

<b>AVALÚO DE FINCA URBANA</b>			<b>INFORME DE AVALÚO</b>		
<b>OFICINA</b> <b>PROPÓSITO DEL AVALÚO</b>		214 - DIRECCIÓN DE BIENES ESTIMAR EL VALOR FISICO	214-70203068389000-2025-U		
ALEMAN	MENDOZA	<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b> EDELBERTO		Céd. Residencia 15580003989	
BANCO	NACIONAL	<b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b> DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	Proporción de Derechos 100%
<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>					
Provincia:	07 - LIMON				
Cantón:	02 - POCOCI				
Distrito:	03 - RITA				
Localidad:	TICABAN / Plus code 95V7+8MH Ticabán, Limón, Pococí				
<b>DIRECCIÓN EXACTA</b>					
Barrio la Union, de la entrada del Colegio Academico Plus code 95V7+8MH Ticabán, Limón, Pococí					
<b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>					
Inscripción de la Finca	Según el Plano				
Plano de catastro N°	874,19 m <sup>2</sup>				
Identificador Predial	874,19 m <sup>2</sup>				
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m <sup>2</sup>	Demasía	NO
<b>AVALÚO</b>					
VALOR DEL TERRENO	₡9 826 769,79				
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡11 424 078,00				
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>	<b>₡21 250 847,79</b>				
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 linderos 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 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 los 91m con pendiente muy suave hacia oeste < 3%. Esta según sección de tierra se observó parcialmente chapada, lo cual permitió llegar hasta el fondo del lote, alrededor del vértice 3 esta cubierta de malezas y ramas, no fue posible tomar el punto de coordenada / no se observó pasos de aguas corriadas, ni servidumbres aéreas 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 representante 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	<a href="mailto:mmurillog@cfia.or.cr">mmurillog@cfia.or.cr</a>		

AVALÚO DEL TERRENO					214-70203068389000-2025-U					
Características		TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO								
		COMPARABLES								
SUJETO	1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor					
VALOR ¢/m <sup>2</sup>	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			
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000			
Frente	19,38	25	0,9186	20	0,9896	12	1,1733			
Pendiente	0,95	0	1,0123	0	1,0123	0	1,0131			
Ubicación	5	3	0,9503	5	1,0000	5	1,0000			
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000			
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000			
Tipo de Vía	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000			
Factor liquidez	1	0,1	0,9000	0,05	0,9500	0,05	0,9500			
Regularidad	1	1	1,1585	1	1,0000	1	1,0000			
Forma	1	1	0,7500	1	0,7500	1	0,7500			
			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 /m <sup>2</sup>	Valor ajustado	¢11 241 / m <sup>2</sup>		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1,0000	Área	874,19 m <sup>2</sup>		¢0 / m <sup>2</sup>					
VALOR UNITARIO FINAL										
VALOR TOTAL DEL TERRENO										
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 120m <sup>2</sup> 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				
		Coordinadas	Este	518 214	Norte	1 149 297				
	De Gasolinera Ticaban 435m O. 108m S.	Oferta	6379-9741			5/5/2025				

2	Vende Arabela Mora lote, 2 casas mal estado, precio de venta C15milones / lote de 20m frente, 55m fondo, plano.	Coordenadas	Este	518 146	Norte	1 149 681
		Oferta	8993-2097			5/5/2025
3	Liceo de Ticabán 60m E, 24m N. Vende lote con casa 45m <sup>2</sup> tipo VC01 estado intermedio, valor estimado C7,990,000. Lote 12m frente, fondo 27,83m. Helen Jara / Precio de venta C14 millones.	Coordenadas	Este	518 206	Norte	1 149 334
		Coordenadas	Este		Norte	
4		Coordenadas	Este		Norte	
		Coordenadas	Este		Norte	

