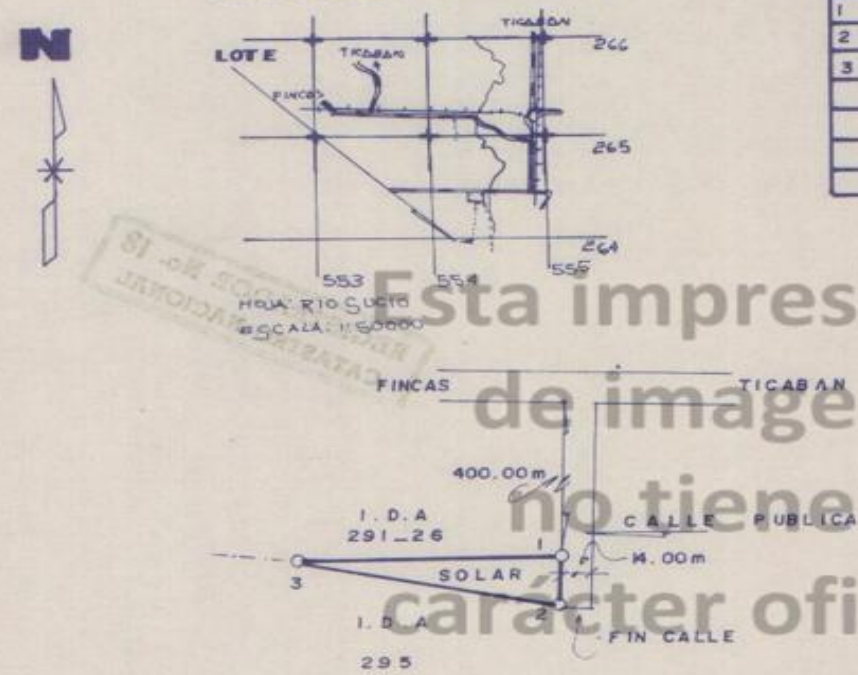
CATASTRO NACIONAL
234 312
 ROLLO IMAGEN
 SECCION MICROFILM AÑO 1992

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-68407-92
 Fecha **6 AGO 1992** Firma Autorizada



DERROTERO					
LINEA		ACIMUT		DIST. m	
1	2	184°	30'	19	38
2	3	281°	42'	90	94
3	1	89°	27'	90	37

UBICACIÓN GEOGRAFICA



HORA RIO SUJO
ESCALA: 1:50000

FINCAS TICABAN

400.00m

I.D.A. 291-26

SOLAR

I.D.A. 295

FIN CALLE

CALLE PUBLICA


14.00m

NOTA: LINDEROS EXISTENTES, LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL CERRADA.
 PRECISION: LINEAL: 1/2000, ANGULAR: 00°00'
 EXENTO DEL PAGO DE DERECHOS Y TIMBRES SEGUN LEY 6735, ART 7.
 DOY FE DE QUE LA CALLE QUE INDICO COMO ACCESO EXISTE EN LA REALIDAD.

