

AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECIÓN DE BIENES	SIPCO	21368	214-70201011325600-2026-R	
PROPÓSITO DEL AVALÚO				BIENES TEMPORALES	
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica 4-0000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica 4-0000-001021	
Proporción de Derechos					
				100%	
NOMBRE EX-DEUDOR (S)					
MORA	DELGADO	FREDY	No EXDEUDOR	10244-1	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	07 - LIMON				
Cantón:	02 - POCOCI				
Distrito:	01 - GUAPILES				
Localidad:	Sector Rancho Redondo, La Marina de Pococí, Limón.				
DIRECCIÓN EXACTA					
De la carretera 32 en la entrada a Rancho Redondo 4,5 Km al Sur, se llega a la entrada a la servidumbre y de ahí son 400 mts al Este. La Marina, Pococi, Limón.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	L-0983078-2005		10 000,00 m2		
Identificador Predial	70201011325600		10 000,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢30 290 000,00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢9 520 920,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢39 810 920,00	
VALOR EN LETRAS: TREINTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS DIEZ MIL NOVECIENTOS VEINTE COLONES 00/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		General
Uso predominante del bien:		Agrícola	Especifique:		Quinta Agrícola
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢9 520 920,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTIA CREDITICIA					
SI					
OBSERVACIONES GENERALES					
Las Anotaciones y gravámenes que presenta la finca, no afectan la funcionalidad de la misma, a nivel de campo no tiene problemas, su acceso es por medio de servidumbre agrícola de 7 metros de ancho y la misma esta debidamente inscrita.					
Nombre del Perito					
Juan Fernando Sánchez Bogantes					
Tipo de Profesional					
Ing Agr		Carnet	3310		
Código Perito SIACC		658	Emp.	Perito Externo	
Nombre de la empresa		Juan Fdo Sánchez Bogantes			Identificación N°
Fecha inspección:		7 septiembre 2026	Fecha informe:	9 septiembre 2026	
Números telefónicos para contacto		Teléfono Móvil: 8569-1835			
Correo electrónico / Dirección WEB		fsanchezb13@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO					214-70201011325600-2026-R			
					TC:	¢457,00/\$		
ÁREA CULTIVADA								
Descripción	Área		Estado	Valor Unit.		Valor Total		
	ha	m²		¢ / ha	¢			
Area verde	1	0,00	B	30 290 000,00		30 290 000,00		
						0,00		
						0,00		
						0,00		
ÁREA ENMONTADA, INCULTA O CONSTRUIDA								
						0,00		
						0,00		
						0,00		
						0,00		
TOTAL	1	0,00				30 290 000,00		
RECARGO POR SITUACIÓN								
Descripción	Área m²		Valor unit ¢ / m² del recargo			Valor del recargo ¢		
						0,00		
						0,00		
TOTAL	0,00					0,00		
Características Lote Tipo	Servicios 1	1	Servicios 2	4	Frente:	76,12 m	Área:	10 000 m2
Ubicación	Medianero			Mejoras al terreno:		0,00		
Tipo de Vía	5	Pendiente	1	Nivel calle		0,2		
VALOR DEL TERRENO								
VALOR TOTAL				¢30 290 000,00				
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO								
LINDEROS ACTUALES								
NORTE	Alfonso Eduardo Murillo Contreras			Colinda con Quinta Agrícola con construcción				
SUR	Servidumbre de paso			Colinda con servidumbre agrícola de 7 metros de ancho.				
ESTE	Rafael Alfonso Fallas Alvarado			Colinda con Quinta Agrícola con construcción				
OESTE	Vinjo de Guápiles. S.A.			Colinda con Quinta Agrícola con construcción				
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05								
VÉRTICE	ESTE			NORTE			Altitud	
1	516 432			1 125 088			384	
2	516 479			1 125 033			384	
Plus Code:		762R54F+VX Pococí, Limón.						
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES								
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Terreno de 1 Ha, se puede usar como quinta o para la agricultura, ubicada en el sector de Rancho Redondo La Marina Pococí. Tiene acceso a la luz eléctrica y esta frente a calle de lastre.	Oferta	8603-2156			7/9/2026		
		Coordenadas	Este	516 240	Norte	1 125 102		
2	Quinta agrícola con construcciones, ubicada en el mismo proyecto que la finca en estudio, con características muy similares de tamaño y forma, así como el acceso a la finca como a los servicios públicos.	Oferta	7014-0140			7/9/2026		
		Coordenadas	Este	515 702	Norte	1 125 710		
3	Propiedad ubicada en Gallo Pinto, con acceso a la luz eléctrica, apta pa la agricultura, frente a calle de lastre.	Oferta	6113-3648			7/9/2026		
		Coordenadas	Este	515 290	Norte	1 126 210		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO					214-70201011325600-2026-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Camino vecinal		Caño	SÍ	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Lastre fino		Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	7,00 m		Cordón	NO		
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA			Servidumbre
			Servidumbre inscrita en favor de la finca:			SÍ
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS					DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO	Clase social Media Alta		
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	NO a 0 m	Clase social zonas cercanas Media Alta		
Electricidad	SÍ	Transporte Público	NO a 0 m	Densidad poblacional Baja		
Agua Potable	NO	Edificios Comerciales	NO a 0 m	Facilidades Mano de Obra Regular		
Señal celular	NO	Recolección de basura	NO	ACTIVIDAD DEL LUGAR		
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	NO	Agropecuario.		
Medidores instalados	Sólo Electricidad		Congruente con el entorno SÍ			
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS						
Cercanía a Zonas Protegidas	0,00 km		Precipitación promedio anual	3 850 mm	Zona de vida	
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	0,00 km		Temperatura promedio	26 °C	Bosque Húmedo	
Aprovechamiento del área de la finca			Meses secos	3	Tropical	
Cercas	Alambre Púa	Bueno	Brillo solar	7,00 horas		
			Relieve	1 %	Plano	
RIESGOS POTENCIALES						
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:					NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):					Bueno	
Cuerpo de agua cerca		No	Distancia a construcción	0,00 m	Posibilidad de daños Ninguno	
Topografía		Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento Ninguno	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA						
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 25,00%						
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO						
Clasificación por color:		7,5Y2/4			Tipo de Suelo Inceptisol	
Capacidad de uso (USDA):		Terrenos de Tercera Clase				
Pedregosidad:		1 % Ligera	DRENAJES		Interno: Natural	
					Externo: Sitio Normal-aporta igual que recibe	
AFECTACIONES DEL BIEN						
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
7/9/2026	Los gravámenes que presenta np afectan l funcionalidad del inmueble, su acceso es por servidumbre agrícola debidamente inscrita.					
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:				NO		
OBSERVACIONES						
El terreno es plano esta ubicado dentro de una finca que fue segregada en muchas fincas que la mayoría miden 10,000 metros cuadrados, por lo que existe un portón en la entrada que se mantiene cerrado, siendo el ingreso sólo por los dueños de cada uno de los inmuebles, su acceso es por servidumbre la cual esta inscrita, esta servidumbre es de 7 metros de ancho y el inmueble en estudio se localiza a 400 metros de la entrada.						

