

PROCESO DE HIPOTECA			
SUCURSAL:	Hoja N° HOJA # 1 de 18	Hojas/ 5 a 15 adjuntos	2022 - 01
DEPARTAMENTO DE VENTAS			
AVALÚO DE INMUEBLE			
Avalúo Número: 2022 - 01		Cédula : 3-101-264096	
Solicitado / Funcionario: RAFAEL RAMOS LINTON		7-0096-0070	
Fecha del informe: 14/6/2022			
REFERENCIA			
Cliente: INSTACREDIT SOCIEDAD ANONIMA		Cédula : 3-101-264096	
		Teléfono : 8347-4040	
Propietario registral: RAFAEL RAMOS LINTON	CÉD. 7-0096-0070		
Propietario registral: INSTACREDIT S.A.	CÉD. 3-101-264096		
INSCRIPCIÓN - MATRICULA FOLIO REAL N°		L - 111931-000	
UBICACIÓN DEL INMUEBLE (SEÑAS)			
Provincia: 7° LIMON	Cantón: 6° GUACIMO	Distrito: 1° GUACIMO	
Dirección exacta: Urbanización Los Colegios - LOTE 16-C			
Importante:			
Coordenadas geográficas:		Y/O 536032,0 , 1129930,	
LINDEROS ACTUALES (INDICAR NOMBRES DE COLINDANTES)			
Norte: AREA DE PROTECCION - QUEBRADA MUNICIPALIDAD DE GUACIMO			
Sur: CONSULTORIA MAR AZUL - LOTE 15 - C			
Este: HERMENEGILDA CASTRO SERRANO			
Oeste: CALLE PUBLICA - ROTONDA			
EXTENSION:			
Medidas / registro público : 194,75 m²		Fecha del estudio : 15 DIC. 2021	
Medidas / catastro público : 194,75 m²		Número de plano: 7-955185-2004	
Resaltar si hay diferencia en medidas:			
VALORACIÓN			
Terreno	(Ver detalle adjunto)	¢7 400 500,00	
Construcciones:	(Ver detalle adjunto)	¢7 707 000,00	
Ver detalle de valoración en (Hoja N° 4)		VALOR TOTAL	¢15 107 500,00
Tipo de Cambio	1 US\$=¢692,33	VALOR TOTAL	\$21 821,24
MONTO EN LETRAS: QUINCE MILLONES CIENTO SIETE MIL QUINIENTOS COLONES SIN CENTIMOS			
El suscrito declara que no tiene interés actual ni futuro en los bienes de este avalúo		Liquidez considerada:	
La propiedad está ubicada en zona residencial, cuenta con los servicios públicos. Su ubicación le da un valor adicional por tener en las cercanías centros educativos de secundaria y primaria, instalaciones recreativas y asistenciales. Hay suficientes negocios comerciales para adquirir viveres y otros insumos para una vida normal.		MEDIA	
ES CONSIDERADA LA PROPIEDAD COMO GARANTÍA:		SI	
Firma del Valuador:			
Fecha visita / campo:	miércoles, 08 de junio de 2022		
Nombre Perito:	JOSE RODRIGUEZ VEGA	Número de cédula:	301750034
		Código CIAgro:	4791

AVALUO PARA PROCESO DE HIPOTECA



Hoja N° HOJA # 2 de 18

Hojas de 5 a 18 adjuntos
Avalúo N°: 2022 - 01

EL ENTORNO Y EL TERRENO VALORADO

Solicitante : INSTACREDIT SOCIEDAD ANONIMA	Cédula : 3-101-264096
Propietario registral 1: RAFAEL RAMOS LINTON	Cédula : 7-0096-0070
Propietario registral 2: INSTACREDIT S.A.	Cédula : 3-101-264096
Propósito: HIPOTECA	COORDENADAS
Monto Operación:	N 10° 30' 09" / W 83° 40' 08"

