

Fecha: 27/03/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: De la planta empacadora Finca Imperio N°2 ,310m Este y 420m Norte, lote en margen izquierdo.  
7-LIM 7-Reventazón 3-Siquirres

Número de Avalúo: 5152827

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: >24 meses

Valor Concluido: 33.644.166,68

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 25/03/2024

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

Observaciones Generales:

La propiedad presenta las siguientes incongruencias:

En lo que respecta a la medida de referencia del vértice N°1 al punto de intersección (PI), en los planos se indica 17,85 metros, siendo lo correcto 30 metros. Por lo tanto, se requiere que un topógrafo realice la rectificación de medidas.

La propiedad se encuentra ubicada en una zona susceptible a inundaciones debido al desbordamiento de quebradas ,ubicándose la más cercana a 35m. Por lo cual requiere labores de impermeabilización ya que el agua llega hasta 70cm sobre el nivel de piso. Los costos asociados a estas mejoras fueron considerados como un demérito en el valor de las edificaciones.

Es necesario ordenar la caja de breaker, canalizar el cableado expuesto y colocar las tapas en las cajas octogonales.

FIRMA:

  
**ANDREA GOMEZ BARRANTES (FIRMA)**  
Firmado digitalmente por ANDREA GOMEZ BARRANTES (FIRMA)  
Fecha: 2024.04.01 23:07:03 -06'00'

Nombre: Andrea Gómez Barrantes

Tipo de Profesional: Arquitecto

Identificación #: 1-0863-0316

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre: \_\_\_\_\_

Tipo de Profesional: \_\_\_\_\_

Identificación #: \_\_\_\_\_



FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-70307012847500-2024-R

NAS No.: 5152827

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	564.645	1.126.279	19
2	564.648	1.126.299	19
3	564.586	1.126.300	19

ÁREA m²: 1.196,5 VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

**COMENTARIOS:**  
En sitio se constató que la propiedad coincide en términos de frente y fondo, sin embargo, se observaron incongruencias en la medida de referencia del vértice N°1 al (P1).

<b>AÑO DE CONSTRUCCIÓN:</b> 1994 <b>ÁREA CONSTRUCCIÓN:</b> 194,68 m² <b>EDAD EFECTIVA:</b> 30 años <b>VIDA ÚTIL REMANENTE:</b> 23,9 años <b>ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias):</b> 0 m² <b>VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias):</b> 0 años	<b>TIPO DE CONSTRUCCIÓN:</b> Residencial fuera de condominio <b>CUBIERTA:</b> Lámina de zinc ondulada <b>ESTRUCTURA:</b> Mampostería en primer nivel y fibrocemen <b>ENTREPISO:</b> Marco estructural en perfilera metálica <b>TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA:</b> VC01 <b>ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:</b> Regular <b>AVANCE DE OBRA:</b> <b>PORCENTAJE COBERTURA:</b> De 71% a 85	<b>TECHOS:</b> Lámina de zinc ondulada <b>CONDICIÓN:</b> <input type="checkbox"/> Óptimo <input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo Largueros y clavadores en perfilera RT con cubierta en lámina de zinc <hr/> <b>FACHADA/EXTERIOR:</b> Fachada sencilla con corredor y balcón frontal, co <b>CONDICIÓN:</b> <input type="checkbox"/> Óptimo <input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo El estado de conservación de la casa es bueno, sin embargo, requiere labores de impermeabilización.
---	---	---

<b>ACABADOS INTERIORES:</b> Paredes Cielos Repello <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Repello grueso y pintura Empastado <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> No posee cielos Enchape <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Pintura <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Pintura de aceite en regular estado Ventanería <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Aluminio <b>PISOS:</b> Cerámico <b>SISTEMA ELÉCTRICO:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado 75% - 99% <b>TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA:</b> <b>AIRE ACONDICIONADO:</b> <b>RED AGUA CALIENTE:</b> <b>GAS LP:</b> <b>UBICACIÓN:</b>	<b>CLOSETS/ARMARIOS:</b> <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo <b>AISLAMIENTO:</b> <input type="checkbox"/> Techo <input type="checkbox"/> Paredes <input type="checkbox"/> Sótano <input type="checkbox"/> Entretecho <b>LÍNEAS DE PLOMERÍA:</b> Tubería pvc con grifería econó <b>Diseño arquitectónico:</b> <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo <b>EMPOTRADOS/EXTRAS:</b> <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 <b>CONDICIÓN INTERIOR:</b> <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.	Cuarto de pilas			
PRINCIPAL		1		1	3	1			1			
SEGUNDO					3	1						
TERCERO												
TOTALES:		CUARTOS: 11			RECÁMARAS: 6				BAÑOS: 2		NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO:	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. La vivienda se distribuye en dos niveles. En el primer piso, la estructura está en mampostería, el segundo nivel está conformado por un armazón metálico con fibrocemento a un forro, sin contar con pisos ni cielos instalados. En lo referente al sistema eléctrico, se aprecia que las cajas de distribución octogonal, algunas no tienen tapa. Además, la caja de breakers requiere una organización de los cables para su correcto funcionamiento. Es necesario que esta caja disponga de una barra de neutro y tierra, así como una tapa apropiada para garantizar la seguridad de la instalación eléctrica.

**FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL**

Informe de Avalúo No.: 214-70307012847500-2024-R

NAS No.: 5152827

**ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO**

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
LIM, Siquirres, Reventazón De la planta empacadora Finca Imperio N°2, 310m Este y 420m Norte, lote en margen izquierdo.		Lote en venta en Siquirres, Nueva Virginia, de la Pulpería El Cruce 300m Oeste. Vendedor: Alejandro Solano.		Lote en venta en Siquirres, El Cocal, costado Sur de la Escuela El Cocal. Vendedor: Edgar Badilla.		Lote con casa en venta en Siquirres, El Carmen, Frente al Colegio de Maryland. Valor de la vivienda \$12960000. Vendedor: Adriana Morum, Nelson Campos.	
Tipo de Información		Oferta de mercado		Oferta de mercado		Oferta de mercado	
Superficie de Terreno		20 m X 24 m		34 m X 90 m		15 m X 20 m	
Fecha Consulta		27/03/2024		27/03/2024		27/03/2024	
Valor Terreno		3.000.000		30.000.000		17.000.000	
Números de Contacto		8794-5304		8925-8491		8777-9748	
Valor Unitario del Terreno		6.302,52		10.013,35		13.466,66	
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1
Dimensiones/Area de la Finca	1.196,5 m²	476 m²	,7377	2.996 m²	1,3538	300 m²	,6335
Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1
Servicios 2	12	16	,8869	16	,8869	16	,8869
Tipo de vía	5	4	1	1	,8238	3	,8788
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %			1		1		1
Nivel respecto a calle			1		1		1
Frente	21,73	20	1,028	34	,8615	10	1,1314
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
<b>AJUSTES/FACTOR RESULTANTE</b>		,6726		,8521		,5586	
<b>VALORES HOMOLOGADOS</b>		4.238,98		8.532,68		7.522,94	

**Conclusiones:**

La zona presenta un crecimiento muy lento y no se observa un mercado activo, por lo que para la valoración de la propiedad se utilizaron referencias de zonas similares cercanas. Un factor importante de demérito es que la propiedad carece de agua potable propia, dependiendo en cambio del suministro proveniente de una propiedad ubicada a 30 metros de distancia.

**VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado):** 8.094.323

**VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado):** 6.765

**FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL**

Informe de Avalúo No.: 214-70307012847500-2024-R

NAS No.: 5152827

<b>CLIENTE</b>	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	<b>VALUADOR</b>	NOMBRE: Andrea Gómez Barrantes
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados      COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - ANDREA GOMEZ BARRANTES
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica		IDENTIFICACIÓN N°: 1-0863-0316
	CLIENTE: 8923-1 y 2 RODY CASTRILLO LARA		TIPO DE PROFESIONAL: Arquitect
	CORREO: acervantes@bncr.fi.cr		CORREO: arquiconstruyeoficina@outlook.com
TELÉFONO: 2212-2000 x23430      IDENTIFICACIÓN N°: 5-0323-0159	TELÉFONO: 2100-1921      OTRO: 8846-1360		

**Enfoque Físico**

Valor del Terreno en Estudio / Área Cultivada / Área Enmontada Inculca ó Construida

Fracción	Área m2	Valor		Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario						Ajustado		Parcial
1	1.196,5	6.765		1	1	1	1	6.765	100%	8.094.322,5
2				1	1	1	1	0	100%	0
3				1	1	1	1	0	100%	0
4				1	1	1	1	0	100%	0
5				1	1	1	1	0	100%	0
<b>Totales</b>									Valor del Terreno:	8.094.322,5

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Forma de Explotación	Área m2	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	Estado de Conserv.	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR (años)	Valor Unitario Final
<b>Totales</b>										0	0
										Valor Mejoras al terreno:	0
										Proporción del valor mejoras al terreno:	0

Valor de las Construcciones

Tipo de construcción	Área m2	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR (años)	Valor Unitario Final
Corredor	10,94	145.000	1.586.300	50	30	0,52	0,9191	758.142	23,9	69.300
Primer niv	86,4	270.000	23.328.000	50	30	0,52	0,9191	11.149.228,8	23,9	129.042
Balcón	10,94	75.000	820.500	40	12	0,805	0,819	540.950,18	26,4	49.447
Segundo Ni	86,4	230.000	19.872.000	40	12	0,805	0,819	13.101.523,2	26,4	151.638
<b>Totales</b>	194,68		45.606.800							25.549.844,18

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	Indiviso	Proporcionalidad de acuerdo con el factor de copropiedad	
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
<b>Totales</b>									0	
									Valor de los Elementos Comunes:	0

Áreas y Elementos Adicionales Privativos (Instalaciones Especiales y Obras Complementarias)

Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	Valor Unitario Final	
<b>Totales</b>									0	
									Valor de los Elementos Adicionales:	0

**VALOR FÍSICO TOTAL:**

33.644.166,68

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

N° Informe de Avalúo	Finca Filial	Identificador Predial		Plano Catastro		Registro	Coeficiente Copropiedad	Terreno		Construcción	Total
		Número/unidad	Área m²	Número/unidad	Área m²			Área	Valor		
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
<b>Totales:</b>											0



FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-70307012847500-2024-R

NAS No.: 5152827

**LIMITACIONES Y SALVEDADEDES**

**OBSERVATIONS:**  
 La propiedad presenta las siguientes incongruencias:  
 En lo que respecta a la medida de referencia del vértice N°1 al punto de intersección (PI), en los planos se indica 17,85 metros, siendo lo correcto 30 metros. Por lo tanto, se requiere que un topógrafo realice la rectificación de medidas.  
 La propiedad se encuentra ubicada en una zona susceptible a inundaciones debido al desbordamiento de quebradas ,ubicándose la más cercana a 35m.Por lo cual requiere labores de impermeabilización ya que el agua llega hasta 70cm sobre el nivel de piso. Los costos asociados a estas mejoras fueron considerados como un demérito en el valor de las edificaciones.  
 Es necesario ordenar la caja de breaker, canalizar el cableado expuesto y colocar las tapas en las cajas octogonales.

