

Fecha: 19/02/2025

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: DE LA ANTIGUA PULPERIA GENESIS, 25 METROS AL SUR. PLUS CODE XXQ2+JJ3 Limón
7-LIM 1-Limón 1-Limón

Número de Avalúo: 5176200

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 9.285.983,61

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 18/02/2025

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

Observaciones Generales:
Se observo que la propiedad esta cerrada con la seccion de calle publica de los vertices 1-2-3 / El medio de desconexion del medidor del ICE es cuchilla de porcelana lo cual no aplica. Se observo exposiciones parciales sistema electrico y salidas electricas mal estado / Lote de forma irregular con planimetria onduladas y pendientes entre 25 a 75% entre vertices 5 - 4. Los puntos mas bajos del lote son los vertices 6, 8,11 y esquinas posteriores de casa / El medidor del AyA de la propiedad fue retirado pero se observo que la casa cuenta con agua por conexion con la propiedad colindante este con calle angosta de por medio / Se observo que en el area de piso de la cocina presenta un hundimiento aparente reflejo con la division cuarto adyacente. La casa tiene estado conservacion deficiente.

FIRMA: 

Nombre: MINOR DIEGO MURILLO GAMBOA

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 6-0206-0030

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA: 

Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-70101007272500-2025-U

Liquidez: Media

NAS No.: 5176200

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: MINOR DIEGO MURILLO GAMBOA	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214			EMPRESA: Perito Externo - MINOR DIEGO MURILLO GAMBOA	
SOLICITANTE: JOSE LUIS ALVAREZ MORA		IDENTIFICACIÓN N°: 6-0206-0030		TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil	
CLIENTE: 9435-1 JOSE LUIS ALVAREZ MORA		CORREO: mmurillo@cfia.or.cr		CORREO: acervantes@bncr.fi.cr	
TELÉFONO: 506-2212-2000 x907 IDENTIFICACIÓN N°: 3-0237-0684		TELÉFONO: 8385-7657 /2710-3548		OTRO:	

PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%		
	PROVINCIA: 7 LIM CANTON: 1 Limón		DISTRITO: 1 Limón LOCALIDAD: ESPIRITU SANTO. PLUS CODE XXQ2+JJ3 Limón		
DIRECCIÓN EXACTA: DE LA ANTIGUA PULPERIA GENESIS, 25 METROS AL SUR. PLUS CODE XXQ2+JJ3 Limón		IDENTIFICADOR PREDIAL: 70101007272500		PLANO DE CATASTRO N°: L-0034275-1992	
ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Caribe		USO PREDOMINANTE: Residencial		OCUPADO POR: propiedad del BN	
LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS):		☒ SI		☐ No	

INFORMACIÓN ADICIONAL	INSCRIPCIÓN DE: La Finca		SEGÚN: El Plano Y El Registro	
	PROPÓSITO: ☒ Estimar el Valor Físico ☐ Estimar el Valor de Mercado		☐ Crédito de Adquisición ☐ Refinanciamiento ☐ Construcción ☒ Bien adjudicado	
USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): JOSE LUIS ALVAREZ MORA				
SOLICITADO POR: ☒ Cliente de arriba ☐ Otro				
VALOR: ☒ Actual ☐ Retroactivo ☐ Futuro				
☐ Actualización de un avalúo elaborado en: con vencimiento en: Avalúo No.:				
TIPO DE PROPIEDAD: ☒ Urbano ☐ Rural LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: ☐ Si ☒ No BIEN ESPECIALIZADO: ☐ Si ☒ No CON CONSTRUCCIONES: ☒ Si ☐ No				
CUOTA MANTENIMIENTO: ☐ Mes ☐ Año NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica):				
USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: Lote + casa deficiente est				
ID. PREDIAL FINCA MATRIZ: ID. PREDIAL FINCA FILIAL: FINCA FILIAL N°:				
ÁREA M² FINCA MATRIZ: ÁREA M² FINCA FILIAL: ÁREA M² PRIVATIVAS: ÁREAS COMUNES:				
ÁREA M² PLANO CATASTRO: 586,98 m² ÁREA M² ID. PREDIAL: 586,98 m² ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: No				
FACTOR DE COPROPIEDAD: 0 ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:				

DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO	ACTIVIDAD DEL LUGAR: ☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Agropecuario ☐ Otro		PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA		De	Hasta
	TIPO DEL DISTRITO: ☒ Urbano ☐ Suburbano ☐ Rural ☐ Recreacional ☐ Otro		RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):		20	40
TENDENCIA DISTRITO: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Transición ☐ Disminuyendo ☐ Otro		RANGO DE PRECIOS:		15.000	20.000	
DENSIDAD: ☒ Mayor a 75% ☐ 25 - 75% ☐ Menor de 25% ☐ Rural		VISIÓN DEL MERCADO		OFERTA:	☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja	
NIVEL SOCIOECONÓMICO: Baja		DEMANDA:		☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja		
ZONAS CERCANAS: ☐ Alta ☐ Media ☐ Baja		TENDENCIA DE PRECIOS:		☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Disminuyendo		
FACILDADES DE MANO DE OBRA: Regular ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ Si ☐ No						
COMENTARIOS: El rango de valores es obre la calle publica frontal de 3m de ancho segun plano catastrado.						

TERRENO / FINCA	DIMENSIONES: 3 X 24,25 ☒ m ☐ ha.		SERVICIOS: ☒ Teléfono ☒ Señal Celular ☐ Alcantarillado ☐ Sistema Sanitario ☐ Caño	
	ÁREA APLICABLE: 586,98 UNIDAD DE MEDIDA: m²		☒ Internet ☐ Cuneta	
DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0		AGUA: ☒ Si ☐ No		
TOPOGRAFÍA: Ondulada		ADICIONALES: ☐ Calle de Grava ☒ Calle Pavimentada ☒ Recolección Basura ☐ Acera ☐ Cordón		
PENDIENTE: Desendente		☒ Alumbrado ☒ TV por Cable		
ZONIFICACIÓN: Residencial		ELECTRICIDAD: ☒ Si Tiene ☐ No Tiene		
FUENTE:		TIPO DE RUTA: ☐ Primaria ☒ Secundaria ☐ Terciaria ☐ Camino Vecinal ☐ Calle Local		
ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: ☐ Si ☒ No		MATERIAL: Asfalto		
ESTADO FÍSICO:		ANCHO DE VÍA: 10.00m		
POSIBILIDAD DE DAÑOS: ☐ Si ☒ No Ninguno		TRANSPORTE PÚBLICO: ☒ Si ☐ No Distancia menor a 500 m		
CUERPO DE AGUA CERCANO: ☐ Si ☒ No Ninguno		JARDINES/PARQUES: ☒ Si ☐ No		
DESLIZAMIENTO: ☐ Si ☒ No Ninguno		EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m		
EXISTEN GRAVÁMENES: ☒ Si ☐ No		TIPO DE ACCESO: Calle Pública TIPO DE UBICACIÓN: Medianero		
COMENTARIOS: Los gravámenes no afectan el uso y valor final de la propiedad / El acceso al inmueble es por medio de una calle publica de 3m de ancho con 26,75m de largo aparente con una escalera de concreto regular calidad en el centro de dicho acceso, el servicio electrico ingresa de modo mal servido, los medidores para consumo de agua potable se ubican en la entrada a del acceso de 3m de ancho, la tubería recolectora para evacuacion de aguas negras baja por el mismo acceso / la calle principal tiene 10m de derecho de via con asfalto, tendido electrico con luminarias, cañería agua potable.		APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 85 - > 75		

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-70101007272500-2025-U

NAS No.: 5176200

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	604.323	1.104.678	26
4	604.319	1.104.654	32
6	604.280	1.104.663	23