INSCRIPCIÓN REGISTRO PÚBLICO		UBICACIÓN		COLINDANTES	
Tomo :	13295	Provincia :	LIMON	Norte :	AREA DE PROTECCION - QUEBRADA MUNICIPALIDAD DE GUACIMO
Folio :	2	Cantón :	GUACIMO	Sur :	LOTE 15 - C
Número :	0	Distrito :	GUACIMO	Este :	HERMENEGILDA CASTRO SERRANO
Folio Real :	7104049-000	Situado en :	URBANIZACION LOS COLEGIOS - LOTE 16-C	Oeste :	CALLE PUBLICA - ROTONDA
Plano de Catastro N°	7-955185-2004			COLINDANTES FÍSICOS	
Fecha del estudio :	15/12/2021	Anotaciones:	NO HAY	Norte :	AREA SILVESTRE
		Gravámenes:	NO HAY	Sur :	VIVIENDA
				Este :	LOTE BALDIO
				Oeste :	AREA SILVESTRE

EL TERRENO VALORADO

Área de plano :	194,75 m²	Entorno :	AREA RESIDENCIAL
Área de registro :	194,75 m²	Nivel socioeconómico:	MEDIO A BAJO

SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO

Sistema de Agua Potable	X A y A	Acera	X
Sistema Sanitario	X PROPIO	Cordón y caño	X
Sistema Pluvial	X PROPIO	Calle o acceso al frente de	LASTRE
Sistema Eléctrico	X ICE	Transporte público (distancia en ml)	200
Sistema telefónico	X ICE	Edif. De Gobierno (distancia en ml)	1000
Recolección de basura	X MUNICIPALIDAD GUACIMO	Edif. De comercio (distancia en ml)	350
Limpieza de caños	X MUNICIPALIDAD GUACIMO	Fac. comunales (distancia en ml)	3000

CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES DEL TERRENO

Uso Actual RESIDENCIAL	Nivel del terreno r/c 0 cm
Forma TRAPEZOIDAL	Tipo de suelo ANDISOLES DE BUENA FERTILIDAD
Situación MEDIANERO	Panorama AMPLIO
Frente 9,17	Infraestructura CASA DE HABITACION
Fondo promedio 11,72	Servidumbres NO HAY
Relación Frente Fondo 0,78	CERCA DE ALAMBRE DE PUAS A 4 HILOS
Topografía PLANA	Delimitación de Linderos CON POSTES DE CONCRETO
Restricciones LIMITA AL NORTE CON AREA MUNICIPAL	Retiro mín. ríos, quebradas 15 metros de la cerca a la quebrada
Localización: 5	Condiciones de Riesgo Eventual crecimiento anormal de la quebrada que corre al costado Norte

OBSERVACIONES IMPORTANTES

La ubicación del lote, el acceso a servicios, la forma y condiciones de acceso, relieve y ubicación hacen el lote y casa atractivos para familias tipo clase media. La casa esta en muy buenas condiciones y refleja un mantenimiento adecuado a los recursos de que disponen los inquilinos actuales que tienen 12 años de habitarla y muestran interés en negociar su adquisición.

Nombre del Perito:	Código	Firma del Valuador:
José Antonio Rodríguez Vega	4791	
Número de cédula:	301750034	

PROCESO DE HIPOTECA



Hoja N° Hoja N° 4 de 18

Hojas de 5 a 18 adjuntos

Avalúo Número: 2022 - 01

Sucursal solicitante: **DEPARTAMENTO DE VENTAS**

Funcionario: **RAFAEL RAMOS LINTON**

Cliente: **INSTACREDIT SOCIEDAD ANONIMA**

Número / cédula : 3-101-264096

Proposito : **HIPOTECA**

Monto de la Operación :

Cliente registral: **RAFAEL RAMOS LINTON**

DETALLE DE VALUACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

DESCRIPCIÓN	ÁREA m ²	VRN ¢ / m ²	VRN ¢	VNR ¢/m ² AJUSTADO	VUT AÑOS	EDAD AÑOS	D.E.C FACTOR	VNR TOTAL EN ¢	VUR (años)
1 VIVIENDA TIPO BONO	42,00	¢200 000,00	¢8 400 000,00		40	16,0		¢170 000,00	34
2 AMPLIACION - CUARTO EXTRA	9,00	¢70 000,00	¢630 000,00		40	10,0		¢63 000,00	36
3									
4									
5									

