

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

<b>OFICINA</b>	214 - DIRECCIÓN DE BIENES	214-70205011038100-2025-U	
<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	Proporción de Derechos	Céd. Jurídica 4-000-001021 100%	
<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>			
Provincia:	07 - LIMÓN		
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°	575,19 m <sup>2</sup>		
Identificador Predial	575,19 m <sup>2</sup>		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00% 0,00 m <sup>2</sup> Demásia 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			
OBSERVACIONES GENERALES	CUMPLE PARA SER ACEPTADO COMO BIEN EN GARANTÍA.		
Nombre del Perito	Génesis Méndez Sánchez		
Tipo de Profesional	Ing. Construcción	Carnet ICO-33771	Firma del Perito
Código Perito SIACC	820	Emp. -	Identificación N°
Nombre de la empresa	-		Cód. Empresa 00000428
Nombre y firma representante legal de la empresa	Génesis Méndez Sánchez		
Fecha inspección:	22 septiembre 2025	Fecha informe:	23 septiembre 2025
Números telefónicos para contacto	8594-7981		
Correo electrónico / Dirección WEB	genesismendez.ing@gmail.com		

## 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
Frente	14	25	0,8651	10	1,0878	10
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5
Tipo de vía	3	9	1,4900	3	1,0000	4
Servicios 1	2	1	1,0305	1	1,0305	2
Servicios 2	16	11	1,1618	16	1,0000	16
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
<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>			<b>€33.428,00 /m2</b>	
<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO</b>			<b>€19.227.451,32</b>	

### 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.

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

## 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

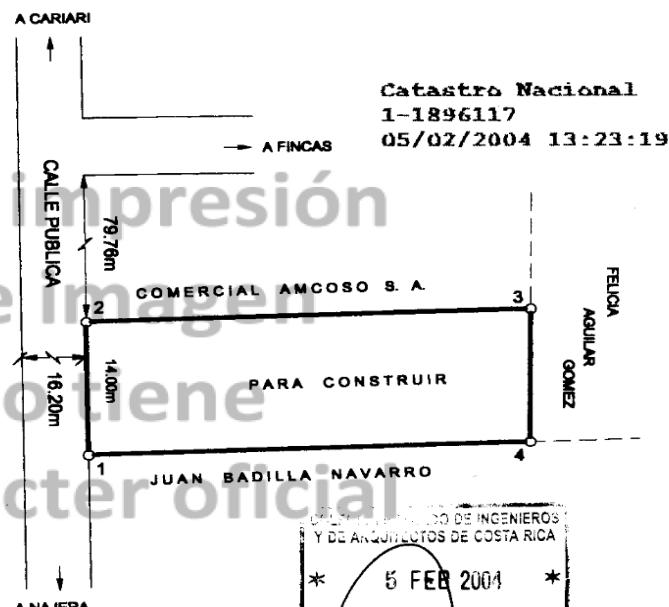
NOI

INSCRIPCIÓN: 7-907115-2004  
 Fecha: 06/02/2004 13:02:36  
 Registrador: SANTOS ROSALES QUIROS  
 55ADDC735669B7F1BBDDADA5515F106B



LÍNEA	AZIMUT	DISTANCIA
1-2	358°56'	14.00m.
2-3	87°55'	41.23m.
3-4	180°01'	14.00m.
4-1	267°54'	40.97m.

N



## NOTAS:

LEVANTAMIENTO POLAR.  
 POLIGONAL ABIERTA.  
 ERROR ANGULAR NO SE DETERMINA  
 POR METODO USADO.  
 ERROR LINEAL ESTIMADO : 0.01m.  
 DOY FE DE QUE LOS LINDEROS  
 SON EXISTENTES.

MODIFICA AL PLANO No. L-825037-1989

PROPIEDAD DE <b>COMERCIAL AMCOSO S. A</b>	CEDULA N° 3-101-092976	AREA <b>575.19m<sup>2</sup></b>	INFORMACION REGISTRO PUBLICO ES PARTE DEL FOLIO REAL <b>7042976-000</b>
VENDE A: <b>BERNARDO NAVARRO SOJO</b>	CEDULA N° 3-307-384	PROTOCOLO TOMO 12976 FOLIO 36	AREA: <b>2748.43m<sup>2</sup></b>
JULIO ACUNA VARGAS TOPOGRAFO ASOCIADO TA-6689	ESCALA 1:500	SITUADO EN: ASTUA PIRIE DISTRITO: 6 <sup>º</sup> CARIARI CANTON: 2 <sup>º</sup> POCOCÍ PROVINCIA: 7 <sup>º</sup> LIMÓN	ARCHIVO NAVARRO SOJO
	FECHA FEBRERO 2004		

### CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES

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