ÁREA m²: 586,98

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 13.638

COMENTARIOS:
Plus code XXQ2+JJ3 Limón

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1987 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 104 m² EDAD EFECTIVA: 40 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 9.5 años ÁREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) 0 m² VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) 0 años	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio CUBIERTA: Ondulada hg ESTRUCTURA: Integral ENTREPISO: TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC01 ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Malo AVANCE DE OBRA: PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70%	TECHOS: Metalico CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo FACHADA/EXTERIOR: Concreto CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo																																																																																										
ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos Repello ☒ Quemado Empastado ☐ Enchape ☐ ☐ ☐ PISOS: Concreto lujado deficiente estado SISTEMA ELÉCTRICO: ☐ Si Entubado ☒ No Entubado 75% - 99% TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: AIRE ACONDICIONADO: RED AGUA CALIENTE: GAS LP: UBICACIÓN:	CLOSETS/ARMARIOS: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo AISLAMIENTO: ☐ Techo ☐ Paredes ☐ Sótano ☐ Entretecho LÍNEAS DE PLOMERÍA: Diseño arquitectónico: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo EMPOTRADOS/EXTRAS: ☐ Estufa ☐ Horno ☐ Lavadora de Platos ☐ Garburator ☐ Extractor de Aire ☐ Sistema de Seguridad ☐ Chimenea ☐ Tragaluz ☐ Solario ☐ Ventiladores ☐ Aire Central ☐ Filtro Aire ☐ Sauna ☐ Bañera de Hidromasaje ☐ Puerta Automática de Cochera ☐ Piscina ☐ CONDICIÓN INTERIOR: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo																																																																																											
UBICACIÓN DE LOS CUARTOS: <table><thead><tr><th>NIVEL</th><th>ENTRADA</th><th>SALA</th><th>COMEDOR</th><th>COCINA</th><th>RECÁMARAS</th><th>B. COMPLETO</th><th>MEDIO B.</th><th>SALA MEC.</th><th>Corredor</th><th></th><th></th><th></th><th></th><th>ÁREA</th></tr></thead><tbody><tr><td>PRINCIPAL</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>2</td><td>1</td><td></td><td>1</td><td>1</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>SEGUNDO</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>TERCERO</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table> TOTALES: CUARTOS: 8 RECÁMARAS: 2 BAÑOS: 1 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: 0 ÁREA TOTAL			NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	Corredor					ÁREA	PRINCIPAL	1	1	1	1	2	1		1	1						SEGUNDO															TERCERO																																												
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	Corredor					ÁREA																																																																														
PRINCIPAL	1	1	1	1	2	1		1	1																																																																																			
SEGUNDO																																																																																												
TERCERO																																																																																												
COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS Ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA. Durante la inspeccion atendio el interventor BN sr. Esteban Sandi Mena / Se observo exposiciones del sistema electrico, algunas salidas electricas fuera de servicio, sistema electrico regular calidad, medio desconexion con cuchilla de porcelana en el medidor del ICE / Problemas de humedad en paredes, desplomes de paredes, pintura en mal estado / Piso concreto lujado mal estado, con desniveles, se observo un hundimiento del piso en el area de cocina aparente en linea de cocina con cuarto adyacente / marqueria de ventanas con daños de polilla, faltante de paletas celosias / dos puertas en mal estado / no se observo toma de cocina, en caso de cocinar se supondria el uso de cocina de gas / Falla estructural aparente en un buque a cuartos / Daños en enchapes del baño y muebles cocina chorroa.																																																																																												

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-70101007272500-2025-U NAS No.: 5176200

Informe de Avalúo No.: 214-70101007272500-2025-U NAS No.: 5176200

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO	BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
	Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
	LIM, Limón, Limón DE LA ANTIGUA PULPERIA GENESIS, 25 METROS AL SUR. PLUS CODE XXQ2+JJ3 Limón		Pulperia Pueblito 214m NO. (1104903, 603590)		Pulperia Pueblito 275m NO. (1104567, 604067		Pulperia Pueblito 285m NO. (1104392, 604349)	
	Tipo de Información		BASE DATOS, Arturo Mendez indico vecino vendio		OFERTA, Luis Madrigal vende		OFERTA, Dimas Brenes. Obras por 75millo	
	Superficie de Terreno		18,2 m X		21,5 m X		13 m X	
	Fecha Consulta		20/04/2024		19/02/2025		19/02/2025	
	Valor Terreno		19.128.048,53		22.400.000		25.000.000	
	Números de Contacto		8926-5204		8385-7657		8337-9595	
	Valor Unitario del Terreno		65.811,28		56.000		62.500	
	Ubicación	5	3	,9503	5	1	5	1
	Dimensiones/Area de la Finca	586,98 m²	290,65 m²	,793	400 m²	,8811	400 m²	,8811
	Servicios 1			1		1		1
	Servicios 2	11	16	,8607	16	,8607	16	,8607
	Tipo de vía			1		1		1
	Relación Frente/Fondo	3	18,20	,67	21,50	,65	13,00	,72
	Pendiente %	-15	0	,8251	0	,8251	0	,8251
	Nivel respecto a calle	-1	0	,9512	0	,9512	-1.50	1,0253
	Infraest	0,85	1	,85	1	,85	1	,85
	Ancho calle	3	10	,77	10	,77	10	,77
	Liquidez	1	1	1	,15	,85	0,25	,75
Forma			1		1		1	
			1		1		1	
			1		1		1	
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,2232		,2152		,2267		
VALORES HOMOLOGADOS		14.690,92		12.052,73		14.171,57		

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 8.005.233

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 13.638

Informe de Avalúo No.: 214-70101007272500-2025-U

NAS No.: 5176200

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: MINOR DIEGO MURILLO GAMBOA	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - MINOR DIEGO MURILLO GAMBOA	
	SOLICITANTE: JOSE LUIS ALVAREZ MORA			IDENTIFICACIÓN N°: 6-0206-0030	
	CLIENTE: 9435-1 JOSE LUIS ALVAREZ MORA			TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.	
	CORREO: acervantes@bncr.fi.cr			CORREO: mmurillo@cfia.or.cr	
	TELÉFONO: 506-2212-2000 x907	IDENTIFICACIÓN N°: 3-0237-0684		TELÉFONO: 8385-7657 /2710-3548	OTRO:

ENFOQUE DE COSTOS

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

Fracción	Área m2	Valor	Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor	
		Unitario	forma				Ajustado		Parcial	
1	586,98	13.638	,59	1	1	1	8.046,42	100%	4.723.087,61	
2			1	1	1	1	0	100%	0	
3			1	1	1	1	0	100%	0	
4			1	1	1	1	0	100%	0	
5			1	1	1	1	0	100%	0	
Totales								Valor del Terreno:	4.723.087,61	

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Forma de	Área m2	Valor	V.R.	VUT	Edad	Estado	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR	Valor Unitario
Explotación		Unitario	Nuevo	(años)	(años)	de Conserv.				(años)	Final
Totales	0		0								

Valor Mejoras al Terreno: 0

Proporción del valor mejoras al terreno: 0

Valor de las Construcciones

Tipo de construcción	Área m2	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR (años)	Valor Unitario Final
casa	104	231.111	24.035.544	50	40	0,28	0,678	4.562.896	9,5	43.874
Totales	104		24.035.544							

Valor de las Construcciones: 4.562.896

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	Indiviso	Proporcionalidad de acuerdo con el factor de copropiedad
								100%	
								100%	
								100%	
								100%	
								100%	
Totales			0						

Valor de los Elementos Comunes: 0

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

Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	Valor Unitario Final
Totales			0						

Valor de los Elementos Adicionales: 0

VALOR FÍSICO TOTAL: 9.285.983,61

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

N° Informe	Finca	Identificador Predial		Plano Catastro		Registro	Coefficiente	Terreno		Construcción	Total
de Avalúo	Filial	Número/unidad	Área m²	Número/unidad	Área m²	Área m²	Copropiedad	Área	Valor	Valor	
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
Totals:											0

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-70101007272500-2025-U

NAS No.: 5176200

ENFOQUE DE MERCADO

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
LIM, Limón, Limón DE LA ANTIGUA PULPERIA GENESIS, 25 METROS AL SUR. PLUS CODE XXQ2+J33 Limón							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	104 m²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	DE LA ANTIGUA PULPERIA GENESIS, 25		1		1		1
Dimens./Superf. Terreno	X	X	1	X	1	X	1
Tipo de Propiedad			1		1		1
Diseño/Estilo			1		1		1
Edad/Conservación			1		1		1
Superficie Habitable			1		1		1
Número de Recámaras			1		1		1
Número de Baños			1		1		1
Estacionamientos			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1		1		1	
VALORES HOMOLOGADOS		0		0		0	

Conclusiones:

ÁREA: 104 m²

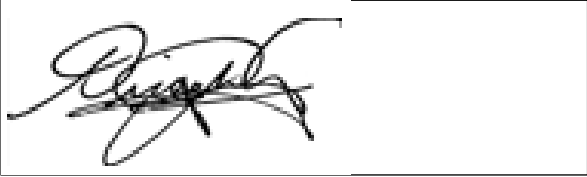
VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

VALOR UNITARIO APLICABLE:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-70101007272500-2025-U

NAS No.: 5176200

LIMITACIONES Y SALVEDADES	OBSERVATIONS: Se observo que la propiedad esta cerrada con la seccion de calle publica de los vertices 1-2-3 / El medio de desconexion del medidor del ICE es cuchilla de porcelana lo cual no aplica. Se observo exposiciones parciales sistema electrico y salidas electricas mal estado / Lote de forma irregular con planimetria onduladas y pendientes entre 25 a 75% entre vertices 5 - 4. Los puntos mas bajos del lote son los vertices 6, 8,11 y esquinas posteriores de casa / El medidor del AyA de la propiedad fue retirado pero se observo que la casa cuenta con agua por conexion con la propiedad colindante este con calle angosta de por medio / Se observo que en el area de piso de la cocina presenta un hundimiento aparente reflejo con la division cuarto adyacente. La casa tiene estado conservacion deficiente.	
TIEMPO DE EXPOSICIÓN	TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses	AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local
RESUMEN DE VALORES	LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON: VALOR DE TERRENO: 4.723.087,61 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 4.562.896 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 9.285.983,61 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 4.562.896 VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO: VALOR DE VENTA FORZADA:	
	UNA VEZ REVISADA Y ACORDADA LA INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALORACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE ES: VALOR FINAL: 9.285.983,61 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado	
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	CONCLUSIÓN DE VALOR DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: DE LA ANTIGUA PULPERIA GENESIS, 25 METROS AL SUR. PLUS CODE XXQ2+JJ3 Limón PROVINCIA: LIM CANTON: Limón DISTRITO: Limón UNA VEZ REVISADA Y CONCILIADA LA INFORMACIÓN, LOS ANÁLISIS Y LAS CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALUACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD ES A LA FECHA: 20/02/2025 VALOR FINAL: 9.285.983,61 MONTO DE LA SOLICITUD: 6.728.471,64 VALOR EN LETRAS: nueve millones doscientos ochenta y cinco mil novecientos ochenta y tres y sesenta y uno centavos SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado	
	FIRMA:  NOMBRE PERITO: MINOR DIEGO MURILLO GAMBOA TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA REGISTRO #: IC-5830 CÓDIGO INSPECTOR: 181 COD. EMPRESA: 00000017 FECHA DEL INFORME: 19/02/2025 PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No FECHA DE INSPECCIÓN: 18/02/2025 IDENTIFICACIÓN N°: 6-0206-0030	CO-FIRMANTE (si aplica) FIRMA:  NOMBRE CO-FIRMANTE: TIPO DE PROFESIONAL: TIPO DE PERITO: REGISTRO #: CÓDIGO INSPECTOR: FECHA DEL INFORME: PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☐ Si ☐ No FECHA DE INSPECCIÓN: IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)
ANEXOS: ☒ Enfoque de Costos ☒ Fotos Adicionales 1-6 ☐ Fotos Adicionales 19-24 ☒ Mapa de Ubicación ☐ Anexo Imagen 1 ☐ Enfoque de Mercado(4-6) ☒ Fotos Adicionales 7-12 ☐ Fotos Adicionales 25 -30 ☒ Plano Catrastro ☐ Anexo Imagen 2 ☐ Enf. Mercado Terreno (4-6) ☒ Fotos Adicionales 13-18 ☒ Estudio de Registro ☐ Anexo Texto ☐ Anexo Imagen 3 ☒ Certificado Catastral 1 ☒ Certificado Catastral 2		



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Acceso a la servidumbre, desde la calle del asfalto/ Medidores agua potable entrada a la servidu

Foto 4



Descripción: Longitudinal posterior/ Longitudinal desde vertice 3/ vista de 3/4 de la fachada este

Foto 2



Descripción: Entorno de la calle al noroeste/ Entrada a la servidumbre/ Medidor servicio electrico

Foto 5



Descripción: Posterior costado suroeste/ Parcial interna desde vertice 9/ Vertice 6

Foto 3



Descripción: Vertice 1, en la parte externa/ Eje longitudinal 1-11

Foto 6



Descripción: Parcial eje 8-6/ Vistas internas

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Vertice 6-5/ Desde vertice 6 a vertice 8-9

Foto 10



Descripción: Parcial interna comedor-cocina/ Centro de carga/ Exposicion de cables electricos

Foto 8



Descripción: Vistas de area de pila/ Corredor

Foto 11



Descripción: Interna cuarto secundario/ Problemas en el contrapiso y humedad, area de cocina/ Parcial mueb

Foto 9



Descripción: Area de acceso/ Entrada a la casa/ Vista desde area que va a la pila

Foto 12



Descripción: Vista de problemas en ventanas/ Vertice 1

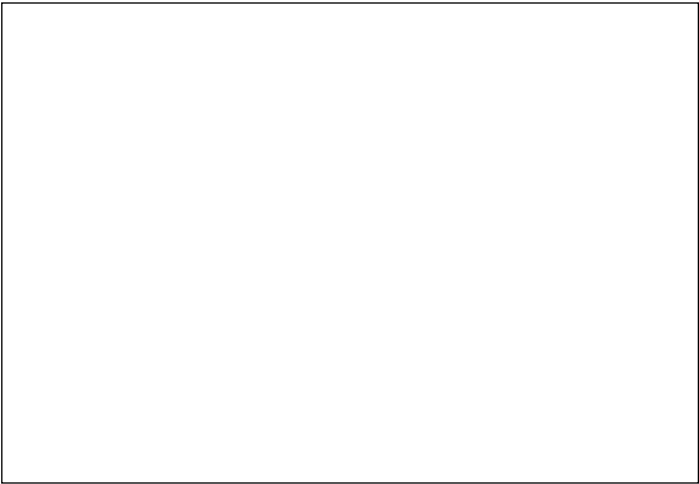
Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: Tubo de aguas negras del colindante al este en la propiedad en estudio
.....

Foto 16



Descripción:
.....

Foto 14



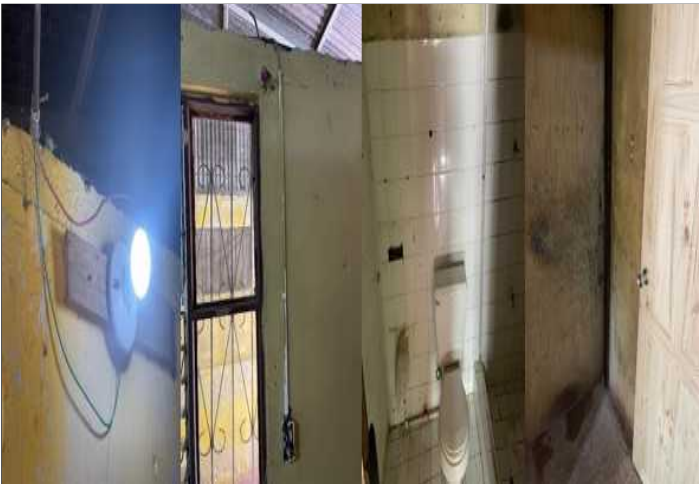
Descripción: Daño estructural en la pared/ Parcial interna del baño con tubería expuesta
.....

Foto 17



Descripción:
.....

Foto 15



Descripción: Detalle de exposiciones de cables/ Apagador en mal estado/ Baño en mal estado/ Detalle de pu
.....

Foto 18



Descripción:
.....

