

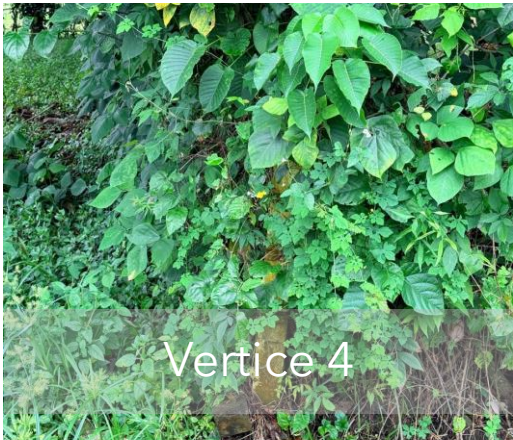
AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES		SIPCO	20602	214-70301010470400-2026-U
PROPÓSITO DEL AVALÚO ESTIMAR EL VALOR FÍSICO					
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001021		
NOMBRE EX DEUDORES (ES)					
VALVERDE MOYA LUIS FRANCISCO			Céd. Identidad 1-0884-0873		-
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001021		Proporción de Derechos 100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	07 - LIMON				
Cantón:	03 - SIQUIRRES				
Distrito:	01 - SIQUIRRES				
Localidad:	Plus code 4G43+W8P Siquirres, Limón, Costa Rica.				
DIRECCIÓN EXACTA					
La AMELIA, de la Iglesias Discipulos Cristo 54m este, mano izquierda. Plus code 4G43+W8P Siquirres, Limón, Costa Rica.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	L-0127883-1993		2 770,27 m2		
Identificador Predial	70301010470400		2 770,27 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO			¢44 806 346,98		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢0,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢44 806 346,98		
VALOR EN LETRAS:			CUARENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS SEIS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS COLONES 98/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:			12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	Local Zonal
Uso predominante del bien:			Residencial Horizontal	Especifique:	Lote en verde
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A			¢0,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTIA CREDITICIA			SÍ		
OBSERVACIONES GENERALES			Los gravámenes no afectan el valor ni uso final de la propiedad / Lote se observo limpio, todos los linderos definidos con cercas viva. Propiedad asegurada por el cuidador-arrendante del bien adquirido con porton metalico en la entrada, cerrado con cadena y candado para evitar el ingreso de indeseables o que boten basura / Lote ubicado en zona catastrada sin defectos / Se ingreso al inmueble el dia coordinado y con visto bueno de los señores Operaciones Bt.		
Nombre del Perito			MINOR DIEGO MURILLO GAMBOA		MINOR DIEGO MURILLO GAMBOA (FIRMA)
Tipo de Profesional			ING. CIVIL	Carnet	IC - 5830
Código Perito SIACC			181	Emp.	1575
Nombre de la empresa			MINOR DIEGO MURILLO GAMBOA		Firma del Perito
Fecha inspección:			19 agosto 2026	Fecha informe:	19 agosto 2026
Números telefónicos para contacto			8385-7657 / 2710-3548		
Correo electrónico / Dirección WEB			mmurillolog@cfia.or.cr		

