

Fecha: 14/11/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: DE LA MUNICIPALIDAD DE MATINA 110m SUR y 178m OESTE (3 LOCALES UNA PLANTA). Plus code 3PG5+Q8G Matin
7-LIM 1-Matina 5-Matina

Número de Avalúo: 5170076

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 40.186.875,32

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

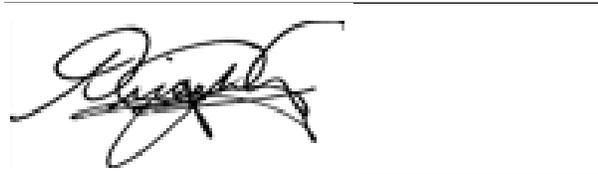
Fecha de Inspección: 13/11/2024

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

Observaciones Generales:

No se tiene certeza de la ubicacion de los vértice 1, 2, 3 los ejes 5-6, 5-4 y 4-3 estas partidos. Se requiere de un plano catastrado actualizado con visados de ley / Se considera liagamen constructivo y estructural en las paredes de los ejes con la construccion colindante sur / No se tiene certeza si existen uno o mas tanques septicos ni su ubicacion ni los drenajes / El frente de los locales es de 17,20m, el frente del lote es de 17,62m, la diferencia correspondería a un pequeño retiro al lindero este / no se tiene certeza del retiro frontal (ancho aparente de acera) respecto a la linea frontal de los locales.

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.: 214-70501012293400-2024-U