<b>DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO</b>		214-70203068389000-2025-U	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>	
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 Calle pública
Acera	NO	<b>ACCESO A LA FINCA</b>	
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>		<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
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
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 1630 m
Medidores instalados	Electricidad y Agua	<b>ZONA RESIDENCIAL</b>	
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>			
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 S2 16	Ubicación:	Medianero
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>			
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
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 56,60%			
<b>AFFECTACIONES DEL BIEN</b>			
<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>			
FECHA ESTUDIO			
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		
<b>OBSERVACIONES</b>			
<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 los 91m con pendiente muy suave hacia oeste &lt; 3%. Esta sección de tierra se observó parcialmente chapeada, lo cual permitió llegar hasta el fondo del lote, alrededor del vértice 3 esta cubierta de malezas y ramas, no fue posible tomar el punto de coordenada / no se observó pasos de aguas corrientes, 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	-		
<b>TOTAL</b>	<b>162,00</b>		<b>29 670 300</b>						<b>11 424 078,00</b>		

OBRAS COMPLEMENTARIAS

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>B</b>		0,9748	-		
			-			<b>MB</b>		0,9997	-		
			-						-		
<b>TOTAL</b>	-	-	-						-		

#### **MEJORAS AL TERRENO**

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
			-						-		
			-						-		
			-						-		
<b>TOTAL</b>			-						-		

## **VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES**

CONSTRUCCIONES	€11 424 078,00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	€0,00
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>€11 424 078,00</b>

## MÉTODO DE DEPRECIACIÓN

---

## DEFINICIONES

---

DEFINICIONES		ESTADO	
<b>Área</b>	Dimensión de la construcción Medida en metros, m <sup>2</sup> , o unidades	<b>Estado</b>	Estado físico del bien (Actual)
		<b>Factor Depre.</b>	Factor de Depreciación
<b>V. Unit.</b>	Valor Unitario Nuevo	<b>Factor Estado</b>	Factor de Estado
<b>VRN</b>	Valor de Reposición Nuevo	<b>VNR</b>	Valor Neto de Reposición
<b>VUT</b>	Vida Útil Total estimada del bien	<b>VUR</b>	Vida Útil Remanente
<b>Edad</b>	Edad del bien (años de construido)		
Método de depreciación utilizado:		Ross-Heidecke	

Método de depreciación utilizado: *Ross-Heidecke*

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 descripta, 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 sólamente 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, ni relación comercial de ningún tipo con el solicitante.



## DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-70203068389000-2025-U

### CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: Bodega de concreto, ventanas superiores y 3 puertas 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: Perteenece al Banco Nacional. Cuenta con cuidadora sra. Yessica Espinoza

Vigencia del contrato de arrendamiento:

Área construcción principal: 162,00 m<sup>2</sup> Porcentaje de cobertura: 19% Año de construcción: 2005

### DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		BO02	NÚMERO DE NIVELES:	1	Sistema eléctrico:
Estructura	Sistema integral con techo metalico				
Paredes	Bloques de concreto sin repellos externos / altura de la bodega 2,7m				
Entrepiso	No aplica.				
Techos	Metalico, sist. tijereta H.N.cajon, correas piezas laminadas en frio.				
Cubierta	Hg ondulado				
Cielos	No tiene				
Pisos	Concreto lujado.				
Fachada	De concreto con repello solo en el costado este frontal.				
Aposentos	Un solo espacio de 9 x 18m, con puerta principal de correr en la esquina sur este, puerta adicional para salida al fondo y otra				
Baños	Area de baño sin viga corona, sin tanque septico, solo servicio.				
Otros	Repellos solo a lo interno. Por afuera paredes sistema integral				
Red de agua caliente	No existe baño				
Tanque captación de agua	No aplica.				

#### Fisuras

Repellos	Leve	Paredes	Importante	Pisos	Ninguno	Cielos	Ninguno
Pisos	Ninguno						

#### Apreciación visual de desplome

### OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación:

Avance:

#### DESCRIPCIÓN

### PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

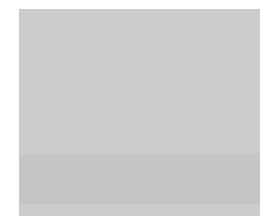
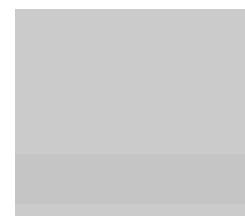
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:	NO
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				

