

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-70601002952900-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		VIVIENDA: BIEN TEMPORAL			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021			
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021		Proporción de Derechos 100%	
NOMBRE EX DEUDOR (BT 8706-2)					
RUIZ	SANCHEZ	CARLOS ALBERTO	Céd. Identidad 1-0609-0727 .		
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	07 - LIMON				
Cantón:	06 - GUACIMO				
Distrito:	01 - GUACIMO				
Localidad:	GUACIMO CENTRO				
DIRECCIÓN EXACTA					
De la Agencia del AyA 220m Suroeste, 55m Noroeste y 40m Noreste, lote en margen derecho. 686C+62 Limón, Guácimo, Costa Rica					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	L-0017313-2023		220,00 m2		
Identificador Predial	70601002952900		220,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES?			SÍ		
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢11 601 040,00			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢15 324 951,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢26 925 991,00			
VALOR EN LETRAS:		VEINTISEIS MILLONES NOVECIENTOS VEINTICINCO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UNO COLONES 00/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local	
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:		Vivienda unifamiliar	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢15 324 951,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTIA CREDITICIA				SI	

OBSERVACIONES GENERALES

Terreno con una vivienda presenta una topografía plana / Propiedad cuenta con los servicios públicos instalados / Según mapa de amenazas de la Comisión Nacional de Emergencias (CNE), la propiedad NO se ubica en un área con potencial a inundación (basado en eventos hidrometeorológicos que han generado las inundaciones y afectaciones en la zona) / Propiedad ubicada en una zona urbana, clase "media-baja" de uso residencial.

Se recomienda lo siguiente:

- 1.- Realizar la delimitación física de todos los linderos de la propiedad. Independizar del terreno colindante.
- 2.- La instalación eléctrica en la vivienda, debe satisfacer las medidas de seguridad, debiendo estar protegida, aislada y entubada en un 100%. De ahí que, el sistema eléctrico interno en general, debe ser revisado y ajustado a los requisitos exigidos por el Código Eléctrico vigente (Decreto Ejecutivo No. 36979- MEIC, norma NFPA-70 (Código Eléctrico de Costa Rica para la Seguridad de la Vida y de la Propiedad, RTCR 458:2011), brindando un importante énfasis en los siguientes puntos: * Sistema entubado en su totalidad, con materiales listados (UL) con sus respectivos accesorios. * Alimentación a luminarias entubadas. * Cajas octogonales y rectangulares del sistema eléctrico correctamente tapadas, con materiales listados (UL). * Interruptor Principal Termomagnético (No se aceptan Switch de Cuchilla). *Acometida debidamente entubada con todos sus accesorios, con materiales listados (UL). *Medidor eléctrico con su respectiva conexión a tierra. *Debe existir un registro a nivel del cieloraso para inspeccionar la instalación eléctrica aérea. * Los circuitos expuestos deben contar con tubería EMT.
- 3.- Realizar las demoliciones correspondientes, para independizar el galerón y cuarto de pilas existente en la propiedad vecina ya que es comunicado a través de la propiedad sujeto del avalúo.
- 4.- Se desconoce la ubicación del tanque séptico y drenaje de la vivienda, en apariencia se encuentra ubicado dentro de la propiedad vecina al Este. Por lo tanto, la vivienda debe contar con un sistema independiente para el manejo de las aguas residuales, situado dentro de la propiedad sujeto del avalúo.
- 5.- Según el estudio de registro de la propiedad, existe un PLAZO DE CONVALIDACION (RECTIFICACION DE MEDIDA), por la inscripción de un nuevo plano catastro, el cual vence el 19 DE MAYO DE 2026.

Nombre del Perito	Ing. Ismael Murillo Jiménez, MDGDP.		
Tipo de Profesional	Ing. Construcción		Firma del Perito
Número de registro	ICO-25033	Emp. 351 IMJ	Identificación N° 114320842
Nombre de la empresa			
Nombre y firma representante legal de la empresa			
Fecha inspección:	24 noviembre 2025	Fecha informe:	26 noviembre 2025
Números telefónicos para contacto	8329-6494		
Correo electrónico / Dirección WEB	imurillo@cfia.or.cr		

