

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
<b>OFICINA</b>		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-70403004592700-2026-U	
<b>PROPÓSITO DEL AVALÚO</b>		Avalúo de vivienda			
<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>					
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4-000-001021			
<b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>					
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4-000-001021		Proporción de Derechos 100%	
<b>NOMBRE DEUDOR (S)</b>					
Simmons	Casanova	Jean Odeth	Céd. Identidad 7-0065-0405	Proporción de Derechos 0%	
<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>					
Provincia:	07 - LIMON				
Cantón:	04 - TALAMANCA				
Distrito:	03 - CAHUITA				
Localidad:	Cahuita				
<b>DIRECCIÓN EXACTA</b>					
Cahuita, de la entrada principal a Cahuita 170m Oeste y 80,07m Norte, lote en margen derecho.					
<b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	<b>L-931066-1990</b>		403,31 m2		
Identificador Predial	<b>70403004592700</b>		403,31 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
<b>AVALÚO</b>					
VALOR DEL TERRENO		₡15 104 362,81			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		₡11 916 321,88			
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>		<b>₡27 020 684,69</b>			
VALOR EN LETRAS: VEINTISIETE MILLONES VEINTE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO COLONES 69/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	General	
Uso predominante del bien:		Residencial Horizontal	Especifique: Lote independiente en zona residencial.		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		₡11 916 321,88			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA <span style="float: right;">SÍ</span>					
OBSERVACIONES GENERALES	Se recomienda la propiedad como garantía crediticia, considerando que se trata de un bien adquirido del Banco Nacional de Costa Rica; no obstante, la vivienda existente presenta un estado de conservación de deficiente a malo, debido a que requiere reparaciones importantes a nivel de acabados, así como el cambio total de la estructura y cubierta, cielos y sistema eléctrico. Se presume además la necesidad de reparar el sistema de agua potable, dada su condición observable. Adicionalmente, la edificación se ubica aproximadamente 30 cm por debajo del nivel de la calle, condición que la hace susceptible a eventos recurrentes de inundación, especialmente en época lluviosa, por lo que se requiere la ejecución de obras de drenaje pluvial y mejoramiento del nivel del terreno (relleno y compactación) para mitigar dicha vulnerabilidad. Todas las mejoras necesarias para que la vivienda alcance un estado de conservación bueno fueron				
Nombre del Perito	Andrea Gómez Barrantes				
Tipo de Profesional	Arquitecta	Carnet	A18807	Firma del Perito	
Código Perito SIACC	668	Emp.		Identificación N° 1-0863-0316	
Nombre de la empresa	Arq. Andrea Gómez Barrantes			Cód. Empresa 00000245	
Nombre y firma representate legal de la empresa					
Fecha inspección:	10 febrero 2026		Fecha informe:	10 febrero 2026	
Números telefónicos para contacto	8849-1360				
Correo electrónico / Dirección WEB	<a href="mailto:arquiconstruye@gmail.com">arquiconstruye@gmail.com</a>				

AVALÚO DEL TERRENO						214-70403004592700-2026-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO						TC: <b>¢494,90/\$</b>					
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢/m <sup>2</sup>		47 945,20		50 000,00		25 333,33		0,00		0,00	
Área m <sup>2</sup>	403,31	730	1,2163	1000	1,3494	750	1,2272	1,0000		1,0000	
Frente	19,69	26	0,9948	20	0,9948	25	0,9236	1,0000		1,0000	
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000	
Pendiente	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000	
Vista	Normal	Normal	1,0000	Normal	1,0000	Normal	1,0000	1,0000		1,0000	
Tipo de Vía	4	4	1,0000	1	0,8238	4	1,0000	1,0000		1,0000	
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
Servicios 2	12	12	1,0000	12	1,0000	12	1,0000	1,0000		1,0000	
Ubicación	5	3	0,9503	5	1,0000	5	1,0000	1,0000		1,0000	
Mejoras	Mej.	Mej.	0,8500	Mej.	0,8500	Mej.	0,8500	1,0000		1,0000	
Negociación	NEG	NEG	0,9500	NEG	0,9500	NEG	0,9500	1,0000		1,0000	
			1,0000		1,0000		1,0000	1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		0,9285		0,8930		0,9153		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		44 516,90		44 648,90		23 186,44					
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	¢37 451 /m2		Valor ajustado		¢37 451 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1,0000		Área		403,31 m2		¢0 / m2				
<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>						<b>¢37 451,00 /m2</b>					
<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO</b>						<b>¢15 104 362,81</b>					
LINDEROS ACTUALES											
<b>NORTE</b>	Instituto de Desarrollo Agrario					Casa de habitación					
<b>SUR</b>	Instituto de Desarrollo Agrario					Casa de habitación					
<b>ESTE</b>	Instituto de Desarrollo Agrario					Casa de habitación					
<b>OESTE</b>	Calle pública					Calle pública					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05										PRECISIÓN	
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud		
1	626 430				1 076 820				10		
2	626 422				1 076 802				10		
<b>Plus Code:</b> P5P2+GWP Cahuita Limón											
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción					Tipo información		Números de Contactos		Fecha Consulta	
1	Terreno esquinero en venta en Cahuita, Hone creek, del Parque 90m Noreste. Frente a calle pública de asfalto con todos los servicios disponibles. Vendedor: Lilliam					Coordenadas		7180-7193 Este 631 929 Norte		9/6/2025 1 067 702	
2	Terreno medianero en venta en Cahuita, de la entrada de Puerto Vargas 760m Sureste. Frente a calle pública de asfalto con todos los servicios disponibles. Vendedor: Alvaro					Coordenadas		6050-8148 Este 629 556 Norte		6/3/2025 1 073 644	
3	Terreno medianero en venta en Cahuita, del Puesto de Control Tuba Creek 340m Sureste. Frente a calle pública de asfalto con todos los servicios disponibles. Vendedor:					Coordenadas		8622-3156 Este 621 617 Norte		10/2/2026 1 079 869	
4						Coordenadas		Este		Norte	
5						Coordenadas		Este		Norte	

DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-70403004592700-2026-U	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>			<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
Tipo de ruta	<u>Calle local</u>	Caño	<u>NO</u>	Sistema Sanitario	<u>Tanque séptico</u>
Material	<u>Lastre fino</u>	Cuneta	<u>NO</u>	Alcantarillado pluvial	<u>NO</u>
Ancho de vía	<u>5,00 m</u>	Cordón	<u>NO</u>	<b>ACCESO A LA FINCA</b>	
Acera	<u>NO</u>				<u>Calle pública</u>
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>					
Teléfono	<u>SÍ</u> Varios	Internet por Cable	<u>SÍ</u> Varios	<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Alumbrado	<u>SÍ</u> ICE	Jardines y Parques	<u>SÍ</u> a 1300 m	Clase social	<u>Media Baja</u>
Electricidad	<u>SÍ</u> ICE	Transporte Público	<u>SÍ</u> a 50 m	Clase social zonas cercanas	<u>Media Baja</u>
Agua Potable	<u>SÍ</u> Pozo	Edificios Comerciales	<u>SÍ</u> a 70 m	Densidad poblacional	<u>Media</u>
Señal celular	<u>SÍ</u>	Recolección de basura	<u>SÍ</u> a 0 m	Actividad del lugar	
TV por Cable	<u>SÍ</u>	Edificios públicos / comunales	<u>SÍ</u> a 800 m	Residencial / Turismo	
Medidores instalados	<u>Sólo Electricidad</u>				
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>					
Frente principal:	<u>1 969,00 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>A nivel</u>		
Fondo:	<u>20,94 m</u>	Pendiente %	<u>0</u>		
Relación:	<u>0,010635</u>	Tipo de vía:	<u>4</u>		
Servicios	S1 <u>1</u>	Ubicación:	<u>Medianero</u>		
	S2 <u>12</u>				
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:					<u>NO</u>
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):					<u>Óptimo</u>
Cuerpo de agua cerca	<u>No</u>	Distancia a construcción	<u>0,00 m</u>	Posibilidad de daños	<u>Ninguno</u>
Topografía	<u>Plana</u>	Pendiente	<u>No Aplica</u>	Riesgo deslizamiento	<u>Ninguno</u>
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>64,80%</u>					
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>					
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>				
<b>10/2/2026</b>	Según información registral emitida el 10-02-2026 a las 19:07 horas, la propiedad no presenta anotaciones inscritas; no obstante, sí registra gravámenes y reservas bajo las citas 384-12743-01-0939-001 (IDA Ley 5064, vigente del 10 de abril de 1991 al 10 de abril de 1996) y 384-12743-01-0940-001, que afectan a la finca 7-00045927-000, sin cancelaciones parciales ni anotaciones adicionales. Dichas afectaciones son de carácter registral y no afectan físicamente la propiedad ni su uso actual.				
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:					<u>NO</u>
<b>OBSERVACIONES</b>					
<p>En la verificación de medidas realizada en sitio se constató que la propiedad coincide con las dimensiones de frente y fondo indicadas en el plano catastrado. No obstante, en cuanto a la referencia de esquina, el plano señala una distancia de 80,07 m, mientras que en campo se midieron 80,70 m, evidenciándose una diferencia de 0,63 m. Al revisar visualmente las líneas de propiedad, se aprecia que el inmueble esquinero donde se efectúa el amarre presenta una ligera variación en su alineamiento, lo que podría estar generando dicha discrepancia. Se recomienda que esta situación sea verificada mediante levantamiento topográfico formal por profesional competente. Sin embargo, no se procede a establecer condicionamiento en el presente avalúo, considerando que se trata de un bien adjudicado al Banco Nacional de Costa Rica.</p> <p>Asimismo, se aplicó un factor de demérito, estimando los costos asociados a la ejecución de obras de drenaje pluvial, debido a que la propiedad es susceptible a inundaciones por escorrentía proveniente de la vía pública, al encontrarse el terreno por debajo del nivel de la calle (-30cm).</p>					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-70403004592700-2026-U																								
CONSTRUCCIONES																																		
Forma de explotación	Área m <sup>2</sup>	V. Unit. ¢ / m <sup>2</sup>	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m <sup>2</sup>																							
Corredor	16,00	135 000	2 160 000	40	25	D	0,4922	0,6780	720 816,00	13,3	45 051																							
Vivienda	80,96	275 000	22 264 605	40	25	D	0,4922	0,6780	7 429 982,06	13,3	91 771																							
Lavandería	19,46	275 000	5 352 490	40	25	D	0,4922	0,6780	1 786 194,04	13,3	91 771																							
Garaje	22,38	265 000	5 931 230	40	25	D	0,4922	0,6780	1 979 329,79	13,3	88 434																							
			-						-																									
<b>TOTAL</b>	<b>138,81</b>		35 708 325						<b>11 916 321,88</b>																									
OBRAS COMPLEMENTARIAS																																		
Forma de explotación	Área m <sup>2</sup>	V. Unit. ¢ / m <sup>2</sup>	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m <sup>2</sup>																							
			-						-																									
			-						-																									
			-						-																									
<b>TOTAL</b>	-		-						-																									
MEJORAS AL TERRENO																																		
Forma de explotación	Área m <sup>2</sup>	V. Unit. ¢ / m <sup>2</sup>	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m <sup>2</sup>																							
			-						-																									
			-						-																									
			-						-																									
<b>TOTAL</b>			-						-																									
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES																																		
CONSTRUCCIONES									¢11 916 321,88																									
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0,00																									
<b>VALOR TOTAL</b>									<b>¢11 916 321,88</b>																									
METODO DE DEPRECIACIÓN																																		
DEFINICIONES																																		
Área	Dimensión de la construcción		Estado		Estado físico del bien (Actual)		ESTADO																											
	Medida en metros, m <sup>2</sup> , o unidades		Factor Depre.		Factor de Depreciación																													
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo		Factor Estado		Factor de Estado																													
	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: <i>Ross-Heidecke</i>												<table border="1"> <tr><td>O</td><td>ÓPTIMO</td></tr> <tr><td>MB</td><td>MUY BUENO</td></tr> <tr><td>B</td><td>BUENO</td></tr> <tr><td>I</td><td>INTERMEDIO</td></tr> <tr><td>R</td><td>REGULAR</td></tr> <tr><td>D</td><td>DEFICIENTE</td></tr> <tr><td>M</td><td>MALO</td></tr> <tr><td>MM</td><td>MUY MALO</td></tr> <tr><td>DM</td><td>DEMOLICIÓN</td></tr> </table>					O	ÓPTIMO	MB	MUY BUENO	B	BUENO	I	INTERMEDIO	R	REGULAR	D	DEFICIENTE	M	MALO	MM	MUY MALO	DM	DEMOLICIÓN
O	ÓPTIMO																																	
MB	MUY BUENO																																	
B	BUENO																																	
I	INTERMEDIO																																	
R	REGULAR																																	
D	DEFICIENTE																																	
M	MALO																																	
MM	MUY MALO																																	
DM	DEMOLICIÓN																																	

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-70403004592700-2026-U																								
<b>CONSTRUCCIONES</b>																										
Tipo de construcción existente: Vivienda Estado de la edificación: Existente Nombre del Profesional Responsable de la obra: Nombre del Desarrollador: Número de Contrato CFIA: Documentos de construcción adicionales: Propiedad utilizada por: Vigencia del contrato de arrendamiento: Área construcción principal: 138,81 m2	Uso predominante: Residencial Vertical Avance: N/A Presupuestc ¢ No.de licencia (permiso) municipal de construcción: Nombre: Porcentaje de cobertura: 34% Año de construcción: 2000																									
<b>DETALLE DE ELEMENTOS</b>																										
<b>TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:</b>	VC2	<b>NÚMERO DE NIVELES:</b> 1																								
Estructura Mampostería integral Paredes Bloque 12x20x40 Entrepiso No posee Estruct. Techo Perfilería de madera Cubierta Lámina de zinc Cielos Fibrocemento y tablilla de madera Pisos Cerámica Fachada Fachada similar a colonial.  Aposentos 1 corredor, 1 sala-cocina, 1 lavandería, 2 dormitorios, 2 baños.  Parqueos 1 Ubicación: En edificación cubierto Otros Red de agua caliente No posee Tanque captación de agua No posee	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center; padding: 5px;"><b>Sistema eléctrico:</b></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Cableado entubado: <u>Sí Parcial</u></td> <td style="padding: 5px;">Interruptor: <u>Cuchilla</u></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Tablero eléctrico (caja de breaker): <u>Sí</u></td> <td style="padding: 5px;">Estado General: <u>Deficiente</u> *Inspección vía muestra*</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center; padding: 5px;"><b>Sistema de evacuación pluvial:</b></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Canoas y bajantes: <u>No</u></td> <td style="padding: 5px;">Estado: <u>Malo</u></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Otro sistema (indique): _____</td> <td style="padding: 5px;"></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center; padding: 5px;"><b>Tanques de Gas:</b></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Gas LP: _____</td> <td style="padding: 5px;">Ubicación: _____</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;"><i>En caso de encontrarse dentro, adjuntar fotografías de la ubicación y estado</i></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center; padding: 5px;"><b>Estado Físico y de Mantenimiento General:</b></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Paredes <u>Deficiente</u></td> <td style="padding: 5px;">Cielos <u>Malo</u></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Pisos <u>Regular</u></td> <td style="padding: 5px;">Cubierta <u>Malo</u></td> </tr> </table>		<b>Sistema eléctrico:</b>		Cableado entubado: <u>Sí Parcial</u>	Interruptor: <u>Cuchilla</u>	Tablero eléctrico (caja de breaker): <u>Sí</u>	Estado General: <u>Deficiente</u> *Inspección vía muestra*	<b>Sistema de evacuación pluvial:</b>		Canoas y bajantes: <u>No</u>	Estado: <u>Malo</u>	Otro sistema (indique): _____		<b>Tanques de Gas:</b>		Gas LP: _____	Ubicación: _____	<i>En caso de encontrarse dentro, adjuntar fotografías de la ubicación y estado</i>		<b>Estado Físico y de Mantenimiento General:</b>		Paredes <u>Deficiente</u>	Cielos <u>Malo</u>	Pisos <u>Regular</u>	Cubierta <u>Malo</u>
<b>Sistema eléctrico:</b>																										
Cableado entubado: <u>Sí Parcial</u>	Interruptor: <u>Cuchilla</u>																									
Tablero eléctrico (caja de breaker): <u>Sí</u>	Estado General: <u>Deficiente</u> *Inspección vía muestra*																									
<b>Sistema de evacuación pluvial:</b>																										
Canoas y bajantes: <u>No</u>	Estado: <u>Malo</u>																									
Otro sistema (indique): _____																										
<b>Tanques de Gas:</b>																										
Gas LP: _____	Ubicación: _____																									
<i>En caso de encontrarse dentro, adjuntar fotografías de la ubicación y estado</i>																										
<b>Estado Físico y de Mantenimiento General:</b>																										
Paredes <u>Deficiente</u>	Cielos <u>Malo</u>																									
Pisos <u>Regular</u>	Cubierta <u>Malo</u>																									
<b>Apreciación visual de desplome</b>																										
<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center; padding: 5px;"><b>Fisuras</b></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Repellos <u>Ninguno</u></td> <td style="padding: 5px;">Pisos <u>Leve</u></td> </tr> </table>	<b>Fisuras</b>		Repellos <u>Ninguno</u>	Pisos <u>Leve</u>	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center; padding: 5px;"><b>Apreciación visual de desplome</b></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Paredes <u>Ningunc</u></td> <td style="padding: 5px;">Pisos <u>Leve</u></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">Cielos <u>Importante</u></td> </tr> </table>		<b>Apreciación visual de desplome</b>		Paredes <u>Ningunc</u>	Pisos <u>Leve</u>	Cielos <u>Importante</u>															
<b>Fisuras</b>																										
Repellos <u>Ninguno</u>	Pisos <u>Leve</u>																									
<b>Apreciación visual de desplome</b>																										
Paredes <u>Ningunc</u>	Pisos <u>Leve</u>																									
Cielos <u>Importante</u>																										
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>																										
Estado de la edificación:	Avance:																									
<b>PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN</b>																										
Etapas	% avance acum.	% de giro	Detalle de avance esperado																							
1																										
2																										
3																										
4																										
5																										
6																										
7																										
			Se recomienda un primer giro: <b>0,0%</b> <b>Del monto destinado a construcción</b> <i>Los rubros de avance propuestos sirven como referencia para revisar el progreso del proyecto, pero el constructor puede sustituirlos por otras obras de valor equivalente, siempre respetando el orden lógico de construcción.</i>																							
<b>OBSERVACIONES</b>																										
<p>En términos generales, la vivienda presenta un estado de conservación de deficiente a malo. A nivel de paredes, en la parte posterior externa existen secciones sin repello, mientras que el resto presenta repellos gruesos con pintura que, en el corto plazo, requiere mantenimiento y pintado. La edificación requiere la sustitución total de la estructura de cubierta y del sistema eléctrico, observándose además posibles fallas en el sistema de agua potable.</p> <p>Los costos asociados a la ejecución de estas mejoras fueron considerados como demérito dentro del valor de las edificaciones, reflejando su condición actual.</p> <p>Es importante señalar que la vivienda presenta problemas de inundación, debido a que se encuentra ubicada por debajo del nivel de la calle. Con el fin de mitigar el ingreso de agua hacia el corredor, se construyó un muro de contención, lo que obliga a subir dos niveles y posteriormente descender para acceder al mismo. Esta condición afecta la funcionalidad del inmueble, por lo que se considera que la propiedad presenta obsolescencia funcional, derivada de su sistema de ingreso y distribución.</p>																										

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-70403004592700-2026-U



Calle pública



Medidor de fluido eléctrico



Pozo de agua



Vista frontal de la propiedad



Vista frontal de la vivienda



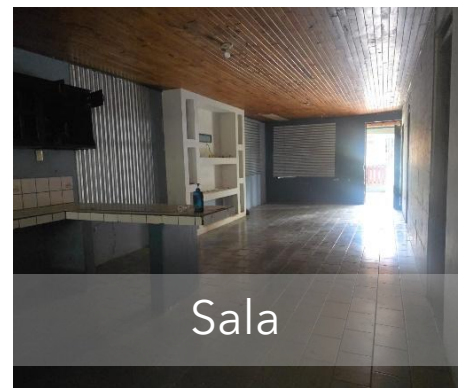
Vista frontal y lateral izquierda



Vista lateral izquierda y posterior



Corredor



Sala

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



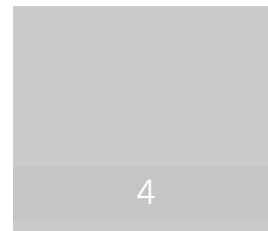
Referencia N°1



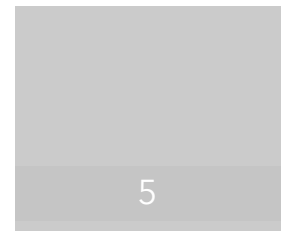
Referencia N°2



Referencia N°3



4



5

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-70403004592700-2026-U



Cocina



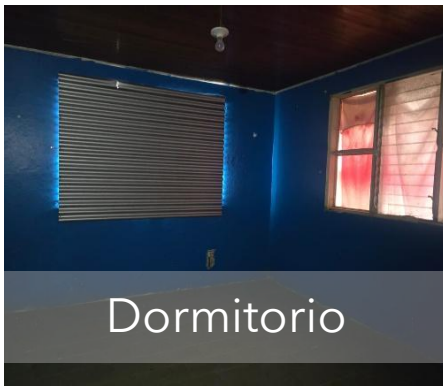
Lavandería



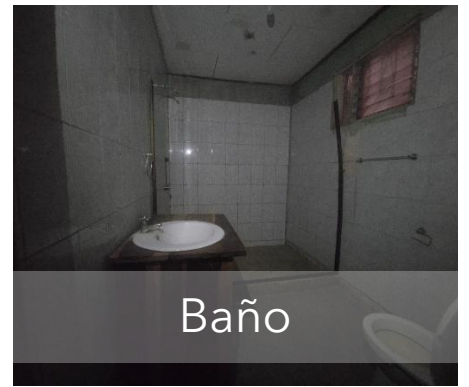
Dormitorio



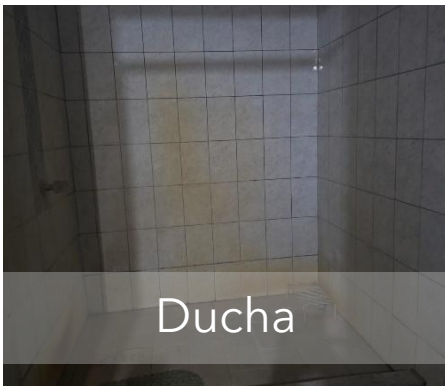
Dormitorio



Dormitorio



Baño



Ducha

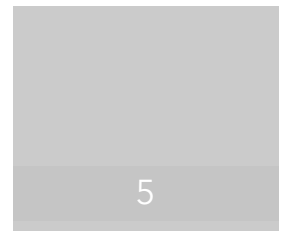
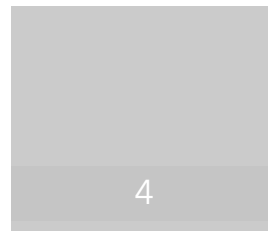
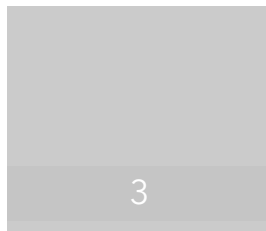
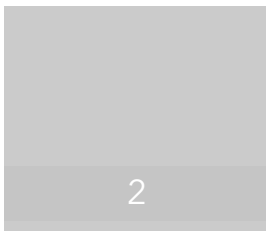
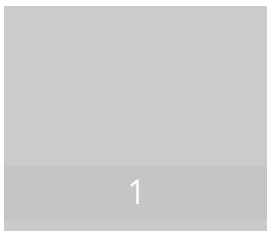


Garaje



Centro de carga

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-70403004592700-2026-U



Daños en cielos



Daños en paredes



Daños en cielos



Daños en cieloraso



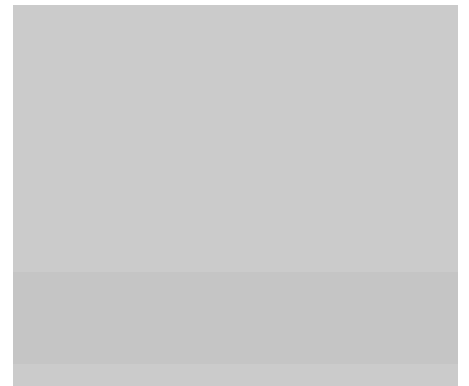
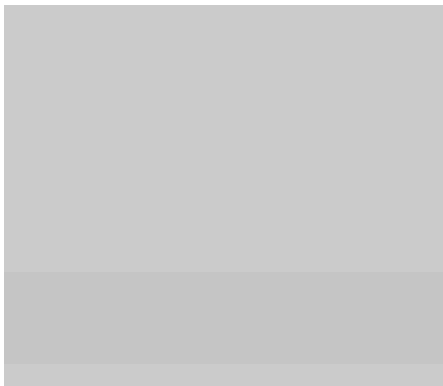
Tanque séptico



Zona verde



Perito valuator en sitio



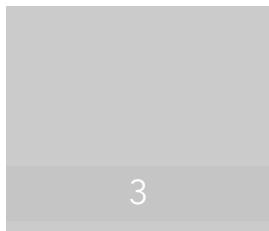
**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



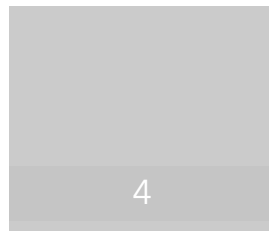
1



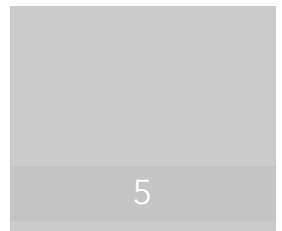
2



3



4



5

**PLANO DE CATASTRO**

214-70403004592700-2026-U

443-L-4-3-3

**CATASTRO NACIONAL**  
SECCION DE MICROFILM

ROLLO: 207  
MAQUETA: 263  
FECHA: 6 NOV. 1990

**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:  
1-931066-90.

1 NOV 1990  
Fecha Firma Autorizada

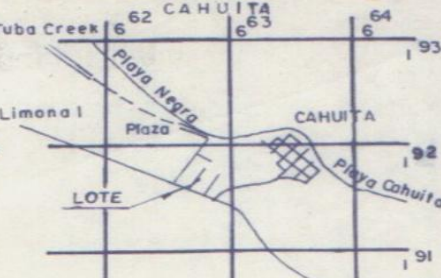


**de oficio**

NOTAS: Todas las distancias están dadas en metros. Los amarres sistema Lambert. Levantamiento Polar con Poligonal cerrada. Doy Fe de que los linderos son actuales y las calles que indico como acceso existen en la realidad.

**UBICACION GEOGRAFICA**  
ESCALA 1:50.000 HOJA 3345 III

LINEA	AZINUT	DISTANCIA
1-2	205° 05'	19 69
2-3	116° 14'	20 85
3-4	25° 15'	18 95
4-1	298° 15'	20 94



Error Lineal -- 0.10m.  
Error Angular -- 0° 02'

EXENTO del pago de derechos y timbres según Ley 6735 Artículo 7

FRENTE A CALLE PUBLICA vertice 1 a 2 = 19.69 m.

**Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial**

Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica

26 OCT 1990

**ANOTADO**



NOTA: Se inscribe este plano sin perjuicio de los Derechos del Estado para todos los efectos de las limitaciones que las leyes de Aguas y Caminos y Zona Marítimo Terrestre establecen.

<p><b>INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO</b> DEPARTAMENTO ORDENAMIENTO DE TIERRAS SECCION TITULACION</p>	PROPIEDAD: I. D. A. Cédula Jurídica No. 4-000-042143-11	
	SITA EN CAHUITA	ESCALA 1:1.000
PROYECTO DESARROLLO AGRICOLA ZONA ATLANTICA	Distrito 03 CAHUITA	FECHA OCTUBRE 1990
PROTOCOLO: Tomo No. 4559	Canton 04 TALAMANCA	AREA 4 03,31 m <sup>2</sup>
Folios No 102	SECCION B PARCELA 222	LEVANTO
Es parte de FOLIO REAL No. 7039050-000	AREA SEGUN REGISTRO 70.000 ha. 0000.00 m <sup>2</sup>	I.TA 1294 MARCOS SEQUEIRA LEPIZ Ingeniero Topógrafo Académico

667 2-191.6

**INFORME REGISTRAL**

214-70403004592700-2026-U

**REPÚBLICA DE COSTA RICA**  
**REGISTRO NACIONAL**  
**CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA**  
**MATRÍCULA: 45927---000**

**PROVINCIA: LIMON FINCA: 45927 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000**

**SEGREGACIONES: NO HAY**

**NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR, N 5-B-222**

**SITUADA EN EL DISTRITO 3-CAHUITA CANTON 4-TALAMANCA DE LA PROVINCIA DE LIMON**

**LINDEROS:**

**NORTE : INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO**

**SUR : INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO**

**ESTE : INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO**

**OESTE : CALLE PUBLICA**

**MIDE: CUATROCIENTOS TRES METROS CON TREINTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS**

**PLANO:L-0931066-1990**

**FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY**

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE LIMON NUMERO 45927 Y ADEMAS PROVIENE DE 039050-000

**VALOR FISCAL: 31,000,000.00 COLONES**

**PROPIETARIO:**

**BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**

**CEDULA JURIDICA 4-000-001021**

**ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTINUEVE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE COLONES CON TREINTA Y NUEVE CENTIMOS**

**DUEÑO DEL DOMINIO**

**PRESENTACIÓN: 2025-00267696-01**

**CAUSA ADQUISITIVA: REMATE**

**FECHA DE INSCRIPCIÓN: 08-MAY-2025**

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY**

**GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY**

**CITAS: 384-12743-01-0939-001**

**IDA LEY 5064**

**AFECTA A FINCA: 7-00045927 -000**

**INICIA EL: 10 DE ABRIL DE 1991**

**FINALIZA EL: 10 DE ABRIL DE 1996**

**CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY**

**ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY**

**RESERVAS Y RESTRICCIONES**

**CITAS: 384-12743-01-0940-001**

**AFECTA A FINCA: 7-00045927 -000**

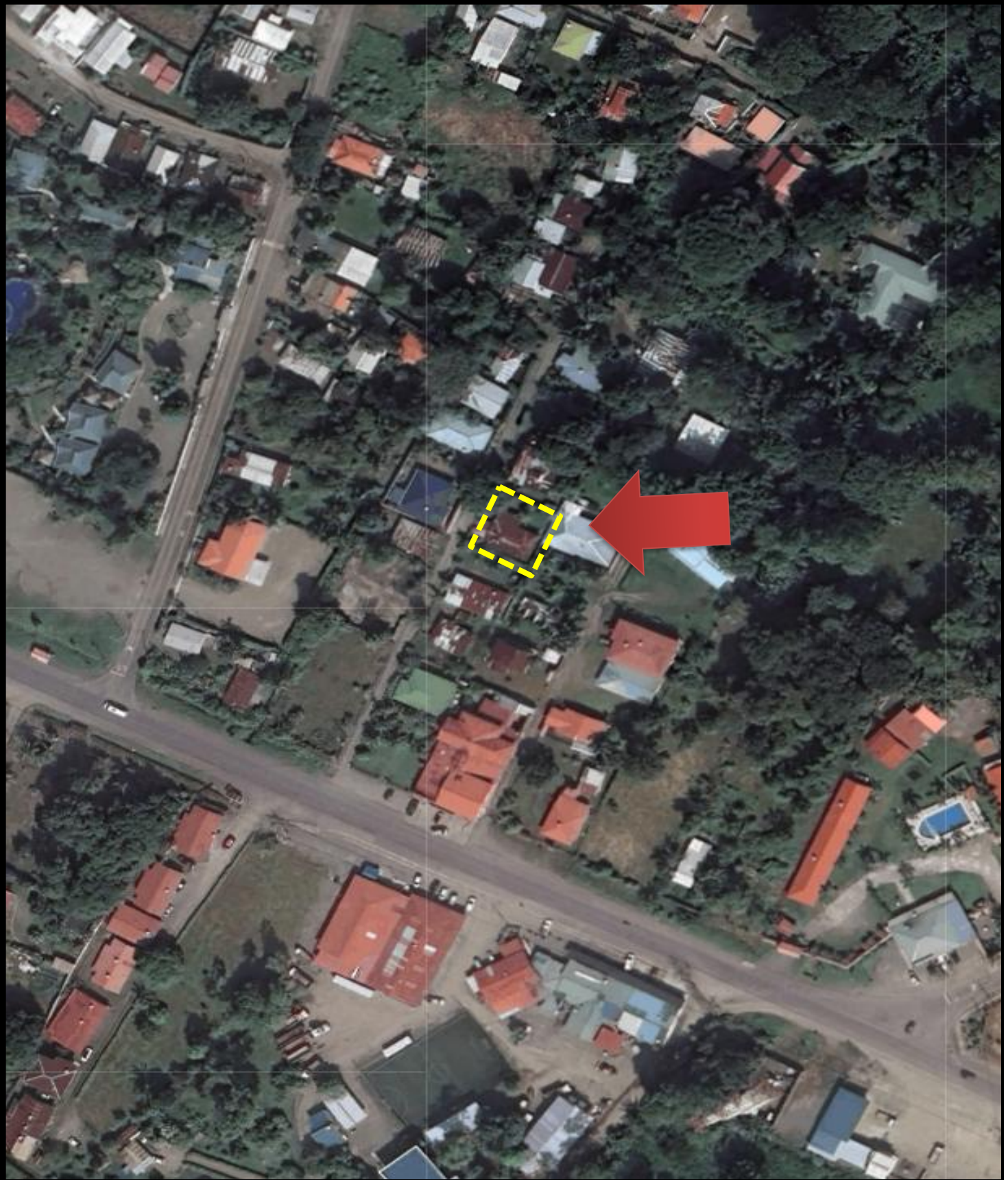
**CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY**

**ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY**

Emitido el 10-02-2026 a las 19:07 horas

PLANO DE CATASTRO

214-70403004592700-2026-U



CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		<b>MEDIA ALTA</b>	
1	Informe de avalúo N°:	214-70403004592700-2026-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	Banco Nacional de Costa Rica	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Andrea Gómez Barrantes	Empresa: Arq. Andrea Gómez Barrantes
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Sí
5	Monto del avalúo	27 020 684,69	Monto solicitado: 29 083 039,39
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	0		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Andrea Gómez Barrantes	Emp. N° 245
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	10/2/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)