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5170076

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214 SOLICITANTE: ALEXANDER LAWSON VILLAFUERTE CLIENTE: 9614-1 y 2 ALEXANDER LAWSON VILLAFUERTE CORREO: acervantes@bncr.fi.cr TELÉFONO: 506-2212-2000 x23430 IDENTIFICACIÓN N°: 7-0114-0545	VALUADOR	NOMBRE: MINOR DIEGO MURILLO GAMBOA EMPRESA: Perito Externo - MINOR DIEGO MURILLO GAMBOA IDENTIFICACIÓN N°: 6-0206-0030 TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil CORREO: mmurillo@cfia.or.cr TELÉFONO: 8385-7657 / 2710-3548 OTRO:																	
	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA IDENTIFICACIÓN N°: 400001021 PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 7 LIM CANTÓN: 5 Matina DISTRITO: 1 Matina LOCALIDAD: MATINA CENTRO, Matina Plus code 3PG5+Q8G Matina, Limón DIRECCIÓN EXACTA: DE LA MUNICIPALIDAD DE MATINA 110m SUR y 178m OESTE (3 LOCALES UNA PLANTA). Plus code 3PG5+Q8G Matin IDENTIFICADOR PREDIAL: 70501012293400 PLANO DE CATASTRO N°: L-1210149-2007 ÁREA REGISTRADA: 182,76 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Caribe USO PREDOMINANTE: Comercial OCUPADO POR: Locales desocupados VIGENCIA CONTRATO: LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No																			
PROPIEDAD	INSCRIPCIÓN DE: La Finca SEGÚN: El Plano Y El Registro PROPOSITO: <input checked="" type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico <input type="checkbox"/> Estimar el Valor de Mercado <input type="checkbox"/> OBJETO: <input type="checkbox"/> Crédito de Adquisición <input type="checkbox"/> Refinanciamiento <input type="checkbox"/> Construcción <input checked="" type="checkbox"/> bien adjudicado USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): ALEXANDER LAWSON VILLAFUERTE SOLICITADO POR: <input checked="" type="checkbox"/> Cliente de arriba <input type="checkbox"/> Otro VALOR: <input checked="" type="checkbox"/> Actual <input type="checkbox"/> Retroactivo <input type="checkbox"/> Futuro <input type="checkbox"/> Actualización de un avalúo elaborado en: con vencimiento en: Avalúo No.: TIPO DE PROPIEDAD: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Rural LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No BIEN ESPECIALIZADO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No CON CONSTRUCCIONES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No CUOTA MANTENIMIENTO: <input type="checkbox"/> Mes <input type="checkbox"/> Año NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica): USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Comercio DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: 3 locales comerciales des 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: 182,76 m² ÁREA M² ID. PREDIAL: 182,76 m² ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: No FACTOR DE COPROPIEDAD: 0 ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:																			
	INFORMACIÓN ADICIONAL	ACTIVIDAD DEL LUGAR: <input type="checkbox"/> Residencial <input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Otro TIPO DEL DISTRITO: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro TENDENCIA DISTRITO: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input type="checkbox"/> Disminuyendo <input type="checkbox"/> Otro DENSIDAD: <input type="checkbox"/> Mayor a 75% <input checked="" type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input type="checkbox"/> Rural NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media Baja <input type="checkbox"/> ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/> FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Regular ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No																		
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO		COMENTARIOS: <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:60%;">PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA</td> <td style="width:20%;">De</td> <td style="width:20%;">Hasta</td> </tr> <tr> <td>RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):</td> <td>15</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>RANGO DE PRECIOS:</td> <td>30.000</td> <td>40.000</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">VISIÓN DEL MERCADO</td> <td>OFERTA:</td> <td><input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja</td> </tr> <tr> <td>DEMANDA:</td> <td><input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja</td> </tr> <tr> <td>TENDENCIA DE PRECIOS:</td> <td colspan="2"><input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo</td> </tr> </table>			PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):	15	30	RANGO DE PRECIOS:	30.000	40.000	VISIÓN DEL MERCADO	OFERTA:	<input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja	DEMANDA:	<input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja	TENDENCIA DE PRECIOS:	<input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo
	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta																	
RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):	15	30																		
RANGO DE PRECIOS:	30.000	40.000																		
VISIÓN DEL MERCADO	OFERTA:	<input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja																		
	DEMANDA:	<input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja																		
TENDENCIA DE PRECIOS:	<input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo																			
TERRENO /FINCA	DIMENSIONES: 17,62 X 18,26 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 182,76 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0 TOPOGRAFÍA: Plana PENDIENTE: No Aplica ZONIFICACIÓN: Comercial FUENTE: ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: Óptimo POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno CUERPO DE AGUA CERCANO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno EXISTEN GRAVÁMENES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No																			
	SERVICIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input type="checkbox"/> Alcantarillado <input type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input type="checkbox"/> Caño <input checked="" type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/> AGUA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> ADICIONALES: <input type="checkbox"/> Calle de Grava <input checked="" type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input checked="" type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cordón <input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado <input checked="" type="checkbox"/> TV por Cable <input type="checkbox"/> ELECTRICIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> SI Tiene <input type="checkbox"/> No Tiene <input type="checkbox"/> TIPO DE RUTA: <input type="checkbox"/> Primaria <input checked="" type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/> Terciaria <input type="checkbox"/> Camino Vecinal <input type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Asfalto ANCHO DE VÍA: 18,50m TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Distancia menor a 500 m JARDINES/PARQUES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m TIPO DE ACCESO: Calle Pública TIPO DE UBICACIÓN: Medianero APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 - > 95																			
COMENTARIOS: Los gravámenes no afectan el uso aparente de la propiedad / Los medidores de la luz estan en el banco de medidores colocados en la pared del local comercial uno del lado de la entrada a la servidumbre de paso, de los 1ros 3 medidores de la fila superior de medidores, corresponden a los locales de nuestro sujeto / Para el agua, de los primeros 3 medidores juntos en línea cerca del vertice 2, dos de ellos (se desconoce cuales) sirven para alimentar dichos locales.																				