AVALUO DEL TERRENO						214-70601002952900-2025-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		53 000,00		50 000,00		72 000,00					
Factor Área	220	120,00	0,8187	310	1,1198	378	1,1956				
Factor Frente	10	10	1,0000	15	0,9036	28	0,7731				
Factor Regularidad	220	120,00	1,0000	310	1,0000	378	1,0000				
Factor de Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000				
Factor Pendiente	0%	10%	1,1368	5%	1,0662	0%	1,0000				
Factor de Tipo de Vía	4	4	1,0000	4	1,0000	3	0,9357				
Factor de Servicios 1	1	4,00	0,9139	1	1,0000	1	1,0000				
Factor de Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000				
Ubicación	5	5,00	1,0000	5	1,0000	3	0,9503				
Factor de Homologación		0,8506		1,0789		0,8218					
Valores Homologados		45 081,51		53 943,17		59 170,27					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
			Área afectada								
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€52 732 /m2		Valor ajustado		€52 732 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1,0000		Área		220,00 m2		€0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€52 732,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€11 601 040,00					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	ESUSTACE VALENTINE				LOTE SIN CONSTRUCCIÓN						
SUR	CLETO GONZALEZ Y CAROL GREGORY MOORE				VIVIENDA						
ESTE	JUAN CORTES VALLADARES				VIVIENDA						
OESTE	CALLE PUBLICA				CALLE PUBLICA						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
PRECISIÓN 6 m											
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud		
1	535 077				1 129 050				111		
2	535 091				1 129 040				111		
3	535 086				1 129 030				111		
4	535 070				1 129 041				111		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos		Fecha Consulta		
1	LIMÓN, GUACIMO, GUACIMO. 100 METROS DE LAS OFICINAS DEL A Y A. Distancia lineal aproximada a la propiedad sujeto del avalúo: 51.15 m				Oferta		8637-3829 (LUIS CAMPOS)		26/11/2025		
					Coordenadas		Este	535 127	Norte	1 129 061	
2	LIMÓN, GUACIMO, GUACIMO. Del Hogar de ancianos 25m Sur. Distancia lineal aproximada a la propiedad sujeto del avalúo: 775.57 m				Oferta		8727-4688 (Genesis Alfaro)		26/11/2025		
					Coordenadas		Este	535 177	Norte	1 129 815	
3	LIMÓN, GUACIMO, GUACIMO.De la Clínica CCSS Guácimo 150m Sur y 110m Sureste. Distancia lineal aproximada a la propiedad sujeto del avalúo: 132.72 m				Oferta		8336-9933 (Luz Zuñiga)		26/11/2025		
					Coordenadas		Este	535 075	Norte	1 129 182	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-70601002952900-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino vecinal		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	14,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	Todas	Internet por Cable	NO	Clase social
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ	Media Baja
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	AyA	Edificios Comerciales	SÍ	Media Baja
Señal celular	SÍ	Todas	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	SÍ	Alta
Medidores instalados	Electricidad y Agua				Actividad del lugar
Residencial					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	10,00 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	20,90 m		Pendiente %	0%	
Relación:	2,09		Tipo de vía:	4	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Medianero	
	S2	16			
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):				Óptimo	
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0,00 m	Posibilidad 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: 71,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
26/11/2025	CITAS: 349-05738-01-0900-001 / USO DE PAJA REF:00018789 000 / FINCA REFERENCIA: 00018789 000 / AFECTA A FINCA: 7-00029529 -000 / CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY / ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY / FINCA REFERENCIA: 00018789 000 // PLAZO DE CONVALIDACION (RECTIFICACION DE MEDIDA) / CITAS: 2022-843611-01-0023-001 / AFECTA A FINCA: 7-00029529 -000 INICIA EL: 19 DE MAYO DE 2023 / FINALIZA EL: 19 DE MAYO DE 2026 / CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY / ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY.				
OBSERVACIONES					
LA PROPIEDAD SE UBICA EN ZONA URBANA DE ENTORNO RESIDENCIAL, CLASE MEDIA-BAJA / CUENTA CON SERVICIOS PÚBLICOS AGUA POTABLE Y ELECTRICIDAD INSTALADOS / EL VALOR ASIGNADO SE OBTUVO DE BASE DE DATOS, MAPAS DE HOMOLOGACIÓN PROYECTADOS A LA FECHA DEL AVALÚO E INVESTIGACIÓN DE VALORES EN LOS ALREDEDORES / LOS GRAVAMENES O AFECTACIONES NO CONSTITUYEN NINGUNA AFECTACIÓN FÍSICA A LA PROPIEDAD SUJETO DEL AVALÚO.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES (vivienda)										214-70601002952900-2025-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
Vivienda unifamiliar (VC02)	115,00	¢297 920	34 260 800	55	29	D	0,5974	0,6780	13 876 935,00	22,3	120 669
Corredor (VC02/2)	24,00	¢148 960	3 575 040	55	29	D	0,5974	0,6780	1 448 016,00	22,3	60 334
TOTAL	139,00		37 835 840						15 324 951,00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS											
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
TOTAL			-						-		
MEJORAS AL TERRENO											
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
			-						-		
TOTAL			-						-		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES											
CONSTRUCCIONES			¢15 324 951,00								
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0,00								
VALOR TOTAL			¢15 324 951,00								
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN											
DEFINICIONES											
Área	Dimensión de la construcción		Estado	Estado físico del bien (Actual)							
	Medida en metros, m2, o unidades		Factor Depre.	Factor de Depreciación							
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo		Factor Estado	Factor de Estado							
VRN	Valor de Reposición Nuevo		VNR	Valor Neto de Reposición							
VUT	Vida Útil Total estimada del bien		VUR	Vida Útil Remanente							
Edad	Edad del bien (años de construido)										
Método de depreciación utilizado:			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				214-70601002952900-2025-U	
CONSTRUCCIONES					
Tipo de construcción existente: Vivienda unifamiliar		Uso predominante: Residencial			
Estado de la edificación: Existente		Avance: NA		Presupuesto: ¢ NA	
Nombre del Profesional Responsable de la obra: NA					
Nombre del Desarrollador: NA					
Número de Contrato CFIA: NA		Número permiso construcción:		NA	
Documentos de construcción adicionales: NA					
Propiedad utilizada por: En desuso		Nombre: NA			
Vigencia del contrato de arrendamiento:		NA			
Área construcción principal: 139,00 m2		Porcentaje de cobertura: 63%		Año de construcción: 1996	
DETALLE DE ELEMENTOS					
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC02		NÚMERO DE NIVELES:		1	
Estructura Mampostería		Sistema eléctrico:			
Paredes Bloques de concreto		Entubado Conduit NO <u>PARCIAL</u>			
Entrepiso NA		Porcentaje <u>65%</u>			
Techos Estructura de techos en madera.		Caja breaker SI			
Cubierta Láminas onduladas de hierro galvanizado N° 28.		Interruptor <u>Cuchilla</u>			
Cielos Tablilla madera		Estado General <u>Deficiente</u>			
Pisos Cerámico		Gas LP <u> </u> Ubicación <u> </u>			
Fachada Regular					
Aposentos 5 dormitorios, sala-comedor, cocina, corredor frontal.					
Baños 2 servicios sanitarios, todas sus paredes recubiertas con material impermeable.		Estado Físico y Mantenimiento:			
Otros NA		Paredes <u>Regular</u> Cielos <u>Deficiente</u>			
Red de agua caliente NA		Pisos <u>Regular</u> Cubierta <u>Deficiente</u>			
Tanque captación de agua NA					
Fisuras		Apreciación visual de desplome			
Repellos <u>Ninguno</u>		Paredes <u>Ninguno</u>		Pisos <u>Ninguno</u> Cielos <u>Ninguno</u>	
Pisos <u>Ninguno</u>					
OBRAS COMPLEMENTARIAS					
Estado de la edificación: Existente		Avance:		0%	
DESCRIPCIÓN		NA			
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN					
Etapas		% de avance		Detalle de avance esperado	
1		NA		NA	
2		NA		NA	
3		NA		NA	
		Se recomienda un primer giro para construcción:			
		Equivalente al: NA			
		del monto del crédito destinado a construcción			
OBSERVACIONES					
La propiedad se compone de una vivienda. Se constató deficiencias en lo que respecta al sistema eléctrico, ya que se encontraron conexiones eléctricas expuestas. Es importante recalcar que, se utilizo como referencia el MANUAL DE VALORES BASE UNITARIOS POR TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA del año 2023, confeccionado por el Organo de Normalización Técnica y se realizó una actualización por el índice de precios de la construcción, ya que es el que guarda una mayor relación de forma realista con los valores actuales de las construcciones. El valor mostrado contempla los costos directos (mano de obra, materiales, cargas sociales) y costos indirectos asociados a la construcción (planos, tramitología, utilidad y administración del constructor).					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70601002952900-2025-U



