

| AVALÚO DE FINCA URBANA | | INFORME DE AVALÚO | |
|--|---|------------------------------------|-------------------------------|
| OFICINA | 214 - DIRECIÓN DE BIENES | 214-70503012183600-2025-U | |
| PROPÓSITO DEL AVALÚO | Administración de bienes temporales | | |
| NOMBRE SOLICITANTE | | | |
| Banco Nacional de Costa Rica | | Céd. Jurídica 4000001021 | |
| NOMBRE EXDEUDOR | | | |
| Alfaro | Sánchez | Victor Manuel | Céd. Identidad 700830004 |
| NOMBRE PROPIETARIO | | | |
| Banco Nacional de Costa Rica | | Céd. Jurídica 4000001021 | |
| | | Proporción de Derechos | |
| | | 100% | |
| UBICACIÓN DEL BIEN | | | |
| Provincia: | 07 - LIMON | | |
| Cantón: | 05 - MATINA | | |
| Distrito: | 03 - CARRANDI | | |
| Localidad: | Venecia | | |
| DIRECCIÓN EXACTA | | | |
| Del Liceo Académico de Venecia, 1.275 m E, a mano derecha. <i>Plus code</i> : 2QF9+M9V Matina, Limón | | | |
| REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA | | | |
| Inscripción de la Finca | | | Según el Registro y el Plano |
| Plano de catastro N° | L-1223298-2007 | 485.15 m2 | |
| Identificador Predial | 70503012183600 | 485.15 m2 | |
| Certificado catastral | 70503012183600 | 485.15 m2 | |
| Diferencia de medidas | Porcentaje: | 0.00% | 0.00 m2 Demasía NO |
| AVALÚO | | | |
| VALOR DEL TERRENO | | | ¢12,685,702.20 |
| VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES | | | ¢7,881,084.00 |
| VALOR TOTAL DEL BIEN | | | ¢20,566,786.20 |
| VALOR EN LETRAS: | VEINTE MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS COLONES 20/100 | | |
| Tiempo estimado para la venta del bien: | 12 meses | Ámbito máximo de mercado potencial | Local Local |
| Uso predominante del bien: | Otro | Especifique: | Solar |
| MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A | ¢7,881,084.00 | | |
| SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA | | | SÍ |
| OBSERVACIONES GENERALES | El bien se encuentra en abandono, excepto en los jardines que están chapeados. La construcción consiste en un viejo minisuper que se llamaba Emanuel, el cual presenta signos de deterioro graves. Falta demarcación física permanente en los linderos norte, sur y oeste. La consulta predial en SIRI no arroja inconsistencias ni modificaciones. | | |
| Nombre del Perito | Randy Antonio Umaña Picado | | |
| Tipo de Profesional | Ingeniero forestal | Carnet | 7086 |
| Código Perito SIACC | 665 | Emp. | no aplica |
| Nombre de la empresa | Ingenieros Umaña | | Firma del Perito |
| | | | Identificación N° 1-1334-0390 |
| | | | Cód. Empresa 00000346 |
| Nombre y firma representate legal de la empresa | | | |
| Fecha inspección: | 3 noviembre 2025 | Fecha informe: | 4 noviembre 2025 |
| Números telefónicos para contacto | 84713671 | | |
| Correo electrónico / Dirección WEB | admi@futillo.com | | |

| AVALÚO DEL TERRENO | | | | | | 214-70503012183600-2025-U | | | | | |
|--|---|------------------|--------|-----------------------------|--------------------------|---|----------------|-----------------------------------|--------|-------------------------|----------------|
| TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO | | | | | | | | | | | |
| Características | SUJETO | COMPARABLES | | | | | | | | | |
| | | 1 | Factor | 2 | Factor | 3 | Factor | 4 | Factor | 5 | Factor |
| VALOR €/m ² | | 27,000.00 | | 27,000.00 | | 23,006.13 | | 0.00 | | 0.00 | |
| Área | 485.15 | 191.00 | 0.8000 | 262.00 | 0.8160 | 326.00 | 0.8770 | 1.0000 | | 1.0000 | |
| Frente | 18.00 | 9.81 | 1.1639 | 17.50 | 1.0071 | 11.00 | 1.1310 | 1.0000 | | 1.0000 | |
| Tipo de vía | 3 | 5 | 1.1422 | 5 | 1.1422 | 4 | 1.0687 | 1.0000 | | 1.0000 | |
| Servicios públicos | 16 | 16 | 1.0000 | 16 | 1.0000 | 16 | 1.0000 | 1.0000 | | 1.0000 | |
| Acera y caño | 2 | 2 | 1.0000 | 2 | 1.0000 | 2 | 1.0000 | 1.0000 | | 1.0000 | |
| Ubicación | 5 | 5 | 1.0000 | 5 | 1.0000 | 5 | 1.0000 | 1.0000 | | 1.0000 | |
| Pendiente | 1 | 1 | 1.0000 | 1 | 1.0000 | 1 | 1.0000 | 1.0000 | | 1.0000 | |
| Nivel | 0.0 | 0.0 | 1.0000 | 0.0 | 1.0000 | 0.0 | 1.0000 | 1.0000 | | 1.0000 | |
| Regularidad | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | | 1.0000 | |
| Factor de Homologación | | 1.0635 | | 0.9386 | | 1.0601 | | 1.0000 | | 1.0000 | |
| Valores Homologados | | 28,713.16 | | 25,342.48 | | 24,389.31 | | | | | |
| No hay FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO | | | | | | | | | | | |
| VALOR DEL TERRENO | | | | | | | | | | | |
| Valor conclusivo | €26,148 /m ² | | | Valor ajustado | €26,148 / m ² | | | Valor unitario Mejoras al Terreno | | | |
| Factor secciones | 1.0000 | | | Área | 485.15 m ² | | | €/ m ² | | | |
| VALOR UNITARIO FINAL | | | | | | €26,148.00 /m² | | | | | |
| VALOR TOTAL DEL TERRENO | | | | | | €12,685,702.20 | | | | | |
| LINDEROS ACTUALES | | | | | | | | | | | |
| NORTE | calle pública | | | | | Vía habilitada para todo tipo de vehículo | | | | | |
| SUR | Mercedes Torres Martínez | | | | | Baldío | | | | | |
| ESTE | Walter Scott Scott | | | | | Residencial | | | | | |
| OESTE | Mercedes Torres Martínez | | | | | Baldío | | | | | |
| COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05 | | | | | | | | | | PRECISIÓN 5.00 m | |
| VÉRTICE | ESTE | | | | | NORTE | | | | | Altitud |
| 2 | 584,245 | | | | | 1,108,537 | | | | | 17 |
| DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES | | | | | | | | | | | |
| Nº | Descripción | Tipo información | | Números de Contactos | | | Fecha Consulta | | | | |
| 1 | Venecia, 80 m O, 170 m S y 60 m O del bien sujeto, a mano izquierda. Sin construir. €27.000,00/m ² . | Oferta | | Mercedes Torres 85435664 | | | 04/11/2025 | | | | |
| | | Coordenadas | | Este | 584,060 | Norte | 1,108,375 | | | | |
| 2 | Venecia, 80 m O y 125 m S del bien sujeto, a mano izquierda. Sin construir. Transado hace un año en €27.000,00/m ² . | Transacción | | Mercedes Torres 85435664 | | | 04/11/2025 | | | | |
| | | Coordenadas | | Este | 584,150 | Norte | 1,108,410 | | | | |
| 3 | Matina, 165 m E del hogar de ancianos de Matina, a mano izquierda. Sin construir. €7.500.000,00. | Oferta | | Johnny Blake 83392293 | | | 04/11/2025 | | | | |
| | | Coordenadas | | Este | 577,695 | Norte | 1,114,495 | | | | |

| DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO | | 214-70503012183600-2025-U | |
|--|---|---|---|
| VÍAS DE COMUNICACIÓN | | ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS | |
| Tipo de ruta | <u>Camino vecinal</u> | Caño | <u>NO</u> Sistema Sanitario <u>Tanque séptico</u> |
| Material | <u>Asfalto</u> | Cuneta | <u>SÍ</u> Alcantarillado pluvial <u>NO</u> |
| Ancho de vía | <u>12.10 m</u> | Cordón | <u>NO</u> |
| Acera | <u>NO</u> | ACCESO A LA FINCA <u>Calle pública</u> | |
| DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS | | DATOS SOCIOECONÓMICOS | |
| Teléfono | <u>SÍ ICE</u> Internet por Cable <u>SÍ todos</u> | Clase social <u>Media Baja</u> | |
| Alumbrado | <u>SÍ ICE</u> Jardines y Parques <u>SÍ a 375 m</u> | Clase social zonas cercanas <u>Media Baja</u> | |
| Electricidad | <u>SÍ ICE</u> Transporte Público <u>SÍ a 450 m</u> | Densidad poblacional <u>Baja</u> | |
| Agua Potable | <u>SÍ ASADA</u> Edificios Comerciales <u>SÍ a 85 m</u> | Actividad del lugar | |
| Señal celular | <u>SÍ ICE</u> Recolección de basura <u>SÍ a 0 m</u> | Agropecuario y residencial | |
| TV por Cable | <u>SÍ</u> Edificios públicos / comunales <u>SÍ a 1275 m</u> | | |
| Medidores instalados | <u>Ninguno</u> | | |
| CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS | | | |
| Frente principal: | <u>18.00 m</u> | Nivel sobre calle: | <u>0.00 m</u> |
| Fondo: | <u>27.00 m</u> | Pendiente % | <u>1</u> |
| Relación: | <u>1.5</u> | Tipo de vía: | <u>3</u> |
| Servicios | S1 <u>2</u> S2 <u>16</u> | Ubicación: | <u>Medianero</u> |
| RIESGOS POTENCIALES | | | |
| 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>Arroyo</u> Distancia <u>185.00 m</u> | Posibilidad de daños <u>Ninguno</u> | |
| Topografía | <u>Plana</u> Pendiente <u>No Aplica</u> | Riesgo deslizamiento <u>Ninguno</u> | |
| GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA | | | |
| La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>70.80%</u> | | | |
| AFECTACIONES DEL BIEN | | | |
| FECHA ESTUDIO | GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES | | |
| <u>03/11/2025</u> | Hay dos gravámenes: uno por condición resolutoria y una servidumbre sirviente. No hay advertencias ni anotaciones. No se determina afectación sobre la funcionalidad física del bien sujeto. | | |
| OBSERVACIONES | | | |
| El entorno del bien es predominantemente residencial. No se determina un servicio público instalado. No se evidencian riesgos potenciales sobre el bien, y el cuerpo de agua más cercano se ubica relativamente lejos y es de bajo caudal. | | | |

| AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES | | | | | | | | | | 214-70503012183600-2025-U | |
|---|------------------------------------|-----------------|-------------------|----------|---------------------------------|--------|---------------|---------------|----------------------|---------------------------|-----------------------------|
| 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 |
| Principal | 108.00 | 220,000 | 23,760,000 | 50 | 35 | R | 0.4050 | 0.8190 | 7,881,084.00 | 16.6 | 72,973 |
| TOTAL | 108.00 | | 23,760,000 | | | | | | 7,881,084.00 | | |
| No hay OBRAS COMPLEMENTARIAS ni MEJORAS AL TERRENO | | | | | | | | | | | |
| VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES | | | | | | | | | | | |
| CONSTRUCCIONES | | | | | | | | | ¢7,881,084.00 | | |
| OBRAS COMPLEMENTARIAS | | | | | | | | | ¢0.00 | | |
| VALOR TOTAL | | | | | | | | | ¢7,881,084.00 | | |
| MÉTODO DE DEPRECIACIÓN | | | | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | | | |
| ESTADO | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | O | ÓPTIMO |
| | | | | | | | | | | MB | MUY BUENO |
| | | | | | | | | | | B | BUENO |
| | | | | | | | | | | I | INTERMEDIO |
| | | | | | | | | | | R | REGULAR |
| | | | | | | | | | | D | DEFICIENTE |
| | | | | | | | | | | M | MALO |
| | | | | | | | | | | MM | MUY MALO |
| | | | | | | | | | | DM | DEMOLICIÓN |

| DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES | | 214-70503012183600-2025-U | |
|---|--|---------------------------------------|--|
| CONSTRUCCIONES | | | |
| Tipo de construcción existente: | Local comercial | Uso predominante: | Comercial |
| Área construcción principal: | 108.00 m2 | Porcentaje de cobertura: | 22% |
| | | Año de construcción: | 1990 |
| DETALLE DE ELEMENTOS | | | |
| TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: | <u>LC01</u> | NÚMERO DE NIVELES: | <u>1</u> |
| Estructura | Mampostería | Sistema eléctrico: | |
| Paredes | Externas en bloques de concreto. Aposento único. | Entubado Conduit | <u>SI</u> <u>PARCIAL</u> |
| Entrepiso | No hay | Porcentaje | <u>50%</u> |
| Techos | Perfiles metálicos | Caja breaker | <u>SI</u> |
| Cubierta | Láminas onduladas HG con mucho óxido | Interruptor | <u>Fusible</u> |
| Cielos | No hay | Estado General | <u>Deficiente</u> |
| Pisos | Losa descubierta | Gas LP | <u>no hay</u> Ubicación <u>no aplica</u> |
| Fachada | Convencional | Estado Físico y Mantenimiento: | |
| Aposentos | Único | Paredes | <u>Deficiente</u> Cielos <u>Malo</u> |
| Baños | Fibro cemento | Pisos | <u>Deficiente</u> Cubierta <u>Malo</u> |
| Otros | No hay | | |
| Red de agua caliente | No hay | | |
| Tanque captación de agua | No hay | | |
| Fisuras | | | |
| Repellos | <u>Importante</u> | Paredes | <u>Leve</u> |
| Pisos | <u>Ninguno</u> | Apreciación visual de desplome | |
| | | Pisos | <u>Ninguno</u> |
| | | Cielos | <u>Ninguno</u> |
| No hay OBRAS COMPLEMENTARIAS ni PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN | | | |
| OBSERVACIONES | | | |
| <p>El sistema eléctrico presenta partes incompletas y en exposición a la intemperie. La construcción, en general, presenta estado insatisfactorio, se nota que ha sufrido falta de mantenimiento que se atenúa al exponerse su interior a daños por problemas en los exteriores y requiere muchas reparaciones.</p> | | | |

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70503012183600-2025-U



Frente del bien sujeto



Calle pública



Fachada trasera



Fachada oeste



Fachada este



Interior del local comercial (apartamento único)



Interior del local comercial (apartamento único)



Sistema séptico obsoleto y dañado



Sistema eléctrico dañado e incompleto, y hueco en el techo

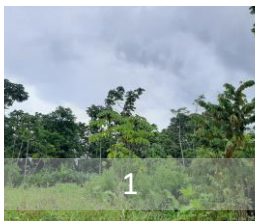


Jardín



Perito valuador

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



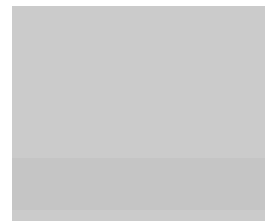
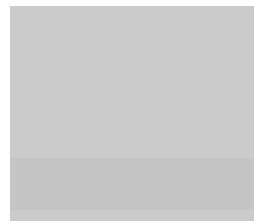
1



2



3



PLANO DE CATASTRO

214-70503012183600-2025-U

INSCRIPCIÓN: 7-1223298-2007
 Fecha : 21/08/2007 14:04:48
 Registrador: NAVI COREA SANCHEZ
 E809D3275E4AFF1BA230C93023E6C1D4

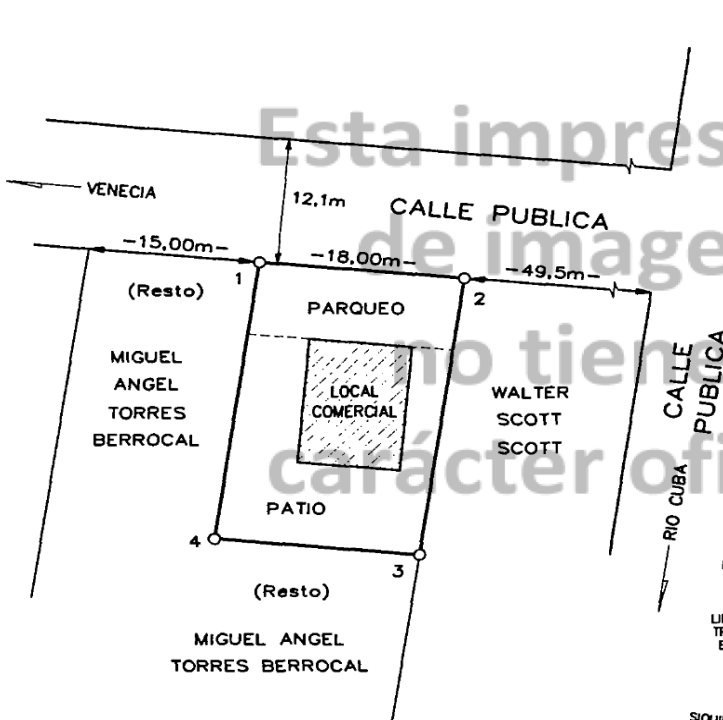
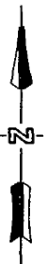
Catastro Nacional
 1-2229038
 03/08/2007 12:18:59



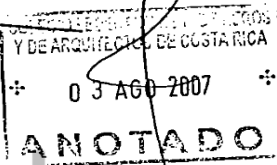
-Levantamiento polar. Dos estaciones.
 Exactitud angular= ±1'. Exactitud lineal= ±2cm.
 -Modifica a los planos catastrados: L-783458-1988 y L-577617-1999.

DERROTERO

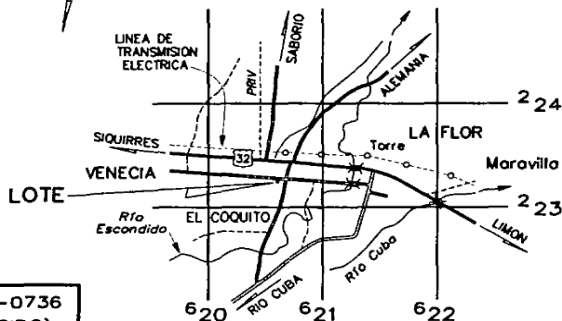
| LINEA | RUMBO | DISTANCIA -m- |
|-------|-------------|---------------|
| 1 - 2 | S 85° 03' E | 18 00 |
| 2 - 3 | S 08° 20' W | 27 00 |
| 3 - 4 | N 85° 03' W | 18 00 |
| 4 - 1 | N 08° 20' E | 27 00 |



Catastro Nacional
 1-2229038
 16/08/2007 10:20:43
 Reingreso [Apelación]



UBICACION GEOGRAFICA
 Hoja: MOIN del IGN.
 Escala 1 : 50 000



PROPIETARIO CEDULA: 1-0181-0736
MIGUEL ANGEL TORRES BERROCAL (FALLECIDO)

PARA TRASPASAR A CEDULA: 7-0090-0275
MERCEDES TORRES MARTINEZ

Viriato Molino Vásquez
 Viriato Molino Vásquez, I.P. - 1094.
 INGENIERO TOPOGRAFO PROFESIONAL

AREA
485,15m²

SITUADO EN VENECIA ES PARTE DE:
 DISTRITO 3^o CARRANDI FOLIO REAL
 CANTON 5^o MATINA 7039280-000
 PROVINCIA 7 LIMON

PROTOCOLO TOMO 14243 FOLIO 110

ESCALA 1 : 500

FECHA JULIO-2007

AREA SEGUN REGISTRO 56 501,00m²

ESTUDIO DE REGISTRO

214-70503012183600-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 121836---000

PROVINCIA: LIMON **FINCA:** 121836 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UN LOCAL COMERCIAL**SITUADA EN EL DISTRITO 3-CARRANDI CANTON 5-MATINA DE LA PROVINCIA DE LIMON****FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA****LINDEROS:**

NORTE : CALLE PUBLICA CON FRENTE DE 18 METROS

SUR : MERCEDES TORRES MARTINEZ

ESTE : WALTER SCOTT SCOTT

OESTE : MERCEDES TORRES MARTINEZ

MIDE: CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS CON QUINCE DECIMETROS CUADRADOS**PLANO:**L-1223298-2007**FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY****IDENTIFICADOR PREDIAL:**705030121836__**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:****FINCA DERECHO INSCRITA EN**

7-00121155 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 19,080,677.00 COLONES**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: DIECINUEVE MILLONES OCHENTA MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS COLONES CON CINCUENTA Y SIETE CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2022-00720167-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 09-JUN-2023

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

CONDICION RESOLUTORIA

CITAS: 369-10052-01-0902-001

FINCA REFERENCIA 00007368 000

AFECTA A FINCA: 7-00121836 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE SIRVIENTE

CITAS: 369-10052-01-0903-001

FINCA REFERENCIA 00007368 000

AFECTA A FINCA: 7-00121836 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 03-11-2025 a las 23:31 horas

CONSULTA PREDIAL SIRI
214-70503012183600-2025-U



1.250

| Datos | Colindantes | Afectaciones | Plano | | | | | | | | | | | | |
|---|---|--------------|-------|--------------|-------|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--|
| Provincia | 7 - LIMON | | | | | | | | | | | | | | |
| Cantón | 705 - MATINA | | | | | | | | | | | | | | |
| Distrito | 70503 - CARRANDI | | | | | | | | | | | | | | |
| ID predio | 70503012183600 | | | | | | | | | | | | | | |
| Número finca | 7-0121836-0-0 | | | | | | | | | | | | | | |
| Área Plano | 485.15 m ² | | | | | | | | | | | | | | |
| Catastrado | 485.15 m ² | | | | | | | | | | | | | | |
| Área Según Registro | 485.15 m ² | | | | | | | | | | | | | | |
| Cautelar | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Tomo-Asiento</th> <th>Tipo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">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 | 712232982007 | | | | | | | | | | | | | | |
| ABRE | 7 | | | | | | | | | | | | | | |
| Relación | 1 - Relacion uno a uno | | | | | | | | | | | | | | |
| Inconsistencias | <table style="width: 100%; border: none;"> <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 style="width: 100%; border: none;"> <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 | | | | | | | | | | | | |

| CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES | | | |
|---|--|----------------------------|--------------------------------------|
| Calificación de la Liquidez | | Media Alta | |
| 1 | Informe de avalúo N°: | 214-70503012183600-2025-U | Tipo: Urbano |
| 2 | Nombre del Exdeudor | Víctor Alfaro Sánchez | Número de Exdeudor: 4359-1 |
| 3 | Nombre del Perito que valoró: | Randy Antonio Umaña Picado | Empresa: Ingenieros Umaña |
| 4 | Avalúo para: | Bienes temporales | Aplica revisión de fondo: NO |
| 5 | Monto del avalúo | 20,566,786.20 | Avalúo anterior: 19,360,695.95 |
| 6 | EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN: | | |
| 7 | <p>El bien se encuentra en abandono, excepto en los jardines que están chapeados. La construcción consiste en un viejo minisuper que se llamaba Emanuel, el cual presenta signos de deterioro graves.</p> <p>Falta demarcación física permanente en los linderos norte, sur y oeste.</p> <p>La consulta predial en SIRI no arroja inconsistencias ni modificaciones.</p> | | ACEPTAR |
| 8 | Nombre y firma de quien aplica la matriz | Randy Antonio Umaña Picado | Emp. N° 665 |
| 9 | Fecha de aplicación 1 (Avalúo) | 04/11/2025 | Fecha de aplicación 2 (Correcciones) |