

| AVALÚO DE FINCA URBANA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |                            |  | INFORME DE AVALÚO                                                                                       |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| OFICINA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  | 214 - DIRECCIÓN DE BIENES  |  | 214-70201005775100-2025-U                                                                               |  |
| PROPÓSITO DEL AVALÚO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  | ESTIMAR EL VALOR FISICO    |  |                                                                                                         |  |
| BANCO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | NACIONAL                   |  | NOMBRE SOLICITANTE (S)<br>DE COSTA RICA<br>Céd. Identidad 4-000-001021                                  |  |
| QUESADA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  | CAMPOS                     |  | NOMBRE EX DEUDOR(ES)<br>MARIELA<br>Céd. Identidad 7-0196-0611                                           |  |
| BANCO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | NACIONAL                   |  | NOMBRE PROPIETARIO (S)<br>DE COSTA RICA<br>Céd. Jurídica 4-000-001021<br>Proporción de Derechos<br>100% |  |
| UBICACIÓN DEL BIEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                            |  |                                                                                                         |  |
| Provincia: 07 - LIMON<br>Cantón: 02 - POCOCI<br>Distrito: 01 - GUAPILES<br>Localidad: Plus code 6632+6R2 Guápiles, Limón                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                            |  |                                                                                                         |  |
| DIRECCIÓN EXACTA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |                            |  |                                                                                                         |  |
| Barrio Sinai, del Gruas Conejo 30m Este, lote en margen izquierdo al final de la alameda / Plus Code 6632+6R2 Guápiles, Limón                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |                            |  |                                                                                                         |  |
| REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |                            |  |                                                                                                         |  |
| Inscripción de la Finca                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  | Según el Plano             |  |                                                                                                         |  |
| Plano de catastro N°                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  | L-0768701-1988             |  | 231,97 m2                                                                                               |  |
| Identificador Predial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 70201005775100             |  | 231,97 m2                                                                                               |  |
| Diferencia de medidas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | Porcentaje: 0,00%          |  | 0,00 m2 Demasía NO                                                                                      |  |
| AVALÚO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |                            |  |                                                                                                         |  |
| VALOR DEL TERRENO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                            |  | ¢11 239 642,41                                                                                          |  |
| VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |                            |  | ¢19 037 518,00                                                                                          |  |
| VALOR TOTAL DEL BIEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |                            |  | ¢30 277 160,41                                                                                          |  |
| VALOR EN LETRAS: TREINTA MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL CIENTO SESENTA COLONES 41/100                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |                            |  |                                                                                                         |  |
| Tiempo estimado para la venta del bien:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  | 24 meses                   |  | Ámbito máximo de mercado potencial Local                                                                |  |
| Uso predominante del bien:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | Residencial Horizontal     |  | Especifique: LOTE CON CASA REGULAR ESTADO.                                                              |  |
| MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  | ¢19 037 518,00             |  |                                                                                                         |  |
| SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                            |  |                                                                                                         |  |
| OBSERVACIONES GENERALES<br>Durante la inspeccion atencion la cuidadora srta. Yarina Brown. La obra se observo limpia, sin escombros, algunos materiales sobrantes tipo madera vieja en la bodega anexo posterior, se observo un panal de comejen en la misma bodega; la cuidadora indico que reporto para coordinar la posibilidad de deshechar dichos sobrantes de madera / Una ventana del cuarto secundario frontal no tiene celosias que propicia el ingreso de algun agua en epoca de fuertes lluvias - el anexo posterior presenta goteras - se observo que el mueble de cocina no existe habia sido demolido aparente - sistema electrico para renovar por completo, desde el centro de carga - los servicios publicos estan suspendidos - se desconoce el estado de la tuberia mecanica, la reposicion de fontaneria - estado y ubicacion del tanque septico - no existe cielo raso - renovacion de cerramientos - marcos de madera para ventanas con daños de polilla - focos de humedad en algunas paredes por goteras, requerimiento de pintura correctiva - mezcla de pisos - daños en repellos y enchapes de paredes area de cocina - cubierta regular estado - el lindero este eje 1-4 tiene una longitud aparente de 19m / El aspecto de estar al frente de un taller mecanico impica un defecto negativo por posible ruido, jornadas de trabajo, acomodo de vehiculos del taller afuera del mismo. |  |                            |  |                                                                                                         |  |
| Nombre del Perito                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  | MINOR DIEGO MURILLO GAMBOA |  |                                                                                                         |  |
| Tipo de Profesional                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | Ing. Civil                 |  | Firma del Perito                                                                                        |  |
| Código Perito SIACC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | 181                        |  | 6-0206-0030                                                                                             |  |
| Nombre de la empresa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  | Minor Diego Murillo Gamboa |  |                                                                                                         |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  | Carnet IC-5830             |  | Identificación N°                                                                                       |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  | Emp. 1575                  |  | Cód. Empresa 00000017                                                                                   |  |

Nombre y firma representante legal de la empresa

Fecha inspección: 11 noviembre 2025

Fecha informe: 12 noviembre 2025

Números telefónicos para contacto

8385-7657 / 2710-3548

Correo electrónico / Dirección WEB

[mmurillo@cfia.or.cr](mailto:mmurillo@cfia.or.cr)

| AVALÚO DEL TERRENO                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |               |                |                  | 214-70201005775100-2025-U                      |                      |                                   |        |                |         |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------|----------------|------------------|------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|--------|----------------|---------|
| TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |               |                |                  |                                                |                      |                                   |        |                |         |
| Características                                 | SUJETO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | COMPARABLES |               |                |                  |                                                |                      |                                   |        |                |         |
|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1           | Factor        | 2              | Factor           | 3                                              | Factor               | 4                                 | Factor | 5              | Factor  |
| VALOR €/m2                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 50 813,00   |               | 50 104,40      |                  | 51 430,00                                      |                      | 0,00                              |        | 0,00           |         |
| Área                                            | 231,37                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 492,00      | 1,2827        | 479            | 1,2714           | 245,74                                         | 1,0201               | 1,0000                            |        | 1,0000         |         |
| Nivel                                           | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0           | 1,0000        | 0,8            | 1,0243           | 0                                              | 1,0000               | 1,0000                            |        | 1,0000         |         |
| Frente                                          | 12                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 15          | 0,9389        | 14             | 0,9499           | 11,22                                          | 1,0227               | 1,0000                            |        | 1,0000         |         |
| Pendiente                                       | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0           | 1,0000        | 0              | 1,0000           | 0                                              | 1,0000               | 1,0129                            |        | 1,0000         |         |
| Ubicación                                       | 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 5           | 1,0000        | 5              | 1,0000           | 5                                              | 1,0000               | 1,0000                            |        | 1,0000         |         |
| Servicios 1                                     | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1           | 1,0000        | 1              | 1,0000           | 1                                              | 1,0000               | 1,0000                            |        | 1,0000         |         |
| Servicios 2                                     | 16                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 16          | 1,0000        | 16             | 1,0000           | 16                                             | 1,0000               | 1,0000                            |        | 1,0000         |         |
| Tipo de Vía                                     | 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 4           | 1,0000        | 4              | 1,0000           | 4                                              | 1,0000               | 1,0000                            |        | 1,0000         |         |
| Factor liquidez                                 | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1           | 1,0000        | 0,05           | 0,9500           | 1                                              | 1,0000               | 0,9000                            |        | 1,0000         |         |
| Ancho de via                                    | 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 10          | 0,8900        | 10             | 0,8900           | 11,7                                           | 0,8600               | 1,1585                            |        | 1,0000         |         |
| Vista panoramica                                | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0,05        | 0,9500        | 0,05           | 0,9500           | 0,05                                           | 0,9500               | 1,0000                            |        | 1,0000         |         |
|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1,0000      |               | 1,0000         |                  | 1,0000                                         |                      | 1,0000                            |        | 1,0000         |         |
| Factor de Homologación                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1,0182      |               | 0,9937         |                  | 0,8523                                         |                      | 1,0561                            |        | 1,0000         |         |
| Valores Homologados                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 51 739,24   |               | 49 786,31      |                  | 43 833,26                                      |                      |                                   |        |                |         |
| FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |               |                |                  |                                                |                      |                                   |        |                |         |
| DESCRIPCIÓN                                     | FACTOR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             | DETALLE       |                |                  |                                                |                      |                                   |        |                |         |
|                                                 | 0,0000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             | Área afectada |                |                  |                                                |                      |                                   |        |                |         |
|                                                 | 0,0000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             | Área afectada |                |                  |                                                |                      |                                   |        |                |         |
|                                                 | 0,0000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             | Área afectada |                |                  |                                                |                      |                                   |        |                |         |
| VALOR DEL TERRENO                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |               |                |                  |                                                |                      |                                   |        |                |         |
| Valor conclusivo                                | €48 453 /m2                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |               | Valor ajustado | €48 453 / m2     |                                                |                      | Valor unitario Mejoras al Terreno |        |                |         |
| Factor secciones                                | 1,0000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |               | Área           | 231,97 m2        |                                                |                      | €0 / m2                           |        |                |         |
| VALOR UNITARIO FINAL                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |               |                |                  | €48 453,00 /m2                                 |                      |                                   |        |                |         |
| VALOR TOTAL DEL TERRENO                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |               |                |                  | €11 239 642,41                                 |                      |                                   |        |                |         |
| LINDEROS ACTUALES                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |               |                |                  |                                                |                      |                                   |        |                |         |
| NORTE                                           | JOSE FERMIN SOSA MEDINA                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |               |                |                  | CASA EN LINDERO                                |                      |                                   |        |                |         |
| SUR                                             | CALLE PUBLICA CON 12,00MTS                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |               |                |                  | TAPIA PROPIA SIST. INTEGRAL VIGA CORONA CONCR. |                      |                                   |        |                |         |
| ESTE                                            | CARLOS MURILLO ARRIETA                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |               |                |                  | TAPIA PROPIA SIST. INTEGRAL VIGA CORONA CONCR. |                      |                                   |        |                |         |
| OESTE                                           | YADIRA ORTEGA VALERIN                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |               |                |                  | CERRAMIENTO FRONTAL EN LINEA PROPIEDAD.        |                      |                                   |        |                |         |
| COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |               |                |                  |                                                |                      |                                   |        |                |         |
| VÉRTICE                                         | ESTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |             |               |                |                  | NORTE                                          |                      |                                   |        |                | Altitud |
| 0                                               | 522 147                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |               |                |                  | 1 128 200                                      |                      |                                   |        |                | 303     |
| 1                                               | 522 138                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |               |                |                  | 1 128 200                                      |                      |                                   |        |                | 303     |
|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |               |                |                  |                                                |                      |                                   |        |                |         |
|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |               |                |                  |                                                |                      |                                   |        |                |         |
| DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |               |                |                  |                                                |                      |                                   |        |                |         |
| Nº                                              | Descripción                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |               |                | Tipo información |                                                | Números de Contactos |                                   |        | Fecha Consulta |         |
| 1                                               | Urbanización Sinai, de la esquina Taller y Gruas Conejo 60m norte / Lote de forma y planimetría regular, Area 492m², frente 14,50m, sin construcciones, servicios S1= 1, servicios S2= 16, calle publica asfaltada ancho via 10m, medianero tipo 5 / Arturo Mendez indico que vecino Enrique Chaves Castillo vendio lote. |             |               |                | Transacción      |                                                | 8882-5157            |                                   |        | 25/11/2024     |         |
|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |               |                | Coordenadas      |                                                | Este                 | 522 048                           | Norte  | 1 128 269      |         |
|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |               |                | Oferta           |                                                | 8884-9026            |                                   |        | 11/11/2025     |         |