TOTAL DE CONSTRUCCIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS **¢7 707 000,00**

SU ESTADO SE CONSIDERA (X)			
Excelente (E)	Bueno (B)	Regular (R)	Malo (M)
Muy Bueno (MB)	Deficiente (D)	Intermedio (I)	Demolición (DM)

VALUACIÓN DEL TERRENO

FRACCIÓN	ÁREA m ²	VALOR UNIT. Base ¢ / m ²	VALOR m ² AJUSTADO	JUSTIFICACIÓN DEL AJUSTE	FACTOR AJUSTE	TOTAL AJUSTADO (¢)
5%	194,75	¢40 000,00	¢38 000,00	seguridad	0,950	¢7 400 500,00

VALOR PROMEDIO / m²: **¢38 000,00**

VALOR TOTAL DEL TERRENO **¢7 400 500,00**

VALOR TOTAL DEL INMUEBLE **¢15 107 500,00**

FACTORES VALORIZANTES: ubicación - acceso - nivel - topografía - acceso a servicios asistenciales -

FACTORES DES-VALORIZANTES: quebrada cercana
colindancia con lote baldío - seguridad

OBSERVACIONES :

Lote en buenas condiciones para ser usado como área residencial tanto en aspectos físicos como ubicación, regularidad, topografía y nivel así como facilidades para la vida de una familia en cuanto a oportunidades de educación, salud, transporte, recreación y acceso a alimentación. la cercanía a la quebrada del sector Norte es de cuidado más no limitante pues puede hacerse una contención dado que en los últimos 15 años no ha habido eventos y la colindancia con lotes baldíos en sector Este es de mayor cuidado por razones de acceso a delincuentes, aunque igualmente no se han tenido menciones de casos de ingreso de delincuentes.

Fecha de inspección: **miércoles, 08 de junio de 2022**

Fecha del informe: **martes 14/6/2021**

Nombre Perito: **José Antonio Rodríguez Vega**

Número de cédula: **301750034**

Código CIAgro:

4791

Firma del Valuador



ADJUNTOS

Hoja 5 copia de plano

Hoja 6 informe registral

Hoja 7 fotos de la propiedad (dentro y fuera y accesos)

Hoja 8 imagen satelital

Hoja 9 hoja cartográfica

Hojas adicionales (lo que se considere)

Firma del profesional en cada adjunto.

INSCRIPCIÓN: 7-955185-2004
 Fecha: 20/10/2004 13:07:33
 Registrador: DAGOBERTO NOBRE CORRAL
 01P13R0P65M2 05747A7C2J005468D3