**TIEMPO DE EXPOSICIÓN**

**TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN:** >24 meses

**AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL:** Local

**RESUMEN DE VALORES**

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

**VALOR DE TERRENO:** 8.094.322,5

**VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:** 25.549.844,18

**VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS:** 33.644.166,68

**MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A:** 25.549.844,18

**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:** 33.644.166,68  Tal Como Está  Como Terminado

**CONCLUSIÓN DE VALOR**

**DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD:** De la planta empacadora Finca Imperio N°2 ,310m Este y 420m Norte, lote en margen izquierdo.

**PROVINCIA:** LIM **CANTON:** Siquirres **DISTRITO:** Reventazón

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:** **VALOR FINAL:** 33.644.166,68 **MONTO DE LA SOLICITUD:** 26.647.060,68

**VALOR EN LETRAS:** treinta y tres millones seiscientos cuarenta y cuatro mil ciento sesenta y seis y sesenta y ocho centavos

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

**CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN**

**FIRMA:**



**ANDREA GOMEZ BARRANTES (FIRMA)**  
 Firmado digitalmente por ANDREA GOMEZ BARRANTES (FIRMA)  
 Fecha: 2024.04.01 23:08:29 -06'00'

**NOMBRE PERITO:** Andrea Gómez Barrantes

**TIPO DE PROFESIONAL:** Arquitecto **TIPO DE PERITO:** Perito Externo CFIA

**REGISTRO #:** A18807

**CÓDIGO INSPECTOR:** 668

**COD. EMPRESA:** 245

**FECHA DEL INFORME:** 27/03/2024

**PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD:**  Si  No

**FECHA DE INSPECCIÓN:** 25/03/2024

**IDENTIFICACIÓN N°:** 1-0863-0316

**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 checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 19-24	<input checked="" type="checkbox"/> Mapa de Ubicación	<input checked="" 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 checked="" 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 type="checkbox"/> Certificado Catastral 1	<input type="checkbox"/> Certificado Catastral 2			



