

AVALÚO DE FINCA URBANA			INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-70601013830500-2025-U
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Bien Temporal		
NOMBRE SOLICITANTE (S)				
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021
NOMBRE PROPIETARIO (S)				
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021
				Proporción de Derechos
				100%
UBICACIÓN DEL BIEN				
Provincia:	07 - LIMON			
Cantón:	06 - GUACIMO			
Distrito:	01 - GUACIMO			
Localidad:	Guaira			
DIRECCIÓN EXACTA				
Limón, Guácimo, Guaira. De la urbanización Los Colegios, 60 mts norte, a mano izquierda, terreno con local comercial en desuso, contiguo a Mini Super Myre. 689G+R7H Guácimo, Limón				
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA				
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	L-1506145-2011	5 394,00 m2		
Identificador Predial	70601013830500	5 394,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía NO
AVALÚO				
VALOR DEL TERRENO				¢38 669 586,00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢16 322 904,00
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢54 992 490,00
VALOR EN LETRAS:	CINCUENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA COLONES 00/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	Local	
Uso predominante del bien:	Comercio	Especifique:	Uso mixto residencial comercial	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢16 322 904,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA				SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	La propiedad sujeto, es un terreno medianero, con un local comercial es desuso. Tiene en las colindancias al oeste y sur, un paso de agua tipo crique, por lo que se aplica factor de ajuste a esa área en específico. La instalación eléctrica del local, presenta deficiencias, como cables expuestos, falta de interruptor, tuberías, etc. No hay medidores de servicios instalados en sitio. No se dispone de estudio geológico del terreno. No se asume responsabilidad por vicios ocultos en el sistema constructivo. 689G+R7H Guácimo, Limón			
Nombre del Perito	Carla Carranza Palacios			
Tipo de Profesional	Arquitecto	Carnet	A-8309	Firma del Perito
Código Perito SIACC	746	Emp.	CCP367	Identificación N°
Nombre de la empresa	Carla Carranza Palacios		Cód. Empresa	CCP367
Fecha inspección:	5 mayo 2025	Fecha informe:	6 mayo 2025	
Números telefónicos para contacto	8330-8686 / 4081-3658			
Correo electrónico / Dirección WEB	peritoevaluadorcarlapc@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO						214-70601013830500-2025-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		11 090,00		6 531,00		11 579,00		0,00		0,00	
Área	5394	2 042,09	0,7258	6890	1,0841	2159	0,7392	1,0000		1,0000	
Frente	43,17	14,5	1,3136	21,53	1,1900	35	1,0538	1,0000		1,0000	
Ubicación	5	7	1,3045	5	1,0000	5	1,0000	1,0000		1,0000	
Tipo vía	3	3	1,0000	3	1,0000	4	1,0687	1,0000		1,0000	
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	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	
Negociación		1,0000		0,9000		0,8500		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		1,2437		1,1611		0,7076		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		13 792,90		7 582,96		8 193,43					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE									
Paso agua	0,1000	Área afectada		1 634,00 m2		Afectación colindancia oeste y sur, paso de crique					
	1,0000	Área afectada		0,00 m2							
	1,0000	Área afectada		0,00 m2							
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€9 856 /m2	Valor ajustado		€7 169 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	0,7274	Área		5 394,00 m2		€0 / m2					
VALOR UNITARIO FINAL						€7 169,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€38 669 586,00					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	Bibiana Herrera Cordero, Tatiana Herrera Cordero					Viviendas					
SUR	Luis Segura González					Terreno y entrada					
ESTE	Calle Publica con un frente a ella de 43,17 metros					Calle publica de asfalto					
OESTE	Luis Segura González					Terreno					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05									PRECISIÓN		
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud		
1	535 700				1 130 072				112		
3	535 685				1 130 043				112		
4	535 694				1 130 025				112		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	Terreno se ubica al final de calle, en Guácimo, Limón. Frente a calle de asfalto. Área 2042,09M2 Valor €22,646,778	Base de Datos	Avalúo 59-70601012404300-2022			13/10/2022					
		Coordenadas	Este	534 403	Norte	1 129 083					
2	Terreno medianero ubicado en misma zona del sujeto, Guaría en Guácimo, Limón. Frente a calle de Área 6890 M2 Precio €45,000,000	Oferta	https://www.encuentra24.com/costarica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/lote-de-6890-m2-en-guacimo-			5/5/2025					
		Coordenadas	Este		Norte						
3	Terreno medianero ubicado en Guácimo, Limón. Frente a calle de lastre. Área 2159 M2 Precio €25,000,000	Oferta	https://www.encuentra24.com/costarica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/venta-de-lote-en-limon-guacimo-la-angostura-uso-mixto/29264791			5/5/2025					
		Coordenadas	Este		Norte						