Vista del frente de la propiedad valorada



Vista del entorno en calle pública



Medidor eléctrico, cuchilla y conexiones expuestas



Macromedidor de agua potable



Vista frontal de la vivienda



Corredor



Lindero lateral sin delimitación física



Sala-comedor



Dormitorio 1



Dormitorio 2



Dormitorio 3



Deterioro en cieloraso

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



Referencia de mercado 1



Referencia de mercado 2



Referencia de mercado 3

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70601002952900-2025-U



Servicio sanitario 1



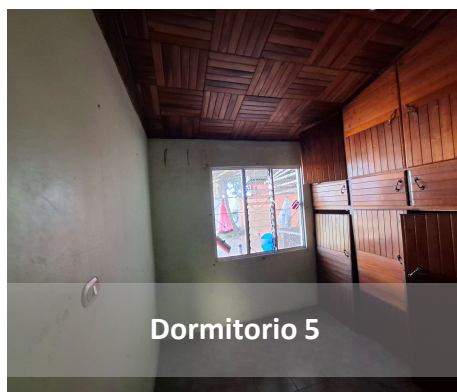
Daños en estructura, cubierta de techos y cieloraso



Dormitorio 4



Servicio sanitario 2



Dormitorio 5



Cocina



Vista conexiones eléctricas expuestas



Vista conexiones eléctricas expuestas



Deterioro en elementos de madera



Vista conexiones eléctricas expuestas



Deterioro en cubierta de techos



Profesional en valuación frente a la propiedad sujeto del avalúo

PLANO DE CATASTRO

214-70601002952900-2025-U

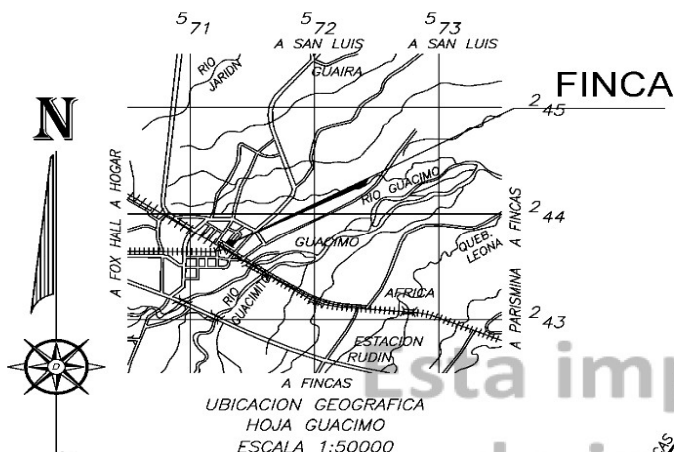
	REGISTRO INMOBILIARIO SUBDIRECCIÓN CATASTRAL
	Inscripción No: 7-17313-2023
	Fecha: 17/04/2023 12:50:11 Registrador: DIANA OROZCO CAMPOS 5A34B6970F872E36F4CE0EF98FBE059B

Catastro Nacional
2023-27638-C
13/04/2023 10:43:13
Ingreso



Contrato 1067728
Fecha 12/04/2023
Visado CFIA

NUMERO DE ENTREGA: 000497702320



DERROTERO				
LINEA	ACIMUT		DISTANCIA	
	°	'	m.	cm.
1 - 2	31	55.00	10	00
2 - 3	121	55.00	18	64
3 - 4	202	16.32	12	63
4 - 1	308	38.39	20	90

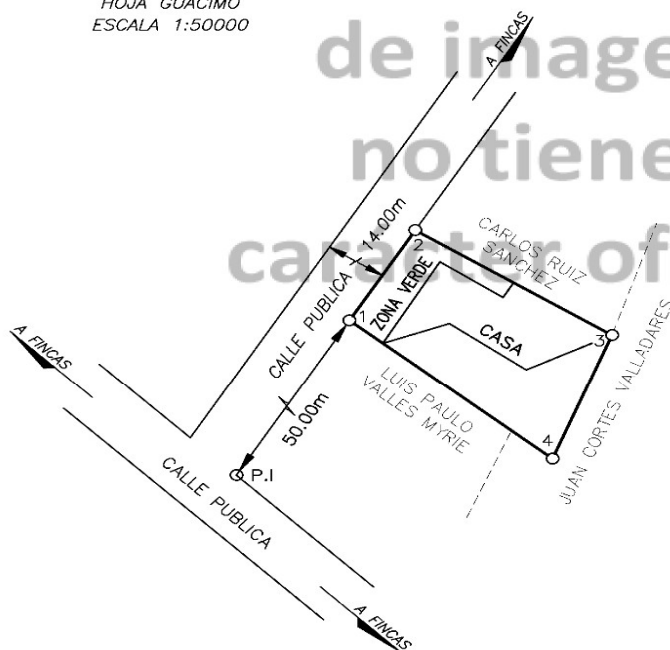
NOTAS:

LEVANTAMIENTO POLAR
 POLIGONAL ABIERTA
 ERRORES ESTIMADOS:
 ANGULAR 00' 01"
 LINEAL 0.01m

DOY FE QUE LOS LINDEROS
 SON EXISTENTES
 DISTANCIA FRENTE A CALLE PUBLICA
 VERTICE 1 AL 2 = 10.00m

MODIFICA AL PLANO CATASTRADO:
 L-482457-1982

P.I: PUNTO DE INTERSECCION
 DE LINEAS DE PROPIEDAD


PARA RECTIFICAR AREA

ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA REALIZAR EL MOVIMIENTO
 REGISTRAL UNA VEZ INSCRITA LA RECTIFICACION DE AREA, EL PLANO
 SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA
 FECHA DE SU INSCRIPCION EN LA SUBDIRECCION CATASTRAL

RODRIGO
 ALBERTO
 BARBOZA
 ACUNA (FIRMA)

Firmado digitalmente por
 RODRIGO ALBERTO
 BARBOZA ACUNA (FIRMA)
 Fecha: 2023.04.11
 10:57:54 -06'00'

RODRIGO BARBOZA ACUNA
 INGENIERO TOPOGRAFO IT-28278

AREA

220m²

SITUADO EN GUACIMO
 DISTRITO 1° GUACIMO
 CANTON 6° GUACIMO
 PROVINCIA 7° LIMON

INFORMACION REGISTRAL
 FOLIO REAL N°

7029529-000

AREA SEGUN REGISTRO
 207.02 m²

PROTOCOLO TOMO
 19771

FOLIO
 072

ESCALA
 1:500

ARCHIVO
 8706-1

FECHA
 ABRIL 2023

IMAGEN SATELITAL DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD
SUJETO DEL AVALÚO

214-70601002952900-2025-U



ESTUDIO DE REGISTRO

214-70601002952900-2025-U

5/2/25, 11:47

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 29529-000

PROVINCIA: LIMON FINCA: 29529 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 1-GUACIMO CANTON 6-GUACIMO DE LA PROVINCIA DE LIMON
LINDEROS:

NORTE : ESUSTACE VALENTINE

SUR : CLETO GONZALEZ Y CAROL GREGORY MOORE

ESTE : JUAN CORTES VALLADARES

OESTE : CALLE PUBLICA

MIDE: DOSCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS
PLANO:L-0017313-2023

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE
LA PROVINCIA DE LIMON NUMERO 29529 Y ADEMAS PROVIENE DE 018789 000

VALOR FISCAL: 31,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTIOCHO MILLONES COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2022-00843611-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 19-MAY-2023

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

CITAS: 349-05738-01-0900-001
USO DE PAJA REF:00018789 000
FINCA REFERENCIA: 00018789 000
AFECTA A FINCA: 7-00029529 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY
FINCA REFERENCIA: 00018789 000

PLAZO DE CONVALIDACION (RECTIFICACION DE MEDIDA)

about:blank

1/2

ESTUDIO DE REGISTRO

214-70601002952900-2025-U

5/2/25, 11:47

about:blank

CITAS: 2022-843611-01-0023-001

AFECTA A FINCA: 7-00029529 -000

INICIA EL: 19 DE MAYO DE 2023

FINALIZA EL: 19 DE MAYO DE 2026

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 05-02-2025 a las 11:46 horas

Imprimir

Regresar

Comprar

about:blank

2/2

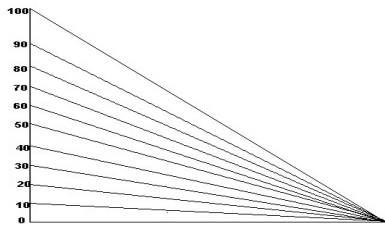
Datos del Lote a Valorar

Area (m ²)	Frete	Amrc (m ²)	Uso del Inmueble	Nivel	Pendiente	Tipo de Vía	Servicios 1	Servicios 2	Ubicación
220,00 m ²	10,00 m	220,00 m ²	Residencial	0,00 m	0%	4	1	16	5

Comparables

	Area (m ²)	Frete (m)	Amrc (m ²)	Uso del Inmueble	Nivel	Pendiente	Tipo de Vía	Servicios 1	Servicios 2	Ubicación	Valor Unitario	Contacto / Fuente
Referencia N°1	120,00 m ²	10,00 m	120,00 m ²	Residencial	0,00 m	10%	4	4	16	5	₡ 53 000,00 /m ²	8637-3829 (LUIS CAMPOS)
Referencia N°2	310,00 m ²	15,00 m	310,00 m ²	Residencial	0,00 m	5%	4	1	16	5	₡ 50 000,00 /m ²	8727-4688 (Genesis Alfaro)
Referencia N°3	378,00 m ²	28,00 m	378,00 m ²	Comercial	0,00 m	0%	3	1	16	3	₡ 72 000,00 /m ²	8336-9933 (Luz Zuñiga)

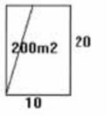
% Pendiente



Servicios 1	1	Sin acera ni cordón de caño
	2	Sin acera y con cordón de caño
	3	Con acera y sin cordón de caño
	4	Con acera y con cordón de caño

Servicios 2	1	Sin servicios básicos
	2	Solo alumbrado público
	3	Solo teléfono
	4	Solo electricidad
	5	Solo agua potable
	6	Teléfono y Alumbrado
	7	Electricidad y Alumbrado
	8	Alumbrado y agua potable
	9	Teléfono y Electricidad
	10	Teléfono y agua potable
	11	Electricidad y Agua potable
	12	Alumbrado, teléfono y electricidad
	13	Alumbrado, teléfono y agua potable
	14	Alumbrado, electricidad y agua potable
	15	Teléfono, electricidad y agua potable
	16	Todos

AREA CIRCUNSCRITA

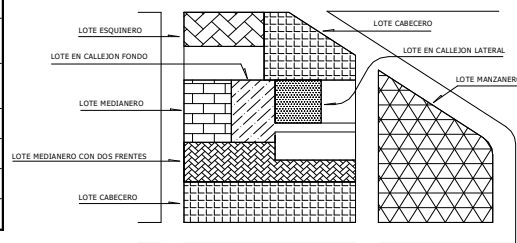


Amrc=Area menor re circunscrito

Clasificación por Tipo de Vía

1	Ubicación: Sector más valioso y de mayor desarrollo comercial. Materiales: Asfalto, concreto, lastre, y otros. Otros: Tránsito denso, clasificación independientemente del material, estado y ancho, entre otros.
2	Ubicación: Zonas comerciales de menor desarrollo, zonas industriales o algunas zonas residenciales de clasificación alta. Materiales: Asfalto, concreto, lastre, y otros. Otros: Tránsito denso, clasificación independientemente del material, estado y ancho, entre otros.
3	Ubicación: Zonas de transición comercial-residencial o residencial e industrial. Materiales: Asfalto, concreto, lastre, y otros. Otros: Características de menor condición que la vía 2.
4	Ubicación: Sectores residenciales, industriales y algunas zonas agropecuarias. Materiales: Asfalto, concreto y lastre. Otros: Permiten la circulación de todo tipo de vehículos.
5	Ubicación: Sectores residenciales, industriales y agropecuarios. Se incluyen alamedas. Materiales: Arenoso y material grueso. Otros: Permiten la circulación a todo tipo de vehículos.
6	Ubicación: Generalmente en zonas agropecuarias. Materiales: Lastre, arenoso o de tierra. Otros: Permiten la circulación de vehículos durante todo el año.
7	Ubicación: Generalmente en zonas agropecuarias. Materiales: Grueso, tierra o arcilla. Otros: Permiten la circulación de vehículos solo en época seca.
8	Ubicación: Generalmente en zonas agropecuarias. Materiales: Tierra o arcilla. Otros: Permiten únicamente el paso de carretas, bestias y peatones.
9	Ubicación: Servidumbres de paso. Materiales: Tierra, arcilla, otros. Otros: Vías angostas.
10	Ubicación: Ríos, canales, esteros o mar. Otros: Vía fluvial, único acceso al inmueble.
11	Ubicación: Vía férrea. Otros: Única vía de acceso al inmueble.

Ubicación del lote	1	Lote Manzanero
	2	Lote Cabecero
	3	Lote Esquinero
	4	Medianero con dos frentes
	5	Medianero
	6	Callejón lateral
	7	Callejón fondo
	8	Lote en servidumbre



	Factor Área	Factor Frete	Factor Regularidad	Factor de Nivel	Factor Pendiente	Factor de Tipo de Vía	Factor de Servicios 1	Factor de Servicios 2	Ubicación	Indice de Factores	Valor Unitario Lote Homologado
Referencia N°1	0,819	1,000	1,000	1,000	1,137	1,000	0,914	1,000	1,000	0,8506	₡ 45 081,50 /m ²
Referencia N°2	1,120	0,904	1,000	1,000	1,066	1,000	1,000	1,000	1,000	1,0789	₡ 53 943,15 /m ²
Referencia N°3	1,196	0,773	1,000	1,000	1,000	0,936	1,000	1,000	0,950	0,8218	₡ 59 170,25 /m ²

9 917 930,00

11 867 493,00

13 017 455,00

₡ 52 731,65 /m²₡ 45 609,55 /m²₡ 59 853,75 /m²

₡11 600 963,00

#REF!

Observaciones adicionales del valor determinado

Promedio

₡ 52 731,65 /m²

Desviación Estandart

₡ 7 122,10 /m²

Indice de variación

14%

DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN

214-70601002952900-2025-U

- a)** El objeto de la presente valoración es calcular el valor del inmueble en la fecha del avalúo, para conocer su valor de mercado con fines crediticios.
- b)** El valuador manifiesta que no tiene interés actual o futuro sobre los inmuebles valuados, no tiene vínculos familiares o comerciales con el solicitante, ni interés personal en la aprobación o rechazo de la presente solicitud de crédito. A Los montos indicados en el presente informe corresponden al valor de los inmuebles descritos según su estado en la fecha indicada.
- c)** El suscrito valuador da fe de que la estimación del valor se ha obtenido con base en metodologías objetivas y en acatamiento de las Normas Internacionales de Valuación (IVS por sus siglas en inglés). Así también, no le alcanzan los intereses económicos y sociales sobre el bien valorado.
- d)** El informe de Avalúo, está basado en los documentos aportados por el cliente (Plano catastro, folio, entre otros) y en la visita de inspección realizada al inmueble. El resto de la información contenida en el documento y otros datos, fueron suministrados por el cliente, los cuales se asumen fidedignos y se verificaron en sitio en forma general.
- e)** Las condiciones de la propiedad se verificaron durante visita realizada el indicado en la primera página del Informe de Avalúo.
- f)** Se está utilizando el tipo de cambio de compra del BCCR, ajustado al día en que se realiza el informe; según indica la Normativa de Regulación de créditos 1-05 de la SUGEF, artículo 16 (b).
- g)** La información consignada en este informe se basa en el estudio de registro y plano de catastro. Los datos de este documento respecto a la situación legal del inmueble, deberán ser corroborados por un notario público en el momento de establecer cualquier gravamen o al hacer operación de compra-venta sobre el inmueble valorado.
- h)** La propiedad valuada fue ubicada en campo utilizando la dirección brindada en la solicitud de avalúo, la localización dentro de la hoja cartográfica y la referencia al punto de amarre que indica el plano catastrado aportado. Para el chequeo de la distancia no se utilizaron equipos de alta precisión.
- i)** No se hace levantamiento topográfico con instrumentos por lo que los datos contenidos en el plano se consideran como ciertos a menos que exista discrepancia claramente visible con respecto a la realidad y sean indicados en el presente informe. El área utilizada en los cálculos es la menor entre el catastro y registro público en caso de existir diferencias entre ambos.

DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN

214-70601002952900-2025-U

- j) El avalúo se realizó de acuerdo con las condiciones aparentes del terreno y de las edificaciones. No se realizó ninguna prueba física de ingeniería a las estructuras, instalaciones electromecánicas o al terreno, ni de laboratorio sobre la capacidad soportante del suelo, ya que este documento tiene el alcance de un avalúo para una garantía hipotecaria. Por lo tanto, no se asume ninguna responsabilidad por condiciones no aparentes u ocultas (daños o vicios) en los bienes valuados.
- k) No se realizaron pruebas o estudios geotécnicos, estructurales, hidráulicos, hidrológicos o cualquier otro de ingeniería, razón por la cual no se asume responsabilidad sobre la integridad estructural de las edificaciones, ni sobre las características de los suelos, ni sobre las capacidades de los sistemas de contención, drenaje, entre otros.
- l) Para efectos del presente avalúo, las edificaciones valuadas corresponden exclusivamente a las que se encuentran construidas en su totalidad dentro de la propiedad descrita por plano catastrado aportado.
- m) El método de valoración del terreno, fue el COMPARATIVO, que también se conoce como el método de las ventas comparables y que se fundamenta en el concepto de "valor de mercado" (oferta y demanda). Para las edificaciones se usó el método de COSTO, en que se establece el Valor Nuevo (VRN) de las construcciones y posteriormente se deprecia por el método de Ross- Heidecke, para establecer el Valor Neto de Reposición (VNR).
- n) Para determinar el Valor Neto de Reposición de las edificaciones existentes en las condiciones actuales, se parte del Valor de Reposición Nuevo determinado en base a costos actuales de construcción y se deprecia utilizando el método de Ross-Heidecke. Este método es exclusivo para la valoración de construcciones e incluye dos aspectos fundamentales que son la depreciación por edad y por estado de conservación. Este método considera los siguientes principios básicos:
- La depreciación es pérdida de valor que no puede ser recuperada con gastos de mantenimiento.
 - Las reparaciones pueden aumentar la durabilidad del bien.
 - Un bien regularmente conservado se deprecia de modo regular, en tanto que un bien mal conservado se deprecia más rápidamente.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-70601002952900-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	CARLOS RUIZ SANCHEZ	Número de Exdeudor 8706-2
3	Nombre del Perito que valoró:	Ing. Ismael Murillo Jiménez, MDGDP.	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: NO
5	Monto del avalúo	26 925 991,00	Avalúo anterior: 29 783 633,92
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Se recomienda lo siguiente: 1.- Realizar la delimitación física de todos los linderos de la propiedad. Independizar del terreno colindante. 2.- La instalación eléctrica en la vivienda, debe satisfacer las medidas de seguridad, debiendo estar protegida, aislada y entubada en un 100%. De ahí que, el sistema eléctrico interno en general, debe ser revisado y ajustado a los requisitos exigidos por el Código Eléctrico vigente (Decreto Ejecutivo No. 36979-MEIC, norma NFPA-70 (Código Eléctrico de Costa Rica para la Seguridad de la Vida y de la Propiedad, RTCR 458:2011), brindando un importante énfasis en los siguientes puntos: * Sistema entubado en su totalidad, con materiales listados (UL) con sus respectivos accesorios. * Alimentación a luminarias entubadas. * Cajas octogonales y rectangulares del sistema eléctrico correctamente tapadas, con materiales listados (UL). * Interruptor Principal Termomagnético (No se aceptan Switch de Cuchilla). * Acometida debidamente entubada con todos sus accesorios, con materiales listados (UL). * Medidor eléctrico con su respectiva conexión a tierra. * Debe existir un registro a nivel del cieloraso para inspeccionar la instalación eléctrica aérea. * Los circuitos expuestos deben contar con tubería EMT. 3.- Realizar las demoliciones correspondientes, para independizar el galerón y cuarto de pilas existente, en la propiedad vecina ya que es comunicado a través de la propiedad sujeto del avalúo. 4.- Se desconoce la ubicación del tanque séptico y drenaje de la vivienda, en apariencia se encuentra ubicado dentro de la propiedad vecina al Este. Por lo tanto, la vivienda debe contar con un sistema independiente para el manejo de las aguas residuales, sitio dentro de la propiedad sujeto del avalúo. 5.- Según el estudio de registro de la propiedad, existe un PLAZO DE CONVALIDACION (RECTIFICACION DE MEDIDA), por la inscripción de un nuevo plano catastral, el cual vence el 19 DE MAYO DE 2026.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	ISMAEL MURILLO JIMENEZ	Emp. N° 768
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	26/11/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)

AVALÚO DE FINCA URBANA

INFORME DE AVALÚO

OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES	214-70601029158000-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Avalúo bienes temporales		
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE EXDEUDOR			
Ruiz	Sánchez	Carlos	Céd. Identidad 1-0609-0727
NOMBRE PROPIETARIO (S)			
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4-000-001021	Proporción de Derechos 100%
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	07 - LIMON		
Cantón:	06 - GUACIMO		
Distrito:	01 - GUACIMO		
Localidad:	Guácimo		
DIRECCIÓN EXACTA			
686C+73X Guácimo, Limón			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca	Según el Plano		
Plano de catastro N°	L-0021513-2023	178,00 m2	
Identificador Predial	70601029158000	178,00 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2 Demasía NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO	¢9 654 542,00		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢0,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN	¢9 654 542,00		
VALOR EN LETRAS:	NUEVE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y DOS COLONES 00/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	General
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:	Vivienda
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢0,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES	Lote apto para construcción. Se mide la referencia a esquina del plano catastrado y el lote valorado tiene aproximadamente cuatro metros libres de un frente de 10 metros lineales. Según lo medido en sitio existe una vivienda invadiendo el lote en seis metros lineales restantes al norte. Es necesario efectuar un replanteo topográfico para ver cabida y ubicación de la propiedad. Por esta razón solo se pueden tomar dos vértices del lote. No tiene medidores instalados		
Nombre del Perito	Olman Barboza Orias		
Tipo de Profesional	Ingeniero civil	Carnet	IC-3226
Código Perito SIACC	397	Emp.	
Nombre de la empresa	Firma del Perito		Identificación N° 7-0065-0217
			Cód. Empresa 00000135
Nombre y firma representante legal de la empresa			
Fecha inspección:	11 octubre 2025	Fecha informe:	13 octubre 2025
Números telefónicos para contacto	2798-1415		
Correo electrónico / Dirección WEB	obarboza@sermacr.com		

AVALÚO DEL TERRENO					214-70601029158000-2025-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		40 000,00		45 000,00		35 000,00		0,00		0,00	
Área	178	350	1,2500	278	1,1585	300	1,1880	1,0000		1,0000	
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000	
Forma	Regular	Regular	1,0000	Regular	1,0000	Regular	1,0000	1,0000		1,0000	
Pendiente	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000	
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	1,0000		1,0000	
Servicios 1	4	4	1,0000	1	1,0942	1	1,0942	1,0000		1,0000	
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	1,0000		1,0000	
Tipo de Vía	2	3	1,0667	3	1,0667	3	1,0667	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	1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		1,3334		1,3522		1,3866		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		53 335,86		60 848,60		48 531,24					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
	1,0000		Área afectada		0,00 m2						
	1,0000		Área afectada		0,00 m2						
	1,0000		Área afectada		0,00 m2						
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€54 239 /m2		Valor ajustado		€54 239 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1,0000		Área		178,00 m2		€/ m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€54 239,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€9 654 542,00					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	HERNAN BRENES JIMENEZ					Casa					
SUR	HERNAN BRENES JIMENEZ					Casa					
ESTE	JUAN CORTES VALLADORES Y OTRO					Casa					
OESTE	CALLE PUBLICA CON 10M					Calle					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
PRECISIÓN 3,00 m											
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud		
1	535 085				1 129 057				121		
4	535 096				1 129 050				121		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción			Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Nelson Paz, Guácimo, por el AyA, valor 40.000, área 350			Base de Datos		8646-4569			18/11/2024		
				Coordenadas		Este	536 180	Norte	1 129 910		
2	Ivan Zelaya, Los Colegios, 278m², valor del metro cuadrado 45.000			Base de Datos		8551-0204			23/8/2025		
				Coordenadas		Este	535 273	Norte	1 129 310		
3	Se vende, lote calle a Los Colegios, 300 m², valor de metro cuadrado 35.000			Oferta		8510-3025			23/10/2024		
				Coordenadas		Este	536 220	Norte	1 129 840		
4											
				Coordenadas		Este		Norte			
5											
				Coordenadas		Este		Norte			

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 evaluador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

Usc

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-70601029158000-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	14,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ	Media
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	A y A	Edificios Comerciales	SÍ	Media
Señal celular	SÍ	ICE	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	Media
Medidores instalados	Ninguno				Actividad del lugar
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	10,00 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	16,94 m		Pendiente %	0	
Relación:	1,694		Tipo de vía:	2	
Servicios	S1	4	Ubicación:	Medianero	
	S2	16			
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):					
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0,00 m	Posibilidad 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: 76,20%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
9/10/2025	Anotaciones: no hay. Gravámenes: Citas: 347-18093-01-0900-001, fajo de terrenoref:00018789 000./ Plazo de convalidación (rectificación de medida), citas: 2022-843611-01-0022-001. No se observaron afectaciones				
OBSERVACIONES					
Lote apto para construcción. Se mide la referencia a esquina del plano catastrado y el lote valorado tiene aproximadamente cuatro metros libres de un frente de 10 metros lineales. Según lo medido en sitio existe una vivienda invadiendo el lote en seis metros lineales restantes al norte. Es necesario efectuar un replanteo topográfico para ver cabida y ubicación de la propiedad. Por esta razón solo se pueden tomar dos vértices del lote					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70601029158000-2025-U



Perito



Colindancia sur



Calle al norte



Colindancia norte



Frente de la propiedad

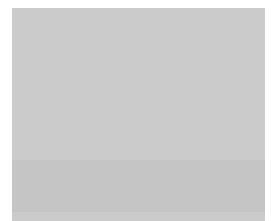
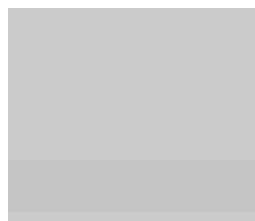
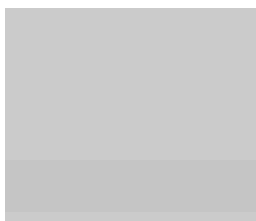
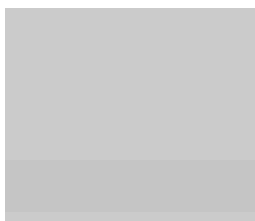
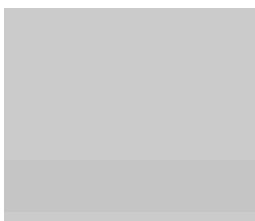


Vivienda invadiendo colindancia norte



Calle al sur

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-70601029158000-2025-U

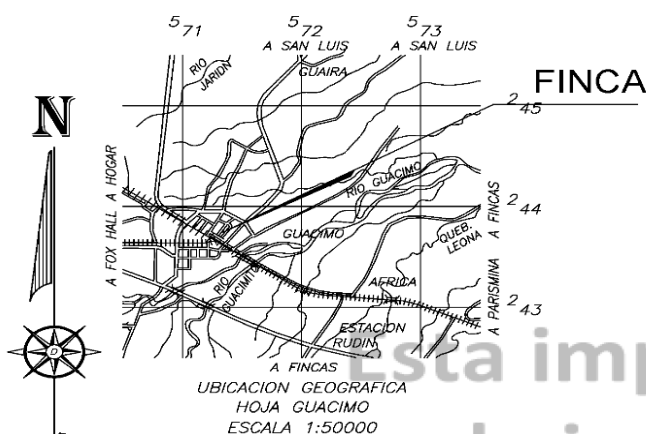
REGISTRO INMOBILIARIO SUBDIRECCIÓN CATASTRAL	INSCRIPCIÓN No: 7-21513-2023
	Fecha: 09/05/2023 12:32:36 Registrador: LUIS MORENO GARRO 40295D54506B1FE633504597DFCB129B