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Medidor de fluido eléctrico

Foto 4



Descripción: Vista lateral derecha y posterior

Foto 2



Descripción: Vista frontal de la vivienda

Foto 5



Descripción: Sala

Foto 3



Descripción: Vista lateral izquierda

Foto 6



Descripción: Cocina

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Dormitorio

Foto 10



Descripción: Baño

Foto 8



Descripción: Dormitorio

Foto 11



Descripción: Ducha

Foto 9



Descripción: Dormitorio

Foto 12



Descripción: Cuarto de pila

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: Acceso a segunda planta

Foto 16



Descripción: Dormitorio

Foto 14



Descripción: Sala

Foto 17



Descripción: Dormitorio

Foto 15



Descripción: Pasillo a dormitorios

Foto 18



Descripción: Dormitorio

Fotos Adicionales 19-24

Foto 19



Descripción: Baño

Foto 22



Descripción: Instalación eléctrica expuesta

Foto 20



Descripción: Ducha

Foto 23



Descripción: Estructura de techo

Foto 21



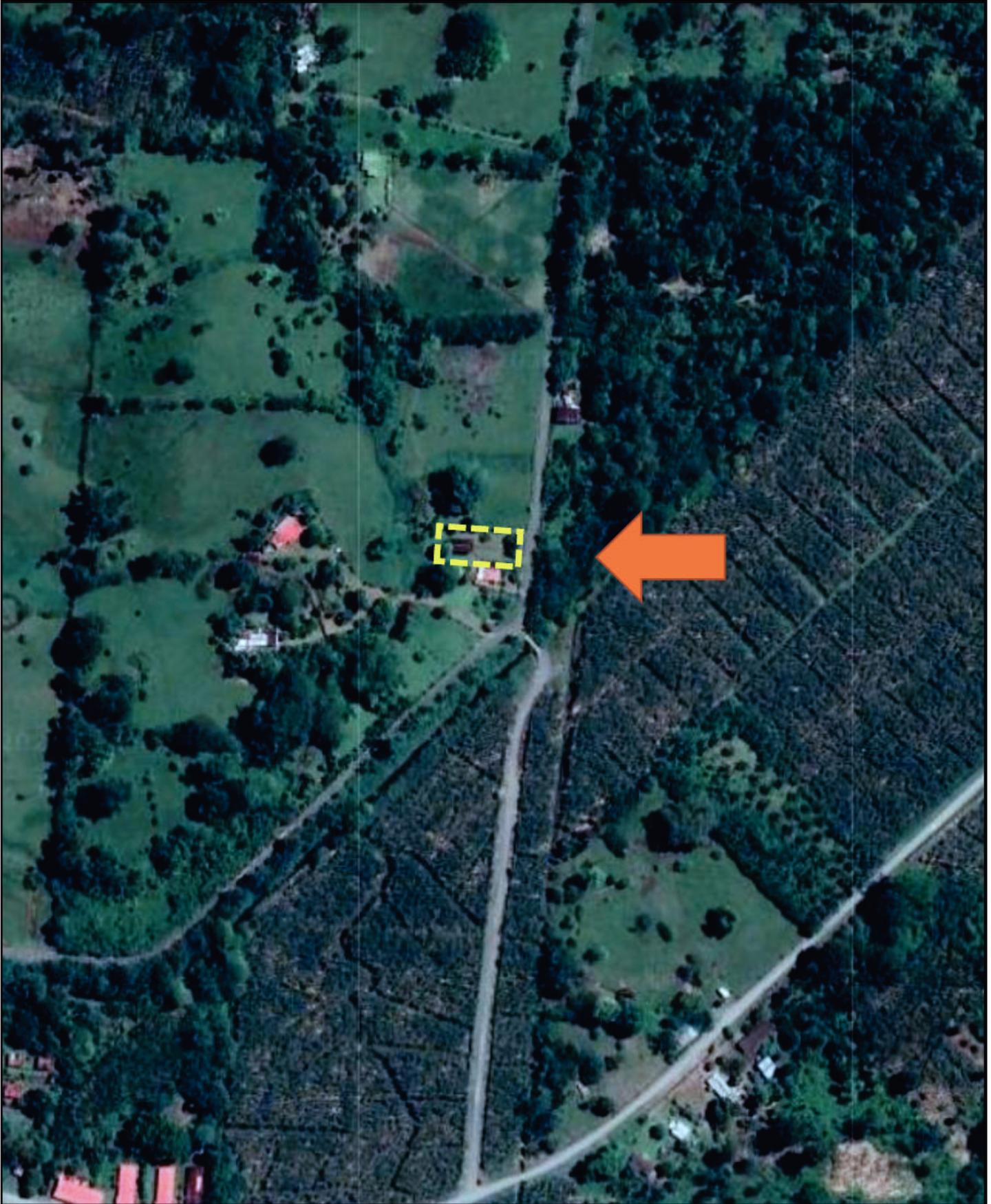
Descripción: Centro de carga sin tapa

Foto 24



Descripción: Tanque séptico

Mapa de Ubicación

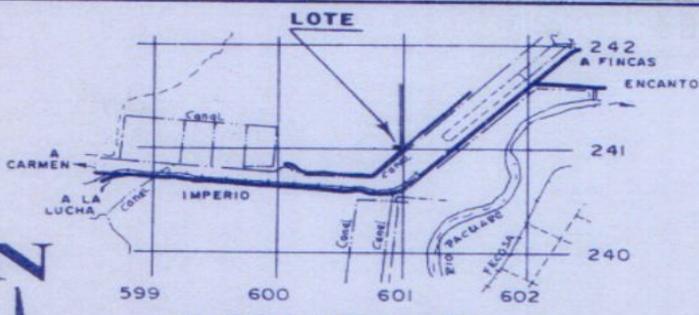


Plano Catastro

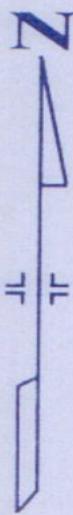
49-L-3-1-19

**CATASTRO NACIONAL**  
 85 419  
 ROLLO IMAGEN  
 SECCION MICROFILM AÑO 1996

**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-320026-96  
 24 ABR 1996  
 Fecha Firma Autorizada



LINEA	RUMBO	DIST.
1—2	N 05 ° 14' E	21.73
2—3	N 87 ° 18' W	56.25
3—4	S 06 ° 21' W	20.72
4—1	S 86 ° 15' E	56.62



**LOCALIZACION**  
 HOJA PARISMINA ESCALA 1:50.000

Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica  
 18 ABR. 1996  
 FERNANDO MATAMOROS H.



LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA.  
 ERRORES ESTIMADOS : ANGULAR = 00 ° 01'  
 LINEAL = 0.02 m.  
 LOS LINDEROS SON EXISTENTES.  
 ESTE PLANO MODIFICA AL CATASTRADO No. L-77248-92  
 DOY FE QUE LA INSCRIPCION DE ESTE PLANO NO AFECTA NI PERJUDICA  
 LOS TERRENOS DE PATRIMONIO NACIONAL DE LA ZONA MARITIMO-TERRESTRE.

PROPIEDAD DE : KATTIA LARA ROSALES VENDE A : URI GRACIELA, RODI y LUIS FERNANDO MENORES, TODOS CASTRILLO LARA Y ELMER CARRILLO ROSALES Cedula No. 9-089-455 Cedula No. 3-324-0911		SITUADO EN IMPERIO DISTRITO 1° SIQUIRRES CANTON 3° SIQUIRRES PROVINCIA 7° LIMON		ES PARTE DE: FOLIO REAL No. 7060110-000
 JUAN ERNESTO HERNANDEZ MENDEZ P.T. 2100 PERITO TOPOGRAFO PROTOCOLO TOMO 8117		AREA 1196.50 m <sup>2</sup> Area segun Registro: 11 ha 2883.39 m <sup>2</sup> ESCALA 1:500	ARCHIVO No	FECHA ABRIL DE 1996
FOLIO 136				

Estudio de Registro

26/3/24, 16:31

about:blank

REPUBLICA DE COSTA RICA  
 REGISTRO NACIONAL  
 CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
 MATRICULA: 128475—000

Imprimir Regresar  
 Comprar

PROVINCIA: LIMON FINCA: 128475 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
 SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UNA CASA  
 SITUADA EN EL DISTRITO 7-REVENTAZON CANTON 3-SQUIRRES DE LA PROVINCIA DE LIMON  
**FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA**  
 LINDEROS:

NORTE : KATIA LARA ROSALES Y RUTH LARA ROSALES  
 SUR : KATIA LARA ROSALES  
 ESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 21,73 METROS  
 OESTE : KATIA LARA ROSALES

MIDE: MIL CIENTO NOVENTA Y SEIS METROS CON CINCUENTA DECIMETROS CUADRADOS  
 PLANO:L-0320026-1996  
 IDENTIFICADOR PREDIAL:703070128475 \_\_

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

**FINCA DERECHO INSCRITA EN**  
 7-00060110 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 29,046,818.00 COLONES

PROPIETARIO:  
 BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
 CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
 ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTIUN MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES  
 DUEÑO DEL DOMINIO  
 PRESENTACIÓN: 2023-00609125-01  
 CAUSA ADQUISITIVA: REMATE  
 FECHA DE INSCRIPCIÓN: 28-SEP-2023

