

AVALÚO DE FINCA URBANA			INFORME DE AVALÚO		
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-70205012356300-2025-U		
PROPÓSITO DEL AVALÚO			Avalúo de Terrenos sin Construcción		
			NOMBRE SOLICITANTE (S)		
Banco Nacional de Costa Rica			Céd. Identidad 4-000-001021		
			NOMBRE PROPIETARIO (S)		
Banco Nacional de Costa Rica			Proporción de Derechos Céd. Identidad 4-000-001021 100%		
			NOMBRE DEUDOR		
Mejia	Rodríguez	Jacqueline	Céd. Identidad 7-0158-0468	0%	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	07 - LIMÓN				
Cantón:	02 - POCOCI				
Distrito:	05 - CARIARI				
Localidad:	Campo Cinco				
DIRECCIÓN EXACTA					
Urbanización El Encanto, 58 m sur de la entrada principal de la Escuela El Encanto, lote en margen derecho, Plus Code: 97VH+2CM Encanto, Limón, Costa Rica.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	157,50 m ²				
Identificador Predial	157,50 m ²				
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m ²	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO	₡3 810 082,50				
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0,00				
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡3 810 082,50				
VALOR EN LETRAS: TRES MILLONES OCHOCIENTOS DIEZ MIL OCHENTA Y DOS COLONES 50/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:	12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	Local		
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:	Urbanización de interés social		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡0,00				
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	<p>Para determinar el valor de mercado actualizado, se utilizaron referencias actuales en sitio y comparables del mercado local. Como resultado, se evidencia un incremento en el valor comercial respecto al avalúo anterior, sustentado en referencias publicitadas en el entorno inmediato y condiciones actuales del mercado inmobiliario.</p> <p>El Banco Nacional de Costa Rica aportó un avalúo anterior; sin embargo, se evidenció que este corresponde a la propiedad colindante al norte, y no a la propiedad objeto de este análisis, por lo cual no refleja adecuadamente su valor de mercado.</p>				
Nombre del Perito	Andrea Gómez Barrantes				
Tipo de Profesional	Arquitecta	Carnet	A18807	Firma del Perito	
Código Perito SIACC	668	Emp.		Identificación N°	
Nombre de la empresa	Arq. Andrea Gómez Barrantes			Cód. Empresa	00000245
Nombre y firma representante legal de la empresa	Andrea Gómez Barrantes				
Fecha inspección:	14 octubre 2025	Fecha informe:	15 octubre 2025		
Números telefónicos para contacto	8849-1360				
Correo electrónico / Dirección WEB	arquiconstruye@gmail.com				

AVALÚO DEL TERRENO					214-70205012356300-2025-U									
TABLA DE HOMOLOGACION DEL TERRENO														
Características	SUJETO	COMPARABLES												
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor								
VALOR ¢/m2		27 272,72	22 988,50	22 727,27										
Extensión	157,5	220,00	1,1166	261	1,1814	220	1,1166							
Frente	7,5	10	0,9086	10,3	0,8997	10	0,9086							
Nivel	0	0%	1,0000	0%	1,0000	0	1,0000							
Pendiente	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000							
Vista	Normal	Normal	1,0000	Normal	1,0000	Normal	1,0000							
Tipo de Vía	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000							
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000							
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000							
Ubicación	Medianero	Esquinero	0,9503	Esquinero	0,9503	Medianero	1,0000							
Forma	R	R	1,0000	R	1,0000	R	1,0000							
Negociación	0,95	0,95	1,0000	0,95	1,0000	0,95	1,0000							
Zona			1,0000		1,0000		1,0000							
Factor de Homologación		0,9641		1,0101		1,0145								
Valores Homologados		26 294,17		23 220,21		23 057,79								
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	¢24 191 /m2	Valor ajustado	¢24 191 / m2						Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1,0000	Área	157,50 m2						¢0 / m2					
VALOR UNITARIO FINAL														
VALOR TOTAL DEL TERRENO														
LINDEROS ACTUALES														
NORTE	Lote cinco								Terreno sin construcciones					
SUR	Lote cuatro								Casa de habitación					
ESTE	Calle pública con 7,50 metros								Calle pública					
OESTE	Cruji Desarrollo habitacional S.A								Casa de habitación					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05														
VÉRTICE	ESTE	PRECISIÓN												
1	530 502	1 149 186							61					
2	530 499	1 149 180							61					
4	530 482	1 149 190							61					
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES														
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos				Fecha Consulta							
1	Terreno esquinero en venta en Cariari, Urbanización El Encanto, frente a Super El Encanto, con frente a calle pública de lastre y todos los servicios disponibles. Vendedor: Erickson Hernández.	Oferta	6097-9054				11/12/2024							
		Coordenadas	Este	530 292	Norte		1 149 204							
2	Terreno esquinero en venta en Cariari, Urbanización El Encanto, 130 m al sur de la esquina suroeste de la plaza de fútbol, frente a calle pública de lastre, con todos los servicios disponibles. Vendedor: Minor Salazar.	Oferta	8309-0406				15/10/2025							
		Coordenadas	Este	530 212	Norte		1 148 919							
3	Terreno medianero en venta en Cariari, Urbanización El Encanto, 110 m al sur del Super El Encanto, frente a calle pública de lastre, con todos los servicios disponibles. Vendedora: Ligia Sánchez.	Oferta	6465-9618				15/10/2025							
		Coordenadas	Este	530 234	Norte		1 149 093							
4		Coordenadas	Este		Norte									
5		Coordenadas	Este		Norte									

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 sísmicamente resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO			214-70205012356300-2025-U
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Camino vecinal	Caño	NO Sistema Sanitario Tanque séptico
Material	Lastre fino	Cuneta	NO Alcantarillado pluvial NO
Ancho de vía	12,00 m	Cordón	NO
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA	
		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			
Teléfono	SÍ Varios	Internet por Cable	SÍ Varios
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	SÍ a 10 m
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 300 m
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 250 m
Señal celular	SÍ Varios	Recolección de basura	SÍ a 0 m
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 60 m
Medidores instalados	Ninguno		
DATOS SOCIOECONÓMICOS			
Clase social	Baja		
Clase social zonas cercanas	Media Baja		
Densidad poblacional	Media		
Actividad del lugar			
Residencial			
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frente principal:	7,50 m	Nivel sobre calle:	0,00 m
Fondo:	21,00 m	Pendiente %	0
Relación:	2,8	Tipo de vía:	4
Servicios	S1 1 S2 16	Ubicación:	Medianero
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:	Óptimo		
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0,00 m
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 73,00%			
AFFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
15/10/2025	Condiciones ref:2336-219-002. Citas: 319-15958-01-0902-011. Reservas y restricciones. Citas: 319-15958-01-0903-002		
OBSERVACIONES			
<p>Como parte del proceso de verificación en sitio, se constató que la propiedad en cuestión coincide con las medidas de frente, fondo, forma y referencia, conforme a lo establecido en el plano de catastro y el estudio registral. Asimismo, se verificó que la cabida se mantiene conforme a la indicada en dicho estudio, sin variaciones relevantes.</p> <p>Según el informe registral del 15/10/2025, la finca 7-00123563-000 presenta un gravamen y una reserva inscritos, sin anotaciones adicionales ni cancelaciones parciales. Ambos asientos son de carácter registral y no implican afectaciones físicas sobre la propiedad. No existen ocupaciones, servidumbres visibles ni restricciones de uso en sitio. Por lo tanto, los gravámenes no inciden en el valor ni en el aprovechamiento del terreno. La propiedad se mantiene libre para su uso conforme a su destino.</p>			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70205012356300-2025-U



Calle pública



Calle pública



Vista frontal de la propiedad



Vista del lindero frontal



Vista del lindero Norte



Vista del lindero Norte



Vista del lindero Sur



Vista del lindero Sur



Vista interna

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



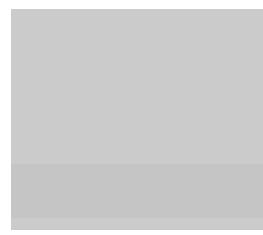
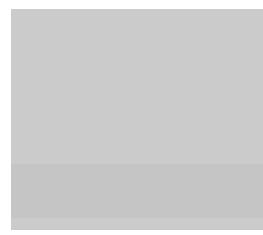
Referencia N°1



Referencia N°2

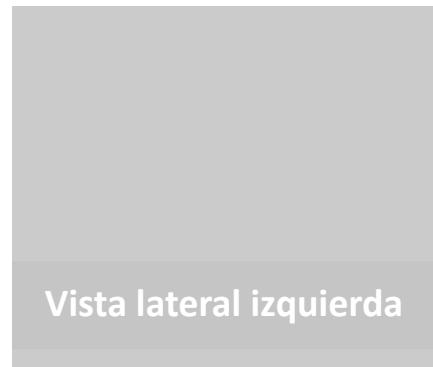
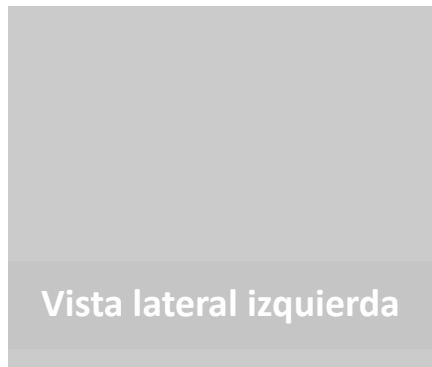
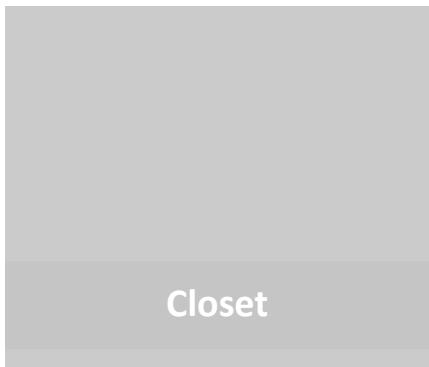
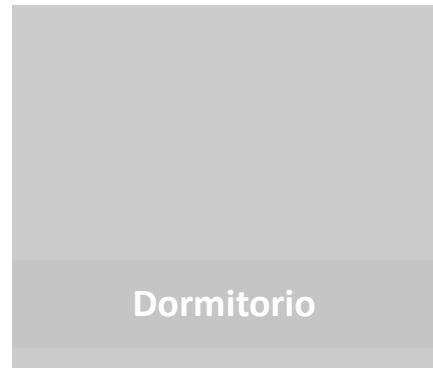
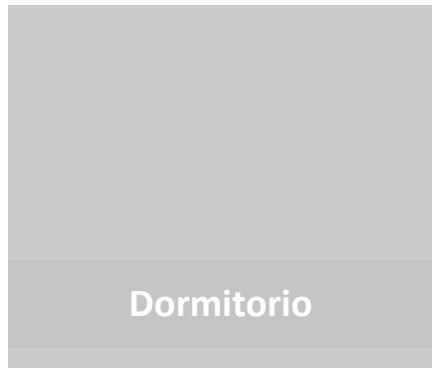
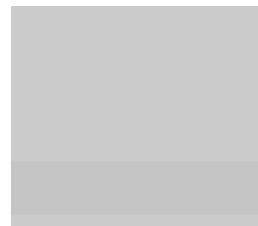
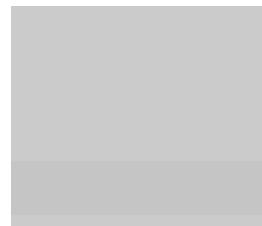
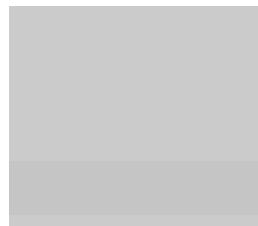
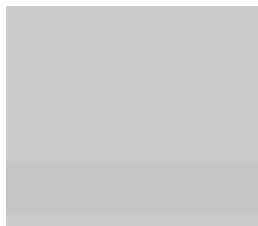
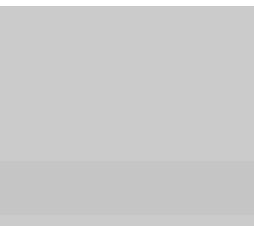


Referencia N°3



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70205012356300-2025-U

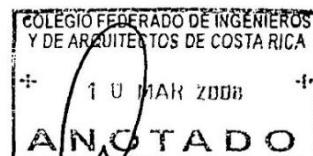
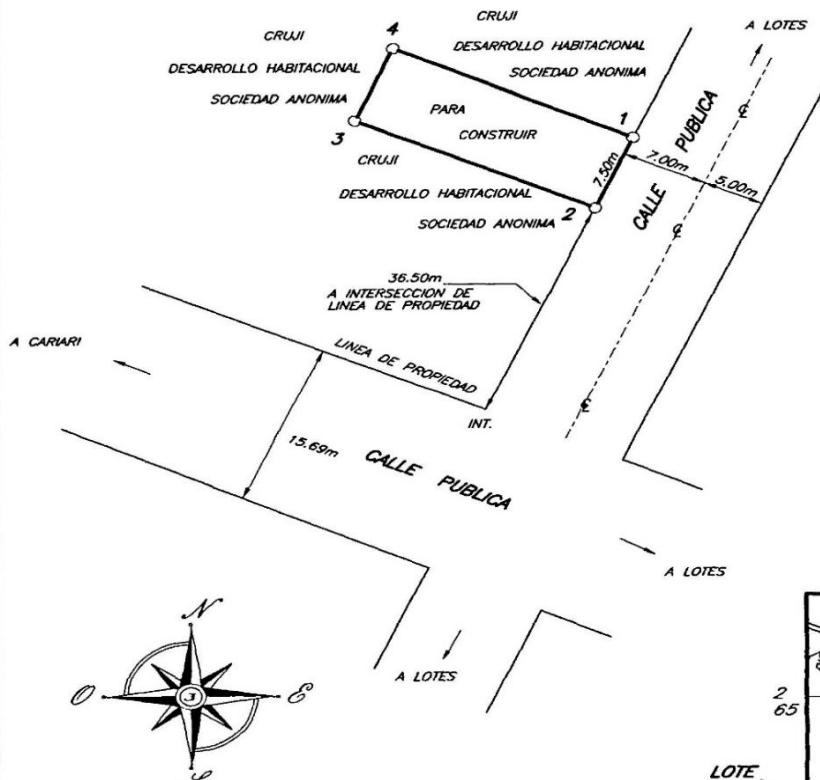
**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

PLANO DE CATASTRO

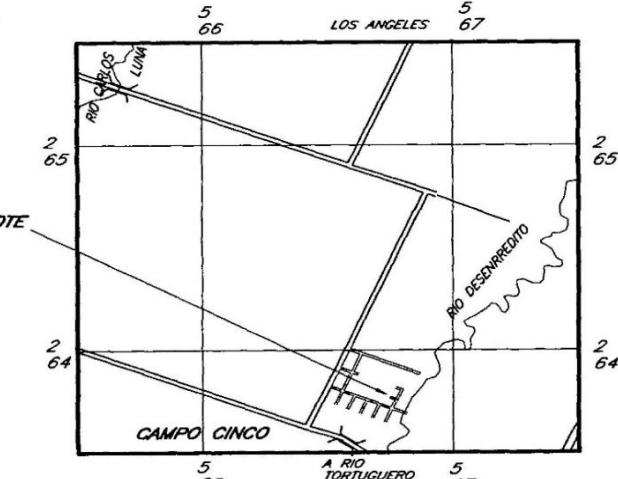
214-70205012356300-2025-U

INSCRIPCIÓN: 7-1223928-2008
Fecha : 12/03/2008 14:57:18
Registrador: JORGE BEROAL ESPINOZA
104D59D9A073D393608B14ADCFCBD6387

LINEA	A C I M U T	DIST.(m)
1 - 2	204° 02.3'	7.50
2 - 3	294° 02.3'	21.00
3 - 4	024° 02.3'	7.50
4 - 1	114° 02.3'	21.00



UBICACION GEOGRAFICA
HOJA AGUA FRIA 3447-II ESCALA 1:50000
AMPLIACION A ESCALA 1:25000



PROPIEDAD DE CRUJI DESARROLLO HABITACIONAL SOCIEDAD ANONIMA CEDULA JURIDICA No. 3-101-423750	INFORMACION DE REGISTRO PUBLICO Es Parte de FOLIO REAL No. 7114308-000 AREA: 32320.00 m ²	ESCALA 1:500
 JOSÉ RAFAEL JIMÉNEZ GAMBOA ACRIMENSOR LICENCIADO AL 1269	AREA 157.50 m²	FECHA FEBRERO DE 2008
SITUADO EN CAMPO CINCO DISTRITO 5° CARIARI CANTON 2° POCOCI PROVINCIA 7° LIMÓN	PROTOCOLO TOMO 15138 FOLIO 174	
ARCHIVO 2007-EL-ENCANTO-II		

ESTUDIO DE REGISTRO

214-70205012356300-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 123563---000

PROVINCIA: LIMON FINCA: 123563 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR

SITUADA EN EL DISTRITO 5-CARIARI CANTON 2-POCOCI DE LA PROVINCIA DE LIMON

LINDEROS:

NORTE : LOTE CINCO

SUR : LOTE CUATRO

ESTE : CALLE PUBLICA CON 7,50 METROS

OESTE : CRUJI DESARROLLO HABITACIONAL S. A.

MIDE: CIENTO CINCUENTA Y Siete METROS CON CINCUENTA DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:L-1223928-2008

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL: NO HAY

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA

7-00114308

DERECHO

000

INSCRITA EN

FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 6,400,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: UN MILLON SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL VEINTITRES COLONES CON DIECINUEVE CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2020-00658783-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 10-DIC-2020

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

CONDICIONES REF:2336-219-002

CITAS: 319-15958-01-0902-011

FINCA REFERENCIA 7015053 000

AFFECTA A FINCA: 7-00123563 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 319-15958-01-0903-002

FINCA REFERENCIA 7015053 000

AFFECTA A FINCA: 7-00123563 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

LOCALIZACIÓN

214-70205012356300-2025-U



CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES

Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-70205012356300-2025-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: No
5	Monto del avalúo	3 810 082,50	Monto solicitado: 1 189 692,00
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)	20/10/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)