AVALÚO DEL TERRENO						214-70301010470400-2026-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO								TC:	¢460,00/\$			
Características	SUJETO	COMPARABLES										
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor	
VALOR ¢/m²		29 225,52		19 000,00		18 000,00		0,00		0,00		
Área Has	2770,27	1642,40	0,8415	944,00	0,7010	2229,00	0,9308	1,0000		1,0000		
Nivel	0,00	0,00	1,0000	0,00	1,0000	0,00	1,0000	1,0000		1,0000		
Frente	53,22	48,00	1,0350	32,14	1,1831	27,96	1,2393	1,0000		1,0000		
Pendiente	0,00	0,00	1,0000	0,00	1,0000	0,00	1,0000	1,0000		1,0000		
Ubicación	5,00	5,00	1,0000	5,00	1,0000	3,00	0,9503	1,0000		1,0000		
Servicios 1	1,00	3,00	0,9418	1,00	1,0000	1,00	1,0000	1,0000		1,0000		
Servicios 2	16,00	16,00	1,0000	16,00	1,0000	16,00	1,0000	1,0000		1,0000		
Tipo de Vía	5,00	5,00	1,0000	5,00	1,0000	5,00	1,0000	1,0000		1,0000		
Factor liquidez	1,00	0,30	0,7000	0,05	0,9500	0,05	0,8500	1,0000		1,0000		
USO	1,00	1,00	1,0000	1,00	1,0000	1,00	1,0000	1,0000		1,0000		
Regularidad	1,00	1,00	1,0000	1,00	1,0000	1,00	1,0000	1,0000		1,0000		
								1,0000		1,0000		
Factor de Homologación		0,5742		0,7878		0,9317		1,0000		1,0000		
Valores Homologados ¢		16 781,20		14 969,09		16 771,26						
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO												
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE									
	1,0000		Área afectada			0,00 m2						
	1,0000		Área afectada			0,00 m2						
	1,0000		Área afectada			0,00 m2						
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo	¢16 174,00 /m2			Valor ajustado			¢16 174 / m2			Valor Unitario de Mejoras a Terreno		
Factor secciones:	1,0000			Área			2 770,27 m2			¢0 / m2		
VALOR UNITARIO FINAL						¢16 174,00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						¢44 806 346,98						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	VERA LOUISE BROWN KERR					CERCA VIVA						
SUR	CALLE PUBLICA					CERCA VIVA						
ESTE	VERA LOUISE BROWN KERR					CERCA VIVA						
OESTE	VERA LOUISE BROWN KERR					CERCA VIVA						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
1	555 212					1 117 642					47	
4	555 160					1 117 659					47	
Plus Code:			4G43+W8P Siquirres, Limón, Costa Rica									
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción			Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta			
1	De la Escuela Amelia 88m este, 135m norte y 90m oeste, mano derecha / Lote con 48m de frente, forma y planimetría regular, calle asfaltada, servicios S1= 3, servicios S2= 16 / Rosi vende lote en verde grande 1642,40m2 A 48 millones o 2 lotes con area promedio 410,60, celular: 8861-8825.Se pueden vender dos lotes mismo precio unitario			Oferta		8861-8825			19/8/2026			
				Coordenadas	Este	555 134	Norte	1 117 667				
2	Dos lotes juntos con 32,14m frente, 29,76m de fondo. Ubicada del Barrio San Martin, de la 2da. Entrada 290m norte y 100m este, mano izquierda / Arturo Mendez indio que vecino de siquirres vende propiedad en verde. Precio de venta C18000			Oferta					19/8/2026			
				Coordenadas	Este	554 890	Norte	1 117 786				
3	De la entrada dos del Barrio San Martin 350m norte, lote esquinera con casa dos niveles y terraza con un area 223m2 con 8 años edad con buen estado y precio de 87 millo / Arturo Mendez indico que vecino de Siquirres vende propiedad con casa en muy buen estado conservacion. Precio venta total C 127 millon.			Oferta		6267-5319			15/5/2026			
				Coordenadas	Este	554 720	Norte	1 118 480				
4												
				Coordenadas	Este		Norte					
5												
				Coordenadas	Este		Norte					

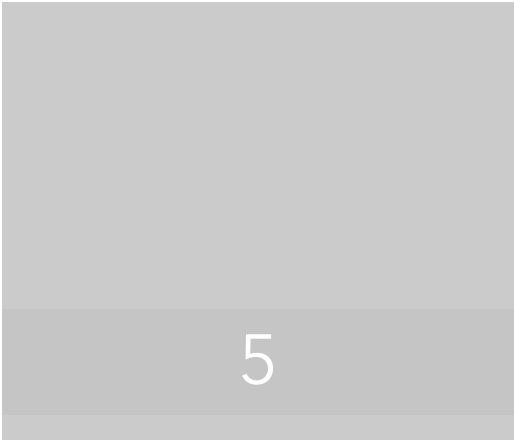
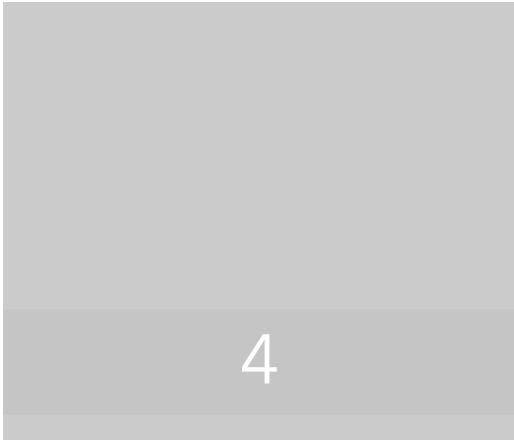
DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-70301010470400-2026-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Secundaria	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Asfalto	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	10,00 m	Cordón	NO		
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA		Calle pública	
				SÍ	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ	Clase social	Media Baja
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 926 m	Clase social zonas cercanas	Media Baja
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 20 m	Densidad poblacional	Baja
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 100 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ a 20 m	LOTE EN VERDE.	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 280 m		
Medidores instalados	Ninguno				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	52,96 m	Nivel sobre calle:	0,00 m		
Fondo:	51,25 m	Pendiente %	0 a 3		
Relación:	1,033366	Tipo de vía:	5		
Servicios	S1 1	Ubicación:	Medianero		
S2	16				
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres:				No aplica	
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia a construcción	0,00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 74,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO	17/8/2026				
	N/A				
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble: NO					
OBSERVACIONES					
Los gravámenes no afectan el valor ni uso final de la propiedad / Lote se observo limpio, todos los linderos definidos con cercas viva. Propiedad asegurada por el cuidador-arrendante del bien adquirido con porton metalico en la entrada, cerrado con cadena y candado para evitar el ingreso de indeseables o que boten basura / Lote ubicado en zona catastrada sin defectos / Se ingreso al inmueble el dia coordinado y con visto bueno de los señores Operaciones Bt.					

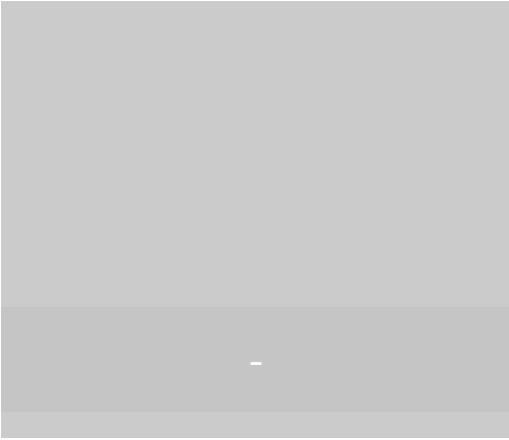
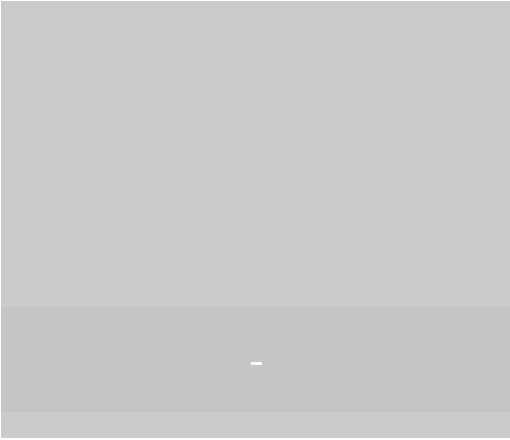
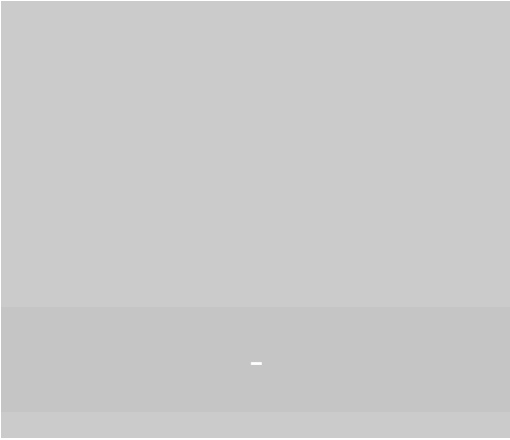
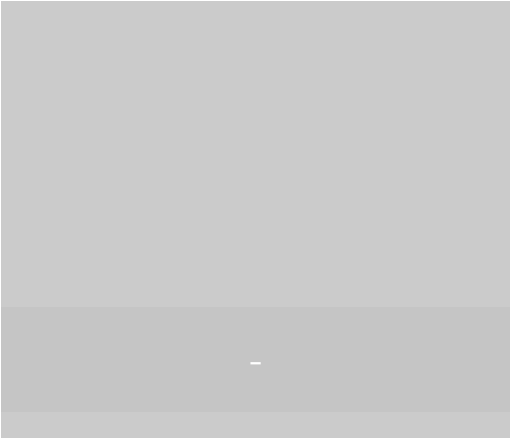
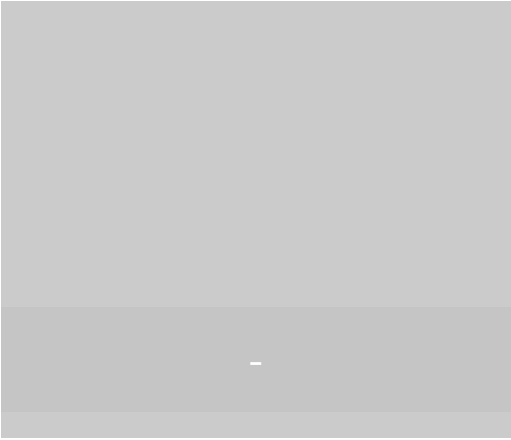
ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70301010470400-2026-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES





PLANO DE CATASTRO

214-70301010470400-2026-U

CATASTRO NACIONAL
218 222
ROLLO IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 1993

RECIBIDO

RECISTRO 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:
6-127883-93
19 JUL 1993
Fecha _____ Firma Autorizada _____

10 COLONES

100 COLONES

NOTA
LINDEROS EXISTENTES.
LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA.
ERRORES ESTIMADOS: LINEAL 0.00m.
ANGULAR 00°00'.
DOY FE QUE LA CALLE QUE INDICO COMO ACCESO EXISTE EN LA REALIDAD.
LA INSCRIPCION DE ESTE PLANO NO AFECTA NI PERJUDICA EL PATRIMONIO DE LA ZONA MARITIMO-TERRESTRE.

N

VERA
LOUISE
BROWN
KEER
PASTO
CALLE PUBLICA
A LOTES
A SIQUIRRES

3
2
4
1

93.27m
92.94m

LINEA	RUMBO	DIST(m)
1 - 2	N 15° 10' E	52.96
2 - 3	N 75° 07' W	55.07
3 - 4	S 12° 55' W	49.55
4 - 1	S 71° 25' E	53.22

UBICACION
HOJA BONILLA Y MATINA
ESCALA 1:50000

Compania Federada de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica

19 JUL 1993

ANOTADO

PROPIEDAD DE VERA LOUISE BROWN KEER
CEDULA No. 7-052-758
CEDE A HERNAN ENRIQUE BINNS BRENES

AREA 2770.27 m²
Area segun Registro 158154.23 m²
ESCALA 1:1000

SITUADO EN LA AMELIA ES PARTE
DISTRITO 1º SIQUIRRES
CANTON 3º SIQUIRRES FOLIO REAL
PROVINCIA 7º LIMON NUMERO 7 023590-000
ARCHIVO No. _____ FECHA MAYO 1993

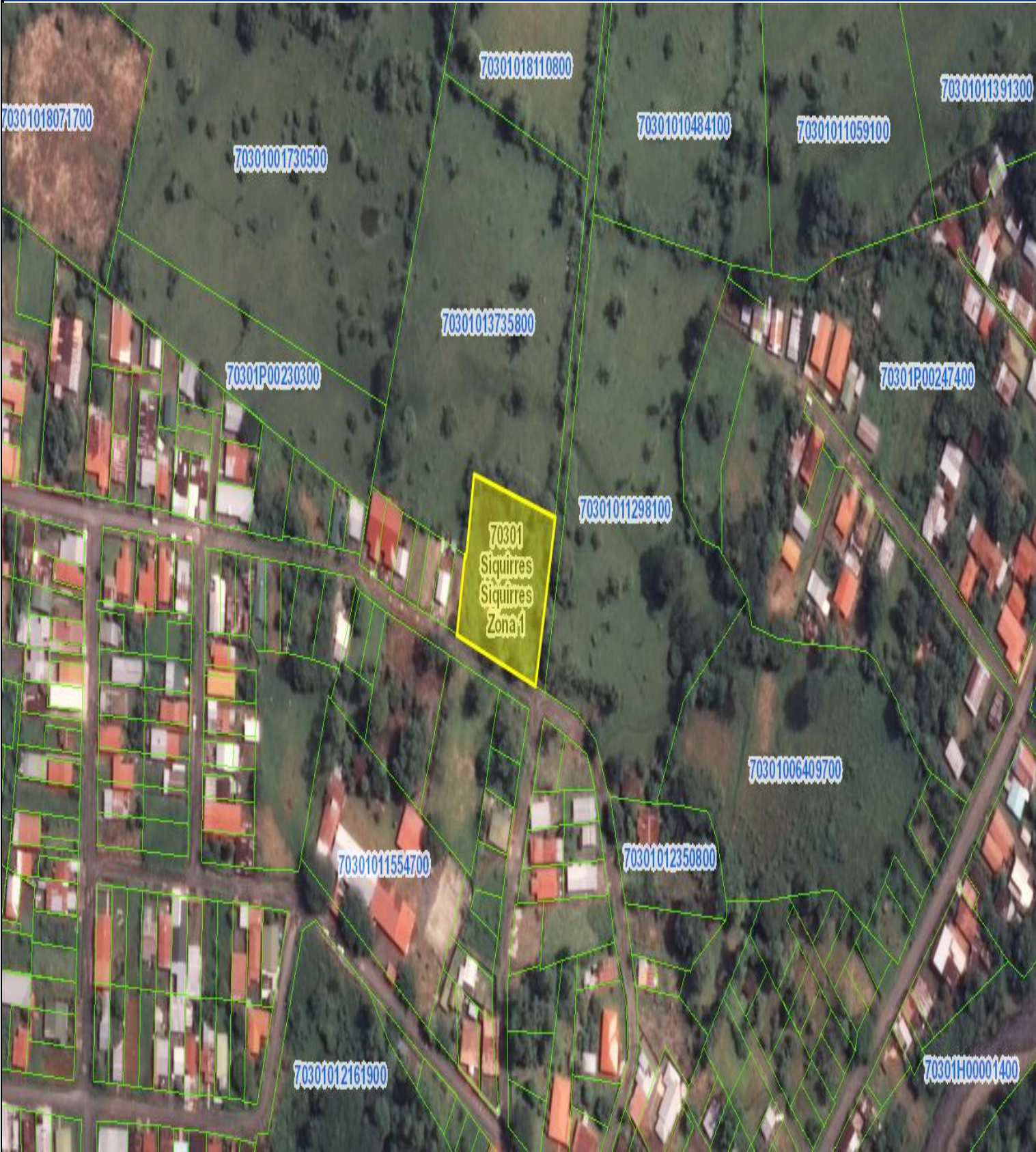
Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

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

INFORME REGISTRAL		214-70301010470400-2026-U
REPÚBLICA DE COSTA RICA REGISTRO NACIONAL CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA MATRÍCULA: 104704---000		
PROVINCIA: LIMON FINCA: 104704 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000 SEGREGACIONES: NO HAY		
NATURALEZA: TERRENO PASTO SITUADA EN EL DISTRITO 1-SIQUIRRES CANTON 3-SIQUIRRES DE LA PROVINCIA DE LIMON FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA LINDEROS: NORTE : VERA LOUISE BROWN KERR SUR : CALLE PUBLICA 53 MTS 22 CMS ESTE : VERA LOUISE BROWN KERR OESTE : VERA LOUISE BROWN KERR		
MIDE: DOS MIL SETECIENTOS SETENTA METROS CON VEINTISIETE DECIMETROS CUADRADOS PLANO:L-0127883-1993 FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY IDENTIFICADOR PREDIAL:703010104704__		
ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA: FINCA DERECHO INSCRITA EN 7-00023590 000 FOLIO REAL		ARRENDAMIENTO DE FINCA CITAS: 2019-553172-02-0001-001 MONTO: DIECIOCHO MILLONES COLONES AFECTA A FINCA: 7-00104704 -000 INICIA EL 01 DE DICIEMBRE DE 2017 FINALIZA EL 01 DE DICIEMBRE DE 2032 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ARRENDATARIO CARMEN GENIE LEON GONZALEZ CEDULA IDENTIDAD 9-0087-0277 ESTADO CIVIL: DIVORCIADO ARRENDANTE LUIS FRANCISCO VALVERDE MOYA CEDULA IDENTIDAD 1-0884-0873 ESTADO CIVIL: SOLTERO
VALOR FISCAL: 60,000,000.00 COLONES		
PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA CEDULA JURIDICA 4-000-001021 ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS MIL COLONES DUEÑO DEL DOMINIO PRESENTACIÓN: 2023-00523381-01 CAUSA ADQUISITIVA: REMATE FECHA DE INSCRIPCIÓN: 04-AGO-2023		
ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY		
RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 326-04513-01-0900-001 FINCA REFERENCIA 7023590 000 AFECTA A FINCA: 7-00104704 -000 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY		

CERTIFICACION CATASTRAL

214-70301010470400-2026-U



Datos

Colindantes

Afectaciones

Plano

Provincia

Cantón

Distrito

ID predio

Número finca

Área Plano Catastrado

Área Según Registro

Cautelar

Plano

ABRE

Relación

Inconsistencias

Modificaciones

7 - LIMON

703 - SIQUIRRES

70301 - SIQUIRRES

70301010470400

7-0104704-0-0

2770.27 m²

2770.27 m²

Tomo-Asiento

Tipo

No tiene Trámites Administrativos asociados

I◀

◀◀

▶▶

▶I

701278831993

0

1 - Relacion uno a uno

1 - N

2 - N

3 - N

4 - N

5 - N

6 - N

7 - N

8 - N

9 - N

10- N

12- N

1 - N

2 - N

3 - N

4 - N

5 - N

6 - N

7 - N

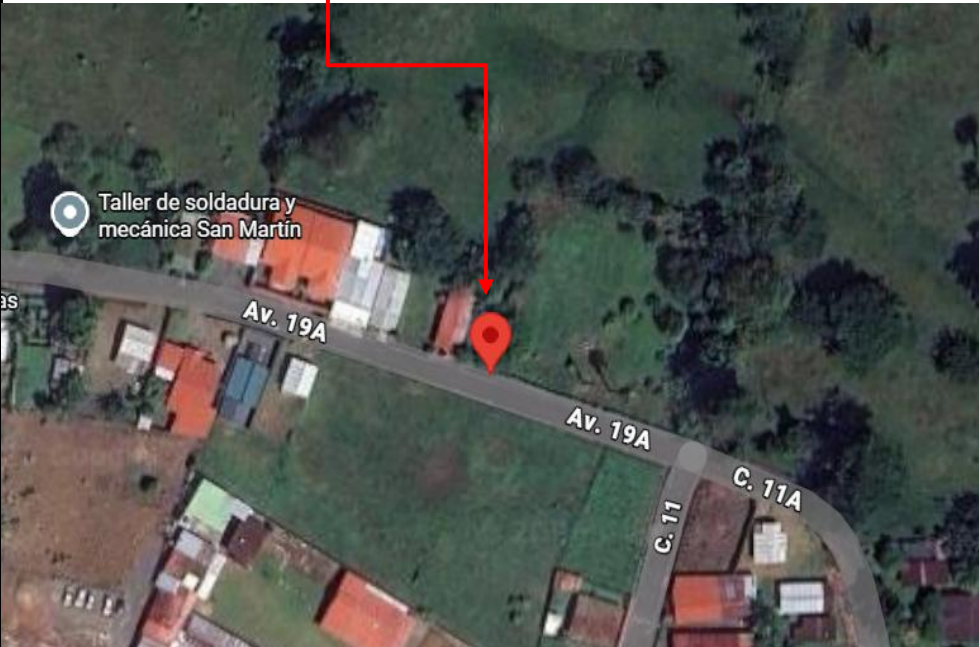
9 - N

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

UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD

214-70301010470400-2026-U

10°06'26.5"N 83°29'48.1"W
10.107350, -83.496681



CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES				
Calificación de la Liquidez		ALTA		
1	Informe de avalúo N°:	214-70301010470400-2026-U	Tipo:	Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula	4-000-001021
JOR	Nombre del Perito que valoró:	MINOR DIEGO MURILLO GAMBOA	Empresa:	MINOR DIEGO MURILLO GAMBOA
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo:	Sí
5	Monto del avalúo	¢44 806 346,98	Monto solicitado:	51413994,98
6	CALLE PUBLICA			
7	Los gravámenes no afectan el valor ni uso final de la propiedad / Lote se observo limpio, todos los linderos definidos con cercas viva. Propiedad asegurada por el cuidador-arrendante del bien adquirido con porton metalico en la entrada, cerrado con cadena y candado para evitar el ingreso de indeseables o que boten basura / Lote ubicado en zona catastrada sin defectos / Se ingreso al inmueble el dia coordinado y con visto bueno de los señores Operaciones Bt.			ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	MINOR DIEGO MURILLO GAMBOA Empleado N° 17		
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	21/8/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	