

**AVALÚO DE FINCA URBANA**
**INFORME DE AVALÚO**

|   |   |  |                       |                                  |                       |
|---|---|--|-----------------------|----------------------------------|-----------------------|
| <b>OFICINA</b>  |   | 214 - DIRECCIÓN DE BIENES  |                       | <b>214-70205011038100-2025-U</b> |                       |
| <b>PROPÓSITO DEL AVALÚO</b>                                     |   | BIENES TEMPORALES  |                       |                                  |                       |
| <b>NOMBRE EX DEUDOR</b>   |   |  |                       |                                  |                       |
| GUANGMING TANG  |   | Céd. Residencia 115600119216   |                       |                                  |                       |
| <b>NOMBRE SOLICITANTE</b>                                       |   |  |                       |                                  |                       |
| BANCO NACIONAL DE COSTA RICA                                    |   | Céd. Jurídica 4-000-001021   |                       |                                  |                       |
| <b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>                                   |   |  |                       |                                  |                       |
| BANCO NACIONAL DE COSTA RICA                                    |   | Céd. Jurídica 4-000-001021   |                       |                                  |                       |
| <b>Proporción de Derechos</b>                                   |   |  |                       |                                  |                       |
|   |   | 100%   |                       |                                  |                       |
| <b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>                                       |   |  |                       |                                  |                       |
| Provincia:  | 07 - LIMON  |  |                       |                                  |                       |
| Cantón:   | 02 - POCOCI   |  |                       |                                  |                       |
| Distrito:   | 05 - CARIARI  |  |                       |                                  |                       |
| Localidad:  | ASTÚA PIRIE   |  |                       |                                  |                       |
| <b>DIRECCIÓN EXACTA</b>   |   |  |                       |                                  |                       |
| 75 METROS SUR DE SERVICENTRO ASTÚA PIRIE                        |   |  |                       |                                  |                       |
| <b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>                              |   |  |                       |                                  |                       |
| Inscripción de  | la Finca  | Según el Plano   |                       |                                  |                       |
| Plano de catastro N°  | <b>L-0907115-2004</b>   |  | 575,19 m2             |                                  |                       |
| Identificador Predial   | <b>70205011038100</b>   |  | 575,19 m2             |                                  |                       |
| Diferencia de medidas   | Porcentaje:   | 0,00%  | 0,00 m2               | Demasía                          | NO                    |
| <b>AVALÚO</b>   |   |  |                       |                                  |                       |
| VALOR DEL TERRENO   |   | ¢19.227.451,32   |                       |                                  |                       |
| VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES                                     |   | ¢0,00  |                       |                                  |                       |
| <b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>                                     |   | <b>¢19.227.451,32</b>  |                       |                                  |                       |
| VALOR EN LETRAS:  | DIECINUEVE MILLONES DOSCIENTOS VEINTISIETE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UNO COLONES 32/100 |  |                       |                                  |                       |
| Tiempo estimado para la venta del bien:                         | 12 meses  | Ámbito máximo de mercado potencial   |                       | Local                            |                       |
| Uso predominante del bien:                                      | Comercio  | Especifique:   |                       | ANTIGUO SUPERMERCADO             |                       |
| MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A                                   |   | ¢0,00  |                       |                                  |                       |
| SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA |   |  |                       |                                  |                       |
| SÍ  |   |  |                       |                                  |                       |
| <b>OBSERVACIONES GENERALES</b>                                  |   | CUMPLE PARA SER ACEPTADO COMO BIEN EN GARANTÍA.                              |                       |                                  |                       |
| <b>Nombre del Perito</b> Génesis Méndez Sánchez                 |   |  |                       |                                  |                       |
| <b>Tipo de Profesional</b>                                      |   | Ing. Construcción  | Carnet                | ICO-33771                        | Firma del Perito      |
| <b>Código Perito SIACC</b>                                      |   | 820  | Emp.                  | -                                | Identificación N°     |
| <b>Nombre de la empresa</b>                                     |   | -  |                       |                                  | Cód. Empresa 00000428 |
| <b>Nombre y firma representate legal de la empresa</b>          |   | Génesis Méndez Sánchez   |                       |                                  |                       |
| <b>Fecha inspección:</b>  |   | 22 septiembre 2025   | <b>Fecha informe:</b> |                                  | 23 septiembre 2025    |
| <b>Números telefónicos para contacto</b>                        |   | 8594-7981  |                       |                                  |                       |
| <b>Correo electrónico / Dirección WEB</b>                       |   | <a href="mailto:genesismendez.ing@gmail.com">genesismendez.ing@gmail.com</a> |                       |                                  |                       |