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-70501012293400-2024-U

NAS No.: 5170076

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	577.624	1.114.350	13
2	577.640	1.114.342	13
6	577.618	1.114.337	12

ÁREA m²: 182,76 VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 37.107

COMENTARIOS:
3PG5+Q8G Matina, Limón

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2004 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 184 m² EDAD EFECTIVA: 20 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 38.2 años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 0 m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 0 años	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Comercial CUBIERTA: ondulada hg ESTRUCTURA: concreto ENTREPISO: TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: Other ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular AVANCE DE OBRA: PORCENTAJE COBERTURA: De 86% a 100%	TECHOS: Metalica aparente CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo FACHADA/EXTERIOR: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
--	--	--

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos Repello <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Maestrado / cTabilla plastica china Empastado <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Enchape <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> PISOS: Ceramica economica SISTEMA ELÉCTRICO: <input checked="" type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado 75% - 99% Exposiciones parciales TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: AIRE ACONDICIONADO: RED AGUA CALIENTE: GAS LP: UBICACIÓN:	CLOSETS/ARMARIOS: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo AISLAMIENTO: <input type="checkbox"/> Techo <input type="checkbox"/> Paredes <input type="checkbox"/> Sótano <input type="checkbox"/> Entretecho LÍNEAS DE PLOMERÍA: Diseño arquitectónico: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo EMPOTRADOS/EXTRAS: <input type="checkbox"/> Estufa <input type="checkbox"/> Horno <input type="checkbox"/> Lavadora de Platos <input type="checkbox"/> Garburator <input type="checkbox"/> Extractor de Aire <input type="checkbox"/> Sistema de Seguridad <input type="checkbox"/> Chimenea <input type="checkbox"/> Tragaluz <input type="checkbox"/> Solario <input type="checkbox"/> Ventiladores <input type="checkbox"/> Aire Central <input type="checkbox"/> Filtro Aire <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Bañera de Hidromasaje <input type="checkbox"/> Puerta Automática de Cochera <input type="checkbox"/> Piscina CONDICIÓN INTERIOR: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
---	--

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:												
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	LOCALES	Pilas		ÁREA
PRINCIPAL							3		3	2		
SEGUNDO												
TERCERO												

TOTALES: CUARTOS: 8 RECÁMARAS: 0 BAÑOS: 3 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: 0 ÁREA TOTAL

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.
 Locales comerciales tipo LC02 / No se observo cilindros de gas / se observo dos pilas de lavado / Se requiere de pintura correctiva, existen problemas de humedad en local grande / el local grande el piso esta quebrado, suelto o desligado, es posible que a corto plazo este para cambio. Cielo raso manchado / El 1er local no tiene ventaneria, en otro local ventana quebrada / se observo exposiciones de cable electrico, en al menos un local se observo una conexion electrica directa al centro de carga, algunas sin tapa

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-70501012293400-2024-U

NAS No.: 5170076

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
LIM, Matina, Matina DE LA MUNICIPALIDAD DE MATINA 110m SUR y 178m OESTE (3 LOCALES UNA PLANTA). Plus code 3PG5+Q8G Matina, Limón		Matina, Hospedaje las cabañas 90m E, 60m S.				Salon del Reino de los Testigos Jehova 157m N 57m O.	
Tipo de Información		TRANSACCION, vende lote, 10,0758 -83,3392				OFERTA, vende lote en verde, 10,0825 -83,3371	
Superficie de Terreno		10 m X 21,5 m		X		10 m X 16,2 m	
Fecha Consulta		25/11/2023		15/11/2024		15/11/2024	
Valor Terreno		10.000.000				6.500.000	
Números de Contacto		8388-7356				8424-5200	
Valor Unitario del Terreno		46.511,63				36.111,11	
Ubicación			1		1		1
Dimensiones/Area de la Finca	182,76 m²	215 m²	1,0551		1	180 m²	,995
Servicios 1			1		1		1
Servicios 2			1		1		1
Tipo de vía			1		1		1
Relación Frente/Fondo	17,62	10	1,2078		1	8	1,3011
Pendiente %			1		1		1
Nivel respecto a calle			1		1		1
			1		1		1
Distancia	1	0,30	,7		1	0,30	,7
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,892		1		,9062	
VALORES HOMOLOGADOS		41.490,46		0		32.724,47	
Conclusiones:							
VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 6.781.675							
VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 37.107							

