

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)				Proporción de Derechos	
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Identidad 4-000-001021		100%	
NOMBRE DEUDOR					
Mejía	Rodríguez	Jacqueline	Céd. Identidad 7-0158-0468		0%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	07 - LIMON				
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°	L-1223928-2008		157,50 m2		
Identificador Predial	70205012356300		157,50 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	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					
SI					
OBSERVACIONES GENERALES		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. 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.			
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 HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO								
Características		SUJETO	COMPARABLES					
			1Factor	2Factor	3Factor	4Factor	5Factor	
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				€24 191,00 /m2				
VALOR TOTAL DEL TERRENO				€3 810 082,50				
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				NORTE		Altitud	
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 sísmo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El evaluador 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	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>			<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
Tipo de ruta	Camino vecinal		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre fino		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	12,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		<b>ACCESO A LA FINCA</b>		Calle pública
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>				<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	SÍ	Varios	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ	Baja
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ		Edificios Comerciales	SÍ	Media Baja
Señal celular	SÍ	Varios	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	Media
Medidores instalados	Ninguno				Actividad del lugar
Residencial					
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>					
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	Ubicación:	Medianero	
	S2	16			
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
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	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 73,00%					
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>					
<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>					
FECHA ESTUDIO	15/10/2025				
	Condicones ref:2336-219-002. Citas: 319-15958-01-0902-011. Reservas y restricciones. Citas: 319-15958-01-0903-002				
<b>OBSERVACIONES</b>					
<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

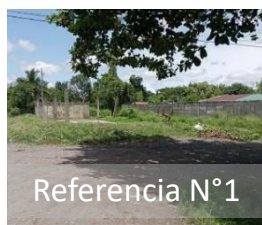


Vista del lindero Sur



Vista interna

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



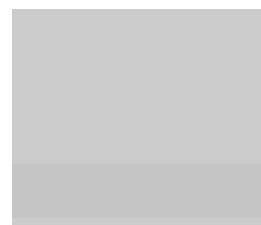
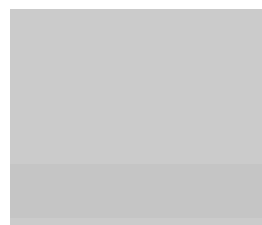
Referencia N°1



Referencia N°2



Referencia N°3





ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70205012356300-2025-U



Vista interna



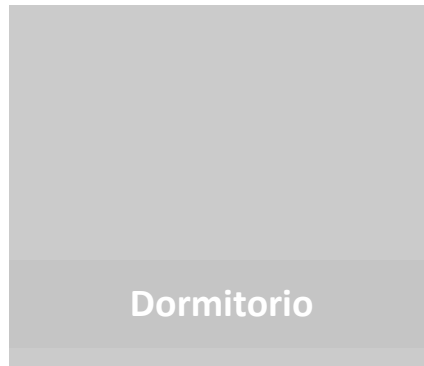
Vista del lindero Oeste



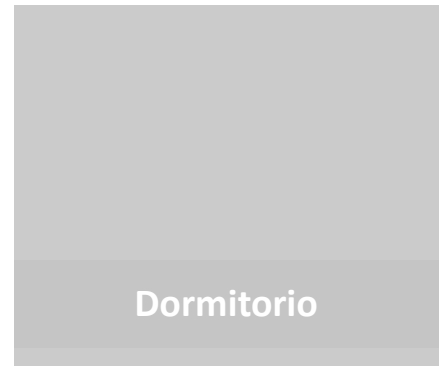
Vista del lindero Oeste



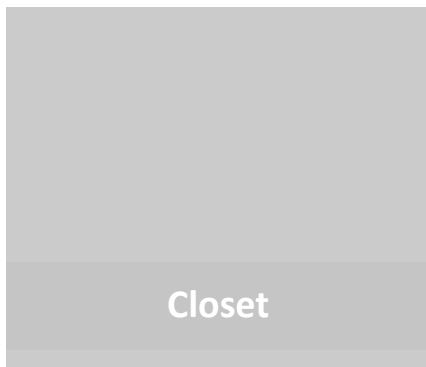
Perito valuador en sitio



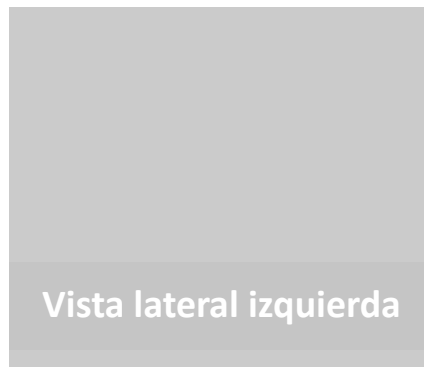
Dormitorio



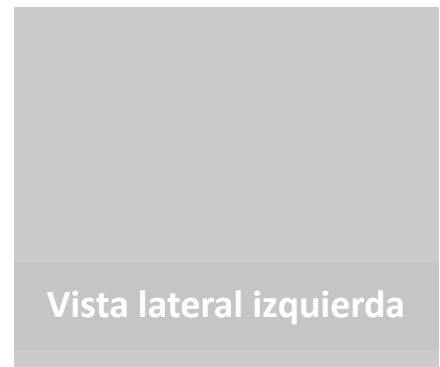
Dormitorio



Closet

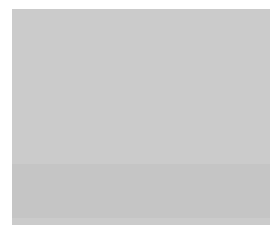
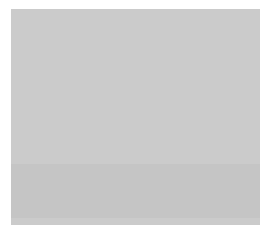
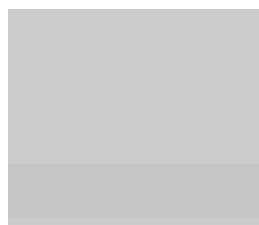
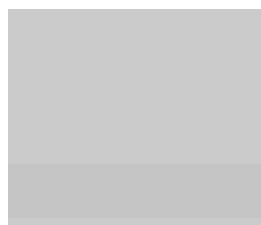
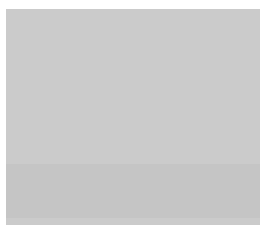


Vista lateral izquierda



Vista lateral izquierda

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



**PLANO DE CATASTRO**

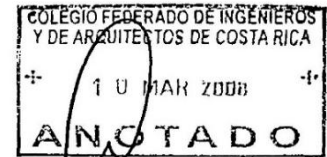
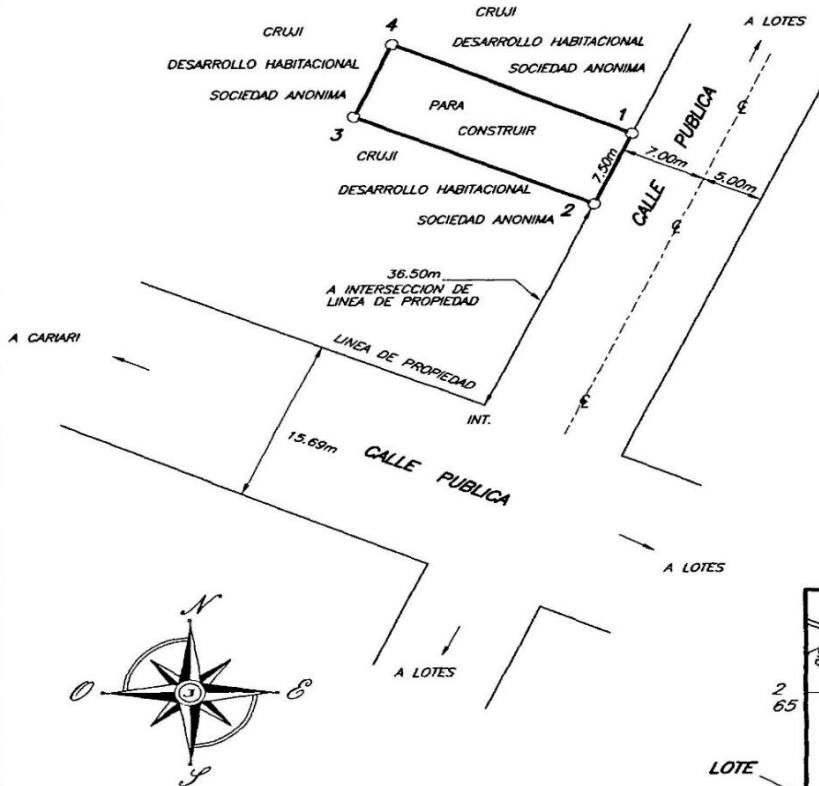
214-70205012356300-2025-U

INSCRIPCIÓN: 7-1223928-2008  
 Fecha : 12/03/2008 14:57:18  
 Registrador: JORGE BERROCAL ESPINOZA  
 104D59D9A073D393608B14ADCFBD6387

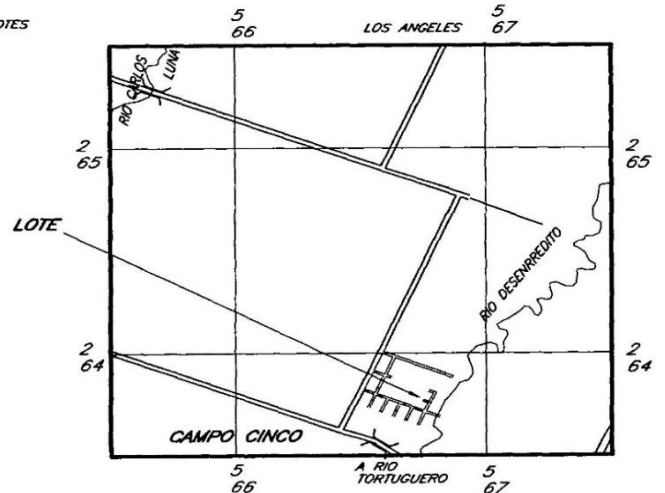
Catastro Nacional  
 1-2294496  
 10/03/2008 14:57:09  
 Reingreso



LÍNEA	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


**NOTAS:**

Levantamiento con estación total  
 Poligonal abierta y polar.  
 Errores estimados: angular 00° 01' y lineal 0.01m.  
 Segregación en cabeza de su dueño.  
 Doy fe de que los linderos son existentes.  
 Modifica al plano catastrado No. L-1017428-2005.

PROPIEDAD DE  
**CRUJI DESARROLLO HABITACIONAL SOCIEDAD ANONIMA**  
 CEDULA JURIDICA No. J-101-423750

INFORMACION DE REGISTRO PUBLICO  
 Es Parte de  
**FOLIO REAL No.**  
**7114308-000**  
 AREA: 32320.00m<sup>2</sup>

ESCALA  
 1:500

FECHA  
 FEBRERO DE 2008

PROTOCOLO  
 TOMO 15138 FOLIO 174  
 ARCHIVO  
 2007-EL-ENCANTO-II

AREA

157.50 m<sup>2</sup>

SITUADO EN CAMPO CINCO  
 DISTRITO 5° CARIARI  
 CANTON 2° POCOCI  
 PROVINCIA 7° LIMON

*Jose Rafael Jimenez Gamboa*  
**JOSE RAFAEL JIMENEZ GAMBOA**  
 AGRIMENSOR LICENCIADO AL1269

**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**AFECTA 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**AFECTA 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		<b>Media Alta</b>	
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)