Catastro Nacional
 2023-27644-C
 04/05/2023 08:00:46
 Reingreso



Contrato 1067728
 Fecha 03/05/2023
 Visado CFIA

NUMERO DE ENTERO: 000497701936



DERROTERO				
LINEA	ACIMUT		DISTANCIA	
	°	'	m.	cm.
1 - 2	31	55.00	10	00
2 - 3	121	55.00	16	94
3 - 4	202	16.32	10	14
4 - 1	301	55.00	18	64

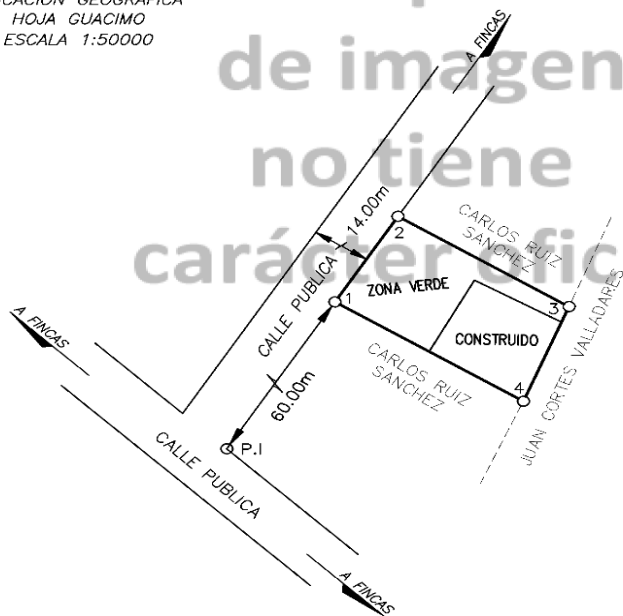
NOTAS:

LEVANTAMIENTO POLAR
 POLIGONAL ABIERTA
 ERRORES ESTIMADOS:
 ANGULAR 00° 01'
 LINEAL 0.01m

DOY FE QUE LOS LINDEROS
 SON EXISTENTES
 DISTANCIA FRENTE A CALLE PUBLICA
 VERTICE 1 AL 2 = 10.00m

MODIFICA AL PLANO CATASTRADO:
 L-482458-1982

P.I: PUNTO DE INTERSECCION
 DE LINEAS DE PROPIEDAD



PARA RECTIFICAR AREA

ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA REALIZAR EL MOVIMIENTO REGISTRAL UNA VEZ INSCRITA LA RECTIFICACION DE AREA, EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN LA SUBDIRECCION CATASTRAL

RODRIGO ALBERTO BARBOZA ACUÑA
 (FIRMA)
 Fecha: 2023.04.11
 10:56:46 06'00"

RODRIGO BARBOZA ACUÑA
 INGENIERO TOPOGRAFO IT-28278

AREA

178m²

ESCALA
 1:500

SITUADO EN GUACIMO
 DISTRITO 1° GUACIMO
 CANTON 6° GUACIMO
 PROVINCIA 7° LIMON

INFORMACION REGISTRAL

FOLIO REAL N°
 7029158-000

AREA SEGUN REGISTRO
 171.54 m²

PROTOCOLO TOMO
 19771

FOLIO
 072

ARCHIVO
 8706-2

FECHA
 ABRIL 2023

ESTUDIO DE REGISTRO

214-70601029158000-2025-U

9/10/25, 9:21

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 29158--000

PROVINCIA: LIMON FINCA: 29158 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 1-GUACIMO CANTON 6-GUACIMO DE LA PROVINCIA DE LIMON
LINDEROS:

NORTE : HERNAN BRENES JIMENEZ

SUR : HERNAN BRENES JIMENEZ

ESTE : JUAN CORTES VALLADORES Y OTRO

OESTE : CALLE PUBLICA CON 10M

MIDE: CIENTO SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS

PLANO:L-0021513-2023

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE
LA PROVINCIA DE LIMON NUMERO 29158 Y ADEMAS PROVIENE DE 18789 000

VALOR FISCAL: 9,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: SEIS MILLONES COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2022-00843611-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 19-MAY-2023

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

CITAS: 347-18093-01-0900-001

FAJO DE TERRENOREF:00018789 000

FINCA REFERENCIA: 00018789 000

AFECTA A FINCA: 7-00029158 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

FINCA REFERENCIA: 00018789 000

about:blank

1/2

ESTUDIO DE REGISTRO

214-70601029158000-2025-U

9/10/25, 9:21

about:blank

PLAZO DE CONVALIDACION (RECTIFICACION DE MEDIDA)

CITAS: 2022-843611-01-0022-001

AFECTA A FINCA: 7-00029158 -000

INICIA EL: 19 DE MAYO DE 2023

FINALIZA EL: 19 DE MAYO DE 2026

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 09-10-2025 a las 09:20 horas

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

about:blank

2/2

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-70601029158000-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	Vargas Villegas Lidia María	Número de cédula 4-0137-0655
3	Nombre del Perito que valoró:	Olman Barboza Orias	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Sí
5	Monto del avalúo	9 654 542,00	Monto solicitado: 7.103.181,86
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Lote apto para construcción. Se mide la referencia a esquina del plano catastrado y el lote valorado tiene aproximadamente cuatro metros libres de un frente de 10 metros lineales. Según lo medido en sitio existe una vivienda invadiendo el lote en seis metros lineales restantes al norte. Es necesario efectuar un replanteo topográfico para ver cabida y ubicación de la propiedad. Por esta razón solo se pueden tomar dos vértices del lote. No tiene medidores instalados.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Olman Barboza Orias	Emp. N° 397
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	15/10/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)