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-70501012293400-2024-U

NAS No.: 5170076

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: ALEXANDER LAWSON VILLAFUERTE				IDENTIFICACIÓN N°: 6-0206-0030		
	CLIENTE: 9614-1 y 2 ALEXANDER LAWSON VILLAFUERTE				TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.		
	CORREO: acervantes@bncr.fi.cr				CORREO: mmurillo@cfia.or.cr		
	TELÉFONO: 506-2212-2000 x23430 IDENTIFICACIÓN N°: 7-0114-0545				TELÉFONO: 8385-7657 / 2710-3548 OTRO:		

Enfoque Físico

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

Fracción	Área m2	Valor		Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario						Ajustado		Parcial
1	182,76	37.107		1	1	1	1	37.107	100%	6.781.675,32
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:	6.781.675,32

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Forma de Explotación	Área m2	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	Estado de Conserv.	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR (años)	Valor Unitario Final
Totales										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
3 locales	184	285.000	52.440.000	60	20	0,7778	0,819	33.405.200	38,2	181.550
Totales	184		52.440.000							33.405.200

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									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									Valor de los Elementos Adicionales:	0

VALOR FÍSICO TOTAL: 40.186.875,32

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-70501012293400-2024-U

NAS No.: 5170076

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, Matina, Matina DE LA MUNICIPALIDAD DE MATINA 110m SUR y 178m OESTE (3 LOCALES UNA PLANTA). Plus code 3PG5+Q8G Matina, Limón							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	184 m²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	DE LA MUNICIPALIDAD DE MATINA 110		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
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1		1		1	
VALORES HOMOLOGADOS		0		0		0	

Conclusiones:

ÁREA: 184 m²

VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

VALOR UNITARIO APLICABLE:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-70501012293400-2024-U

NAS No.: 5170076

LIMITACIONES Y SALVEDADEDES

OBSERVATIONS:
 No se tiene certeza de la ubicación de los vértice 1, 2, 3 los ejes 5-6, 5-4 y 4-3 estas partidos. Se requiere de un plano catastrado actualizado con visados de ley / Se considera liagam constructivo y estructural en las paredes de los ejes con la construcción colindante sur / No se tiene certeza si existen uno o mas tanques septicos ni su ubicación ni los drenajes / El frente de los locales es de 17,20m, el frente del lote es de 17,62m, la diferencia correspondería a un pequeño retiro al lindero este / no se tiene certeza del retiro frontal (ancho aparente de acera) respecto a la línea frontal de los locales.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses **AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL:** Local

RESUMEN DE VALORES

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

VALOR DE TERRENO: 6.781.675,32
 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 33.405.200
 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 40.186.875,32
 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 33.405.200
 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: 40.186.875,32 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: DE LA MUNICIPALIDAD DE MATINA 110m SUR y 178m OESTE (3 LOCALES UNA PLANTA). Plus code 3PG5+Q8G Matina, Limón

PROVINCIA: LIM CANTON: Matina DISTRITO: Matina

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

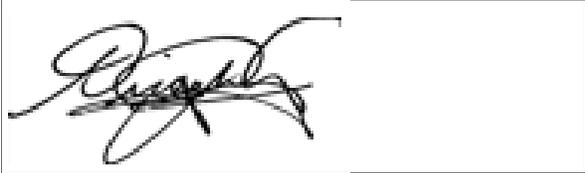
A LA FECHA: 17/11/2024 VALOR FINAL: 40.186.875,32 MONTO DE LA SOLICITUD: 12.597.104,7

VALOR EN LETRAS: cuarenta millones ciento ochenta y seis mil ochocientos setenta y cinco y treinta y dos centavos

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

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

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: 14/11/2024

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 13/11/2024

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:

<input checked="" type="checkbox"/> Enfoque de Costos	<input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 1-6	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 19-24	<input checked="" type="checkbox"/> Mapa de Ubicación	<input type="checkbox"/> Anexo Imagen 1
<input type="checkbox"/> Enfoque de Mercado(4-6)	<input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 7-12	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 25 -30	<input checked="" type="checkbox"/> Plano Catastro	<input type="checkbox"/> Anexo Imagen 2
<input type="checkbox"/> Enf. Mercado Terreno (4-6)	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 13-18	<input checked="" type="checkbox"/> Estudio de Registro	<input type="checkbox"/> Anexo Texto	<input type="checkbox"/> Anexo Imagen 3
<input checked="" type="checkbox"/> Certificado Catastral 1	<input checked="" type="checkbox"/> Certificado Catastral 2			



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Vertice 3/Entorno de la calle al oeste/ Acercamiento de la propiedad/ Entrada de la servidumbre/

Foto 4



Descripción: Detalle de ventanería solo con verjas y corlitas de metal

Foto 2



Descripción: Longitudinal de la propiedad/ Proyeccion eje 5-6/ Vista problemas de humedad/ Vertice 1/ Vertic

Foto 5



Descripción: Local del medio parcial interna/ Centro de carga/ Parcial interna desde entrada principal/ Area de

Foto 3



Descripción: Local #1 parcial/ Detalles de problemas eléctricos/Vista baño sanitario/ Parcial del local/ Detalle

Foto 6



Descripción: Daño de piso en primer local/ Acercamiento de ventanas con reventadura por el lado interno del

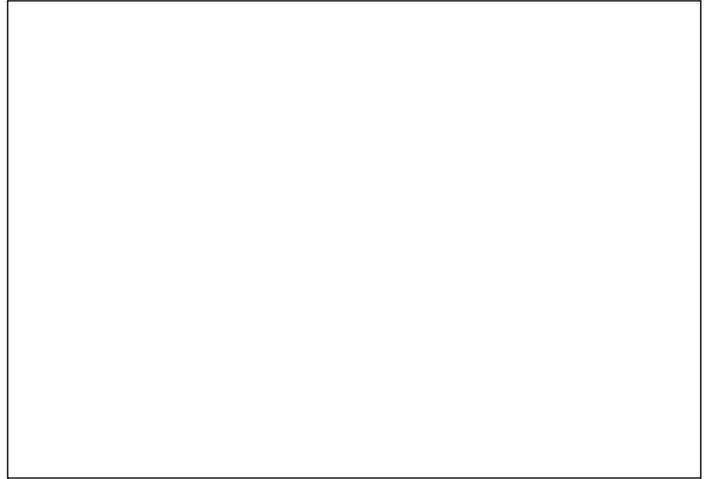
Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Vistas local posterior/ Detalle electrico centro de carga/ Detalles de humedad en paredes/ Vista d

Foto 10



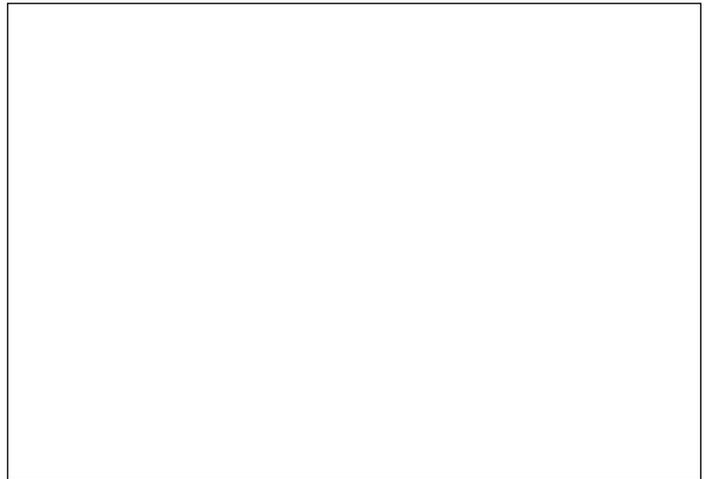
Descripción:

Foto 8



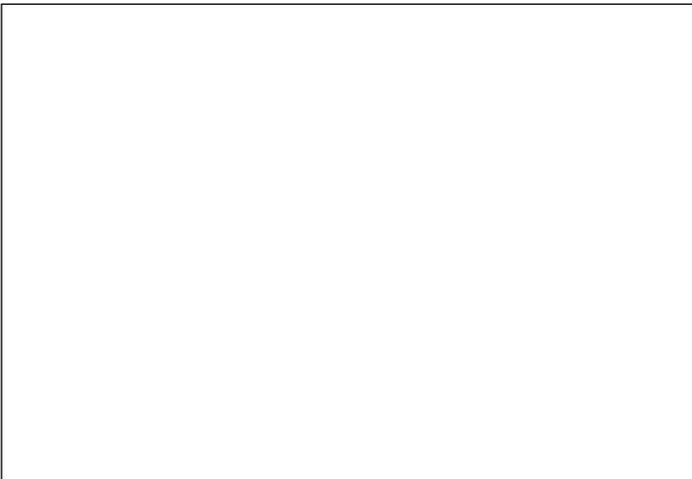
Descripción: Detalles de humedad en cieloraso/ Detalle de ventanas en la parte interna/ Detalle de problemas

Foto 11



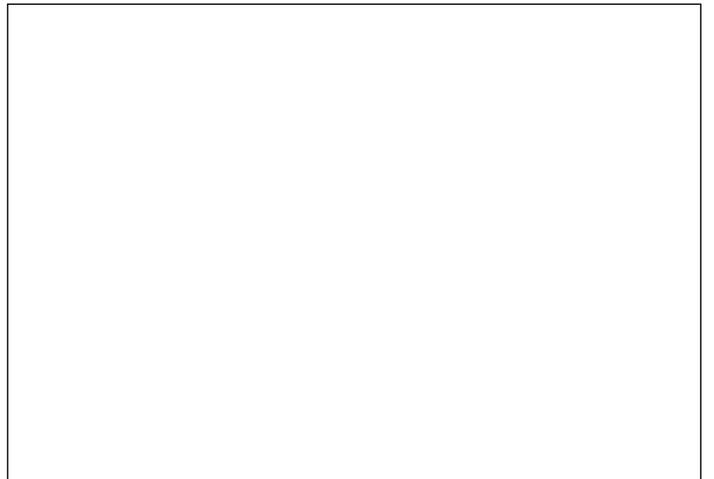
Descripción:

Foto 9



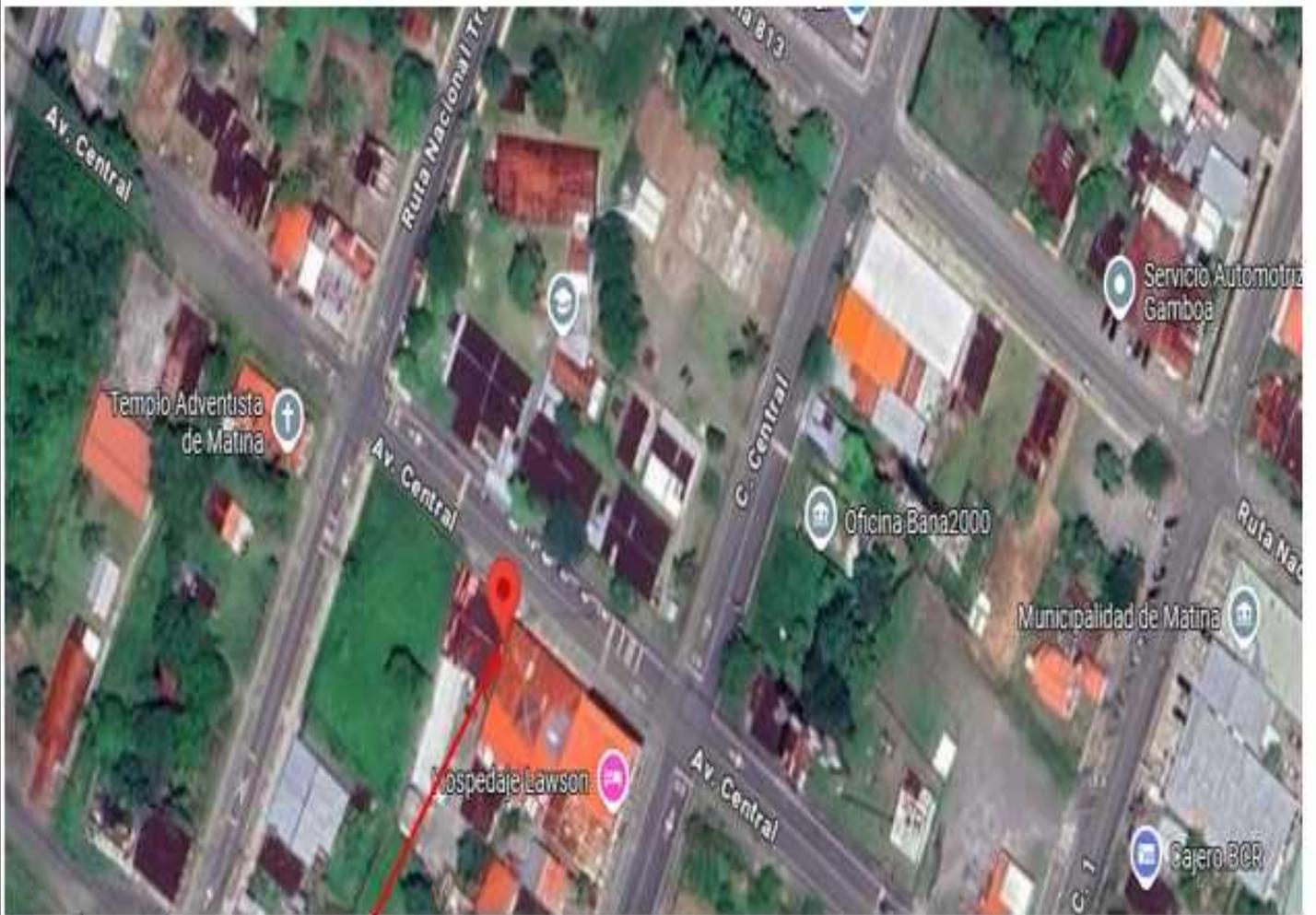
Descripción:

Foto 12



Descripción:

Mapa de Ubicación



10°04'37.0"N 83°17'30.0"W

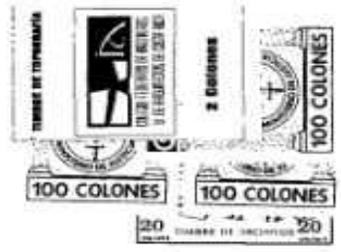
10.076935, -83.291660



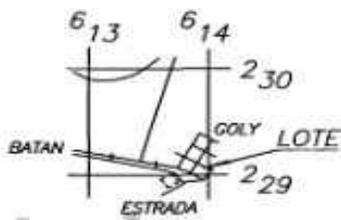
Plano Catastro

INSCRIPCIÓN: 7-1210189-2007
 Fecha: 03/08/2007 16:17:03
 Registrador: MAYCEL MORAGA CHACON
 9E1F7F5DB217E121C2EE43287D3E2E5

Catastro Nacional
 1-2225878
 31/07/2007 12:19:26
 Reingreso

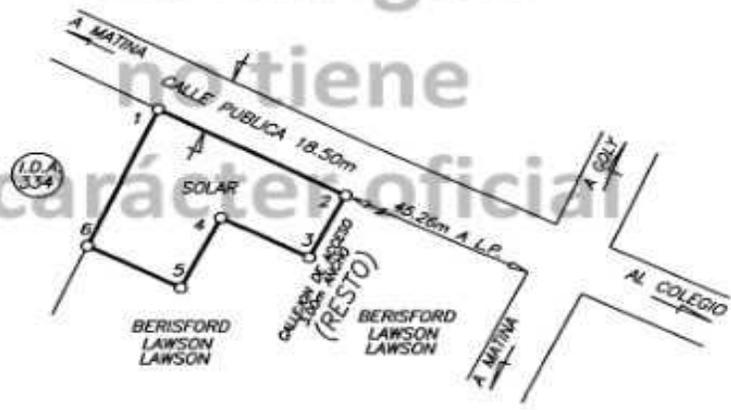


UBICACION GEOGRAFICA
 HOJA MATINA ESCALA 1 : 50000



LINEA	ACIMUT	DIST(m)
1-2	117° 40'	17.62
2-3	207° 03.4'	6.60
3-4	296° 58.7'	8.30
4-5	207° 03.4'	7.40
5-6	296° 58.7'	8.71
6-1	024° 35.4'	14.22

Esta impresión
 de imagen
 no tiene
 carácter oficial



NOTAS

LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA.
 ERROR ANGULAR ESTIMADO 00° 01'.
 ERROR LINEAL ESTIMADO 0.05m..
 LINDEROS EXISTENTES
 FRENTE A CALLE PUBLICA 17.62m
 MODIFICA AL PLANO CATASTRO L-100916-1993
 Y AL PLANO CATASTRO L-806761-2002

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
 Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
 31 JUL 2007
ANOTADO

PROPIEDAD DE BERISFORD LAWSON LAWSON CEDULA N° 7-0025-0793

SEGREGA A ALEXANDER LAWSON VILLAFUERTE CEDULA N° 7-0114-0545	AREA 182.76 m²	FECHA JULIO 2007	ESCALA 1 : 500
	ES PARTE DEL FOLIO REAL N° 7061985-000	SITUADO MATINA	DISTRITO 1° MATINA
PROTOCOLO TOMO 15011 FOLIO 58	AREA SEGUN REGISTRO 1409.28 m ²	CANTON 5° MATINA	PROVINCIA 7 LIMON

[Signature]
OSCAR ORIAS CHAVARRIA
 TOPOGRAFO ASOCIADO
 T.A. 8869

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 122934---000

PROVINCIA: LIMON **FINCA:** 122934 **DUPLICADO:** HORIZONTAL **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 1-MATINA CANTON 5-MATINA DE LA PROVINCIA DE LIMON
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA CON 17.62 METROS
SUR : RESTO RESERVADO DE ALEXANDER LAWSON
ESTE : CALLEJONDE ACCESO CON 03.00 METROS DE ANCHO
OESTE : I.D.A.

MIDE: CIENTO OCHENTA Y DOS METROS CON SETENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:L-1210149-2007
IDENTIFICADOR PREDIAL:705010122934__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
7-00061985 000		FOLIO REAL
7-00122934 000		FOLIO REAL
7-00122934 000		FOLIO REAL
7-00122934 001		FOLIO REAL
7-00122934 002		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 24,568,152.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: DOCE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CIENTO CUATRO COLONES CON SETENTA CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00321279-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 27-MAY-2024

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

RESERVAS LEY AGUAS

CITAS: 406-02579-01-0279-001
FINCA REFERENCIA 7061985 000
AFECTA A FINCA: 7-00122934 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY CAMINOS

CITAS: 406-02579-01-0280-001
FINCA REFERENCIA 7061985 000
AFECTA A FINCA: 7-00122934 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 12-11-2024 a las 10:43 horas

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

Certificado Catastral 1

Descripción:

Información							
Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano				
Provincia	7 - LIMON						
Cantón	705 - MATINA						
Distrito	70501 - MATINA						
ID predio	70501012293400						
Número finca	7-0122934-0-0						
Área Plano Catastrado	182.76 m ²						
Área Según Registro	182.76 m ²						
Cautelar	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tomo-Asiento</th> <th>Tipo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">No tiene Trámites Administrativos asociados</td> </tr> </tbody> </table>			Tomo-Asiento	Tipo	No tiene Trámites Administrativos asociados	
Tomo-Asiento	Tipo						
No tiene Trámites Administrativos asociados							
Plano	712101492007						
ABRE	0						
Relación	1 - Relacion uno a uno						
Inconsistencias							
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N				
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N				
9 - N	10 - N	12 - N					
Modificaciones							
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N				
5 - N	6 - N	7 - N	9 - N				

Certificado Catastral 2

Descripción:

