

AVALÚO DE FINCA URBANA			INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-70103003400400-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	ESTIMAR EL VALOR FISICO			
NOMBRE CLIENTE (S)				
ZAVALETA	MARINOS	FELIX	Céd. Identidad 8-0075-0303	
NOMBRE PROPIETARIO (S)				
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021	Proporción de Derechos 100%
UBICACIÓN DEL BIEN				
Provincia:	07 - LIMON			
Cantón:	01 - LIMON			
Distrito:	03 - RIO BLANCO			
Localidad:	Plus code XVQ8+3XX Limón			
DIRECCIÓN EXACTA				
Liverpool, de la entrada principal ruta 32, 522m suroeste, mano derecha. Plus code XVQ8+3XX Limón				
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA				
Inscripción de la Finca	Plano de catastro N°		Según el Plano	
Identificador Predial	L-0679146-1987		621,80 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	621,80 m2	0,00 m2 Demasia NO
AVALÚO				
VALOR DEL TERRENO				¢17 846 281,80
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢51 330 322,00
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢69 176 603,80
VALOR EN LETRAS:	SESENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO SETENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS TRES COLONES 80/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local
Uso predominante del bien:	Comercio	Especifique: Local frontal un planta / local abajo y casa arriba		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A				
¢51 330 322,00				
OBSERVACIONES GENERALES				
<p style="text-align: center;">SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ</p> <p>Los gravámenes no afectan el uso ni valor final de la propiedad / - Las longitudes derrotero del plano catastrado no guardan relación con el área indicada en la copia del plano catastrado; las medidas tomadas en el sitio, tampoco corresponden a las dimensiones indicadas en el derrotero para los ejes 2-3, 3-4 ni 4-1 / - La referencia del lote o distancia de amarre del vértice 2 al punto P.I. indicado en la copia del plano catastrado (533,62m) es mayor al verificado en el sitio de 522,62m. / - La Certificación Catastral indica inconsistencia 9 debido al error de indicar en la copia del plano catastrado un distrito incorrecto (Limon 01) cuando el distrito correcto es otro (Rio Blanco 03), error que se extiende también para el Registro de la Propiedad / Para efectos del avalúo, se consigno en el informe únicamente las coordenadas de los vértices 1 y 2, ya que no se tiene certeza de los vértices al fondo del lote; para el avalúo del lote, se utilizo el área indicada en la copia del plano catastrado y en el estudio registral / Por los errores anteriores, se justifica solicitar un plano catastrado actualizado con los visados de ley. Por tratarse de un bien adquirido, se sugiere analizar con el área legal y técnica del BN si procede actualizar el plano catastrado con los visados de ley y su respectiva inscripción a favor de la finca / Durante la inspección atendió el Sr. Edgar Diaz cuidador de la propiedad / La cara posterior de la obra está a una distancia promedio de 28,11m respecto al paso de aguas intermitentes tipo yurro medido en el sitio. O bien, la cara posterior de la obra está 24,50m sobre lindero norte y 31,50m de la esquina suroeste de la misma cara de la obra / No están los medidores de servicios públicos.</p>				
Nombre del Perito				
MINOR DIEGO MURILLO GAMBOA				
Tipo de Profesional				
Ing. Civil		Carnet		Firma del Perito
181		IC-5830		Identificación N°
Código Perito SIACC		Emp. 1575		6-0206-0030
Nombre de la empresa				
Minor Diego Murillo Gamboa			Cód. Empresa 00000017	