FRENTE CALLE: 19.38m

PROPIEDAD DEL: CEDULA JURIDICA
No 4-000-042143-11

INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO



SITA EN: **TICABAN**

DISTRITO: 3° RITA

CANTON: 2° P O COCI

PROVINCIA: 7° LIMON

PROYECTO:
EL INDIIO

ES PARTE:
7015440-000

AREA: 769ha 7074.17 m²

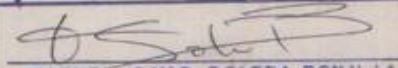
PARCELA:
291-27

AREA:
874.19 m²

ESCALA
1:2000

FECHA:
AGOSTO 1992

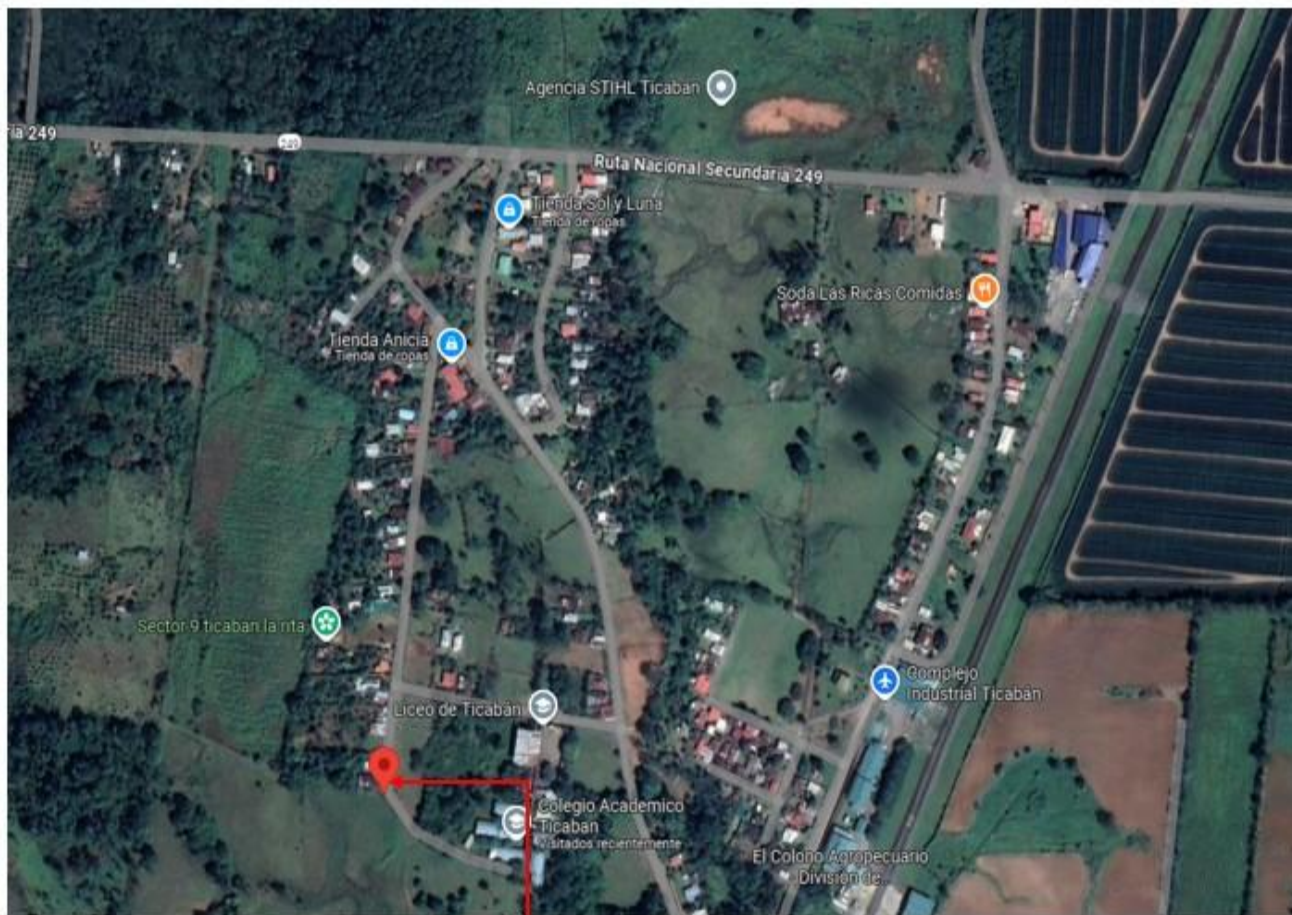
PROTOCOLO
TOMO: 7002
FOLIO: 136



MANUEL OMAR SOLERA BONILLA
PERITO TOPOGRAFO P.T. 1681

ESTUDIO DE REGISTRO

214-70203068389000-2025-U



10°23'35.4"N 83°50'08.6"W

10.393152, -83.835718



ESTUDIO DE REGISTRO

214-70203068389000-2025-U



ESTUDIO DE REGISTRO

214-70203068389000-2025-U

Datos
Colindantes
Afectaciones
Plano
Provincia

7 - LIMON

Cantón

702 - POCOCI

Distrito

70203 - RITA

ID predio

70203006838900

Número

7-0068389-0-0

finca
Área Plano

874.19 m²
Catastrado
Área Según

874.19 m²
Registro
Cautelar
Tomo-Asiento
Tipo

No tiene Trámites Administrativos asociados

I-

<-

>-

I-

Plano

700684071992

ABRE

1

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 LIQUEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-70203068389000-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	ALEMAN MENDOZA EDELBERTO	Número de cédula: 15580003989
3	Nombre del Perito que valoró:	MINOR DIEGO MURILLO GAMBOA	Empresa: Minor Diego Murillo Gamboa
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	21 250 847,79	Monto solicitado: 3 496 510,00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Los gravámenes no afectan el valor ni el uso final del bien / El lindero sur en el sitio no corresponde a la disposición del plano catastrado, ya que esta corrido parcialmente hacia el sur, formando un lote trapezoidal / El lote esta dispuesto basicamente en dos niveles, una plataforma mas alta a nivel de calle con pendiente hacia el oeste de 0 a 27m, luego baja suavemente el nivel 1m a una segunda rasante de lote, de los 27m hasta hasta los 91m con pendiente muy suave hacia oeste < 3%. Esta segun seccion de tierra se observo parcialmente chapeada, lo cual permitio llegar hasta el fondo del lote, alrededor del vertice 3 esta cubierta de malezas y ramas, no fue posible tomar el punto de coordenada / no se observo pasos de aguas corridas, ni servidumbres aereas ni terrestres en la propiedad.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Minor Diego Murillo Gamboa	Emp. N° 17
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	7/5/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)