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

CONDICIONES REF:0000LEY 2825  
 CITAS: 401-15301-01-0903-001  
 FINCA REFERENCIA 700060110 000  
 AFECTA A FINCA: 7-00128475 -000  
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA  
 CITAS: 401-15301-01-0959-001  
 FINCA REFERENCIA 00032463 000  
 AFECTA A FINCA: 7-00128475 -000  
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 26-03-2024 a las 16:23 horas

about:blank

1/

Anexo Imagen 1

Descripción:  
Imágenes de las referencias

## Fotos de referencias

### Referencia 1



### Referencia 2



### Referencia 3



Fecha: 20/02/2023

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: LA ISLA DE LA PLANTA EMPACADORA 300 M. ESTE Y 500 M. NORTE.  
7-LIM 7-Reventazón 3-Siquirres

Número de Avalúo: 5117500

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 3.322.007,5

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 18/02/2023

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

Observaciones Generales:

No se observaron afectaciones en la visita a la propiedad con respecto a los gravámenes. Citas: 401-15301-01-0903-001/ 401-15301-01-0959-001/ 800-255612-01-0001-00/ 800-307379-01-0001-001/ 2013-100360-01-0006-001.

FIRMA:



Nombre: ROGER MOLINA MORA

Tipo de Profesional: Ing. Agrónomo

Identificación #: 1-0588-0149

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:

ROGER  
MOLINA  
MORA (FIRMA)

Firmado digitalmente  
por ROGER MOLINA  
MORA (FIRMA)  
Fecha: 2023.02.20  
15:56:30 -06'00'

Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

# FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-70307012847600-2023-R

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5117500

<b>CLIENTE</b>	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 328-Cobro Judicial      COD. AGENCIA: 328 SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA CLIENTE: RODY CASTRILLO LARA CORREO: TELÉFONO: 506-8705-5129      IDENTIFICACIÓN N°: 5-0323-0159	<b>VALUADOR</b>	NOMBRE: ROGER MOLINA MORA EMPRESA: Perito Externo - ROGER MOLINA MORA IDENTIFICACIÓN N°: 1-0588-0149 TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Agrónomo CORREO: roger18@hotmail.es TELÉFONO: 2758-7935/8380-5790      OTRO:												
	NOMBRE PROPIETARIO: RODY CASTRILLO LARA      IDENTIFICACIÓN N°: 5-0323-0159      PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 7 LIM      CANTON: 3 Siquirres      DISTRITO: 7 Reventazón      LOCALIDAD: IMPERIO DIRECCIÓN EXACTA: LA ISLA DE LA PLANTA EMPACADORA 300 M. ESTE Y 500 M. NORTE. IDENTIFICADOR PREDIAL: 70307012847600      PLANO DE CATASTRO N°: L-0320024-1996      ÁREA REGISTRADA: 499.55 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Caribe      USO PREDOMINANTE: Others      OCUPADO POR: PROPIETARIO      VIGENCIA CONTRATO: LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No														
<b>PROPIEDAD</b>	INSCRIPCIÓN DE: La Finca      SEGÚN: El Plano Y El Registro PROPÓSITO: <input type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico <input checked="" 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"/> COBRO JUDICIAL USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): BANCO NACIONAL DE COSTA RICA 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 <input type="checkbox"/> Actualización de un avalúo elaborado en:      con vencimiento en:      Avalúo No.: TIPO DE PROPIEDAD: <input type="checkbox"/> Urbano <input checked="" type="checkbox"/> Rural      LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No      BIEN ESPECIALIZADO: <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No CUOTA MANTENIMIENTO: <input type="checkbox"/> Mes <input type="checkbox"/> Año      NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica): USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Otro      DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: LOTE VERDE ID. PREDIAL FINCA MATRIZ:      ID. PREDIAL FINCA FILIAL:      FINCA FILIAL N°: ÁREA M² FINCA MATRIZ:      ÁREA M² FINCA FILIAL:      ÁREA M² PRIVATIVAS:      ÁREAS COMUNES: ÁREA M² PLANO CATASTRO: 499,5 m²      ÁREA M² ID. PREDIAL: 499,5 m²      ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA:      DEMASIA: No FACTOR DE COPROPIEDAD: 0      ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:														
	<b>INFORMACIÓN ADICIONAL</b>	ACTIVIDAD DEL LUGAR: <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input checked="" type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Otro TIPO DEL DISTRITO: <input type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input checked="" type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro TENDENCIA DISTRITO: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input type="checkbox"/> Disminuyendo <input type="checkbox"/> Otro DENSIDAD: <input type="checkbox"/> Mayor a 75% <input checked="" type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input type="checkbox"/> Rural NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media Baja ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/> FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Regular      ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No													
<b>DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO</b>		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA</td> <td style="width: 20%;">De</td> <td style="width: 20%;">Hasta</td> </tr> <tr> <td>RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>RANGO DE PRECIOS:</td> <td style="text-align: center;">5.000</td> <td style="text-align: center;">7.000</td> </tr> <tr> <td colspan="3">                     VISIÓN DEL MERCADO      OFERTA:      <input type="checkbox"/> Alta      <input checked="" type="checkbox"/> Normal      <input type="checkbox"/> Baja                         DEMANDA:      <input type="checkbox"/> Alta      <input checked="" type="checkbox"/> Normal      <input type="checkbox"/> Baja                      TENDENCIA DE PRECIOS:      <input type="checkbox"/> Aumentando      <input checked="" type="checkbox"/> Estable      <input type="checkbox"/> Disminuyendo                 </td> </tr> </table>			PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):			RANGO DE PRECIOS:	5.000	7.000	VISIÓN DEL MERCADO      OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja TENDENCIA DE PRECIOS: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo	
	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta												
RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):															
RANGO DE PRECIOS:	5.000	7.000													
VISIÓN DEL MERCADO      OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja TENDENCIA DE PRECIOS: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo															
<b>TERRENO /FINCA</b>	COMENTARIOS: Se trata de un lote verde de topografía plana en buen estado y mantenimiento. Se encuentra en una zona rural de desarrollo agrícola y ganadero, con poco desarrollo urbanístico. Los linderos este y sur no están delimitados														
	DIMENSIONES: 20 X 25 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 499,55      UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0 TOPOGRAFÍA: Plana PENDIENTE: No Aplica ZONIFICACIÓN: Agrícola FUENTE: ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: Bueno POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No      Ninguno CUERPO DE AGUA CERCANO: <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No      Ninguno DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No      Ninguno EXISTEN GRAVÁMENES: <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No														
COMENTARIOS: Se trata de un terreno de topografía plana en buen estado y mantenimiento. El terreno en la visita al campo no se encuentra delimitado ni adecuadamente marcado.															
SERVICIOS: <input type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input type="checkbox"/> Alcantarillado <input type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input type="checkbox"/> Caño <input type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/> AGUA: <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No ADICIONALES: <input checked="" type="checkbox"/> Calle de Grava <input type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cordón <input type="checkbox"/> Alumbrao <input type="checkbox"/> TV por Cable <input type="checkbox"/> ELECTRICIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> Sí Tiene <input type="checkbox"/> No Tiene TIPO DE RUTA: <input type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/> Terciaria <input type="checkbox"/> Camino Vecinal <input checked="" type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Lastre mezclado grueso ANCHO DE VÍA: 10,88 TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No JARDINES/PARQUES: <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia entre 1500 m y 2500 m TIPO DE ACCESO: Calle Pública      TIPO DE UBICACIÓN: Medianero APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 -> 95															