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA		214-70601013830500-2025-U	
Y DE SU ENTORNO			
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Terciaria	Caño	NO
Material	Asfalto	Cuneta	SÍ
Ancho de vía	6,20 m	Cordón	NO
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA	
		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 600 m
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 150 m
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 200 m
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ a 0 m
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 200 m
Medidores instalados	Ninguno	Clase social Media Baja	
		Clase social zonas cercanas Media Baja	
		Densidad poblacional Media	
		Actividad del lugar	
		Comercial Residencial	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frete principal:	43,17 m	Nivel sobre calle:	0,00 m
Fondo:	131,93 m	Pendiente %	3%
Relación:	3,05605745	Tipo de vía:	3
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, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):			
Cuerpo de agua cerca	Otro (especificar	Distancia	0,00 m
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica
		Possibilidad de daños	Bajo
		Riesgo deslizamiento	Bajo
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 75,00%			
AFECTACIONES DEL BIEN			
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
FECHA ESTUDIO	PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA CEDULA JURIDICA 4-000-001021		
28/4/2025	OBSERVACIONES O VINCULACIONES: SI HAYA VINCULACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY MIDE: CINCO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS PLANO: L-1506145-2011		
OBSERVACIONES			
La propiedad sujeto, es un terreno medianero, con un local comercial es desuso. Según el Informe Registral tiene afectaciones, en sitio presenta en las colindancias oeste y sur, un paso de agua tipo crique, por lo que se aplica factor de ajuste a esa área en específico, el agua de esta sección se observa color verde y como estática o estancada. La topografía es plana en su mayoría, solo en las secciones en donde se ubica crique se torna quebrada por desnivel. La instalación eléctrica del local, presenta deficiencias, como cables expuestos, falta de interruptor, tuberías, etc. No hay medidores de servicios instalados en sitio. No se dispone de estudio geológico del terreno. No se asume responsabilidad por vicios ocultos en el sistema constructivo.			
689G+R7H Guácimo, Limón			

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-70601013830500-2025-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	
Local comercial	108,00	265 000	28 620 000	75	19	D	0,8412	0,6780	16 322 904,00	42,8	151 138	
			-						-			
			-						-			
			-						-			
TOTAL	108,00		28 620 000						16 322 904,00			
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	
			-						-			
			-						-			
			-						-			
TOTAL	-		-						-			
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									¢16 322 904,00			
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0,00			
VALOR TOTAL									¢16 322 904,00			
METODO DE DEPRECIACION												
DEFINICIONES												
Área	Dimensión de la construcción			Estado	Estado físico del bien (Actual)							
	Medida en metros, m2, o unidades			Factor Depre.	Factor de Depreciación							
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado	Factor de Estado							
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VNR	Valor Neto de Reposición							
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VUR	Vida Útil Remanente							
Edad	Edad del bien (años de construido)											
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke								
										ESTADO	O	ÓPTIMO
											MB	MUY BUENO
											B	BUENO
											I	INTERMEDIO
											R	REGULAR
											D	DEFICIENTE
											M	MALO
										MM	MUY MALO	
										DM	DEMOLICIÓN	