### OBSERVACIONES

Construcción no posee canoas, bajantes ni precintas / sistema eléctrico sin entubar sin centro de carga, se observó solo dos tomas corrientes con enchufes y tapas, un tercer toma con enchufes sin tapa, el resto de espacios para toma solo el hueco / el área de medio baño ubicado detrás de la bodega en la esquina suroeste, esta sin viga corona, estructura de techo afectada por coméjen, sin tanque septic, con servicios sanitarios, sin lavatorio / se observó 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 vértice 1 / Se observó que las paredes externas en los costados y atrás están 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 supervisión de obras, sin permisos ni planos constructivos / La bodega está a 2,96m de línea propiedad y 2,55m del linderío norte.

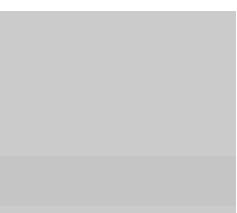
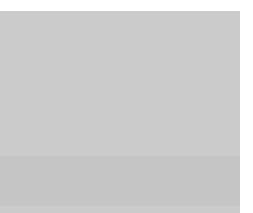
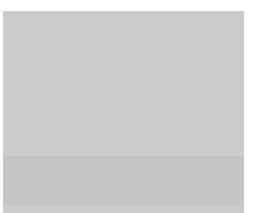
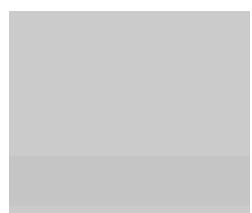
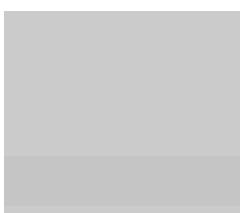
**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-70203068389000-2025-U

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-70203068389000-2025-U

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-70203068389000-2025-U



POSTERIOR COSTADO SUROESTE



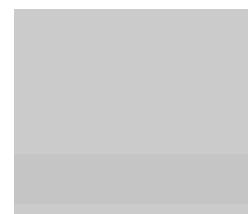
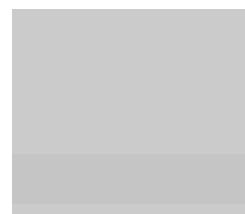
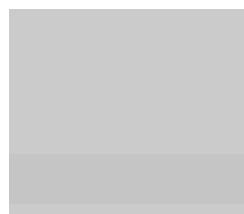
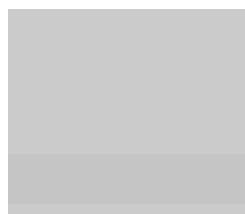
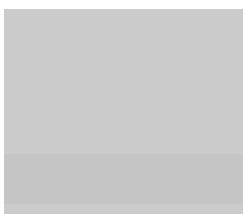
VISTA DE PARED



ANEXO DE BAÑO

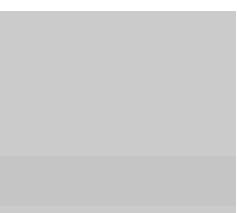
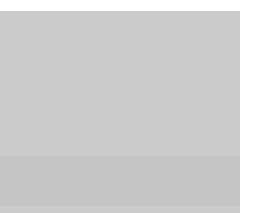
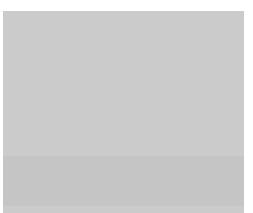
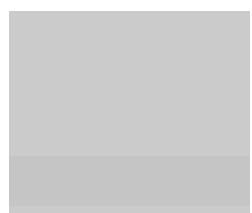
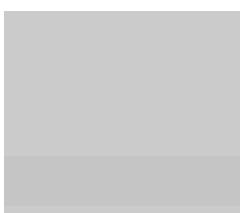
TUBERIA DE SALIDA DEL BAÑO,  
SIN TANQUE SEPTICOPOSTERIOR COSTADO  
NOROESTEDETALLE DE VISTA POSTERIOR Y  
SISTEMA ELECTRICO EXPUESTO