<p>UBICACION GEOGRAFICA HOJA CUADRO 3144 I ESCALA 1:50000</p>		<p>LOCALIZACION URBANIZACION LOS COLEDOS ESCALA 1:5000</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">DERROTERO</th> </tr> <tr> <th>LÍNEA</th> <th>A D. M. N.</th> <th>ÁREA (M²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1-2</td> <td>12241.10'</td> <td>0.42</td> </tr> <tr> <td>2-3</td> <td>16794.00'</td> <td>16.10</td> </tr> <tr> <td>3-4</td> <td>15298.20'</td> <td>5.17</td> </tr> <tr> <td>4-5</td> <td>7837.13'</td> <td>10.88</td> </tr> <tr> <td>5-6</td> <td>7441.26'</td> <td>5.05</td> </tr> <tr> <td>6-1</td> <td>7438.04'</td> <td>11.72</td> </tr> </tbody> </table>	DERROTERO			LÍNEA	A D. M. N.	ÁREA (M ²)	1-2	12241.10'	0.42	2-3	16794.00'	16.10	3-4	15298.20'	5.17	4-5	7837.13'	10.88	5-6	7441.26'	5.05	6-1	7438.04'	11.72
DERROTERO																											
LÍNEA	A D. M. N.	ÁREA (M ²)																									
1-2	12241.10'	0.42																									
2-3	16794.00'	16.10																									
3-4	15298.20'	5.17																									
4-5	7837.13'	10.88																									
5-6	7441.26'	5.05																									
6-1	7438.04'	11.72																									
<p>NOTAS:</p> <ul style="list-style-type: none"> - SE PLANTARON VERTICES EN EL CAMPO - LEVANTAMIENTO POR LAS MEDICIONES CORONA - SEY FE DAN LOS LINEEROS SON LOS MISMOS - LOTE PARA CONSTRUIR - USO AREA COMERCIAL O HABITACIONAL - ERROR LINEAS 6.0 m - ERROR ANGULAR 0.0 " - TODAS LAS CORTAS ESTAN DADAS EN METROS - EXISTE UN BARRIO DE TIERRAS DESECHADAS DE REGISTRO SEGUN LEY 7052 ARTICULOS 145 Y 147. - FRONTE A CALLE PUBLICA ES DE 9.17m - COLINDANTE @ PERTENECE A CONSULTORA MAR AZUL SA. - MODIFICA PLANO DE CATASTRO 1-101711-2003 		<p>Catastro Nacional 1-1941467 20/07/2004 11:26:01</p> <p>Catastro Nacional 1-1941467 15/10/2004 11:20:11 Reñuzano</p>																									
<p>PROPIEDAD DE: CONSULTORA MAR AZUL S.A. CERRA JURICA + 5-101-332922</p>		<p>SEJUDO EN: QUACIMO</p>	<p>FE FIANE SC: FOLIO REAL 110.095-090</p>																								
<p>ÁREA: 194,75m²</p>	<p>ÁREA: 17642,19m²</p>	<p>RECEBE:</p>	<p>FECHA: ABRIL 2004</p>																								
<p>PROYECTO: TUMJ 0295</p>	<p>ROLLO: 02</p>	<p>ESCALA: 1 : 300</p>	<p>RECIBIÓ: [Signature]</p>																								

Firma del profesional en cada adjunto.



PLANO TOPOGRAFICO 6B

Anotaciones: Inexistente(s) No tiene movimientos en Bienes Inmuebles

El Registro Nacional advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.

En caso existir anotaciones anteriores al 30 de Junio del 2003 se encuentran en la imagen del plano.

De acuerdo al artículo 71 del reglamento a la Ley del Catastro Nacional, esta certificación no indica si el plano está caduco.

ESTA CERTIFICACION, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE DOCUMENTO PUBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTICULOS 45.2 DEL CODIGO PROCESAL CIVIL, 5 INCISO D) DE LA LEY DE

Página 2 de 3. Plano: 7 955185 2004

CERTIFICADOS, FIRMAS DIGITALES Y DOCUMENTOS ELECTRONICOS N.8454, Y EL DECRETO EJECUTIVO N. 35488-J, PUBLICADO EN LA GACETA N. 196, DEL 8 DE OCTUBRE DE 2009. EN DICHO MARCO LEGAL SE ESTABLECE LA OBLIGATORIEDAD DE RECIBIR ESTE DOCUMENTO POR PARTE DE LOS ENTES PUBLICOS Y PRIVADOS, ASI COMO PARA LOS PARTICULARES, EN CASO DE QUE SE LE PRESENTEN PROBLEMAS PARA LA RECEPCION DE ESTE DOCUMENTO Y APLICACION DE SUS EFECTOS LEGALES, SIRVASE COMUNICARLO AL CENTRO DE ASISTENCIA AL USUARIO, TELEFONO. 2202-0888.

