

AVALÚO DE FINCA URBANA

INFORME DE AVALÚO

OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES		INFORME DE AVALÚO	
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 100%	
NOMBRE EX-DEUDOR (S)				
Valverde	Zúñiga	María Valverde	Céd. Identidad 1-0642-0468	
UBICACIÓN DEL BIEN				
Provincia:	07 - LIMÓN			
Cantón:	02 - POCOCI			
Distrito:	01 - GUÁPILES			
Localidad:	Calle Los Ángeles, Bella Vista			
DIRECCIÓN EXACTA				
Limón, Pococí, Guápiles, Bella Vista Calle la Trocha. De la Ruta 32 3,2 Km al sur, a mano derecha, propiedad con tapia esquinera. 56F2+P7H Guápiles, Limón				
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA				
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	2 018,00 m ²			
Identificador Predial	2 018,00 m ²			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m ² Demasía NO	
AVALÚO				
VALOR DEL TERRENO	₡38 467 116,00			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡3 113 500,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡41 580 616,00			
VALOR EN LETRAS: CUARENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS OCHENTA MIL SEISCIENTOS DIECISEIS COLONES 00/100				
Tiempo estimado para la venta del bien:	12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	Local	
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:	Residencial Mixto	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡3 113 500,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			SÍ	
OBSERVACIONES GENERALES	La propiedad sujeto, es un terreno esquinero, con tapia perimetral y restos de edificación que se presume fue una fabrica de grapas. Se considera el valor de la tapia perimetral que esta en una sección del sujeto. Se verifica el punto de amarre. No se dispone de estudio geológico del terreno. No se asume responsabilidad por vicios ocultos en el sistema constructivo.			
Nombre del Perito	Carla Carranza Palacios			
Tipo de Profesional	Arquitecta	Carnet	A-8309	Firma del Perito
Código Perito SIACC	746	Emp.	CCP367	Identificación N°
Nombre de la empresa	Carla Carranza Palacios			Cód. Empresa 00000746
Fecha inspección:	9 octubre 2025	Fecha informe:	10 octubre 2025	
Números telefónicos para contacto	8330-8686 / 4081-3658			
Correo electrónico / Dirección WEB	peritovaluadorcarlacp@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO

214-70201010551200-2025-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES				
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor
VALOR ¢/m2		23 500,00	15 000,00	21 342,00	0,00	0,00
Área	2018	1000	0,7932	3021	1,1424	1640
Frente	29,3	20	1,0020	26	1,0303	16,4
Ubicación	3	5	1,0523	5	1,0523	5
Tipo Vía	3	3	1,0000	3	1,0000	3
Nivel	0	0	1,0000	1,5	1,0460	0
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16
Negociación		0,9700		0,9700		1,0000
Factor de Homologación		0,8113		1,2567		1,0000
Valores Homologados		19 064,68		18 850,21		24 245,10

FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE	
Demolición	0,9200	Área afectada	2 018,00 m2
	1,0000	Área afectada	0,00 m2
	1,0000	Área afectada	0,00 m2

VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo	₡20 720 /m2	Valor ajustado	₡19 062 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	0,9200	Área	2 018,00 m2	₡0 / m2
VALOR UNITARIO FINAL				
VALOR TOTAL DEL TERRENO				

LINDEROS ACTUALES

NORTE	Mario Eli Montero Arce	Calle de lastre
SUR	José Isidro Mejía Acosta	Vivienda
ESTE	Calle Publica	Calle de asfalto
OESTE	Marco Túlio Paniagua Solorzano	Vivienda

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	521 996	1 125 034	414
2	521 994	1 125 003	415

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Terreno medianero, frente a misma calle del sujeto. Pococí, Guápiles, Bella Vista, Calle la Trocha. Área 1000M2 Precio ₡23.500.000	Oferta	Cel 8971-9191			9/10/2025
		Coordinadas	Este	522 117	Norte	1 125 434
2	Terreno medianero, frente a misma calle del sujeto. Pococí, Guápiles, Bella Vista, Calle la Trocha. Área 3021 M2 Precio ₡45.315.000	Oferta	Cel 8338-2197			9/10/2025
		Coordinadas	Este	522 275	Norte	1 126 257
3	Terreno medianero. Pococí, Guápiles, Bella Vista. Área 1640 M2 Precio ₡35.000.000	Oferta	Cel 8735-6253			16/2/2023
		Coordinadas	Este	522 356	Norte	1 127 433

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-70201010551200-2025-U		
VIAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS				
Tipo de ruta	Terciaria	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico	
Material	Asfalto	Cuneta	SÍ	Alcantarillado pluvial	NO	
Ancho de vía	6,00 m	Cordón	NO			
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA				
		Calle pública				
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS				
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ	Clase social Media Baja		
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ 2km	Clase social zonas cercanas Media Baja		
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 200 m	Densidad poblacional Baja		
Aqua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ 3km	Actividad del lugar		
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ a 0 m	Habitacional Comercial		
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ 2km			
Medidores instalados	Ninguno					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS						
Frente principal:	29,30 m	Nivel sobre calle:	0,00 m			
Fondo:	72,98 m	Pendiente %	3%			
Relación:	2,49078498	Tipo de vía:	3			
Servicios	S1 1 S2 16	Ubicación:	Esquinero			
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	No	Distancia	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: 67,00%						
AFECTACIONES DEL BIEN						
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
8/10/2025	PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA CEDULA JURIDICA 4-000-001021	MIDE: DOS MIL DIECIOCHO METROS CUADRADOS PLANO:L-1551944-2012	ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY	SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 424-15335-01-0002-001		
OBSERVACIONES						
La propiedad sujeto es un terreno esquinero, con restos de edificación para demoler. Tiene un cerramiento perimetral en sección norte y oeste, con tapia. Según el Informe Registral tiene afectaciones, al momento de la visita, solo se visualiza los restos de las edificaciones, por lo que se aplica un factor al terreno para la posible demolición. No se dispone de estudio geológico del terreno. No se asume responsabilidad por vicios ocultos en el sistema constructivo. 56F2+P7H Guápiles, Limón						

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-70201010551200-2025-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																		
Tapia perimetral	250,00	32 000	8 000 000	50	32	R	0,4752	0,8190	3 113 500,00	19,5	12 454																		
			-						-																				
			-						-																				
			-						-																				
			-						-																				
TOTAL	250,00		8 000 000						3 113 500,00																				
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																													
OBRAS COMPLEMENTARIAS																													
VALOR TOTAL																													
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN																													
DEFINICIONES																													
Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m2, o unidades			Estado	Estado físico del bien (Actual)																								
				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																									

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-70201010551200-2025-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: Restos edificación y tapia Uso predominante: Residencial

Estado de la edificación: Existente Avance: N/A Presupuesto: ¢

Propiedad utilizada por: En desuso Nombre

Vigencia del contrato de arrendamiento:

Área construcción principal: 250,00 m² Porcentaje de cobertura: 10% Año de construcción: 1993

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: TP01 NÚMERO DE NIVELES: 1

Estructura Concreto se presume con bloques de concreto

Paredes

Entrepiso

Techos

Cubierta

Cielos

Pisos

Fachada

Aposentos

Baños

Otros

Red de agua caliente

Tanque captación de agua

Sistema eléctrico:

Entubado Conduit NO PARCIAL

Porcentaje 0%

Caja breaker NO

Interruptor Fusible

Estado General Malo

Gas LP Ubicación

Estado Físico y Mantenimiento:

Paredes Cielos

Pisos Cubierta

Fisuras**Apreciación visual de desplome**Repellos _____ Paredes _____ Pisos _____ Cielos _____
Pisos _____

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación: Avance:

DESCRIPCIÓN

PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:	
			SÍ	Equivalente al: 0,0%
1				del monto del crédito destinado a construcción
2				
3				
4				
5				
6				
7				

OBSERVACIONES

La propiedad sujeto, es un terreno esquinero, con restos de edificación que se presume fue una fabrica de grapas, y un cerramiento con tapia en un 60 % aprox.del perímetro. La tipología constructiva de la tapia es TP01 con un estado de Regular. El uso predominante de la zona es residencial, aunque se presume los restos de edificación corresponden a una fabrica de grapas, por lo que es mixto. No se visualizan medidores de los servicios. No se dispone de estudio geológico del terreno. No se asume responsabilidad por vicios ocultos del sistema constructivo.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70201010551200-2025-U

**Entorno del sujeto****Frente del sujeto costado norte****Otra vista frente costado norte****Vista interna con restos edificación****Vista interna****Vista interna****Bases medidores eléctricos y área verde****Tapia perimetral y vista sujeto****Otra vista del entorno y frente del sujeto****FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES****Comparable 1****Comparable 2****Comparable 3****Perito en sitio**

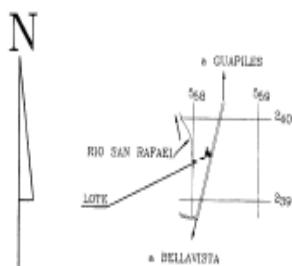
PLANO DE CATASTRO

214-70201010551200-2025-U

DESCRIPCION: 2-2551544-2013
REGISTRO: 2013-02-02 11:12
Registrador: LOTE NUEVO CAYO
2013-02-02 11:42:50

Catastro Nacional
1 - 245-9-3-4-B-Q
02/02/2013 11:42:50

LÍNEA	ÁNGULO	DISTANCIA
1-2	197 09	29.30
2-3	292 26	53.18
3-4	279 37	14.83
4-5	3 18	28.50
5-6	94 02	1.95
6-7	4 38	1.39
7-8	103 42	4.76
8-9	103 42	1.44
9-1	110 17	66.78



UBICACION GEOGRAFICA

HOJA GUAPILES
Nº 3446 IV
ESCALA 1 : 50.000

NOTAS:

LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA.
ERRORES ESTIMADOS : LINEAL 0.01 m
ANGULAR 00 '00'

UNDEROS SON EXISTENTES

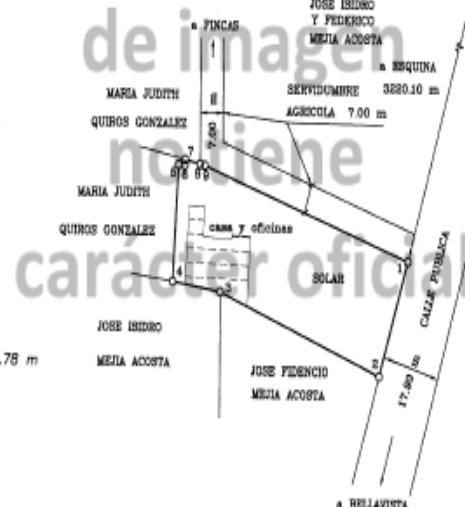
MODIFICA AL PLANO CATASTRADO N°L-0829953-2002

FRENTE A CALLE PUBLICA 1-2 = 29.30 m

FRENTE A SERVIDUMBRE AGRICOLA 8-9= 1.44 m, 9-1 = 66.78 m

"ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE
UNA VEZ INSCRITO EL FUNCIONAMIENTO RESPECTIVO, EL PLANO
SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA
FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO".

Esta impresión
de imagen
no tiene



INFORMACION REGISTRO PUBLICO ES PARTE DE FOLIO REAL 7105512-000 AREA 6630.45m ²	AREA 2018m²	SITUADO EN GUAPILES DISTRITO 01° GUAPILES CANTON 02° POCOCÍ PROVINCIA 7° LIMÓN	
PROTOCOLO TOMO 17621 FOLIO 054	1 : 1000		
	ENERO 2012	CARLOS ALBERTO MUÑOZ MONTERO TOPOGRAFO ASOCIADO TA 6468	

ESTUDIO DE REGISTRO

214-70201010551200-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 105512---000

PROVINCIA: LIMÓN FINCA: 105512 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000**SEGREGACIONES: SI HAY****NATURALEZA: TERRENO PARA LA AGRICULTURA, GARGE, BODEGAS GENERALES, OFICINAS, DORMITORIOS Y CASA DE HABITACION****SITUADA EN EL DISTRITO 1-GUAPILES CANTON 2-POCOCI DE LA PROVINCIA DE LIMÓN****LINDEROS:**

NORTE : MARIO ELI MONTERO ARCE

SUR : JOSE ISIDRO MEJIA ACOSTA

ESTE : CALLE PUBLICA

OESTE : MARCO TULIO PANIAGUA SOLORIZANO

MIDE: DOS MIL DIECIOCHO METROS CUADRADOS**PLANO:L-1551944-2012****FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL: NO HAY****ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
7-00081430 000		FOLIO REAL
7-00105510 000		FOLIO REAL
7-00105511 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 97,855,109.00 COLONES**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y OCHO MIL ONCE DOLARES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2025-00392883-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 23-MAY-2025

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

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 424-15335-01-0002-001

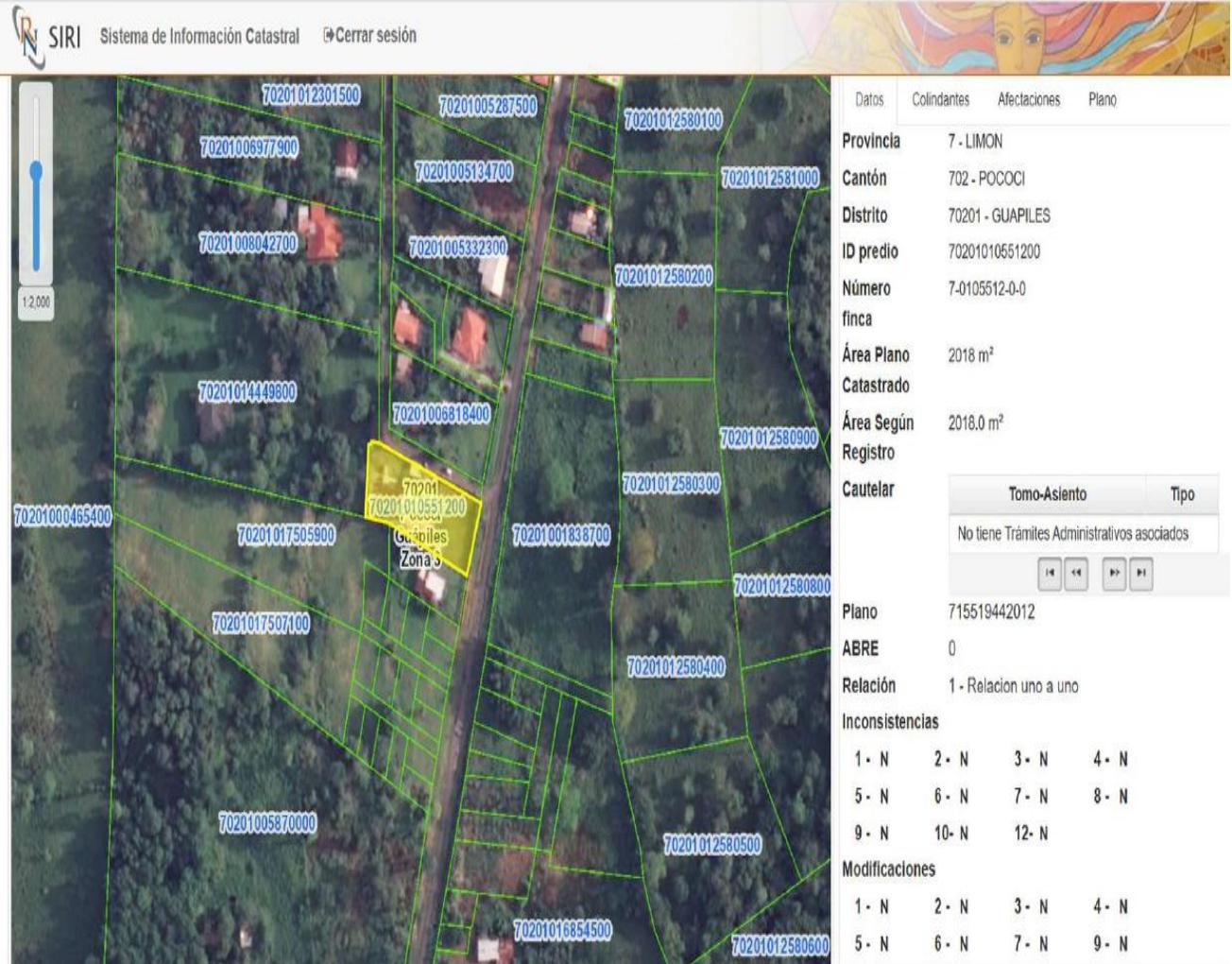
FINCA REFERENCIA 7057772 000

AFECTA A FINCA: 7-00105512 -000

CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 08-10-2025 a las 12:21 horas



CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1 Informe de avalúo N°:	214-70201010551200-2025-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:	No
5 Monto del avalúo	41 580 616,00	Monto solicitado:	37 889 650,70
6 EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7 La propiedad sujeto, es un terreno esquinero, con tapia perimetral y restos de edificación que se presume fue una fabrica de grapas.	Se considera el valor de la tapia perimetral que esta en una sección del sujeto. Se verifica el punto de amarre. No se dispone de estudio geológico del terreno. No se asume responsabilidad por vicios ocultos en el sistema constructivo.		ACEPTAR
8 Nombre y firma de quien aplica la matriz	Carla Carranza Palacios		Emp. N° CCP367
9 Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	10/10/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	