Nombre y firma representante legal de la empresa

Fecha inspección: 29 septiembre 2025

Fecha informe: 30 septiembre 2025

Números telefónicos para contacto

8385-7657 / 2710-3548

Correo electrónico / Dirección WEB

mmurillo@cfia.or.cr

AVALÚO DEL TERRENO				214-70103003400400-2025-U								
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características	SUJETO	COMPARABLES										
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor	
VALOR €/m2		24 950,00		79 054,00		68 639,00		0,00		0,00		
Área	621,8	1 002,00	1,1705	450	0,8988	845	1,1065		1,0000		1,0000	
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000		1,0000		1,0000	
Frente	12,23	30	0,7415	18	0,8791	15	0,9342		1,0000		1,0000	
Pendiente	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000		1,0129		1,0000	
Ubicación	5	3	0,9503	5	1,0000	5	1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 1	3	1	1,0618	3	1,0000	3	1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000		1,0000		1,0000	
Tipo de Vía	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000		1,0000		1,0000	
Factor liquidez	1	1	0,9500	0,3	0,7000	0,3	0,7000		0,9000		1,0000	
Regularidad	0,91	1	1,1000	1	1,1000	1	0,9100		1,1585		1,0000	
Distancia referenci	0	1	1,1500	1	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Retiro frontal	3,82		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		1,0525		0,6084		0,6585		1,0561		1,0000		
Valores Homologados		26 258,91		48 097,37		45 197,40						
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO												
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE										
	0,2000	Área afectada	217,50 m2	Franja proteccion paso aguas tipo yurro intermitentes								
	0,0000	Área afectada										
	0,0000	Área afectada										
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo	€39 851 /m2	Valor ajustado	€28 701 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno								
Factor secciones	0,7202	Área	621,80 m2	€0 / m2								
VALOR UNITARIO FINAL			€28 701,00 /m2									
VALOR TOTAL DEL TERRENO			€17 846 281,80									
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	OTTIS GUIBSON Y ROBERTO RAMOS			Local una planta, casa con local abajo, ambos propios y en lindero								
SUR	ADALID DIAZ Y VERA VINDAS			Tapia integral 24m, 16m tapia prefabricada tipo PC								
ESTE	CALLE PUBLICA			Cerramiento frontal con portones de correr verja y lamina.								
OESTE	OTTIS GUIBSON			Tapia prefabricada tipo PC para dividir el patio								
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05				PRECISIÓN								
VÉRTICE	ESTE			NORTE			Altitud					
1	595 102			1 104 501			16					
2	595 109			1 104 511			16					
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta						
1	Yaneth vende propiedad esquinera con casa madera, lote 1002m2, 30m frente. Ubicado de la entrada principal Liverpool con ruta 32 1,54km suroeste, mano izquierda / Precio de venta C25000000.	Oferta	6373-9805			29/9/2025						
		Coordenadas	Este	595 083	Norte	1 104 556						
2	Margarita vende propiedad 450m2, 18 frente, bodega 360m2 con oficina, mezanine, dos baños y area pila 15 años, estado normal con valor estimado C84425600 / Precio venta C120000000.	Oferta	8313-2818			29/9/2025						
		Coordenadas	Este	595 071	Norte	1 104 430						
		Oferta	8840-7270			29/9/2025						