VISTA A 27 MTS DEL VERTICE 1

VISTA APROXIMADAMENTE A LA  
MITAD DE LA PROPIEDADVISTA DEL ULTIMO TERCIO DEL  
LOTE**FOTOGRAFIAS DE COMPARABLES**

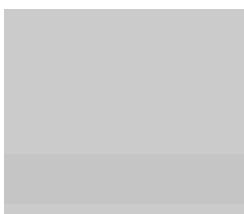
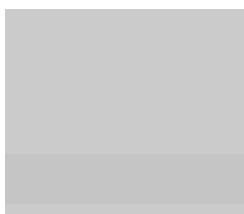
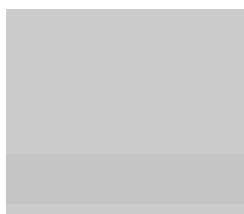
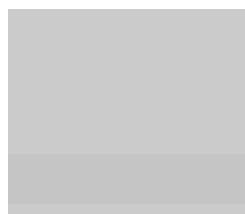
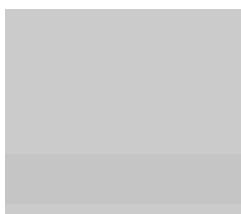
**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-70203068389000-2025-U

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

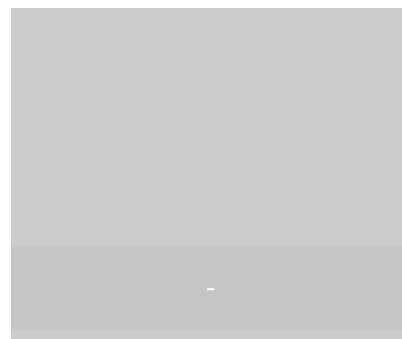
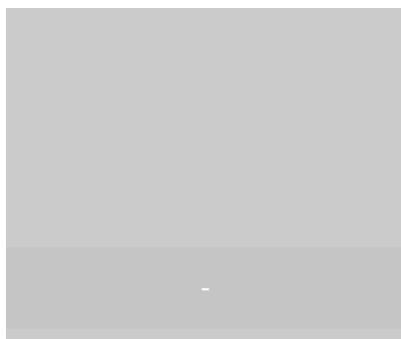
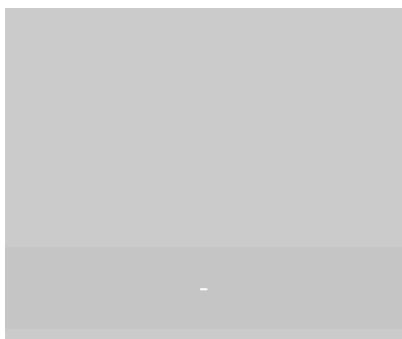
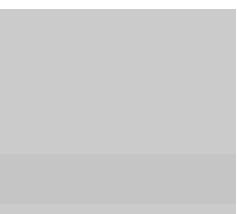
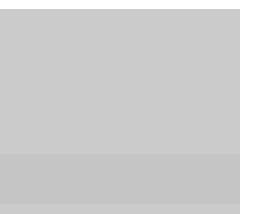
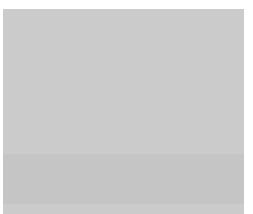
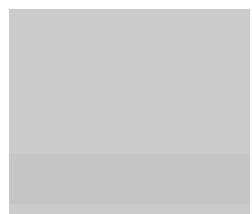
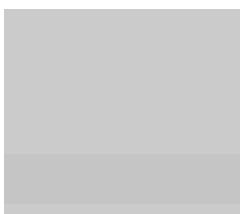
**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-70203068389000-2025-U

**FOTOGRAFIAS DE COMPARABLES**

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-70203068389000-2025-U

**DEFECTOS ELECTRICOS****VISTA INTERNA NORTE****DEFECTOS ELECTRICOS****DEFECTOS ELECTRICOS****PARCIAL INTERNA****PARCIAL INTERNA DEL BAÑO****FOTOGRAFIAS 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](#)

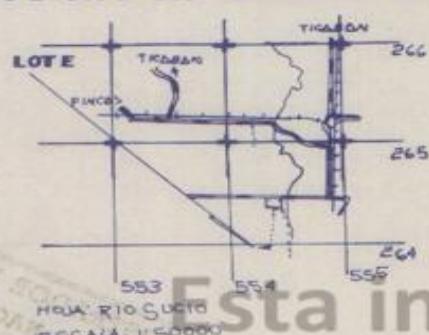
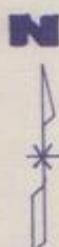
**PLANO CATASTRADO**

214-70203068389000-2025-U

284-L-2-3-10

**CATASTRO NACIONAL**  
**234 312**  
 ROLLO IMAGEN  
 SECCION MICROFILM AÑO 1992

**REGISTRO NACIONAL  
CATASTRO NACIONAL**  
 Si 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

**UBICACIÓN GEOGRAFICA****DER ROTERO**

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

Esta impresión  
de imagen



COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA

25 AGO 1992

ANOTADO

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: 19.58m

PROPIEDAD DEL: CEDULA JURIDICA

No 4-000-042143-11

**INSTITUTO DE DESARROLLO  
AGRARIO**



SITA EN: **TICABAN**

DISTRITO: **3º RITA**

CANTON: **2º P.O COCI**

PROMOCIA: **7º LIMON**

PROYECTO:

**EL INDIO**

ES PARTE:

**7015440 - 000**

AREA: **769ha7074.17 m²**

PARCELA:

**291-27**

E SCALA

**1: 2000**

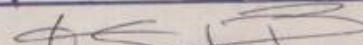
FECHA:

**AGOSTO 1992**

PROTOCOLO

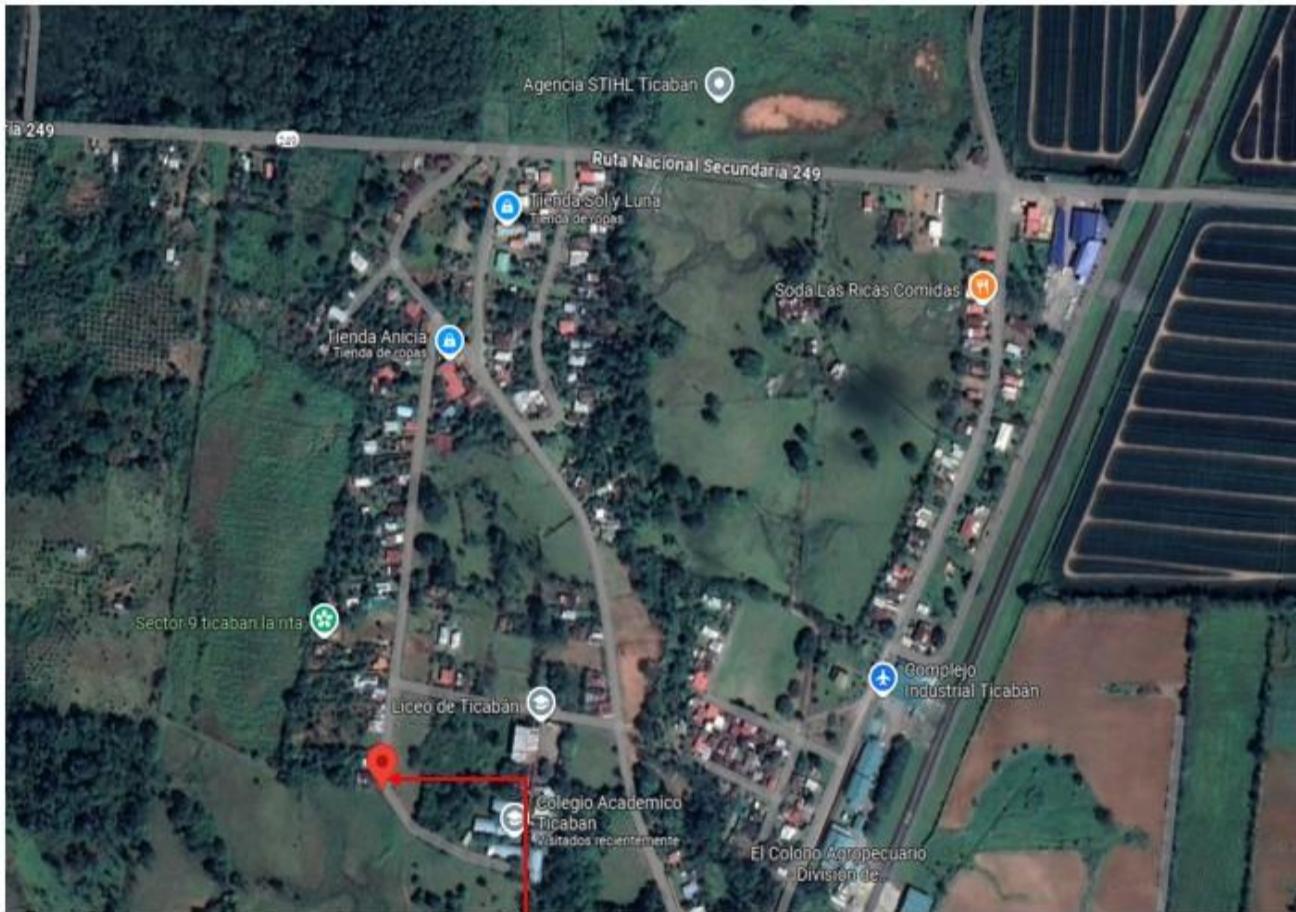
**TOMO: 7002**

**FOLIO: 136**

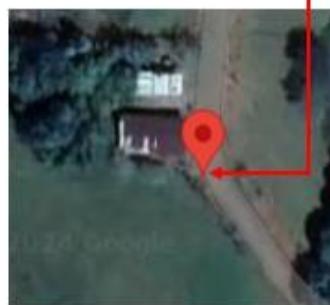
  
**MANUEL OMAR SOLERA BONILLA**  
 PERITO TOPOGRAFO P.T. 1681

**ESTUDIO DE REGISTRO**

214-70203068389000-2025-U

 $10^{\circ}23'35.4''N\ 83^{\circ}50'08.6''W$ 

10.393152, -83.835718



## ESTUDIO DE REGISTRO

214-70203068389000-2025-U



**ESTUDIO DE REGISTRO**

214-70203068389000-2025-U

Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano				
<b>Provincia</b>	<b>7 - LIMÓN</b>						
<b>Cantón</b>	<b>702 - POCOCI</b>						
<b>Distrito</b>	<b>70203 - RITA</b>						
<b>ID predio</b>	<b>70203006838900</b>						
<b>Número finca</b>	<b>7-0068389-0-0</b>						
<b>Área Plano</b>	<b>874.19 m<sup>2</sup></b>						
<b>Catastrado</b>							
<b>Área Según Registro</b>	<b>874.19 m<sup>2</sup></b>						
<b>Cautelar</b>		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tomo-Asiento</th> <th>Tipo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2"><b>No tiene Trámites Administrativos asociados</b></td> </tr> </tbody> </table>	Tomo-Asiento	Tipo	<b>No tiene Trámites Administrativos asociados</b>		
Tomo-Asiento	Tipo						
<b>No tiene Trámites Administrativos asociados</b>							
<b>Plano</b>	<b>700684071992</b>						
<b>ABRE</b>	<b>1</b>						
<b>Relación</b>	<b>1 - Relacion uno a uno</b>						
<b>Inconsistencias</b>							
<b>1 - N</b>	<b>2 - N</b>	<b>3 - N</b>	<b>4 - N</b>				
<b>5 - N</b>	<b>6 - N</b>	<b>7 - N</b>	<b>8 - N</b>				
<b>9 - N</b>	<b>10- N</b>	<b>12- N</b>					
<b>Modificaciones</b>							
<b>1 - N</b>	<b>2 - N</b>	<b>3 - N</b>	<b>4 - N</b>				
<b>5 - N</b>	<b>6 - N</b>	<b>7 - N</b>	<b>9 - N</b>				

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES				
Calificación de la Liquidez		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 gravamenes no afectan el valor ni el uso final del bien / El lindero sur en el sitio no corresponde a la disposicion 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.			
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)	