Mapa de Ubicación

9°59'20.4"N 83°02'54.5"W

9.989012, -83.048460



Plano Catastro

SECCION DE MICROFILM

ROLLO 68	IMAGEN 434
FECHA 10 MAR 1992	FIRMA <i>[Firma]</i>

**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:

1-34275-92

04 MAR 1992

Fecha *[Firma]* Firma Autorizada

NOTAS

- DIFERENCIA DE QUE LA CALLE QUE INDICO COMO ACCESO EXISTE EN REALIDAD
- LINDEROS EXISTENTES
- POLIGONAL ABIERTA
- BRANCO DE CIERRE LINEAS APROXIMADO 0.05 M
- BRANCO DE CIERRE ANULOS APROXIMADO 0.05 M

LINEA	ACIMUT	DIST.
1 - 2	200° 07'	4.50
2 - 3	110° 41'	3.50
3 - 4	104° 15'	8.75
4 - 5	291° 04'	6.44
5 - 6	328° 07'	11.88
6 - 7	045° 48'	8.72
7 - 8	115° 42'	10.74
8 - 9	140° 17'	11.88
9 - 10	078° 13'	07.45
10 - 11	005° 23'	11.22
11 - 12	007° 45'	14.58

Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica

3 MAR 1992

ANOTADO

PROPIEDAD DE FERNANDO ALBERTO AGUILAR RAMIREZ CEDULA NO. 1-266-129

VENDE A LIDIA MAYRA MENDOZA SALAZAR CEDULA Nº

SITUADO EN PUEBLO NUEVO

DISTRITO 1º LIMÓN ES PARTE DE TOMO

CANTON 1º LIMÓN FOLIO REAL

PROVINCIA 2º LIMÓN ASIENTO

ARCHIVO Nº

FECHA FEBRERO 92

OTGO ESPINOSA ESPINOZA

OTGO INGENIERO TORRESAFO PROFESIONAL

PROTOCOLO D TOMO 5494

FOLIO 44

AREA 586.98 m²

Area segun Registro 18572.70 m²

ESCALA 1:500

Estudio de Registro

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 72725---000

PROVINCIA: LIMON **FINCA:** 72725 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 1-LIMON CANTON 1-LIMON DE LA PROVINCIA DE LIMON
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : EDWIN MORA MORA
SUR : FRANCISCO BALTODANO GUTIERREZ
ESTE : JOSE MIGUEL LUNA CAMPOS Y CALLE PÚBLICA CON 14 METROS 50 CENTIMETROS
OESTE : JULIO RAMIREZ GONZALO

MIDE: QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS CON NOVENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:L-0034275-1992
IDENTIFICADOR PREDIAL:701010072725__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:
FINCA DERECHO INSCRITA EN
7-00024070 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 19,964,596.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: DIECINUEVE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00061897-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 29-ENE-2024

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 323-11797-01-0900-001
FINCA REFERENCIA 7024070 000
AFECTA A FINCA: 7-00072725 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 18-02-2025 a las 13:25 horas

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

Certificado Catastral 1

Descripción:



Certificado Catastral 2

Descripción:

Información

Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano												
Provincia	7 - LIMON														
Cantón	701 - LIMON														
Distrito	70101 - LIMÓN														
ID predio	70101007272500														
Número finca	7-0072725-0-0														
Área Plano Catastrado	568.98 m²														
Área Según Registro	586.98 m²														
Cautelar	<table><tr><td>Tomo-Asiento</td><td>Tipo</td></tr><tr><td colspan="2">No tiene Trámites Administrativos asociados</td></tr><tr><td colspan="2"> ⏪ ⏩ ⏴ ⏵ </td></tr></table>			Tomo-Asiento	Tipo	No tiene Trámites Administrativos asociados		⏪ ⏩ ⏴ ⏵							
Tomo-Asiento	Tipo														
No tiene Trámites Administrativos asociados															
⏪ ⏩ ⏴ ⏵															
Plano	700342751992														
ABRE	0														
Relación	1 - Relacion uno a uno														
Inconsistencias	<table><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 - N</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 - N	10- N	12- N	
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N												
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N												
9 - N	10- N	12- N													
Modificaciones	<table><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												