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-70307012847600-2023-R

NAS No.: 5117500

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	564.643	1.126.303	7
2	564.701	1.126.405	7
3	564.560	1.126.295	7

ÁREA m²: 0 VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 0 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m² EDAD EFECTIVA: 0 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 0 m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 0 años	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: CUBIERTA: ESTRUCTURA: ENTREPISO: TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: AVANCE DE OBRA: PORCENTAJE COBERTURA:	TECHOS: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo FACHADA/EXTERIOR: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
---	---	--

<b>ACABADOS INTERIORES:</b> Paredes Cielos Repello <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Empastado <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Enchape <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> PISOS: SISTEMA ELÉCTRICO: <input type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado 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 LÍNEAS DE PLOMERÍA: Diseño arquitectónico: <input type="checkbox"/> Óptimo <input 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												
SEGUNDO												
TERCERO												

TOTALES: CUARTOS: 0 RECÁMARAS: 0 BAÑOS: 0 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: 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.

**FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL**

Informe de Avalúo No.: 328-70307012847600-2023-R

NAS No.: 5117500

**ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO**

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
LIM, Siquirres, Reventazón LA ISLA DE LA PLANTA EMPACADORA 300 M. ESTE Y 500 M. NORTE.		LIMÓN, Siquirres, Reventazon, Maryland		LIMÓN, Siquirres, Reventazon, El Carmen		LIMÓN, Siquirres, Reventazon, Imperio	
Tipo de Información		OFERTA		OFERTA		OFERTA	
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		17/02/2023		17/02/2023		17/02/2023	
Valor Terreno							
Números de Contacto		506-7106861		506-9944315			
Valor Unitario del Terreno		4.500		5.000		4.000	
Ubicación	2	2	1	2	1	2	1
Dimensiones/Area de la Finca	499.55 m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2</sup>	1,4374	1.200 m <sup>2</sup>	1,3354	2.500 m <sup>2</sup>	1,7013
Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1
Servicios 2	14	14	1	14	1	14	1
Tipo de vía	5	5	1	5	1	5	1
Relación Frente/Fondo	1	1	1	1	1	1	1
Pendiente %	0	0	1	0	1	0	1
Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1	0	1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
<b>AJUSTES/FACTOR RESULTANTE</b>		1,4374		1,3354		1,7013	
<b>VALORES HOMOLOGADOS</b>		6.468,3		6.677		6.805,2	

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 3.322.008

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 6.650

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO





FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-70307012847600-2023-R

NAS No.: 5117500

**LIMITACIONES Y SALVEDADEDES**

**OBSERVATIONS:**  
 No se observaron afectaciones en la visita a la propiedad con respecto a los gravámenes. Citas: 401-15301-01-0903-001/ 401-15301-01-0959-001/ 800-255612-01-0001-00/ 800-307379-01-0001-001/ 2013-100360-01-0006-001.

**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: 3.322.007,5

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 3.322.007,5

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO: 3.322.007,5

VALOR DE VENTA FORZADA: 0

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: 3.322.007,5  Tal Como Está  Como Terminado

**CONCLUSIÓN DE VALOR**

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: LA ISLA DE LA PLANTA EMPACADORA 300 M. ESTE Y 500 M. NORTE.