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |           |         |       |            |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------|---------|-------|------------|
| 2 | Barrio Sinai, del Super El Almendro 25m sur y 110m oeste, lote esquinero, entrada Vistas del Volcan / Lote de forma y planimetría regular, frente al lote 14m, sin construcciones, lote esquinero, frente a calle pública asfaltada, servicios S1=1, servicios S2= 16, ubicación 3 / Raul Calvo vende lote esquinero en verde.                                                               | Coordenadas | Este      | 521 959 | Norte | 1 128 605  |
| 3 | Barrio Sinai, del super El Almendro 25m sur, 50m oeste y 74m sur, mano izquierda / Lote de forma y planimetría regular, frente 11,22m, área 245,74m2, servicios S1= 1, servicios S2= 16, calle pública asfaltada con derecho de vía 11,70m / Existe casa de concreto tipo VC01 16 años edad, vida útil 50años, área 42m2, valor estimado C7 947 000,00 / Ruben Barrantes Sanchez compro casa | Transacción | 8920-3822 |         |       | 10/12/2024 |
|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Coordenadas | Este      | 522 060 | Norte | 1 128 513  |
| 4 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |           |         |       |            |
|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Coordenadas | Este      |         | Norte |            |
| 5 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |           |         |       |            |
|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Coordenadas | Este      |         | Norte |            |

| DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                |                                     |             | 214-70201005775100-2025-U    |                |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|-------------|------------------------------|----------------|--|--|
| <b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                | <b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b> |             |                              |                |  |  |
| Tipo de ruta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Camino no clasificado          | Caño                                | NO          | Sistema Sanitario            | Tanque séptico |  |  |
| Material                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Lastre fino                    | Cuneta                              | NO          | Alcantarillado pluvial       | NO             |  |  |
| Ancho de vía                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 6,00 m                         | Cordón                              | NO          |                              |                |  |  |
| Acera                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | NO                             | <b>ACCESO A LA FINCA</b>            |             | Alameda                      |                |  |  |
| <b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                |                                     |             | <b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b> |                |  |  |
| Teléfono                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | SÍ                             | Internet por Cable                  | SÍ          | Clase social                 | Media Baja     |  |  |
| Alumbrado                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | SÍ                             | Jardines y Parques                  | SÍ a 1600 m | Clase social zonas cercanas  | Media Baja     |  |  |
| Electricidad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | SÍ                             | Transporte Público                  | SÍ a 25 m   | Densidad poblacional         | Media          |  |  |
| Agua Potable                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | SÍ                             | Edificios Comerciales               | SÍ a 25 m   | Actividad del lugar          |                |  |  |
| Señal celular                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | SÍ                             | Recolección de basura               | SÍ a 20 m   |                              |                |  |  |
| TV por Cable                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | SÍ                             | Edificios públicos / comunales      | SÍ a 450 m  |                              | Residencial    |  |  |
| Medidores instalados                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Ninguno                        |                                     |             |                              |                |  |  |
| <b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                |                                     |             |                              |                |  |  |
| Frente principal:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 12,00 m                        | Nivel sobre calle:                  | 0,00 m      |                              |                |  |  |
| Fondo:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 19,04 m                        | Pendiente %                         | 0           |                              |                |  |  |
| Relación:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1,58666667                     | 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, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                |                                     |             | Bueno                        |                |  |  |
| Cuerpo de agua cerca                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | No                             | Distancia                           | 0,00 m      | Possibilidad 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: 67,20%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |                                     |             |                              |                |  |  |
| <b>AFECCIONES DEL BIEN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                |                                     |             |                              |                |  |  |
| <b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |                                     |             |                              |                |  |  |
| FECHA ESTUDIO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |                                     |             |                              |                |  |  |
| 11/11/2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | SIN ANOTACIONES NI GRAVAMENES. |                                     |             |                              |                |  |  |
| <b>OBSERVACIONES</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                |                                     |             |                              |                |  |  |
| <p>Durante la inspeccion atencion la cuidadora srta. Yarina Brown. La obra se observo limpia, sin escombros, algunos materiales sobrantes tipo madera vieja en la bodega anexo posterior, se observo un panel de comejen en la misma bodega; la cuidadora indico que reporto para coordinar la posibilidad de deshechar dichos sobrantes de madera / Una ventana del cuarto secundario frontal no tiene celosias que propicia el ingreso de algun agua en epoca de fuertes lluvias - el anexo posterior presenta goteras - se observo que el mueble de cocina no existe habia sido demolido aparente - sistema electrico para renovar por completo, desde el centro de carga - los servicios publicos estan suspendidos - se desconoce el estado de la tuberia mecanica, la reposicion de fontaneria - estado y ubicacion del tanque septico - no existe cielo raso - renovacion de cerramientos - marcos de madera para ventanas con daños de polilla - focos de humedad en algunas paredes por goteras, requerimiento de pintura correctiva - mezcla de pisos - daños en repellos y enchapes de paredes area de cocina - cubierta regular estado - el lindero este eje 1-4 tiene una longitud aparente de 19m / El aspecto de estar al frente de un taller mecanico implica un defecto negativo por posible ruido, jornadas de trabajo, acomodo de vehiculos del taller afuera del mismo.</p> |                                |                                     |             |                              |                |  |  |

| AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES      |                                    |                 |            |               |                                 |        |               |               | 214-70201005775100-2025-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 |            |
| Casa una planta                   | 99,00                              | 262 222         | 25 959 978 | 60            | 30                              | R      | 0,6250        | 0,8190        | 13 288 275,00             | 30,7     | 134 225                     |            |
| Anexo posterior                   | 35,00                              | 125 333         | 4 386 655  | 55            | 30                              | R      | 0,5785        | 0,8190        | 2 078 370,00              | 26,1     | 59 382                      |            |
| Corredor-cochera                  | 47,00                              | 146 222         | 6 872 434  | 55            | 30                              | R      | 0,5785        | 0,8190        | 3 256 113,00              | 26,1     | 69 279                      |            |
|                                   |                                    |                 | -          |               |                                 | B      |               | 0,9748        | -                         |          |                             |            |
|                                   |                                    |                 | -          |               |                                 | B      |               | 0,9748        | -                         |          |                             |            |
| TOTAL                             | 181,00                             |                 | 37 219 067 |               |                                 |        |               |               | 18 622 758,00             |          |                             |            |
|                                   |                                    |                 |            |               |                                 |        |               |               |                           |          |                             |            |
| 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 |            |
| Tapia integral                    | 20,00                              | 65 630          | 1 312 600  | 40            | 30                              | I      | 0,3438        | 0,9191        | 414 760,00                | 12,6     | 20 738                      |            |
|                                   |                                    |                 | -          |               |                                 | MB     |               | 0,9997        | -                         |          |                             |            |
|                                   |                                    |                 | -          |               |                                 |        |               |               | -                         |          |                             |            |
| TOTAL                             | 20,00                              |                 | 1 312 600  |               |                                 |        |               |               | 414 760,00                |          |                             |            |
|                                   |                                    |                 |            |               |                                 |        |               |               |                           |          |                             |            |
| 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                    |                                    |                 |            |               |                                 |        |               |               | €18 622 758,00            |          |                             |            |
| OBRAS COMPLEMENTARIAS             |                                    |                 |            |               |                                 |        |               |               | €414 760,00               |          |                             |            |
| VALOR TOTAL                       |                                    |                 |            |               |                                 |        |               |               | €19 037 518,00            |          |                             |            |
|                                   |                                    |                 |            |               |                                 |        |               |               |                           |          |                             |            |
| METODO DE DEPRECIACIÓN            |                                    |                 |            |               |                                 |        |               |               |                           | ESTADO   | O                           | ÓPTIMO     |
| DEFINICIONES                      |                                    |                 |            |               |                                 |        |               |               |                           |          | MB                          | MUY BUENO  |
| Área                              | Dimensión de la construcción       |                 |            | Estado        | Estado físico del bien (Actual) |        |               |               |                           |          | B                           | BUENO      |
|                                   | Medida en metros, m2, o unidades   |                 |            | Factor Depre. | Factor de Depreciación          |        |               |               |                           |          | I                           | INTERMEDIO |
| V. Unit.                          | Valor Unitario Nuevo               |                 |            | Factor Estado | Factor de Estado                |        |               |               |                           |          | R                           | REGULAR    |
| VRN                               | Valor de Reposición Nuevo          |                 |            | VNR           | Valor Neto de Reposición        |        |               |               |                           |          | D                           | DEFICIENTE |
| VUT                               | Vida Útil Total estimada del bien  |                 |            | VUR           | Vida Útil Remanente             |        |               |               |                           |          | M                           | MALO       |
| Edad                              | Edad del bien (años de construido) |                 |            |               |                                 |        |               |               |                           |          | MM                          | MUY MALO   |
| Método de depreciación utilizado: |                                    |                 |            | Ross-Heidecke |                                 |        |               |               |                           |          | DM                          | DEMOLICIÓN |
|                                   |                                    |                 |            |               |                                 |        |               |               |                           |          |                             |            |

| DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES                                                                                                                                 |                                                                                                                              | 214-70201005775100-2025-U             |                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>CONSTRUCCIONES</b>                                                                                                                                             |                                                                                                                              |                                       |                                                 |
| Tipo de construcción existente:                                                                                                                                   | Casa tipo media baja VC02 mejorada, sin cons                                                                                 | Uso predominante:                     | Residencial                                     |
| Estado de la edificación:                                                                                                                                         | Existente                                                                                                                    | Avance:                               | 100% Presupuesto: ¢                             |
| Nombre del Profesional Responsable de la obra:                                                                                                                    | Desconocido                                                                                                                  |                                       |                                                 |
| Nombre del Desarrollador:                                                                                                                                         | Desconocido                                                                                                                  |                                       |                                                 |
| Número de Contrato CFIA:                                                                                                                                          | Desconocido                                                                                                                  | Número permiso construcción:          | Desconocido                                     |
| Documentos de construcción adicionales:                                                                                                                           | Ninguno                                                                                                                      |                                       |                                                 |
| Propiedad utilizada por:                                                                                                                                          | Propietario                                                                                                                  | Nombre                                | BANCO NACIONAL                                  |
| Vigencia del contrato de arrendamiento:                                                                                                                           | En lo propio                                                                                                                 |                                       |                                                 |
| Área construcción principal:                                                                                                                                      | 181,00 m2                                                                                                                    | Porcentaje de cobertura:              | 78% Año de construcción: 1995                   |
| <b>DETALLE DE ELEMENTOS</b>                                                                                                                                       |                                                                                                                              |                                       |                                                 |
| <b>TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:</b> <u>vc02 m</u> <b>NÚMERO DE NIVELES:</b> <u>1</u>                                                                         |                                                                                                                              |                                       |                                                 |
| Estructura                                                                                                                                                        | Placa corrida aparente                                                                                                       | <b>Sistema eléctrico:</b>             |                                                 |
| Paredes                                                                                                                                                           | Bloques de concreto                                                                                                          | Entubado Conduit                      | <u>NO</u> <u>TOTAL</u>                          |
| Entrepiso                                                                                                                                                         | No aplica                                                                                                                    | Porcentaje                            | <u>0%</u>                                       |
| Techos                                                                                                                                                            | Metalico                                                                                                                     | Caja breaker                          | <u>NO</u>                                       |
| Cubierta                                                                                                                                                          | Hg ondulado                                                                                                                  | Interruptor                           | <u>Fusible</u>                                  |
| Cielos                                                                                                                                                            | No tiene                                                                                                                     | Estado General                        | <u>Malo</u>                                     |
| Pisos                                                                                                                                                             | Ceramica, mezcla de pisos                                                                                                    | Gas LP                                | <u>Ubicación</u>                                |
| Fachada                                                                                                                                                           | Concreto con repello y pintura regular.                                                                                      |                                       | <u>no observado</u>                             |
| Aposentos                                                                                                                                                         | Corredor-cochera / sala-comedor, dos cuartos secundarios, cuarto principal con baño, baño social, cocina-antecomedor / anexo | <b>Estado Físico y Mantenimiento:</b> |                                                 |
| Baños                                                                                                                                                             | social y privado                                                                                                             | Paredes                               | <u>Regular</u> Cielos                           |
| Otros                                                                                                                                                             | Cerramientos deficientes de la casa                                                                                          | Pisos                                 | <u>Regular</u> Cubierta <u>Regular</u>          |
| Red de agua caliente                                                                                                                                              | No tiene                                                                                                                     |                                       |                                                 |
| Tanque captación de agua                                                                                                                                          | No tiene                                                                                                                     |                                       |                                                 |
| <b>Figuras</b>                                                                                                                                                    |                                                                                                                              | <b>Apreciación visual de desplome</b> |                                                 |
| Repellos                                                                                                                                                          | <u>Leve</u>                                                                                                                  | Paredes                               | <u>Leve</u>                                     |
| Pisos                                                                                                                                                             |                                                                                                                              | Pisos                                 | <u>Leve</u>                                     |
|                                                                                                                                                                   |                                                                                                                              | Cielos                                |                                                 |
| <b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>                                                                                                                                      |                                                                                                                              |                                       |                                                 |
| Estado de la edificación:                                                                                                                                         |                                                                                                                              | Avance:                               |                                                 |
| <b>DESCRIPCIÓN</b>                                                                                                                                                |                                                                                                                              |                                       |                                                 |
| <b>PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN</b>                                                                                                                                  |                                                                                                                              |                                       |                                                 |
| Etapas                                                                                                                                                            | % de avance                                                                                                                  | Detalle de avance esperado            | Se recomienda un primer giro para construcción: |
| 1                                                                                                                                                                 |                                                                                                                              |                                       |                                                 |
| 2                                                                                                                                                                 |                                                                                                                              |                                       |                                                 |
| 3                                                                                                                                                                 |                                                                                                                              |                                       |                                                 |
| 4                                                                                                                                                                 |                                                                                                                              |                                       |                                                 |
| 5                                                                                                                                                                 |                                                                                                                              |                                       |                                                 |
| 6                                                                                                                                                                 |                                                                                                                              |                                       |                                                 |
| 7                                                                                                                                                                 |                                                                                                                              |                                       |                                                 |
|                                                                                                                                                                   |                                                                                                                              |                                       | Equivalente al: <u>0,0%</u>                     |
|                                                                                                                                                                   |                                                                                                                              |                                       | del monto del crédito destinado a construcción  |
| <b>OBSERVACIONES</b>                                                                                                                                              |                                                                                                                              |                                       |                                                 |
| La propiedad se encontro limpia y aseada/ Duramte la inspeccion me acompaño la srta. Yarina Brwon, cuidadora / marcos de ventanas de madera con focos de polilla. |                                                                                                                              |                                       |                                                 |