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-70601013830500-2025-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente:	Local comercial	Uso predominante:	Comercial
Estado de la edificación:	Existente	Avance:	N/A Presupuesto: ¢
Propiedad utilizada por:	En desuso	Nombre	
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal:	108,00 m2	Porcentaje de cobertura:	2% Año de construcción: 2006
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:	<u>LC02</u>	NÚMERO DE NIVELES:	<u>1</u>
Estructura	Sistema prefabricado Baldosas	Sistema eléctrico:	
Paredes	Baldosas	Entubado Conduit	<u>SI</u> <u>PARCIAL</u>
Entrepiso	N/A	Porcentaje	<u>40%</u>
Techos	HG ondulado	Caja breaker	<u>SI</u>
Cubierta	Estructura metálica	Interruptor	<u>Cuchilla</u>
Cielos	No tiene	Estado General	<u>Deficiente</u>
Pisos	Cerámica, concreto	Gas LP	<u>Ubicación</u>
Fachada	Cerramiento con cortinas metálicas	Estado Físico y Mantenimiento:	
Aposentos	Área del local, baño, área cocina, área tipo aposento o bodega	Paredes	<u>Regular</u> Cielos <u>No tiene</u>
Baños	1	Pisos	<u>Deficiente</u> Cubierta <u>Deficiente</u>
Otros			
Red de agua caliente			
Tanque captación de agua			
Apresiasión visual de desplome			
Fisuras			
Repellos	<u>Leve</u>	Paredes	<u>Leve</u>
Pisos	<u>Leve</u>	Pisos	<u>Ninguno</u>
		Cielos	<u>Ninguno</u>
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación:	Avance:		
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para <u>SÍ</u>
1			construcción:
2			Equivalente al: <u>0,0%</u>
3			del monto del crédito destinado a construcción
4			
5			
6			
7			
OBSERVACIONES			
<p>La propiedad sujeta, es un terreno medianero, con un local comercial en estado Deficiente. Se clasifica según el Manual de Valores en LC02, ajustando el valor por sus condiciones constructivas, con un estado de Deficiente. El local es la única edificación, y se visualizan contrapisos de restos constructivos. Tiene un paso de agua tipo crique en colindancias oeste y sur, con agua estancada verdosa, por lo que se le aplica un factor a esta área. En el plano ni en el Informe Registral se hace mención de esta paso de agua. La distancia de la edificación al paso de agua es de 92 mts al fondo y de 60 mts en diagonal aprox. Se verifica la medida de punto de amarre en sitio. No se dispone de estudio geológico del terreno. No se asume responsabilidad por vicios ocultos en el sistema constructivo.</p>			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70601013830500-2025-U



Entorno y sujeto a la derecha



Frente del sujeto



De atrás al frente del sujeto



Sujeto con colindante norte



Vista de fachada posterior del local



Vista interna del sujeto



Vista de crique con agua estancada



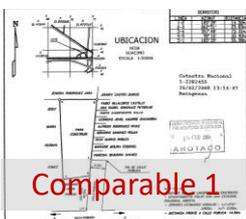
Area interna con restos constructivos del contrapiso



Vista frente con tipo alcantarilla y fondo y colindante



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



Comparable 1



Comparable 2



Comparable 3



Perito en sitio



Sujeto y colindante norte



Vista de crique agua estancada color verde en colindancias oeste y sur



Vista interna de espacio se presume fue local comercial



Area interna del local



Vista de area tipo cocina en seccion posterior



Detalle de local fachada posterior



Bases de los servicios sin medidores



Detalle constructivo con baldosas



Bano y vista de fachada del local

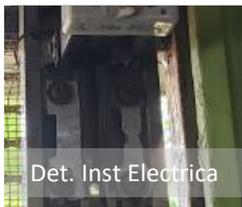
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