Este Informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valorador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-70201011325600-2026-R		
CONSTRUCCIONES											
Forma de explotación	Área m²	V. Unit. ¢ / m²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m²
Casa de habitación	120,00	155 000	18 600 000	40	20	R	0,6250	0,8190	9 520 920,00	20,5	79 341
			-						-		
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL	120,00		18 600 000						9 520 920,00		

OBRAS COMPLEMENTARIAS											
Forma de explotación	Área m²	V. Unit. ¢ / m²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m²
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL	-		-						-		

MEJORAS AL TERRENO											
Forma de explotación	Área m²	V. Unit. ¢ / m²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m²
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL			-						-		

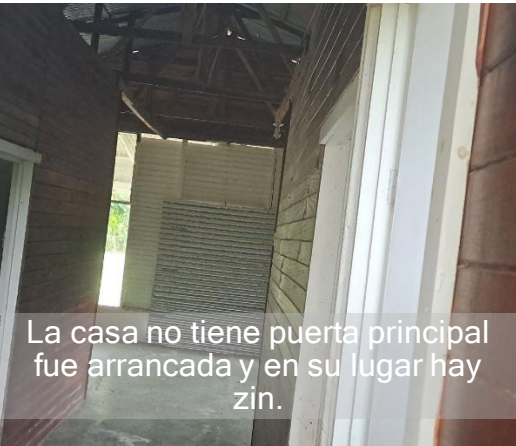
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES											
CONSTRUCCIONES			¢9 520 920,00								
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0,00								
VALOR TOTAL			¢9 520 920,00								

MÉTODO DE DEPRECIACIÓN				ESTADO	O MB B I R D M MM DM	ÓPTIMO MUY BUENO BUENO INTERMEDIO REGULAR DEFICIENTE MALO MUY MALO DEMOLICIÓN
DEFINICIONES						
Área	Dimensión de la construcción	Estado	Estado físico del bien (Actual)			
	Medida en metros, m², o unidades	Factor Depre.	Factor de Depreciación			
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo	Factor Estado	Factor de Estado			
VRN	Valor de Reposición Nuevo	VNR	Valor Neto de Reposición			
VUT	Vida Útil Total estimada del bien	VUR	Vida Útil Remanente			
Edad	Edad del bien (años de construido)					
Método de depreciación utilizado: Ross-Heidecke						

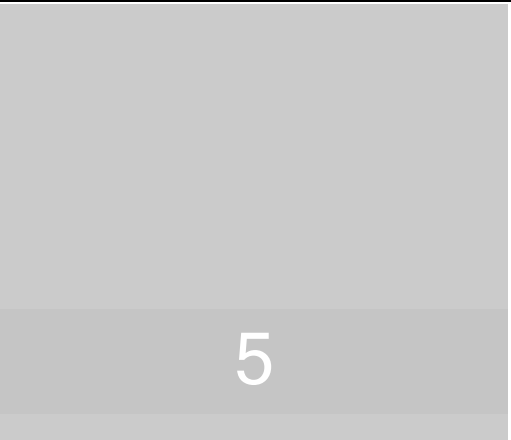
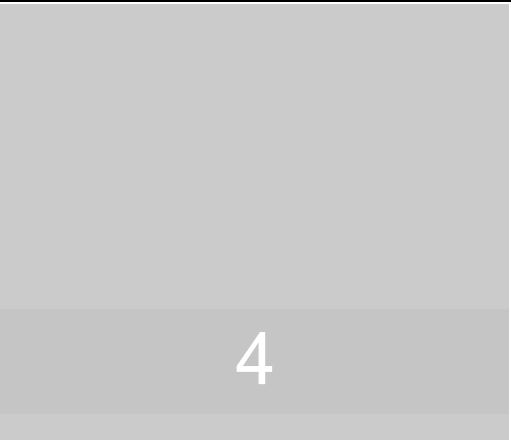
DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				214-70201011325600-2026-R	
CONSTRUCCIONES					
Tipo de construcción existente:		Casa de habitación		Uso predominante: Residencial Horizontal	
Estado de la edificación:		Existente		Avance: No aplica Presupuesto: ¢	
Nombre del Profesional Responsable de la obra:		No aplica			
Nombre del Desarrollador:		No aplica			
Número de Contrato CFIA:		No aplica		No.de licencia (permiso) municipal de construcción: No aplica	
Documentos de construcción adicionales:					
Propiedad utilizada por:		En desuso		Nombre: Pertenece al Banco Nacional de Costa Rica	
Vigencia del contrato de arrendamiento:					
Área construcción principal:		120,00 m2		Porcentaje de cobertura: 1% Año de construcción: 2006	
DETALLE DE ELEMENTOS					
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:			VM01		NÚMERO DE NIVELES: 1
Estructura	Estructura pre-fabricado a dos aguas.		Sistema eléctrico: Cableado entubado: Sí Parcial Tablero eléctrico (caja de breaker): Sí Estado General: Regular *Inspección vía muestra*		
Paredes	Externas de concreto, las internas son de madera a un solo forro				
Entrepiso	No aplica		Sistema de evacuación pluvial: Canoas y bajantes: No Otro sistema (indique):		
Estruc. Techo	Serchas de madera				
Cubierta	Zin corrugado de hierro galvanizado		Tanques de Gas: Gas LP: No hay Ubicación: No aplica En caso de encontrarse dentro, adjuntar fotografías de la ubicación y estado		
Cielos	No presenta cielo razo.				
Pisos	Es de concreto sin lujar		Estado Físico y de Mantenimiento General: Paredes Bueno Cielos No Tiene Pisos Bueno Cubierta Regular		
Fachada	Estructura a dos aguas con un corredor que esta en mal estado				
Aposentos	Pose varios aposentos con son dos dormitorios, sala.comedor, cocina, 1 servicio completo (baño y servicio). Patio de pilas y un corredor.				
Parqueos	0				
Otros					
Red de agua caliente	No posé				
Tanque captación de agua	No posé				
Fisuras			Apreciación visual de desplome		
Repellos Leve			Paredes Leve Pisos Ninguno Cielos No Tiene		
OBRAS COMPLEMENTARIAS					
Estado de la edificación:			Avance:		
DESCRIPCIÓN					
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN				Se recomienda un primer giro:	
Etapas	% avance acum.	% de giro	Detalle de avance esperado		Equivalente al: 0,0% Del monto destinado a construcción 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.
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
OBSERVACIONES					
La construcción es una estructua con las paredes externas construidas en bloque pre-fabricados con paredes internas en madera, las mismas en su sólo forro, no presenta cielo razo y sus cerchas son en madera, el piso es concreto sin lujar. Presenta daños visibles en el coredor que tiene piso de madera y esta en mal estado, la construcción no presenta canoas ni bajantes, el inmueble se encuentra en desuso, por lo que se inician problemas de comején y con el pasar del tiempo se va a ir haciendo más notable. En término generales la construcción esta en regular estado, requiere de ciertos arreglos como son colocar piso cerámico, ponerle cielo razo, colocar canoas y bajantes y mejorar la instalación eléctrica, también hay que considerar que no cuenta con agua potable y no tiene pozo para suplir el líquido, en esta zona los vecinos se suplen con mangueras de algunos arroyos en la zona y tiene tanque para almacenarla, en este caso no existe tanque y se desconoce el estado de las mangueras.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70201011325600-2026-R

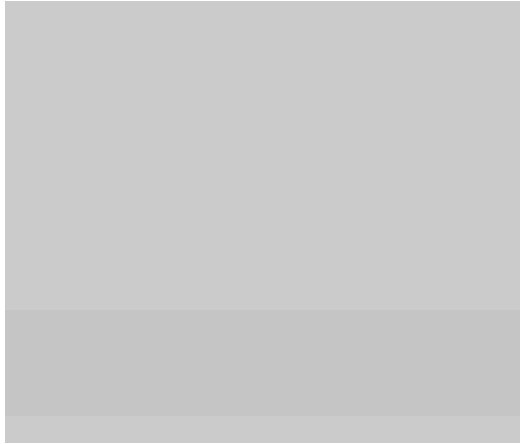
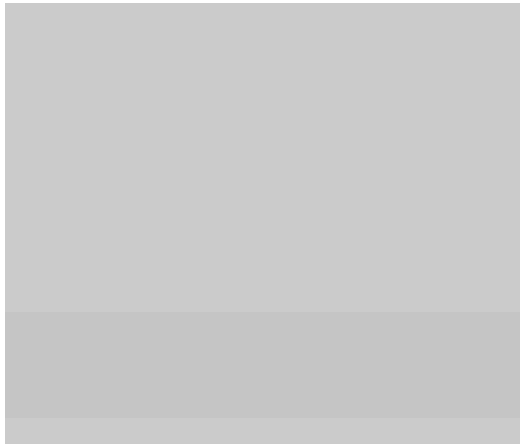


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



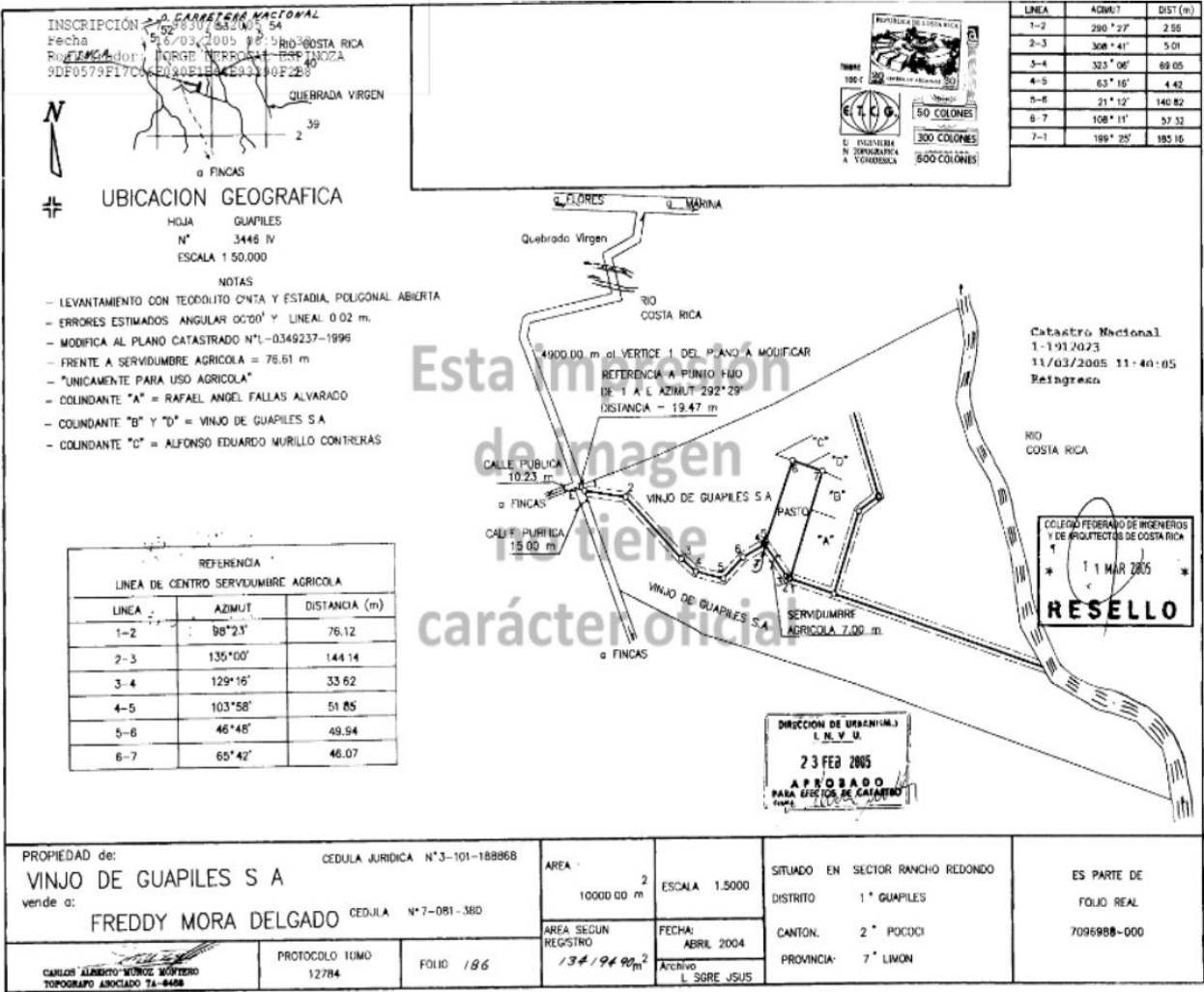
ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70201011325600-2026-R



PLANO DE CATASTRO

214-70201011325600-2026-R



INFORME REGISTRAL

214-70201011325600-2026-R

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 113256---000

PROVINCIA: LIMON FINCA: 113256 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE PASTO
SITUADA EN EL DISTRITO 1-GUAPILES CANTON 2-POCOCI DE LA PROVINCIA DE LIMON

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : ALFONSO EDUARDO MURILLO CONTRERAS Y VINJO DE GUAPILES S.A.
SUR : SERVIDUMBRE DE PASO, AGRICOLA CON SIETE METROS DE ANCHO
ESTE : RAFAEL ALFONSO FALLAS ALVARADO Y VINJO DE GUAPILES S.A.
OESTE : VINJO DE GUAPILES S.A.
MIDE: DIEZ MIL METROS CUADRADOS

PLANO: L-0983078-2005
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994: NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL: 702010113256 ____
ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA

7-00096988
7-00113256
7-00113256
7-00113256
7-00113256

VALOR FISCAL: 27,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: DIECIOCHO MILLONES CIENTO CUARENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS COLONES CON OCHENTA Y DOS CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2025-00770354-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 15-OCT-2025

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 324-13725-01-0901-001
FINCA REFERENCIA 7023449 000
AFECTA A FINCA: 7-00113256 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 324-13725-01-0902-001
FINCA REFERENCIA 00023449-000
AFECTA A FINCA: 7-00113256 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY
Emitido el 07-09-2026 a las 07:45 horas

UBICACIÓN DEL INMUEBLE.



Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano
Provincia	7 - LIMON		
Cantón	702 - POCOCI		
Distrito	70201 - GUÁPILES		
ID predio	70201011325600		
Número finca	7-0113256-0-0		
Área Plano	10000 m²		
Catastrado			
Área Según Registro	10000.00 m²		
Cautelar	Tomo-Asiento No tiene Trámites Administrativos asoc <=< >=> >=		
Plano	709830782005		
ABRE	0		
Relación	1 - Relacion uno a uno		
Inconsistencias	1 - N2 - N3 - N4 - N 5 - N6 - N7 - N8 - N 9 - N10 - N12 - N		
Modificaciones	1 - N2 - N3 - N4 - N		

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		ALTA	
1	Informe de avalúo N°:	214-70201011325600-2026-R	Tipo: Rural
2	Nombre del Exdeudor	MORA DELGADO FREDY	Número de Exdeudor 10244-1
3	Nombre del Perito que valoró:	Juan Fernando Sánchez Bogantes	Empresa: Juan Fdo Sánchez Bogantes
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: SI
5	Monto del avalúo	₡39 810 920,00	Avalúo anterior: 18144256,82
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Las Anotaciones y gravámenes que presenta la finca, no afectan la funcionalidad de la misma, a nivel de campo no tiene problemas, su acceso es por medio de servidumbre agrícola de 7 metros de ancho y la misma esta debidamente inscrita.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz		Juan Fdo Sánchez Bogantes Empleado N° 658
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	9/9/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)