3	Esther vende lote con local y casa en proceso de dismantelar, construcciones en deficiente estado / lote 845m2, frente 13m. Precio de venta C58000000.	Coordenadas	Este	594 467	Norte	1 103 773
4		Coordenadas	Este		Norte	
5		Coordenadas	Este		Norte	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-70103003400400-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Secundaria	Caño	NO
Material	Asfalto	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Ancho de vía	14,00 m	Cuneta	NO
Acera	SÍ	Alcantarillado pluvial	NO
		Cordón	NO
		ACCESO A LA FINCA	
		Calle pública	
		Corredor 2do nivel	
Escalera concreto		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 415 m
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 557 m
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 90 m
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ a 20 m
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 415 m
Medidores instalados	Ninguno		
		Clase social	
		Media Baja	
		Clase social zonas cercanas	
		Media Baja	
		Densidad poblacional	
		Media	
		Actividad del lugar	
		COMERCIAL	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frente principal:	12,23 m	Nivel sobre calle:	0,00 m
Fondo:	52,10 m	Pendiente %	0
Relación:	4,26001635	Tipo de vía:	5
Servicios	3		
S2	16	Ubicación:	Medianero
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:		NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):		Bueno	
Cuerpo de agua cerca:	Otro (específico: Distancia 28,11 m	Possibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana Pendiente No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 77,20%			
AFECCIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
28/9/2025	RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 360-17524-01-0985-001 FINCA REFERENCIA: 00026501-000 AFECTA A FINCA: 7-00034004 -000 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY FINCA REFERENCIA: 00026501-000		
OBSERVACIONES			
Los gravámenes no afectan el uso ni valor final de la propiedad / - Las longitudes derrotero del plano catastrado no guardan relacion con el area indicada en la copia del plano catastrado; las medidas tomadas en el sitio, tampoco corresponden a las dimensiones indicadas en el derrotero para los ejes 2-3, 3-4 ni 4-1 / - La referencia del lote o distancia de amarre del vertice 2 al punto P.I. indicado en la copia del plano catastrado (533,62m) es mayor al verificado en el sitio de 522,62m. / - La Certificacion Catastral indica inconsistencia 9 debido al error de indicar en la copia del plano catastrado un distrito incorrecto (Limon 01) cuando el distrito correcto es otro (Rio Blanco 03), error que se extiende tambien para el Registro de la Propiedad / Para efectos del avaluo, se consigno en el informe unicamente las coordenadas de los vertices 1 y 2, ya que no se tiene certeza de los vertices al fondo del lote; para el avaluo del lote, se utilizo el area indicada en la copia del plano catastrado y en el estudio registral / Por los errores anteriores, se justifica solicitar un plano catastrado actualizado con los visados de ley. Por tratarse de un bien adquirido, se sugiere analizar con el area legal y tecnica del BN si procede actualizar el plano catastrado con los visados de ley y su respectiva inscripcion a favor de la finca / Durante la inspeccion atendio el Sr. Edgar Diaz cuidador de la propiedad / La cara posterior de la obra esta a una distancia promedio de 28,11m respecto al paso de aguas intermitentes tipo yurro medido en el sitio. O bien, la cara posterior de la obra esta 24,50m sobre lindero norte y 31,50m de la esquina suroeste de la misma cara de la obra / No estan los medidores de servicios publicos.			

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-70103003400400-2025-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	
Seccion local frontal	99,00	235 875	23 351 625	60	10	R	0,9028	0,8190	17 265 996,00	44,4	174 404	
Local nivel 1 posteri	96,00	253 333	24 319 968	60	10	D	0,9028	0,6780	14 886 240,00	36,7	155 065	
Casa nivel 2 posteri	94,00	253 333	23 813 302	60	10	D	0,9028	0,6780	14 576 110,00	36,7	155 065	
Corredor 2do nivel	17,00	75 556	1 284 452	40	10	I	0,8438	0,9191	996 132,00	31,0	58 596	
			-						-			
TOTAL	306,00		72 769 347						47 724 478,00			
OBRAS COMPLEMENTARIAS												
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor OMERCLIA	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2	
Tapia prefa PC	44,00	58 748	2 584 912	40	5	I	0,9297	0,9191	2 208 756,00	34,2	50 199	
Tapia integral	24,00	68 125	1 635 000	40	5	I	0,9297	0,9191	1 397 088,00	34,2	58 212	
			-						-			
TOTAL	68,00		4 219 912						3 605 844,00			
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									¢47 724 478,00			
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢3 605 844,00			
VALOR TOTAL									¢51 330 322,00			
METODO DE DEPRECIACION												
DEFINICIONES												
Área	Dimensión de la construcción	Estado	Estado físico del bien (Actual)									
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo	Factor Depre.	Factor de Depreciación									
VRN	Valor de Reposición Nuevo	Factor Estado	Factor de Estado									
VUT	Vida Útil Total estimada del bien	VNR	Valor Neto de Reposición									
Edad	Edad del bien (años de construido)	VUR	Vida Útil Remanente									
Cadena de amarre al P.I. indicado en la copia del pl			Ross-Heidecke									
										ESTADO	O	ÓPTIMO
											MB	MUY BUENO
											B	BUENO
											I	INTERMEDIO
											R	REGULAR
											D	DEFICIENTE
											M	MALO
										MM	MUY MALO	
										DM	DEMOLICIÓN	

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-70103003400400-2025-U									
CONSTRUCCIONES											
Tipo de construcción existente: Local LO02 y casa VC02	Uso predominante: Comercial										
Estado de la edificación: Existente	Avance: 100%	Presupuesto: ¢									
Nombre del Profesional Responsable de la obra: NO CONOCIDO											
Nombre del Desarrollador: NO CONOCIDO											
Número de Contrato CFIA: NO CONOCIDO	Número permiso construcción: NO CONOCIDO										
Documentos de construcción adicionales: NINGUNO											
Propiedad utilizada por: Propietario	Nombre	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA									
Vigencia del contrato de arrendamiento: En lo propio											
Área construcción principal: 306,00 m2	Porcentaje de cobertura: 49%	Año de construcción: 2005									
DETALLE DE ELEMENTOS											
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: <u>LO02</u> NÚMERO DE NIVELES: <u>2</u>											
Estructura	Elementos concreto armado, paredes sistema integral, techo metali Sistema eléctrico:										
Paredes	Bloques de concreto con columnas y vigas de concreto armado.										
Entrepiso	Losa de concreto armado en dos direcciones										
Techos	Metalico a un agua seccion local frontal / dos aguas obra dos plan										
Cubierta	Hg ondulado grado 28										
Cielos	No tiene, sin emplantillado / sin pintura.										
Pisos	Ceramica seccion local frontal y casa 2da planta / resto de concret										
Fachada	Concreto con repello y pintura regular calidad										
Aposentos	Un solo local abajo, medio baño / Casa: sala - comedor - cocina, cuarto principal, secundario, baño social y corredor frontal, sin										
Baños	Baño social en casa con azulejo y medio baño abajo.										
Otros	Sin repellos en los costados de la obra ni parte posterior oeste.										
Red de agua caliente	No tiene / piezas sanitarias en mal estado.										
Tanque captación de agua	no tiene / sin puertas internas.										
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="text-align: center; padding: 5px;">Figuras</td> <td colspan="2" style="text-align: center; padding: 5px;">Apreciación visual de desplome</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Repellos <u>Ninguno</u></td> <td style="padding: 5px;">Paredes <u>Leve</u></td> <td style="padding: 5px;">Pisos <u>Ninguno</u> Cielos <u>Ninguno</u></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Pisos <u>Leve</u></td> <td colspan="2"></td> </tr> </table>			Figuras	Apreciación visual de desplome		Repellos <u>Ninguno</u>	Paredes <u>Leve</u>	Pisos <u>Ninguno</u> Cielos <u>Ninguno</u>	Pisos <u>Leve</u>		
Figuras	Apreciación visual de desplome										
Repellos <u>Ninguno</u>	Paredes <u>Leve</u>	Pisos <u>Ninguno</u> Cielos <u>Ninguno</u>									
Pisos <u>Leve</u>											
OBRAS COMPLEMENTARIAS											
Estado de la edificación: Avance:											
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN											
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado									
1											
2											
3											
4											
5											
6											
7											
Se recomienda un primer giro para construcción: Equivalente al: <u>0,0%</u> del monto del crédito destinado a construcción											
OBSERVACIONES											
Sin cielo raso, por eso no se indico nada en estado fisico / Se encuentra la base del medidor electrico, sin medidor, con cuchilla, sin medidor de agua potable / Sistema electrico para renovar por completo / sin puertas internas, ni en el medio baño del local, sin puertas posterior, una cortina metalica arrollable para cambio / piezas sanitarias para cambio / Defecto arquitectonico por retiro frontal insuficiente para mejor disposicion de parqueo para el local por su area, retiro sur insuficiente para aprovechar el paso de un vehiculo o camion pequeño para parquear / altura en el codo de la casa 2,55m - altura para cielo raso planta baja local 3,66m - altura en el codo local seccion una planta frontal 2,64m / Se desconoce si las obras contaron con consultoria de planos e inspeccion y si se pago permisos de construccion, por lo anterior se excluyen del avaluo.											

ANEXO FOTOGRAFICO

214-70103003400400-2025-U



Selfie del valuador en el sitio



Acercamiento de local



Panoramica de local



Entorno de la calle al norte



Entorno de la calle al sur



Medidor electrico sin funcionar



Parcial interna retiro frontal

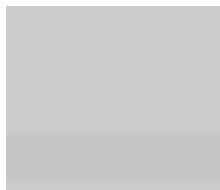
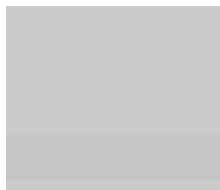


Defecto de lindero sur, por problemas de parqueo



Costado sureste, de la planta baja

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRAFICO

214-70103003400400-2025-U



Externa pared sur de las construcciones



Area de patio, cerrado con tapia



Posterior de la construcción



Ingreso de sistema electrico



Parcial interna de todo el local



Vista segunda seccion del local



Vista inferior de la loza

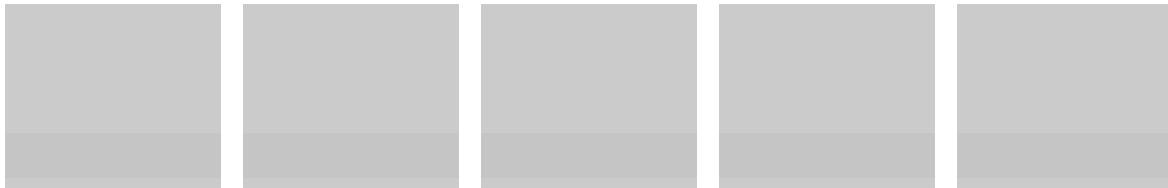


Vista medio baño



Detalle cieloraso

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

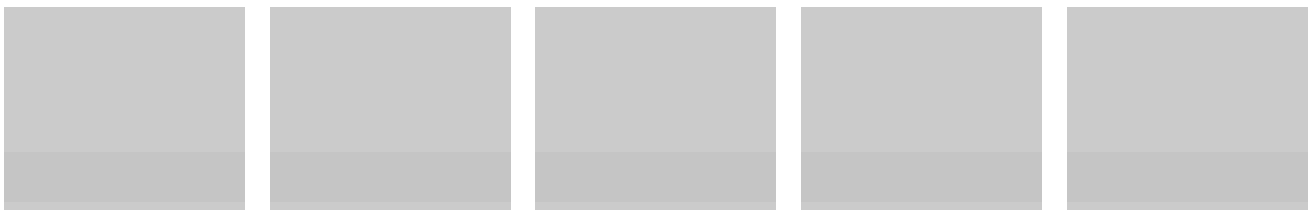


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70103003400400-2025-U

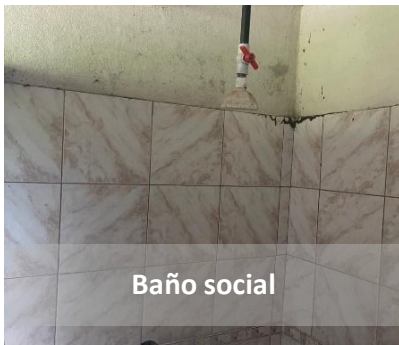
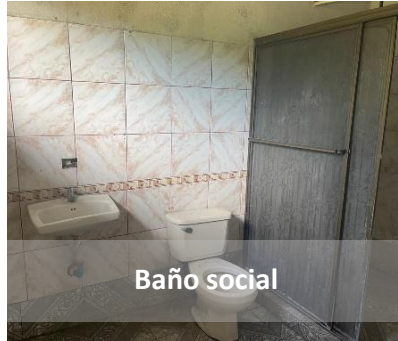


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

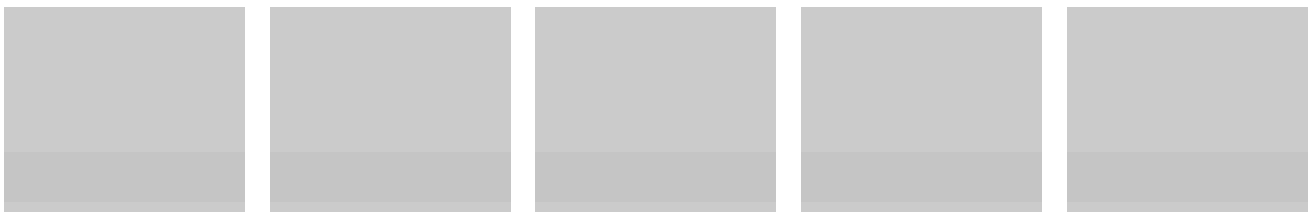


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70103003400400-2025-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

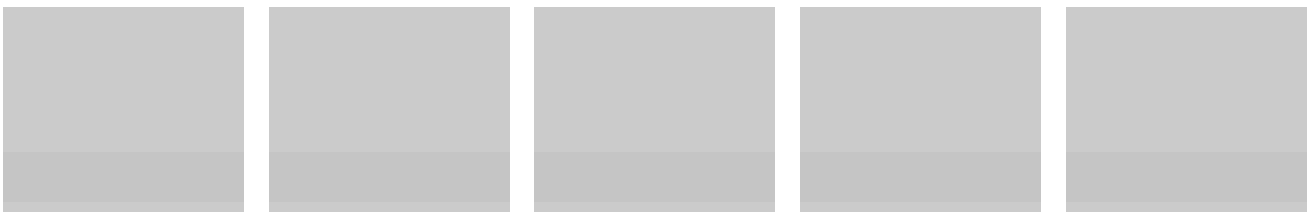


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70103003400400-2025-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ESTUDIO DE REGISTRO

214-70103003400400-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 34004---000

PROVINCIA: LIMON FINCA: 34004 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: PARA AGRICULTURA N.336-87-2

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

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : OTTIS GUIBSON Y ROBERTO RAMOS

SUR : ADALID DIAZ Y VERA VINDAS

ESTE : CALLE PUBLICA

OESTE : OTTIS GUIBSON

MIDE: SEISCIENTOS VEINTIUN METROS CON OCHENTA DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:L-0679146-1987

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY

IDENTIFICADOR PREDIAL:701010034004__

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE LIMON NUMERO 34004 Y ADEMAS PROVIENE DE 026501-000

VALOR FISCAL: 58,750,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00827383-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 25-NOV-2024

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 360-17524-01-0985-001

FINCA REFERENCIA: 00026501-000

AFECTA A FINCA: 7-00034004 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

FINCA REFERENCIA: 00026501-000

Emitido el 28-09-2025 a las 18:50 horas

Imprimir

Regresar

Comprar

PLANO CATASTRADO

214-70103003400400-2025-U

L-1-1-31-385

SECCION DE MICROFILM

ROLLO 80 IMAGEN 188

FECHA 8 MAYO 1987 FICHA *[Firma]*

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-629146-87

5 MAY 1987

Fecha *[Firma]*





LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA
PRECISION ANGULAR 00°00'
PRECISION LINEAL 00.00 m
DOY FE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES.

LINEA	RUMBO	DIST.
1	2 N 31° 17' E	12 23
2	3 N 58° 41' W	35 96
3	4 N 84° 02' W	30 39
4	1 S 59° 24' E	63 44

Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial



HOJA RIO BANANO UBICACION GEOGRAFICA Escala 1:50.000

8 ABR 1987

[Firma]
Anotado

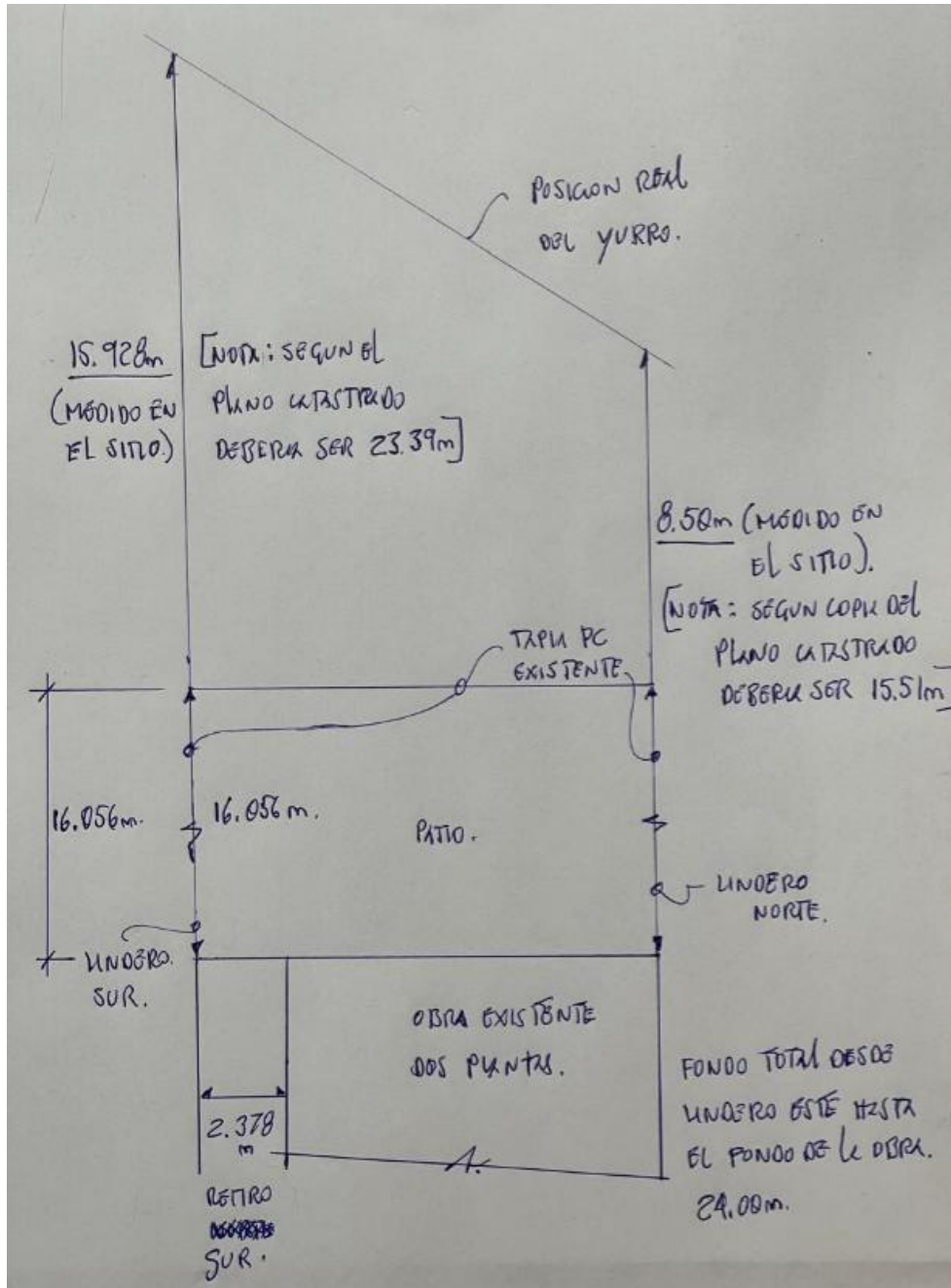
PROPIEDAD DE I. D. A. CEDULA JURIDICA 4-000-042143-11 CEDULA Nº 2-140-583	SITUADO EN: LIVERPOOL
TRASPASA A FRANCISCO VILLALOBOS MORALES	ES PARTE DISTRITO 12 LIMON FOLIO REAL CANTON 12 LIMON 7026501-000 PROVINCIA 7 ^o LIMON
AREA 621.80 m² AREA SEGUN REGISTRO 160000 ha 0000.00 m²	ARCHIVO Nº FECHA: ABRIL 1987
PROTO COLO TOMO 4344 FOLIO 48 ESCALA: 1:500	

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 descrita, 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 sísmo 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, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

PLANO CATASTRADO

214-70103003400400-2025-U

FRANJA DE PROTECCION DE 15m PARA YURRO SEGÚN LEY DE AGUAS



UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD 214-70103003400400-2025-U



9°59'15.8"N 83°07'57.1"W
9.987732, -83.132516



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 descrita, 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 sísmo 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, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.



CERTIFICACION CATASTRAL		214-70103003400400-2025-U													
Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano												
Provincia	7 - LIMON														
Cantón	701 - LIMON														
Distrito	70103 - RIO BLANCO														
ID predio	70103003400400														
Número finca	7-0034004-0-0														
Área Plano Catastrado	621.8 m ²														
Área Según Registro	621.8 m ²														
Cautelar	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tomo-Asiento</th> <th>Tipo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">No tiene Trámites Administrativos asociados</td> </tr> </tbody> </table>		Tomo-Asiento	Tipo	No tiene Trámites Administrativos asociados		<table border="1"> <tr> <td>◀</td> <td>◀◀</td> <td>▶▶</td> <td>▶</td> </tr> </table>	◀	◀◀	▶▶	▶				
Tomo-Asiento	Tipo														
No tiene Trámites Administrativos asociados															
◀	◀◀	▶▶	▶												
Plano	706791461987														
ABRE	0														
Relación	1 - Relacion uno a uno														
Inconsistencias	<table border="0"> <tr> <td>1 - N</td> <td>2 - N</td> <td>3 - N</td> <td>4 - N</td> </tr> <tr> <td>5 - N</td> <td>6 - N</td> <td>7 - N</td> <td>8 - N</td> </tr> <tr> <td>9 - S</td> <td>10- N</td> <td>12- N</td> <td></td> </tr> </table>			1 - N	2 - N	3 - N	4 - N	5 - N	6 - N	7 - N	8 - N	9 - S	10- N	12- N	
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N												
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N												
9 - S	10- N	12- N													
Modificaciones	<table border="0"> <tr> <td>1 - N</td> <td>2 - N</td> <td>3 - N</td> <td>4 - N</td> </tr> <tr> <td>5 - N</td> <td>6 - N</td> <td>7 - N</td> <td>9 - N</td> </tr> </table>			1 - N	2 - N	3 - N	4 - N	5 - N	6 - N	7 - N	9 - N				
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N												
5 - N	6 - N	7 - N	9 - N												

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES

Calificación de la Liquidez		Media Alta		
1	Informe de avalúo N°:	214-70103003400400-2025-U	Tipo:	Urbano
2	Nombre del Solicitante	ZVALETA MARINOS FELIX	Número de cédula	8-0075-0303
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	75 303 723,80	Monto solicitado:	5 500 000,00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	<p>Los gravámenes no afectan el uso ni valor final de la propiedad / - Las longitudes derrotero del plano catastrado no guardan relacion con el area indicada en la copia del plano catastrado; las medidas tomadas en el sitio, tampoco corresponden a las dimensiones indicadas en el derrotero para los ejes 2-3, 3-4 ni 4-1 / - La referencia del lote o distancia de amarre del vertice 2 al punto P.I. indicado en la copia del plano catastrado (533,62m) es mayor al verificado en el sitio de 522,62m. / - La Certificacion Catastral indica inconsistencia 9 debido al error de indicar en la copia del plano catastrado un distrito incorrecto (Limon 01) cuando el distrito correcto es otro (Rio Blanco 03), error que se extiende tambien para el Registro de la Propiedad / Para efectos del avaluo, se consigno en el informe unicamente las coordenadas de los vertices 1 y 2, ya que no se tiene certeza de los vertices al fondo del lote; para el avaluo del lote, se utilizo el area indicada en la copia del plano catastrado y en el estudio registral / Por los errores anteriores, se justifica solicitar un plano catastrado actualizado con los visados de ley. Por tratarse de un bien adquirido, se sugiere analizar con el area legal y tecnica del BN si procede actualizar el plano catastrado con los visados de ley y su respectiva inscripcion a favor de la finca / Durante la inspeccion atendio el Sr. Edgar Diaz cuidador de la propiedad / La cara posterior de la obra esta a una distancia promedio de 28,11m respecto al paso de aguas intermitentes tipo yurro medido en el sitio. O bien, la cara posterior de la obra esta 24,50m sobre lindero norte y 31,50m de la esquina suroeste de la misma cara de la obra / No estan los medidores de servicios publicos.</p>			ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Minor Diego Murillo Gamboa	Emp. N°	17
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	1/10/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	