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-70201005775100-2025-U



Selfie del valuador en el sitio



Entorno de la calle al oeste



Entorno de la calle al este



Frontal de la propiedad



Medidor servicio electrico



Retiro lateral este



Vista desde area de la cochera

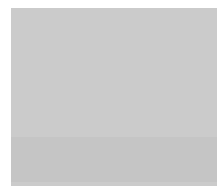
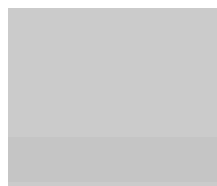
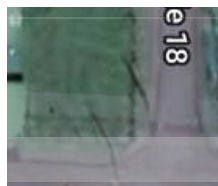


Vista de cochera



Vista inferior el techo

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-70201005775100-2025-U



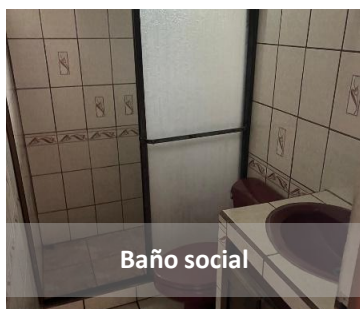
Area no privativa



Cuarto secundario frontal,  
con problemas de agua



Cuarto secundario  
medianero, sin ventaneria



Baño social



Cuarto principal posterior



Area de cocina



Area antecomedor

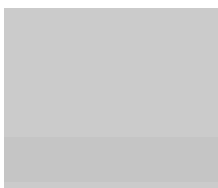
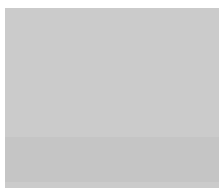
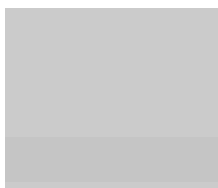
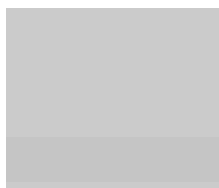
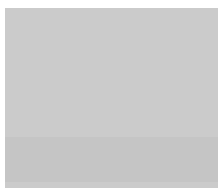


Area antecomedor



Area no privativa desde el  
fondo

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-70201005775100-2025-U



Area lavado



Sistema electrico expuesto



Sistema electrico expuesto



Area de pila



Casa de comejen



Posterior costado sureste de la casa



Baño principal

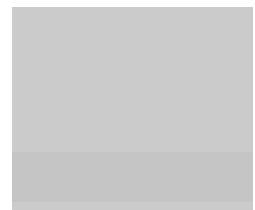
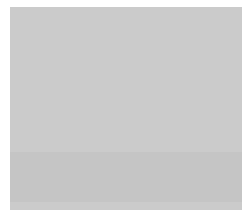
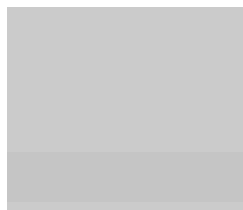
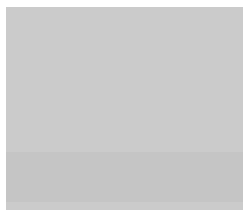
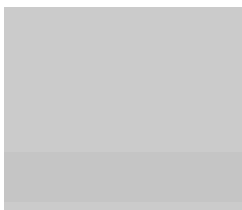


Salidas electricas sin cableado



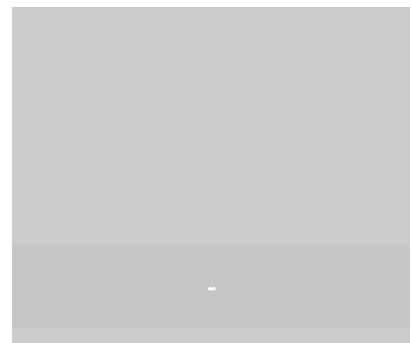
Intermedia a nivel de cumbrera

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

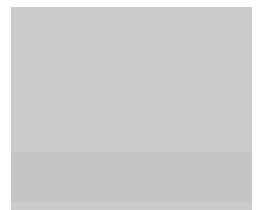
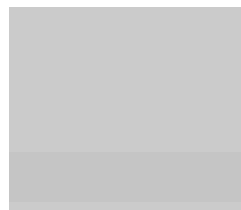
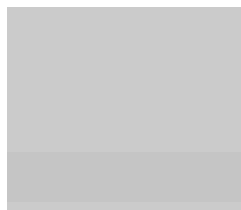
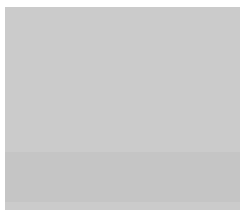
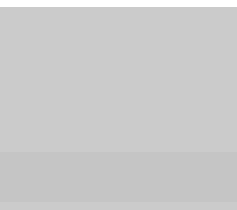


## ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70201005775100-2025-U



## FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



## ESTUDIO DE REGISTRO

214-70201005775100-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 57751---000

**PROVINCIA:** LIMON **FINCA:** 57751 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO PARA CONSTRUIR**SITUADA EN EL DISTRITO 1-GUAPILES CANTON 2-POCOCI DE LA PROVINCIA DE LIMON****LINDEROS:**

NORTE : JOSE FERMIN SOSA MEDINA

SUR : CALLE PUBLICA CON 12,00MTS

ESTE : CARLOS MURILLO ARRIETA

OESTE : YADIRA ORTEGA VALERIN

**MIDE:** DOSCIENTOS TREINTA Y UN METROS CON NOVENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS**PLANO:**L-0768701-1988**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 57751 Y ADEMAS PROVIENE DE 025559-000

**VALOR FISCAL:** 29,427,219.00 COLONES**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTITRES MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS  
NOVENTA COLONES CON OCHENTA Y CUATRO CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00334399-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 22-MAY-2023

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

Emitido el 11-11-2025 a las 16:00 horas

Imprimir

Regresar

Comprar

PLANO CATASTRADO

214-70201005775100-2025-U

**SECCION DE MICROFILM**

|             |                |
|-------------|----------------|
| REFLEJO     | IMAGEN         |
| 157         | 212            |
| FECHA       | FIRMA          |
| 30 AGO 1988 | <i>[Firma]</i> |

**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

**L-768701-88**

**26 AGO 1988**

Fecha *[Firma]* Firma autorizada

METODO USADO POLIGONAL ABIERTA  
 MEDIANTE VERTICES  
 LEVANTADO CON TRANSITO Y CINTA DE ACERO  
 PRECISION ANGULAR 00° 00'  
 PRECISION LINEAL 0.00m

NOTA: DOY FE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES

| LINEA | RUMBO     | DIST. |
|-------|-----------|-------|
| 0 - 1 | N89° 00W  | 12.00 |
| 1 - 2 | N01° 55W  | 19.04 |
| 2 - 3 | N88° 05'E | 12.00 |
| 3 - 0 | S02° 04'E | 19.66 |

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

Colégio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica

**25 AGO 1988**

Anotado *[Firma]*

NOTA: DOY FE QUE LAS CALLES QUE INDICO COMO ACCESO EXISTEN EN LA REALIDAD

|                                                                                                     |                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PROPIEDAD DE ERNESTO MURILLO ALFARO CEDULA No. 5-072-078<br>VERDE A <b>MARIA HILDA POWELL GRANT</b> | SITUADO EN GUAPILES DE POCCO<br>DISTRITO 1° GUAPILES <i>ES PARTE DE</i><br>CANTON 2° POCCO FOLIO REAL N° 762559-000<br>PROVINCIA T° LIMON<br>ARCHIVO No. <i>[Firma]</i> FECHA 31-7-88 |
| AREA <b>231.97 m²</b><br>Area según Registro <b>78046.61 m²</b><br>ESCALA 1:400                     | ASISTENTE A SOCIADOLIC 148 OCTAVIO HOFFMAN HARLEY<br>PROYECTO TOMO 4419 FOLIO 156                                                                                                     |

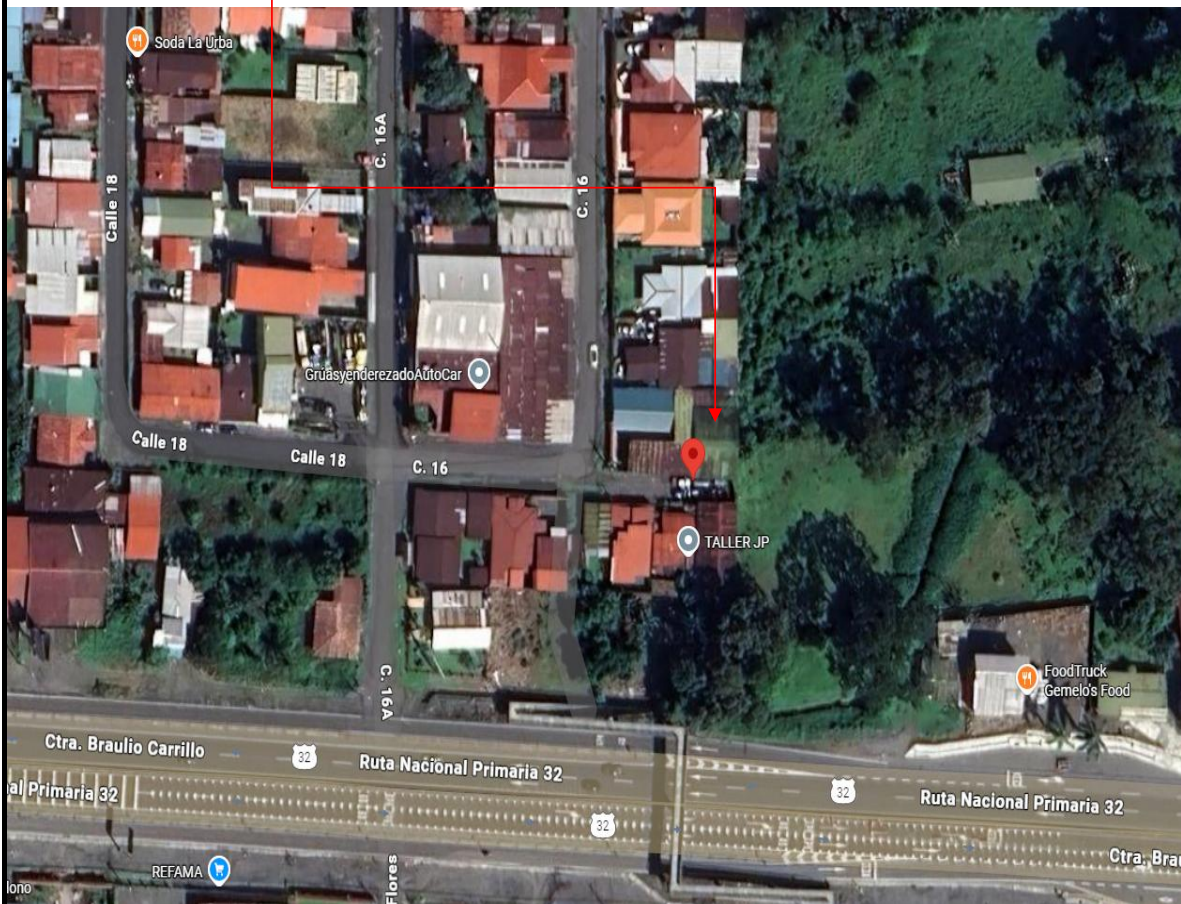
**UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD**

214-70201005775100-2025-U



**10°12'10.8"N 83°47'52.7"W**

10.203006, -83.797971



CERTIFICACION CATASTRAL

214-70201005775100-2025-U



| CERTIFICACION CATASTRAL                     |                                                                                                                                                                                          | 214-70201005775100-2025-U |              |              |      |                                             |  |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------|--------------|------|---------------------------------------------|--|
| <b>Datos</b>                                | <b>Colindantes</b>                                                                                                                                                                       | <b>Afectaciones</b>       | <b>Plano</b> |              |      |                                             |  |
| <b>Provincia</b>                            | 7 - LIMON                                                                                                                                                                                |                           |              |              |      |                                             |  |
| <b>Cantón</b>                               | 702 - POCOCI                                                                                                                                                                             |                           |              |              |      |                                             |  |
| <b>Distrito</b>                             | 70201 - GUAPILES                                                                                                                                                                         |                           |              |              |      |                                             |  |
| <b>ID predio</b>                            | 70201005775100                                                                                                                                                                           |                           |              |              |      |                                             |  |
| <b>Número finca</b>                         | 7-0057751-0-0                                                                                                                                                                            |                           |              |              |      |                                             |  |
| <b>Área Plano Catastrado</b>                | 231.97 m²                                                                                                                                                                                |                           |              |              |      |                                             |  |
| <b>Área Según Registro</b>                  | 231.97 m²                                                                                                                                                                                |                           |              |              |      |                                             |  |
| <b>Cautelar</b>                             | <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tomo-Asiento</th> <th>Tipo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">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 |                                                                                                                                                                                          |                           |              |              |      |                                             |  |
| <b>Plano</b>                                | 707687011988                                                                                                                                                                             |                           |              |              |      |                                             |  |
| <b>ABRE</b>                                 | 0                                                                                                                                                                                        |                           |              |              |      |                                             |  |
| <b>Relación</b>                             | 1 - Relacion uno a uno                                                                                                                                                                   |                           |              |              |      |                                             |  |
| <b>Inconsistencias</b>                      |                                                                                                                                                                                          |                           |              |              |      |                                             |  |
| 1 - N                                       | 2 - N                                                                                                                                                                                    | 3 - N                     | 4 - N        |              |      |                                             |  |
| 5 - N                                       | 6 - N                                                                                                                                                                                    | 7 - N                     | 8 - N        |              |      |                                             |  |
| 9 - N                                       | 10 - N                                                                                                                                                                                   | 12 - N                    |              |              |      |                                             |  |
| <b>Modificaciones</b>                       |                                                                                                                                                                                          |                           |              |              |      |                                             |  |
| 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 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Media</b>                 |                                      |                            |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|
| 1                           | Informe de avalúo N°:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 214-70201005775100-2025-U    | Tipo:                                | Urbano                     |
| 2                           | Nombre del Solicitante                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | BANCO NACIONAL DE COSTA RICA | Número de cédula                     | 4-000-001021               |
| 3                           | Nombre del Perito que valoró:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | MINOR DIEGO MURILLO GAMBOA   | Empresa:                             | Minor Diego Murillo Gamboa |
| 4                           | Avalúo para:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Origenación                  | Aplica revisión de fondo:            | Sí                         |
| 5                           | Monto del avalúo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 30 277 160,41                | Monto solicitado:                    | 23541775,51                |
| 6                           | EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                              |                                      |                            |
| 7                           | <p>Durante la inspeccion atencion la cuidadora srta. Yarina Brown. La obra se observo limpia, sin escombros, algunos materiales sobrantes tipo madera vieja en la bodega anexo posterior, se observo un panel de comejen en la misma bodega; la cuidadora indico que reporto para coordinar la posibilidad de deshechar dichos sobrantes de madera / Una ventana del cuarto secundario frontal no tiene celosias que propicia el ingreso de algun agua en epoca de fuertes lluvias - el anexo posterior presenta goteras - se observo que el mueble de cocina no existe habia sido demolido aparente - sistema electrico para renovar por completo, desde el centro de carga - los servicios publicos estan suspendidos - se desconoce el estado de la tuberia mecanica, la reposicion de fontaneria - estado y ubicacion del tanque septico - no existe cielo raso - renovacion de cerramientos - marcos de madera para ventanas con daños de polilla - focos de humedad en algunas paredes por goteras, requerimiento de pintura correctiva - mezcla de pisos - daños en repellos y enchapes de paredes area de cocina - cubierta regular estado - el lindero este eje 1-4 tiene una longitrud aparente de 19m / El aspecto de estar al frente de un taller mecanico impica un defecto negativo por posible ruido, jornadas de trabajo, acomodo de vehiculos del taller afuera del mismo.</p> |                              |                                      | ACEPTAR                    |
| 8                           | Nombre y firma de quien aplica la matriz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Minor Diego Murillo Gamboa   | Emp. N°                              | 17                         |
| 9                           | Fecha de aplicación 1 (Avalúo)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 14/11/2025                   | Fecha de aplicación 2 (Correcciones) |                            |