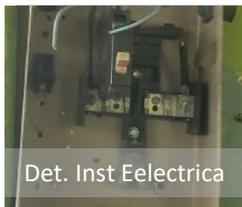
Vista interna sujeto



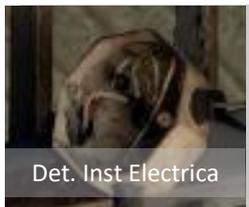
Vista de seccion posterior del local



Det. Inst Electrica



Det. Inst Eeectrica



Det. Inst Electrica

PLANO DE CATASTRO

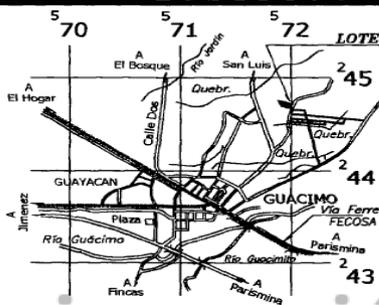
214-70601013830500-2025-U

INS. R/IPCION 7-1506145-2011
 Fecha : 20/06/2011 12:58:48
 Registrador: FABIAN CORDERO SANCHEZ
 #6BE7452DE21692DF7F0D2FD35437335

Catastro Nacional
1-2632227
 15/06/2011 08:41:26

NOTAS:

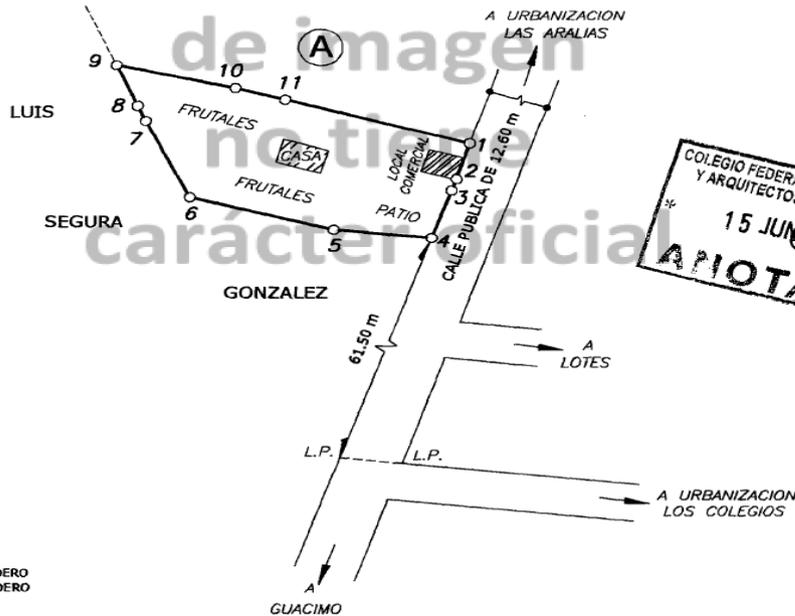
- Levantamiento polar. Con cinco estaciones.
- Error angular estimado +/- 0° 01'
- Error lineal estimado +/- 0.01 m
- Doy fe de que los linderos son existentes.
- Este plano modifica a los catastrados N° L-0921554-1990, L-0461458-1997, L-0461462-1997.
- Distancia frente a calle pública del vertice 1 al 4 igual a 43.17 m.
- Este plano servirá únicamente para inscribir el inmueble. Una vez inscrita la reunión respectiva, el plano surtirá los efectos jurídicos correspondientes desde la fecha de su inscripción en el Catastro.
- Se inscribe este plano rectificar área.



DERROTERO		
LINEA	ACIMUT	DIST.(m)
1 - 2	197° 31.0'	16.20
2 - 3	199° 11.0'	5.39
3 - 4	199° 08.0'	21.58
4 - 5	275° 25.0'	35.53
5 - 6	285° 00.5'	53.74
6 - 7	334° 23.0'	36.75
7 - 8	334° 23.0'	7.33
8 - 9	336° 57.0'	19.10
9 - 10	102° 57.0'	43.83
10 - 11	105° 24.0'	18.74
11 - 1	105° 46.9'	69.36

Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

hoja Guácimo
 escala: 1:50000



COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y ARQUITECTOS DE COSTA RICA
 15 JUN 2011
ANOTADO

COLINDANTES:

- (A) BIBIANA HERRERA CORDERO
 TATIANA HERRERA CORDERO
 7071203-001-002
 L-1289453-2008

L.P.: LINEA DE PROPIEDAD

FINCA COMPLETA FOLIO REAL 7090966 - 000	FINCA COMPLETA FOLIO REAL 7044879 - 000	SITUADO EN: CALLE GUAIRA DISTRITO: 01 GUACIMO CANTON: 06 GUACIMO PROVINCIA: 07 LIMON	ESCALA: 1:2000
RANDALL FUENTES RODRIGUEZ INGENIERO TOPOGRAFO I.T. 14025		PROTOCOLO: TOMO: 17352 FOLIO: 032 Guácimo-100611	Área Segun Registro: 2697.95 m ² 2849.31 m ²
AREA: 5394 m ²		FECHA: 10 - 06 - 11	

ESTUDIO DE REGISTRO

214-70601013830500-2025-U

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 138305-000****PROVINCIA: LIMON FINCA: 138305 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000****SEGREGACIONES: NO HAY****NATURALEZA: TERRENO DE PATIO, FRUTALES, CASA Y LOCAL COMERCIAL
SITUADA EN EL DISTRITO 1-GUACIMO CANTON 6-GUACIMO DE LA PROVINCIA DE LIMON****LINDEROS:****NORTE : BIBIANA HERRERA CORDERO, TATIANA HERRERA CORDERO****SUR : LUIS SEGURA GONZALEZ****ESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE 43.17 METROS****OESTE : LUIS SEGURA GONZALEZ****HADE: CINCO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS****PLANO:L-1506145-2011****FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY****ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
7-00044879 000		FOLIO REAL
7-00090966 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 49,091,140.00 COLONES**PROPIETARIO:****BANCO NACIONAL DE COSTA RICA****CEDULA JURIDICA 4-000-001021****ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y NUEVE MILLONES NOVENTA Y UN MIL CIENTO CUARENTA COLONES****DUEÑO DEL DOMINIO****PRESENTACIÓN: 2023-00559162-01****CAUSA ADQUISITIVA: REMATE****FECHA DE INSCRIPCIÓN: 23-AGO-2023****ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY****GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY****SERVIDUMBRE TRASLADADA****CITAS: 382-15379-01-0912-001****AFECTA A FINCA: 7-00138305 -000****CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY****ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY****SERVIDUMBRE TRASLADADA****CITAS: 382-15379-01-0913-001****AFECTA A FINCA: 7-00138305 -000****CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY****ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY****SERVIDUMBRE TRASLADADA****CITAS: 382-15379-01-0914-001****AFECTA A FINCA: 7-00138305 -000****CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY****ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY****CONDICIONES REF:00009053 000****CITAS: 382-15379-01-0915-001****AFECTA A FINCA: 7-00138305 -000****CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY****ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY****CONDICIONES REF:00009053 000****CITAS: 382-15379-01-0916-001****AFECTA A FINCA: 7-00138305 -000****CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY****ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY****CONDICIONES REF:00009053 000****CITAS: 382-15379-01-0917-001****AFECTA A FINCA: 7-00138305 -000****CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY****ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY****Emitido el 28-04-2025 a las 20:07 horas**

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-70601013830500-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula: 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Carla Carranza Palacios	Empresa: Carla Carranza Palacios
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Sí
5	Monto del avalúo	54 992 490,00	Monto solicitado: 60.188.741,78
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	La propiedad sujeto, es un terreno medianero, con un local comercial es desuso. Tiene en las colindancias al oeste y sur, un paso de agua tipo crique, por lo que se aplica factor de ajuste a esa área en específico. La instalación eléctrica del local, presenta deficiencias, como cables expuestos, falta de interruptor, tuberías, etc. No hay medidores de servicios instalados en sitio. No se dispone de estudio geológico del terreno. No se asume responsabilidad por vicios ocultos en el sistema constructivo. 689G+R7H Guácimo, Limón		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Carla Carranza Palacios	Emp. N° CCP367
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	6/5/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)