ESTIMADO USUARIO, EL REGISTRO NACIONAL LE INDICA QUE EL VALOR DE LA PRESENTE CERTIFICACION FUE ESTABLECIDO POR LA JUNTA ADMINISTRATIVA EN LA SUMA DE DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS COLONES CON CINCUENTA CENTIMOS MAS LOS TIMBRES RESPECTIVOS; NINGUNA PERSONA FISICA O JURIDICA PUEDE VARIAR ESE VALOR.

EMITIDA A TRAVES DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES Y CON DATOS CONSULTADOS A UNA REPLICA OFICIAL DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO NACIONAL, A LAS 09 HORAS 33 MINUTOS Y 07 SEGUNDOS, DEL 16 DE DICIEMBRE DE 2021. PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO www.mpdigital.com DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DIAS NATURALES. SI LA CERTIFICACION CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACION, FAVOR DE CONTACTAR A mpdigital@mp.gg.cr, PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCION.

Firma del profesional en cada adjunto.



ADJUNTOS

Hoja 7 informe registral

15/12/21 17:27

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 111931 000

PROVINCIA: LIMÓN FINCA: 111931 DEDICADO: HORIZONTAL DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR LOTE 16-C
SITUADA EN EL DISTRITO 1-GUACIMO CANTÓN 4-GUACIMO DE LA PROVINCIA DE LIMÓN
LINDEROS:

NORTE : AREA DE PROTECCION QUEBRADA MUNICIPALIDAD DE GUACIMO
SUR : CONSULTORIA MAR A AZUL S A
ESTE : ERMENGILDA CASTRO SERRANO
OESTE : CALLE PUBLICA

MIDE: CIENTO NOVENTA Y CUATRO METROS CON SETENTA Y CINCO DECÍMETROS
CUADRADOS
PLANO: L-0955185-2004

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
7-00104049 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 10.404.400,00 COLONES

PROPIETARIO:
INSTACREDIT SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-264096
ESTIMACION O PRECIO: DOS MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACION: 2021-00752701-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 01-DIC-2021

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

USO FAJA TERRENREF 1833-195-002
CITAS 270-05143-01-4901-001
FINCA REFERENCIA 7009077 000
AFECTA A FINCA: 7 0011931 000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

1/2

Firma del profesional en cada adjunto.



ADJUNTOS

Hoja 7 informe registral

15/12/21 17:27

CITAS: 270-05142-01-0903-001

FINCA REFERENCIA 7009077 000

AFECTA A FINCA: 7-00111931 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 15-12-2021 a las 17:27 horas

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

Firma del profesional en cada adjunto.



ENTORNO DE LA PROPIEDAD



VISTAS DEL LOTE Y CASA



VISTAS LATERAL NORTE



VISTA FRONTAL OESTE





SERVICIOS.

- ✓ ELECTRICIDAD
- ✓ ALUMBRADO
- ✓ AGUA POTABLE
- ✓ ACERA CORDON Y CAÑO
- ✓ CALLE ASFALTADA
- ✓ RECREACION
- ✓ COMUNICACIONES –
INTERNET – CABLE TV



**DETALLES DE LA
VIVIENDA**

- ❖ SALA
- ❖ COMEDOR
- ❖ CUARTOS
- ❖ BAÑO
- ❖ COCINA
- ❖ CUARTO DE PILAS
- ❖ PATIO





DETALLES DE LASCASA

- PISO
- TECHO
- PAREDES
- MUEBLES





DETALLES DE LAS CASA



- PUERTAS
- VENTANAS





FORTALEZAS DEL LOTE

- ❖ UBICACION Y ACCESO
- ❖ AMBIENTE
- ❖ OPORTUNIDADES
- ❖ EDIFICACIONEN MUY BUEN ESTADO





ADJUNTOS

Hoja 9 imagen satelital

Proyección del Visor:
CRTM05 - CR05 - EPSG:5367

Escala:
1:2000

Coordenadas CRTM05:
536032.0, 1129930.1



Firma del profesional en cada adjunto.



ADJUNTOS

Hoja 10 hoja cartográfica

INSTACREDIT.

LOTE



Firma del profesional en cada adjunto.