## AVALÚO DEL TERRENO

214-70205011038100-2025-U

## TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

| Características        | SUJETO | COMPARABLES |        |           |        |           |        |        |        |        |        |
|------------------------|--------|-------------|--------|-----------|--------|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|
|                        |        | 1           | Factor | 2         | Factor | 3         | Factor | 4      | Factor | 5      | Factor |
| VALOR €/m2             |        | 28.235,29   |        | 37.142,86 |        | 40.669,86 |        | 0,00   |        | 0,00   |        |
| Área                   | 575,19 | 425,00      | 0,9050 | 350       | 0,8488 | 418       | 0,9000 | 1,0000 |        | 1,0000 |        |
| Frente                 | 14     | 25          | 0,8651 | 10        | 1,0878 | 10        | 1,0878 | 1,0000 |        | 1,0000 |        |
| Nivel                  | 0      | 0           | 1,0000 | 0         | 1,0000 | 0         | 1,0000 | 1,0000 |        | 1,0000 |        |
| Ubicación              | 5      | 5           | 1,0000 | 5         | 1,0000 | 5         | 1,0000 | 1,0000 |        | 1,0000 |        |
| Tipo de vía            | 3      | 9           | 1,4900 | 3         | 1,0000 | 4         | 1,0678 | 1,0000 |        | 1,0000 |        |
| Servicios 1            | 2      | 1           | 1,0305 | 1         | 1,0305 | 2         | 1,0000 | 1,0000 |        | 1,0000 |        |
| Servicios 2            | 16     | 11          | 1,1618 | 16        | 1,0000 | 16        | 1,0000 | 1,0000 |        | 1,0000 |        |
| Negociación            |        |             | 0,9000 |           | 0,9000 |           | 0,9000 | 1,0000 |        | 1,0000 |        |
|                        |        |             | 1,0000 |           | 1,0000 |           | 1,0000 | 1,0000 |        | 1,0000 |        |
|                        |        |             | 1,0000 |           | 1,0000 |           | 1,0000 | 1,0000 |        | 1,0000 |        |
|                        |        |             | 1,0000 |           | 1,0000 |           | 1,0000 | 1,0000 |        | 1,0000 |        |
|                        |        |             | 1,0000 |           | 1,0000 |           | 1,0000 | 1,0000 |        | 1,0000 |        |
| Factor de Homologación |        | 1,2570      |        | 0,8563    |        | 0,9409    |        | 1,0000 |        | 1,0000 |        |
| Valores Homologados    |        | 35.490,76   |        | 31.806,82 |        | 38.264,56 |        |        |        |        |        |

## FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

| DESCRIPCIÓN  | FACTOR | DETALLE       |           |                          |
|--------------|--------|---------------|-----------|--------------------------|
| Desmantelado | 0,9500 | Área afectada | 575,19 m2 | Demolición y disposición |
|              | 1,0000 | Área afectada | 0,00 m2   |                          |
|              | 1,0000 | Área afectada | 0,00 m2   |                          |

## VALOR DEL TERRENO

|                  |             |                |              |                                   |
|------------------|-------------|----------------|--------------|-----------------------------------|
| Valor conclusivo | €35.187 /m2 | Valor ajustado | €33.428 / m2 | Valor unitario Mejoras al Terreno |
| Factor secciones | 0,9500      | Área           | 575,19 m2    | €0 / m2                           |

## VALOR UNITARIO FINAL

€33.428,00 /m2

## VALOR TOTAL DEL TERRENO

€19.227.451,32

## LINDEROS ACTUALES

|       |                                |                        |
|-------|--------------------------------|------------------------|
| NORTE | COMERCIAL AMCOSO S.A.          | CASA DE HABITACIÓN     |
| SUR   | JUAN BADILLA NAVARRO           | FINCA SIN CONSTRUCCIÓN |
| ESTE  | FELICIA AGUILAR GÓMEZ          | CASA DE HABITACIÓN     |
| OESTE | CALLE PÚBLICA CON 14.00 METROS | CALLE PÚBLICA          |

## COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

## PRECISIÓN

| VÉRTICE | ESTE   | NORTE   | Altitud |
|---------|--------|---------|---------|
| 1       | 528732 | 1144392 | 68      |
|         |        |         |         |
|         |        |         |         |
|         |        |         |         |

## DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

| Nº | Descripción   | Tipo información | Números de Contactos |        |       | Fecha Consulta |
|----|---|------------------|----------------------|--------|-------|----------------|
| 1  | LOTE EN VENTA, 100 M NORTE DE LA GASOLINERA ASTÚA PIRIE         | Oferta           | 8995-8900            |        |       | 22/11/2024     |
|    |   | Coordenadas      | Este                 | 528762 | Norte | 1144642        |
| 2  | LOTE EN VENTA EN ASTÚA PIRIE                                    | Oferta           | 8319-3020            |        |       | 19/09/2025     |
|    |   | Coordenadas      | Este                 | 528730 | Norte | 1143556        |
| 3  | LOTE EN VENTA EN ASTÚA PIRIE, DEL SUPER LOREM, 295 METROS OESTE | Oferta           | 8460-6970            |        |       | 01/01/2025     |
|    |   | Coordenadas      | Este                 | 528318 | Norte | 1143443        |
| 4  |   |                  |                      |        |       |                |
|    |   | Coordenadas      | Este                 |        | Norte |                |
| 5  |   |                  |                      |        |       |                |
|    |   | Coordenadas      | Este                 |        | Norte |                |

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

| DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO   |                     |           |                                     | 214-70205011038100-2025-U |                             |
|---|---------------------|-----------|-------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| <b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>   |                     |           | <b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b> |                           |                             |
| NOMBRE SOLI   | Primaria            |           | Caño                                | NO                        | Sistema Sanitario           |
| Material  | Asfalto             |           | Cuneta                              | NO                        | Tanque séptico              |
| Ancho de vía  | 16,20 m             |           | Cordón                              | NO                        | Alcantarillado pluvial      |
| Acera   | NO                  |           | <b>ACCESO A LA FINCA</b>            |                           | Calle pública               |
| <b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>  |                     |           | <b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>        |                           |                             |
| Teléfono  | SÍ                  | VARIOS    | Internet por Cable                  | SÍ                        | Clase social                |
| Alumbrado   | SÍ                  | ICE       | Jardines y Parques                  | SÍ a 3000 m               | Media                       |
| Electricidad  | SÍ                  | CNFL      | Transporte Público                  | SÍ a 0 m                  | Clase social zonas cercanas |
| Agua Potable  | SÍ                  | AYA       | Edificios Comerciales               | SÍ a 0 m                  | Media                       |
| Señal celular   | SÍ                  | VARIOS    | Recolección de basura               | SÍ a 0 m                  | Densidad poblacional        |
| TV por Cable  | SÍ                  |           | Edificios públicos / comunales      | SÍ a 3000 m               | Media                       |
| Medidores instalados  | Electricidad y Agua |           | Actividad del lugar                 |                           |                             |
|   |                     |           | Comercial                           |                           |                             |
| <b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>                                   |                     |           |                                     |                           |                             |
| Frete principal:  | 14,00 m             |           | Nivel sobre calle:                  | 0,00 m                    |                             |
| Fondo:  | 41,10 m             |           | Pendiente %                         | 0                         |                             |
| Relación:   | 2,93571429          |           | Tipo de vía:                        | 3                         |                             |
| Servicios   | S1                  | 2         |                                     |                           |                             |
|   | S2                  | 16        | Ubicación:                          | Medianero                 |                             |
| <b>RIESGOS POTENCIALES</b>  |                     |           |                                     |                           |                             |
| Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:                     |                     |           |                                     | NO                        |                             |
| Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres: |                     |           |                                     |                           |                             |
| Cuerpo de agua cerca  | No                  | Distancia | 0,00 m                              | Posibilidad de daños      | Ninguno                     |
| Topografía  | Plana               | Pendiente | No Aplica                           | Riesgo deslizamiento      | Ninguno                     |
| <b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>   |                     |           |                                     |                           |                             |
| La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 76,80%                             |                     |           |                                     |                           |                             |
| <b>AFECCIONES DEL BIEN</b>  |                     |           |                                     |                           |                             |
| <b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>   |                     |           |                                     |                           |                             |
| FECHA ESTUDIO   | 23/09/2025          |           |                                     |                           |                             |
|   | NO HAY              |           |                                     |                           |                             |
| <b>OBSERVACIONES</b>  |                     |           |                                     |                           |                             |
| No aparece oficina 233 Centro Procesamiento de Crédito en formato.                        |                     |           |                                     |                           |                             |

## ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70205011038100-2025-U



Vista al norte



Vista desde vértice 1



Medidor de agua



Vista al sur

## FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES FILIAL



1



2



3

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-70205011038100-2025-U



## ESTUDIO DE REGISTRO

214-70205011038100-2025-U

NOMBRE SOLICITANTE

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 110381---000

**PROVINCIA:** LIMON **FINCA:** 110381 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000**SEGREGACIONES:** NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO DE SOLAR CON UN LOCAL DE DOS PLANTAS  
**SITUADA EN EL DISTRITO 5-CARIARI CANTON 2-POCOCI DE LA PROVINCIA DE LIMON**  
**LINDEROS:**

NORTE : COMERCIAL AMCOSO S,A.

SUR : JUAN BADILLA NAVARRO

ESTE : FELICIA AGUILAR GOMEZ

OESTE : CALLE PUBLICA CON 14.00 METROS

**MIDE:** QUINIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CON DIECINUEVE DECIMETROS CUADRADOS**PLANO:**L-0907115-2004**FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:**NO HAY**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

| FINCA          | DERECHO | INSCRITA EN |
|----------------|---------|-------------|
| 7-00042976 000 |         | FOLIO REAL  |

**VALOR FISCAL:** 101,000,000.00 COLONES**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: NOVENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS UN MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE COLONES CON VEINTIDOS CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00720780-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 07-NOV-2023

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

Emitido el 23-09-2025 a las 17:04 horas

[Imprimir](#)[Regresar](#)[Comprar](#)

**PLANO DE CATASTRO**

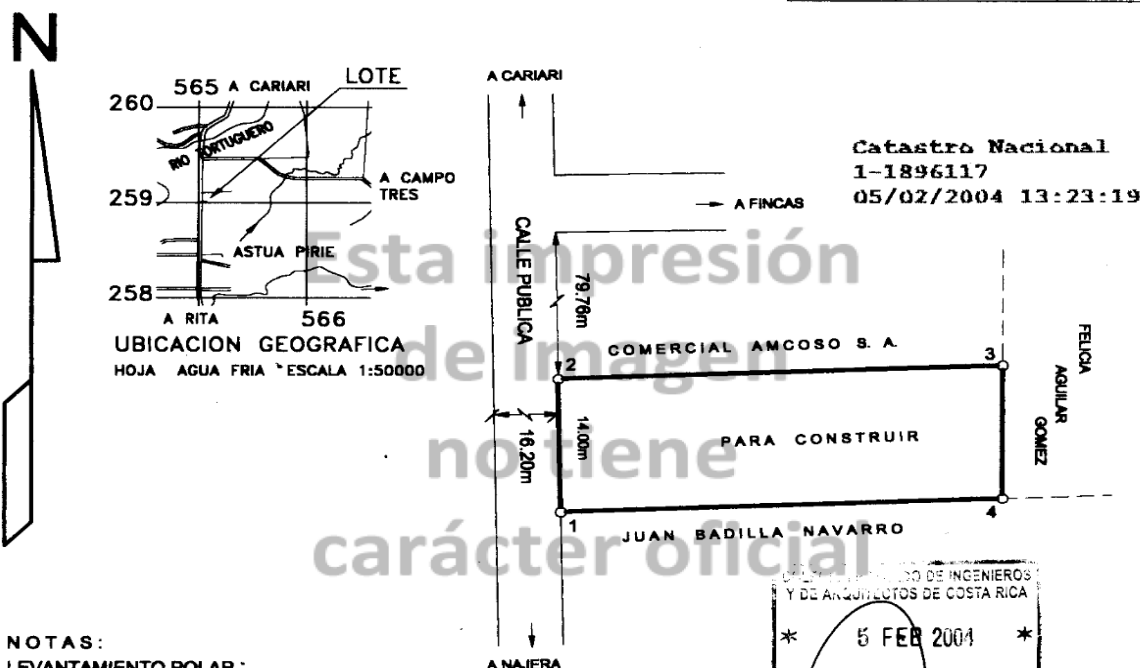
214-70205011038100-2025-U

NOI

INSCRIPCIÓN: 7-907115-2004  
 Fecha : 06/02/2004 13:02:36  
 Registrador: SANTOS ROSALES QUIROS  
 55ADDC735669B7F1BDDADA5515F106B



| LINEA | AZIMUT  | DISTANCIA |
|-------|---------|-----------|
| 1-2   | 358°56' | 14.00m.   |
| 2-3   | 87°55'  | 41.23m.   |
| 3-4   | 180°01' | 14.00m.   |
| 4-1   | 287°54' | 40.97m.   |



|   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| PROPIEDAD DE<br><b>COMERCIAL AMOSO S. A</b>             |   | CEDULA N° 3-101-092976<br><b>575.19m<sup>2</sup></b>  | INFORMACION REGISTRO PUBLICO<br>ES PARTE DEL FOLIO REAL<br><b>7042976-000</b><br><b>AREA: 2748.43m<sup>2</sup></b> |
| VENDE A:<br><b>BERNARDO NAVARRO SOJO</b>                |   | PROTOCOLO<br>TOMO 12976<br>FOLIO 36   |  |
| <b>JULIO ACUÑA VARGAS</b><br>TOPOGRAFO ASOCIADO TA-8628 | ESCALA<br>1: 500<br>FECHA<br>FEBRERO 2004 | SITUADO EN : ASTUA PIRIE<br>DISTRITO : 6° CARIARI<br>CANTON : 2° POCOCI<br>PROVINCIA : 7° LIMON | ARCHIVO<br>NAVARRO<br>SOJO   |

| CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES |  |                           |                                      |                |
|---|--|---------------------------|--------------------------------------|----------------|
| Calificación de la Liquidez                       |  | <b>Media Alta</b>         |                                      |                |
| 1   | Informe de avalúo N°:  | 000-70205011038100-2025-U | Tipo:                                | Urbano         |
| NO  | Nombre del Solicitante   | GUANGMING TANG            | Número de cédula                     | 115600119216   |
| 3   | Nombre del Perito que valoró:  | Génesis Méndez Sánchez    | Empresa:                             | -              |
| 4   | Avalúo para:   | Originación               | Aplica revisión de fondo:            | Si             |
| 5   | Monto del avalúo   | 19.227.451,32             | Monto solicitado:                    | 103.873.894,09 |
| 6   | EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN: |                           |                                      |                |
| 7   | CUMPLE PARA SER ACEPTADO COMO BIEN EN GARANTÍA.                          |                           |                                      | ACEPTAR        |
| 8   | Nombre y firma de quien aplica la matriz                                 | Génesis Méndez Sánchez    | Emp. N°                              | 1              |
| 9   | Fecha de aplicación 1 (Avalúo)   | 02/10/2025                | Fecha de aplicación 2 (Correcciones) |                |