PROVINCIA: LIM CANTON: Siquirres DISTRITO: Reventazón

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: 20/02/2023 VALOR FINAL: 3.322.007,5 MONTO DE LA SOLICITUD: 28.425.092,83

VALOR EN LETRAS: tres millones trescientos veintidós mil siete y cincuenta centavos

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

**CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN**

**FIRMA:** 

**CO-FIRMANTE (si aplica)**

**FIRMA:** 

**NOMBRE PERITO:** ROGER MOLINA MORA **NOMBRE CO-FIRMANTE:**

**TIPO DE PROFESIONAL:** Ing. Agrónomo **TIPO DE PERITO:** Perito Externo CIA **TIPO DE PROFESIONAL:** **TIPO DE PERITO:**

**REGISTRO #:** 3952 **REGISTRO #:**

**CÓDIGO INSPECTOR:** 499 **CÓDIGO INSPECTOR:**

**COD. EMPRESA:** 169 **COD. EMPRESA:**

**FECHA DEL INFORME:** 20/02/2023 **FECHA DEL INFORME:**

**PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD:**  Si  No **PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD:**  Si  No

**FECHA DE INSPECCIÓN:** 18/02/2023 **FECHA DE INSPECCIÓN:**

**IDENTIFICACIÓN N°:** 1-0588-0149 **IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)**

**ANEXOS:**

Enfoque de Costos  Fotos Adicionales 1-6  Fotos Adicionales 19-24  Mapa de Ubicación  Anexo Imagen 1

Enfoque de Mercado(4-6)  Fotos Adicionales 7-12  Fotos Adicionales 25 -30  Plano Catastro  Anexo Imagen 2

Enf. Mercado Terreno (4-6)  Fotos Adicionales 13-18  Estudio de Registro  Anexo Texto  Anexo Imagen 3

Certificado Catastral 1  Certificado Catastral 2



Fachada Principal



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: LINDERO NORTE

Foto 4



Descripción: VISTA GENERAL

Foto 2



Descripción: PUNTO DE AMARRE

Foto 5



Descripción: LINDERO NORTE

Foto 3



Descripción: LINDERO SUR

Foto 6



Descripción: LINDERO OESTE AL FONDO

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: LINDERO SUR

Foto 10



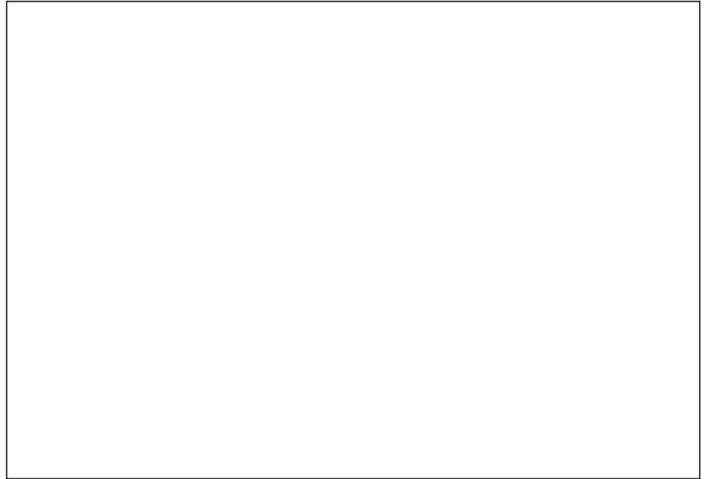
Descripción: LOTE DE REFERENCIA

Foto 8



Descripción: LOTE DE TOPOGRAFIA PLANA

Foto 11



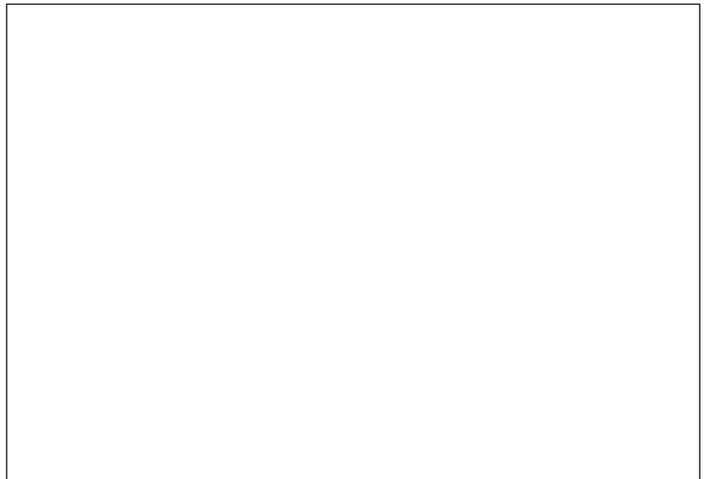
Descripción:

Foto 9



Descripción: LOTE DE REFERENCIA

Foto 12



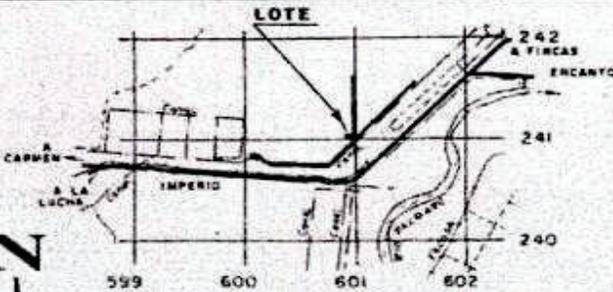
Descripción:

Plano Catastro

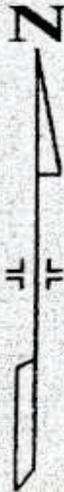
48-L-3-1-19

**CATASTRO NACIONAL**  
85 418  
FOLIO IMPERIO  
SECCION MUNICIPAL AÑO 1996

**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-370024-96  
24 ABR 1996  
Fecha *STG*  
Firma Astorinch

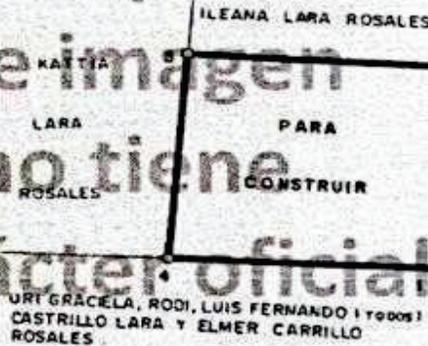


LINEA	RUMBO	DIST
1-2	N 05° 13' E	20.00
2-3	N 87° 18' W	25.00
3-4	S 05° 13' W	20.00
4-1	S 87° 18' E	25.00



**LOCALIZACION**  
HOJA PARISMINA ESCALA 1:50 000

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



Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica  
**18 ABR. 1996**  
*Fernando Matamoros H.*  
FERNANDO MATAMOROS H.

LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA  
ERRORES ESTIMADOS ANGULAR ±00° 01'  
LINEAL ±0.02 m  
LOS LINDEROS SON EXISTENTES  
ESTE PLANO MODIFICA AL CATASTRADO No L-77248-92  
DOY FE QUE LA INSCRIPCION DE ESTE PLANO NO AFECTA NI PERJUDICA LOS TERRENOS DE PATRIMONIO NACIONAL DE LA ZONA MARITIMO-TERRESTRE.

PROPIEDAD DE <b>KATTIA LARA ROSALES</b> VENDE A <b>RUTH LARA ROSALES</b> <i>Juan Ernesto Hernandez</i> JUAN ERNESTO HERNANDEZ MENDEZ P. 2100	CEDULA No 9-089-455 CEDULA No. 5-161-112	SITUADO EN IMPERIO DISTRITO 1° SIQUIRRAS CANTON 3° SIQUIRRAS PROVINCIA 7° LIMON	ES PARTE DE FOLIO REAL No 7060110-000
PROTOCOLO TOMO 8117	FOLIO 136	AREA <b>499.55</b> m <sup>2</sup> Area segun Registro 11ha 2883.39 m <sup>2</sup>	ARCHIVO No
	ESCALA 1:500		FECHA ABRIL DE 1996

## Estudio de Registro

19/2/23, 12:50

about:blank

**REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 128476—000**

**PROVINCIA: LIMON FINCA: 128476 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY**

**NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR  
SITUADA EN EL DISTRITO 7-REVENTAZON CANTON 3-SIQUIRRES DE LA PROVINCIA DE LIMON  
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA  
LINDEROS:**

**NORTE : ILEANA LARA ROSALES**

**SUR : URI GRACIELA, RODY. LUIS FERNANDO TODOS CARRILLO LARA, ELMER CARRILLO  
ROSALES**

**ESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 20,00 METROS**

**OESTE : KATIA LARA ROSALES**

**MIDE: CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE METROS CON CINCUENTA Y CINCO DECIMETROS  
CUADRADOS**

**PLANO:L-0320024-1996**

**IDENTIFICADOR PREDIAL:703070128476\_\_**

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

**FINCA DERECHO INSCRITA EN  
7-00060110 000 FOLIO REAL**

**VALOR FISCAL: 2,500,000.00 COLONES**

**PROPIETARIO:**

**RODY CASTRILLO LARA**

**CEDULA IDENTIDAD 5-0323-0159**

**ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ**

**ESTIMACIÓN O PRECIO: MIL COLONES**

**DUEÑO DEL DOMINIO**

**PRESENTACIÓN: 2009-00183859-01**

**CAUSA ADQUISITIVA: DONACION**

**FECHA DE INSCRIPCIÓN: 17-JUL-2009**

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY**

**GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY**

**CONDICIONES REF:0000LEY 2825**

**CITAS: 401-15301-01-0903-001**

**FINCA REFERENCIA 700060110 000**

**AFECTA A FINCA: 7-00128476 -000**

Anexo Imagen 1

Descripción:

19/2/23, 12:50

about:blank

**CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY**  
**ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY**

**SERVIDUMBRE TRASLADADA**  
**CITAS: 401-15301-01-0959-001**  
**FINCA REFERENCIA 00032463 000**  
**AFECTA A FINCA: 7-00128476 -000**  
**CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY**  
**ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY**

**PRACTICADO**  
**CITAS: 800-255612-01-0001-001**  
**NUMERO DE EXPEDIENTE 15-011604-1338-CJ**  
**AFECTA A FINCA: 7-00128476 -000**  
**INICIA EL: 10 DE ABRIL DE 2015**  
**FINALIZA EL: 10 DE ABRIL DE 2025**  
**CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY**  
**ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY**

**PRACTICADO**  
**CITAS: 800-307379-01-0001-001**  
**NUMERO DE EXPEDIENTE 15-001238-1209-CJ**  
**AFECTA A FINCA: 7-00128476 -000**  
**INICIA EL: 06 DE ENERO DE 2016**  
**FINALIZA EL: 06 DE ENERO DE 2026**  
**CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY**  
**ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY**

**HIPOTECA**  
**CITAS: 2013-100360-01-0006-001**  
**AFECTA A FINCA: 7-00128476 -000**  
**MONTO: DIEZ MILLONES DE COLONES**  
**INTERESES: ANUALES AJUSTABLES DE TASA COMPUESTA. TASA PISO: 11.57 PP MENSUALES**  
**INICIA: 22 DE ABRIL DE 2013**  
**VENCE: 22 DE ABRIL DE 2028**  
**FORMA DE PAGO: CUOTAS VARIABLES Y AJUSTABLES POR INICIALMENTE 158'888.33 COLONES**  
**RENUNCIAS: DOMICILIO Y REQUERIMIENTOS DE PAGO**  
**RESPONDE POR: DOS MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CIENTO OCHENTA Y CINCO COLONES CON TREINTA CENTIMOS**  
**GRADO: PRIMER GRADO**  
**BASE DE REMATE: SUMA RESPONDE**  
**ACREEDOR**  
**BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**  
**CEDULA JURIDICA 4-000-001021**  
**DEUDOR**

about:blank

2/3

Anexo Imagen 2

Descripción:

