

AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES	214-7010101484020F-2025-C	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Avalúo de vivienda		
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
Banco Nacional de Costa Rica	Céd. Jurídica	4-000-001021	100%
NOMBRE PROPIETARIO (S)			
Banco Nacional de Costa Rica	Céd. Jurídica	4-000-001021	100%
NOMBRE DEL DEUDOR (S)			
Carlomagno Santiesteban Ávila	Céd. Identidad	1-0731-0554	0%
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	07 - LIMON		
Cantón:	01 - LIMON		
Distrito:	01 - LIMON		
Localidad:	Condominio Residencial Parque Caribe		
DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO			
Finca Filial N° A-21. Plus code. 2X25+P9Q Limón			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de	la Finca Filial	Id. Predial Finca Matriz:	7010100040780M
Según	el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Madre:	70101001404000
FINCA FILIAL N°	A-21	Factor de Copropiedad:	0.0035181
Plano de catastro N°	L-1880794-2016	94,00 m2	Finca Madre: 80 274,00
Identificador Predial	7010101484020F	94,00 m2	Finca Matriz: 108 846,62
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Áreas Privativas: 26 809,42
Escritura constitutiva	0,00 m2	Demasia: NO	Áreas Comunes: 82 037,20
TIPO DE CONDOMINIO	Vertical	Habitacional con Construcción	
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO	¢14 809 324,00		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢82 129 586,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN	¢96 938 910,00		
VALOR EN LETRAS:	NOVENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS DIEZ COLONES 00/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	General
Uso predominante del bien:	Residencial Vertical	Especifique:	Condominio mixto
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢82 129 586,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA		SÍ	
OBSERVACIONES GENERALES	<p>El Condominio Parque Caribe, se ubica en la provincia de Limón, es un desarrollo residencial vertical bajo régimen de propiedad en condominio, compuesto por torres de apartamentos ubicado en un terreno de topografía ondulada. Cuenta con acceso controlado, seguridad perimetral y vigilancia 24/7. Dispone de amplias áreas comunes libres y construidas, incluyendo circulaciones peatonales y vehiculares, piscina, terrazas, cancha multiuso, juegos infantiles, zonas verdes, parqueos para visitas y personas con discapacidad, así como áreas técnicas y administrativas como casa club con gimnasio, caseta de seguridad, oficina de administración, cuarto electromecánico, tanque de agua, ductos, depósitos, corredores, escaleras, elevadores y bodegas. En general, el proyecto presenta un buen estado de conservación y funcionalidad.</p> <p>La homologación de las edificaciones se realizó bajo la premisa de que el condominio cuenta con un parqueo asignado en el primer nivel, según lo indicado por la desarrolladora, quien manifestó que todos los apartamentos fueron vendidos con un espacio de estacionamiento incluido.</p> <p>El espacio de parqueo ubicado en el sótano corresponde a un área común del condominio, cuyo uso ha sido asignado de manera indefinida a la finca filial. Sin embargo, dicho espacio no constituye una unidad registral independiente ante el Registro Nacional de Costa Rica, por lo que no forma parte del derecho de propiedad. En este sentido, se considera únicamente como un derecho de uso, conforme a lo establecido en el reglamento de condominio. Consecuentemente, su aporte se reconoce como un valor funcional adicional del inmueble, sin que pueda ser valorado ni comercializado de manera independiente.</p> <p>Cabe señalar que los 94 m² reportados corresponden exclusivamente al área constructiva del apartamento, sin incluir explícitamente área de parqueo. Por lo tanto, para completar adecuadamente el avalúo, es indispensable contar con la confirmación documental de la existencia del estacionamiento vinculado a la unidad habitacional.</p> <p>En consecuencia, no se procede a condicionar el avalúo en vista de que es un bien adquirido del Banco Nacional, a la entrega del plano o documentación correspondiente que acredite la existencia y asignación del espacio de estacionamiento, se realizaría un ajuste de valor.</p>		
Nombre del Perito	Andrea Gómez Barrantes		
Tipo de Profesional	Arquitecta	Carnet	A18807
Código Perito SIACC	668	Emp.	245
Nombre de la empresa	Arq. Andrea Gómez Barrantes	Firma del Perito	Identificación N°
		Cód. Empresa	00000245
Nombre y firma representante legal de la empresa			
Fecha inspección:	15 julio 2025	Fecha informe:	16 julio 2025
Números telefónicos para contacto			
Correo electrónico / Dirección WEB			

HOMOLOGACIÓN						214-7010101484020F-2025-C					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO Y CONSTRUCCIONES											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		714	307,69	930	976,55	925	357,13	0,00		0,00	
Tipo de inmueble	Vivienda	Vivienda	1,0000	Vivienda	1,0000	Vivienda	1,0000		1,0000		1,0000
Superficie edificada	94	65	1,4400	64	1,4400	98	0,9590		1,0000		1,0000
Tipo de acabado	B	B	1,0000	B	1,0000	B	1,0000		1,0000		1,0000
Conservación	B	B	1,0000	B	1,0000	B	1,0000		1,0000		1,0000
Nivel	2	2	1,0000	2	1,0000	2	1,0000		1,0000		1,0000
Habitaciones	2	1	1,0000	2	1,0000	2	1,0000		1,0000		1,0000
Baños	2	1	1,0000	1	1,0000	2	1,0000		1,0000		1,0000
Negociación		NEG	0,9500	NEG	0,9500	NEG	0,9500		1,0000		1,0000
Localización			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
Factor de Homologación		1,3680		1,3680		0,9111		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		977	172,92	1	273	575,92	843	046,61			
VALOR DEL BIEN											
Valor conclusivo						€1 031 265 /m2					
Área						94,00 m2					
VALOR TOTAL						€96 938 910,00					
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO											
LINDEROS ACTUALES											
NORTE Finca filial A-22 y área comun construida de pared						Apartamento y área común					
SUR Área común construida de pared y área común construida de corredor						Área común					
ESTE Área común construida de pared						Área común					
OESTE Finca filial A-22 y área común construida de corredor						Apartamento y área común					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
PRECISIÓN											
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud		
6	605 046				1 106 139				65		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	Vivienda con parqueo en venta en Limón, Condomino Parque Caribe. Vendedor: Victoria Lozano.		8705-5966			6/7/2025					
		Coordenadas	Este	605 071	Norte	1 106 107					
2	Vivienda con parqueo en venta en Limón, Condomino Parque Caribe. Vendedor: Renta House.		6050-0595			15/7/2025					
		Coordenadas	Este	605 071	Norte	1 106 107					
3	Vivienda con parqueo en venta en Limón, Condomino Parque Caribe. Vendedor: Armando Sánchez.		6058-5866			16/7/2025					
		Coordenadas	Este	605 071	Norte	1 106 107					
4											
		Coordenadas	Este		Norte						
5											
		Coordenadas	Este		Norte						

AVALÚO INDIVIDUAL				214-7010101484020F-2025-C							
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		129 943,50		160 000,00		111 111,11		0,00		0,00	
Extensión	94	178,00	1,2345	150	1,1668	243	1,3681	1,0000		1,0000	
Frente	8,01	8	1,0004	7,5	1,0221	9	0,9619	1,0000		1,0000	
Vista	Buena	Buena	1,0000	Buena	1,0000	Buena	1,0000	1,0000		1,0000	
Tipo de Vía	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	1,0000		1,0000	
Servicios 1	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	1,0000		1,0000	
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	1,0000		1,0000	
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	1,0000		1,0000	
Forma	R	R	1,0000	R	1,0000	R	1,0000	1,0000		1,0000	
Negociación	NEG	NEG	0,9500	NEG	0,9500	NEG	0,9500	1,0000		1,0000	
Zona			1,0000		1,0000		1,0000	1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		1,1732		1,1330		1,2502		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		152 455,45		181 273,11		138 908,51					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
	1,0000		Área afectada	0,00 m2	Factor apremiante por ubicación y servicios en relación						
	1,0000		Área afectada	0,00 m2							
	1,0000		Área afectada	0,00 m2							
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€157 546 /m2		Factor secciones		1,0000						
	Área		94,00 m2								
VALOR UNITARIO FINAL			€157 546,00 /m2								
VALOR TOTAL DEL TERRENO			€14 809 324,00								
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS TERRENOS COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	Terreno medianero en venta en Limón, Corales 3, De la esquina Noroeste de la plaza pública 40m Norte. Frente a calle pública de asfalto con todos los servicios disponibles. Vendedor: Ricardo González.		8363-4869			16/7/2025					
		Coordenadas	Este	604 788	Norte	1 106 206					
2	Terreno medianero en venta en Limón, Urb. Siglo XXI, Etapa 3, del parquecito 120m Norte, 120m Suroeste y 25m Sur. Frente a calle pública de asfalto con todos los servicios disponibles. Vendedor: Janell Barboza.		8323-8158			16/7/2025					
		Coordenadas	Este	605 113	Norte	1 105 149					
3	Terreno medianero en venta en Limón, Urb. Siglo XXI, Etapa 3, del parquecito 190m Sureste y 20m Suroeste. Frente a calle pública de asfalto con todos los servicios disponibles. Vendedor: Reinaldo Skipton.		8428-8120			17/10/2024					
		Coordenadas	Este	605 366	Norte	1 105 018					
4											
		Coordenadas	Este		Norte						
5											
		Coordenadas	Este		Norte						
VALOR DE MERCADO DE LAS CONSTRUCCIONES											
Forma de explotación	Área m2	Valor Unitario	Valor Total		VUT años	Edad años	Estado				
		-	82 129 586,00								
OTRAS OBRAS INCLUIDAS											
Forma de explotación	Área m2	VUT años	Edad años	Estado	Estado de Conservación de las Construcciones	OPTIMO					
						MB	MUY BUENO				
						B	BUENO				
						I	INTERMEDIO				
					R	REGULAR					
					D	DEFICIENTE					
					M	MALO					
					MM	MUY MALO					
					DM	DEMOLICIÓN					

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-7010101484020F-2025-C	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	<u>Camino vecinal</u>	Caño	<u>SÍ</u> Sistema Sanitario <u>Planta de tratamiento</u>
Material	<u>Asfalto</u>	Cuneta	<u>SÍ</u> Alcantarillado pluvial <u>SÍ</u>
Ancho de vía	<u>9,30 m</u>	Cordón	<u>SÍ</u>
Acera	<u>SÍ</u>	ACCESO A LA FINCA <u>Calle pública</u>	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	<u>SÍ</u> Varios	Internet por Cable	<u>SÍ</u> Varios
Alumbrado	<u>SÍ</u> ICE	Jardines y Parques	<u>SÍ</u> a 100 m
Electricidad	<u>SÍ</u> ICE	Transporte Público	<u>SÍ</u> a 0 m
Agua Potable	<u>SÍ</u> AyA	Edificios Comerciales	<u>SÍ</u> a 200 m
Señal celular	<u>SÍ</u> Varios	Recolección de basura	<u>SÍ</u> a 0 m
TV por Cable	<u>SÍ</u>	Edificios públicos / comunales	<u>SÍ</u> a 400 m
Medidores instalados	<u>Electricidad y Agua</u>	Residencial Vertical.	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frente principal:	<u>8,01 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>0,00 m</u>
Fondo:	<u>12,29 m</u>	Pendiente %	<u>0</u>
Relación:	<u>1,53433208</u>	Tipo de vía:	<u>4</u>
Servicios	S1 <u>4</u>	Ubicación: <u>Medianero</u>	
	S2 <u>16</u>		
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:		<u>NO</u>	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):		<u>Óptimo</u>	
Cuerpo de agua cerca	<u>No</u> Distancia <u>0,00 m</u>	Posibilidad de daños <u>Ninguno</u>	
Topografía	<u>Plana</u> Pendiente <u>No Aplica</u>	Riesgo deslizamiento <u>Ninguno</u>	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>95,20%</u>			
AFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
16/7/2025	Si hay. Reservas y restricciones. 300-05974-01-0901-001. Reservas y restricciones, Citas: 349-13586-01-0900-001. Servidumbre trasladada. Citas: 349-13586-01-0902-001.		
OBSERVACIONES			
<p>Se trata de un condominio de uso mixto, tanto horizontal como vertical, destinado a fines comerciales y residenciales. Sin embargo, en este momento únicamente se encuentra desarrollada y en funcionamiento el área habitacional correspondiente al condominio horizontal. No se observan locales comerciales en operación, con excepción del edificio destinado a oficinas.</p> <p>El condominio incluye diversas obras de urbanización, tales como calles adoquinadas, rampas de acceso para personas con discapacidad, aceras, cunetas, alcantarillas pluviales, tuberías de agua potable, sistema de irrigación, alcantarillado para la evacuación de aguas negras, sistema de distribución eléctrica e iluminación, así como una red de infraestructura para la prestación de servicios de telefonía y telecomunicaciones.</p> <p>Además, cuenta con áreas recreativas y está conformado por un total de 410 fincas filiales, distribuidas en 10 edificios de cuatro niveles cada uno.</p>			

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-7010101484020F-2025-C

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: Apartamento Uso predominante: Residencial
 Estado de la edificación: Existente Avance: 100% Presupuesto: ¢
 Nombre del Profesional Responsable de la obra:
 Nombre del Desarrollador:
 Número de Contrato CFIA: Número permiso construcción:
 Documentos de construcción adicionales:
 Propiedad utilizada por: En desuso Nombre
 Vigencia del contrato de arrendamiento:
 Área construcción principal: 94,00 m2 Porcentaje de cobertura: 100% Año de construcción: 2014

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC08 **NÚMERO DE NIVELES:** 1

Estructura	Marco estructural de vigas y columnas en concreto armado	Sistema eléctrico:	
Paredes	Mampostería	Entubado Conduit	<u>SI</u> <u>TOTAL</u>
Entrepiso	Concreto armado	Porcentaje	<u>100%</u>
Techos	Sobre el último piso una estructura principal en tubo rectangular, clavadores en RT galvanizada	Caja breaker	<u>SI</u>
Cubierta	Sobre el último piso una cubierta metálica continua sencilla	Interruptor	<u>Diyuntores</u>
Cielos	Concreto armado con repello fino y pintura	Estado General	<u>Bueno</u>
Pisos	Porcelanato	Gas LP	<u>Ubicación</u>
Fachada	Fachada similar a americano	Estado Físico y Mantenimiento:	
Aposentos	1 Sala, comedor, cocina, 1 lavandería, 2 dormitorios, 1 vestidor.	Paredes	<u>Bueno</u> Cielos <u>Bueno</u>
Baños	2 baños completos.	Pisos	<u>Bueno</u> Cubierta <u>Bueno</u>
Ventanería	Aluminio Europa		
Red de agua caliente	Tanque de agua caliente.		
Tanque captación de agua	No se logró verificar.		

Fisuras

Apreciación visual de desplome

Repellos Ninguno Paredes Ninguno Pisos Ninguno Cielos Ninguno
 Pisos

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:	SÍ
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				

Equivalente al: 0,0%
 del monto del crédito destinado a construcción

OBSERVACIONES

Para estimar el valor de las edificaciones, y considerando que muchos de los condominios utilizados como referencia ya contemplan el valor del estacionamiento dentro del precio total, se procedió a realizar un análisis adicional en conjunto con vendedores del proyecto. Como resultado de dicho análisis, se estableció un precio promedio de mercado al cual ellos estarían dispuestos a vender el estacionamiento de manera individual. Este valor fue utilizado como base para realizar un ajuste, restándolo del valor total de la edificación en los casos de comparación directa. Lo anterior responde a que, en el presente avalúo, el valor del estacionamiento será estimado por separado, a fin de mantener la claridad y precisión en la valoración individual de cada componente del inmueble.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-7010101484020F-2025-C



Calle pública que da acceso al condominio



Acceso principal



Calle interna



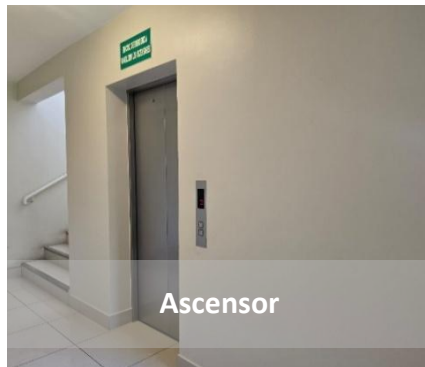
Medidor de fluido eléctrico



Vista frontal de la torre



Acceso principal a la filial



Ascensor

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



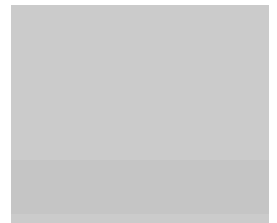
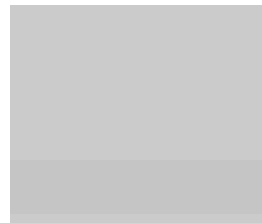
Referencia N°1



Referencia N°2



Referencia N°3

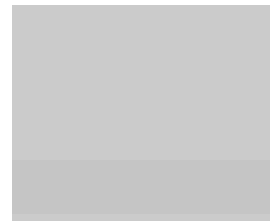
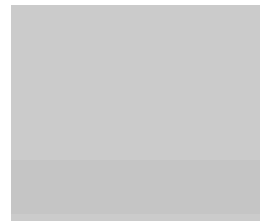


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-7010101484020F-2025-C

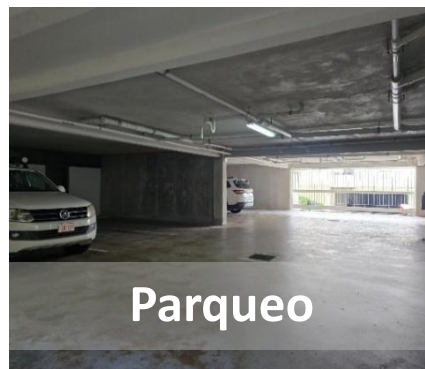
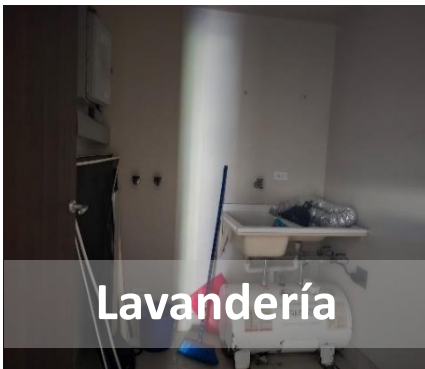


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

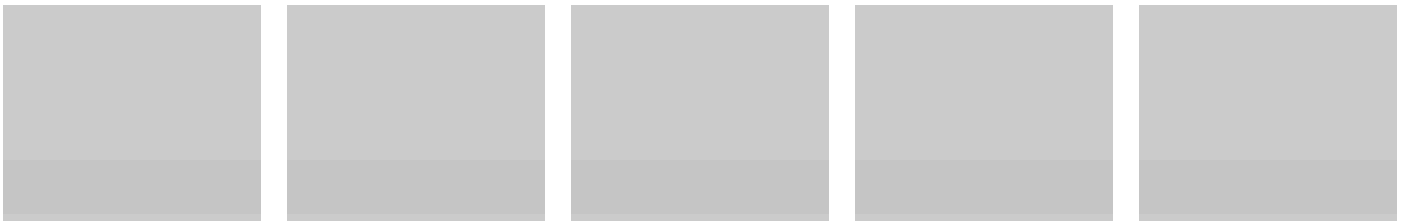


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-7010101484020F-2025-C

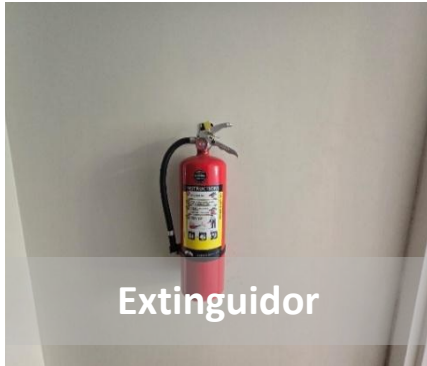


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRAFICO

214-7010101484020F-2025-C



Extinguidor



Detectores de incendio



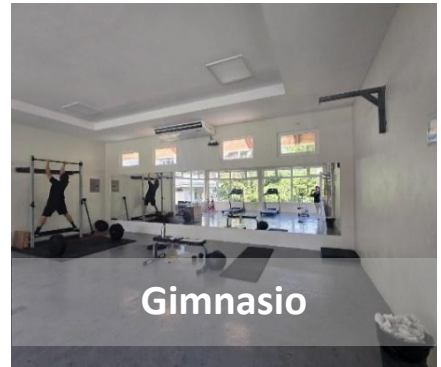
Parqueo de visitas



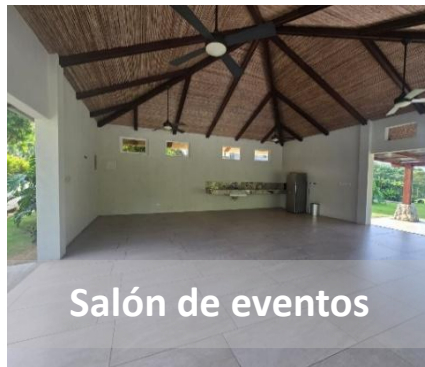
Planta de tratamiento



Áreas comunes

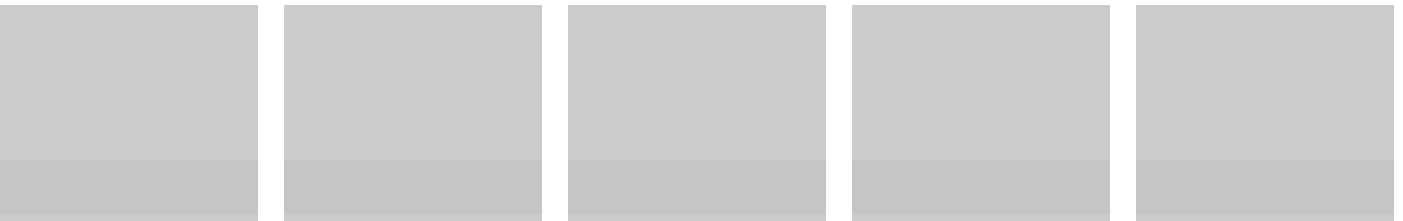


Gimnasio



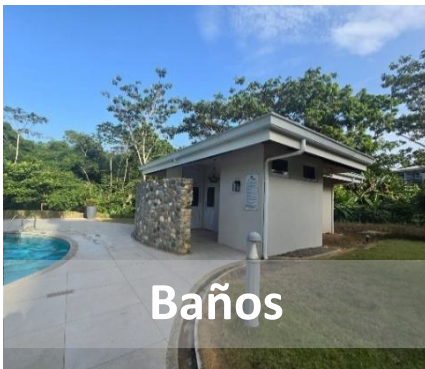
Salón de eventos

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

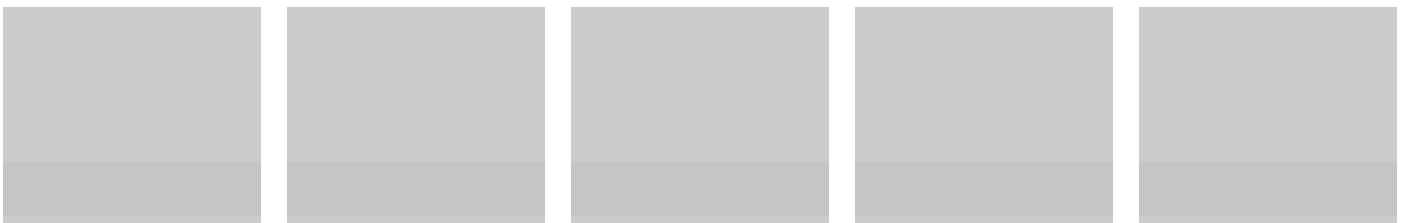


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-7010101484020F-2025-C

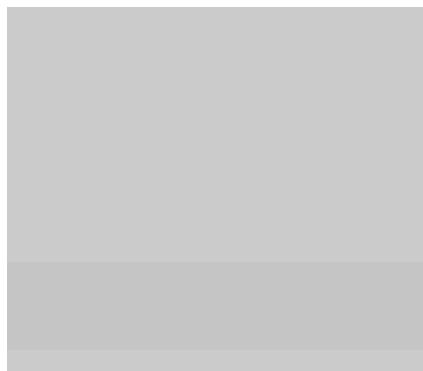
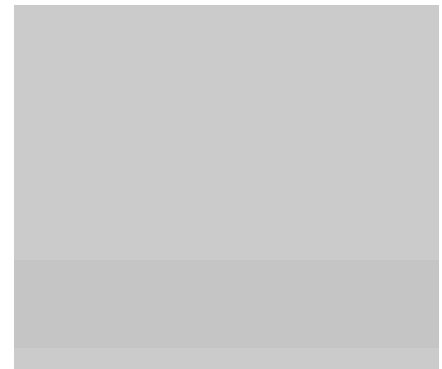
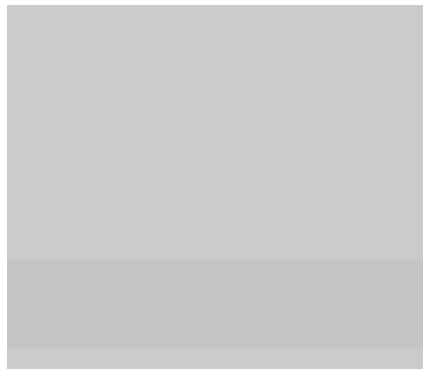


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

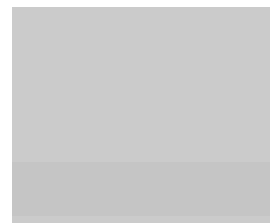
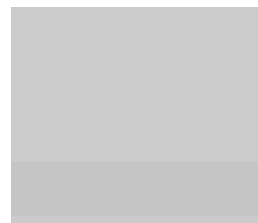
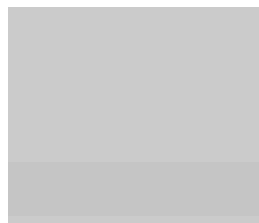
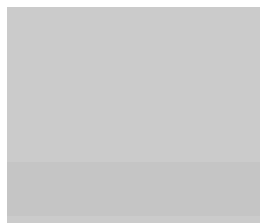
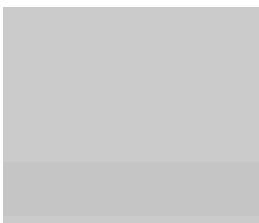


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-7010101484020F-2025-C



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ESTUDIO DE REGISTRO

214-7010101484020F-2025-C

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 148402--F-000

PROVINCIA: LIMON FINCA: 148402 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL FF-A-21 TOTALMENTE CONSTRUIDA DESTINADA A USO RESIDENCIAL UBICADA EN EL NIVEL +2,78

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

LINDEROS:

NORTE : FINCA FILIAL A-22 Y AREA COMUN CONSTRUIDA DE PARED

SUR : AREA COMUN CONSTRUIDA DE PARED Y AREA COMUN CONSTRUIDA DE CORREDOR

ESTE : AREA COMUN CONSTRUIDA DE PARED

OESTE : FINCA FILIAL A-22 Y AREA COMUN CONSTRUIDA DE CORREDOR

MIDE: NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 0.35297

VALOR MEDIDA: 0.0035181

PLANO:L-1880794-2016

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA

700004078M

DERECHO

000

INSCRITA EN

FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 102,630,372.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCUENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS OCHO COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00704363-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 23-OCT-2023

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 300-05974-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 7006117 000

AFECTA A FINCA: 7-00148402 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 349-13586-01-0900-001

FINCA REFERENCIA 00011181C000

AFECTA A FINCA: 7-00148402 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 349-13586-01-0902-001

FINCA REFERENCIA 00011181C000

AFECTA A FINCA: 7-00148402 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 380-02671-01-0925-001

FINCA REFERENCIA 00024176 000

AFECTA A FINCA: 7-00148402 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 16-07-2025 a las 10:35 horas

ESTUDIO DE REGISTRO

214-7010101484020F-2025-C

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 4078-M-000

PROVINCIA: LIMON FINCA: 4078 DUPLICADO: HORIZONTAL: M DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

Principio del formulario

[FILIALES: SI HAY](#)

Final del formulario

NATURALEZA: TERRENO CON UN CONDOMINIO COMPUESTO POR 512 FINCAS FILIALES DISTRIBUIDAS EN 8 EDIFICIOS DE 4 (EDIFICIOS A Y B) Y 6 NIVELES (EDIFICIO C AL H), EN PROCESO DE CONSTRUCCION, DESTINADAS A USO RESIDENCIAL, COMERCIAL Y DE PARQUEO

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

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : MINISTERIO DE EDUCACION PUBLICA, INSTITUTO DE VIVIENDA Y URBANISMO Y LUIS PION REINFORD

SUR : CALLE PUBLICA, INSTITUTO DE VIVIENDA Y URBANISMO Y OTROS

ESTE : LUIS PION REINFORD, ERNESTO DELAND ANGLING EDWARDS Y OTROS

OESTE : MINISTERIO DE EDUCACION PUBLICA, INSTITUTO DE VIVIENDA Y URBANISMO Y MARIA SOLORZANO ALTAMIRANO

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO:

CONDOMINIO HORIZONTAL VERTICAL RESIDENCIAL COMERCIAL DEL PARQUE CARIBE

CEDULA JURIDICA 3-109-707425 **FINCAS FILIALES:** 512

ADMINISTRADOR: EDWARD FULLER MORGAN

CEDULA IDENTIDAD 7-0100-0809

PODER GENERALISIMO SIN LIMITE DE SUMA

PERIODO DEL 04 DE AGOSTO DE 2015 AL 04 DE AGOSTO DE 2025

INSCRITO POR: 2018-00142948-02 EL 25 DE ABRIL DE 2018

AREA TOTAL: CIENTO OCHO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS METROS CON SESENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS

AREA COMUN: OCHENTA Y DOS MIL TREINTA Y SIETE METROS CON VEINTE DECIMETROS CUADRADOS

AREA PRIVADA: VEINTISEIS MIL OCHOCIENTOS NUEVE METROS CON CUARENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS

PLANO: NO SE INDICA

IDENTIFICADOR PREDIAL:701010004078_M

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA

7-00140400

DERECHO

000

INSCRITA EN

FOLIO REAL

VALOR FISCAL: NO VALUADO

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 300-05974-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 7006117 000

AFECTA A FINCA: 7-00004078 M-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 349-13586-01-0900-001

FINCA REFERENCIA 00011181C000

AFECTA A FINCA: 7-00004078 M-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 349-13586-01-0902-001

FINCA REFERENCIA 00011181C000

AFECTA A FINCA: 7-00004078 M-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 380-02671-01-0925-001

FINCA REFERENCIA 00024176 000

AFECTA A FINCA: 7-00004078 M-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 16-07-2025 a las 22:08 horas

LOCALIZACIÓN

214-7010101484020F-2025-C



CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez	Media Alta		
1	Informe de avalúo N°:	214-7010101484020F-2025-C	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	Banco Nacional de Costa Rica	Número de cédula: 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Andrea Gómez Barrantes	Empresa: Arq. Andrea Gómez Barrantes
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Sí
5	Monto del avalúo	96 938 910,00	Monto solicitado: 81 173 211,20
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	0		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Andrea Gómez Barrantes	Emp. N° 245
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	28/4/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)