

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-70201010551200-2025-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 100%	
NOMBRE EX-DEUDOR (S)					
Valverde	Zúñiga	María Valverde		Céd. Identidad 1-0642-0468	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	07 - LIMON				
Cantón:	02 - POCOCI				
Distrito:	01 - GUAPILES				
Localidad:	Calle Los Ángeles, Bella Vista				
DIRECCIÓN EXACTA					
Limón, Pococi, 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°	L-1551944-2012		2 018,00 m2		
Identificador Predial	70201010551200		2 018,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	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 <u>Local</u>		
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 <u>SI</u>					
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° 1-0791-0034
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		<a href="mailto:peritovaluadorcarlapc@gmail.com">peritovaluadorcarlapc@gmail.com</a>			

AVALUO 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	0,9338	1,0000		1,0000	
Frente	29,3	20	1,0020	26	1,0303	16,4	1,1561	1,0000		1,0000	
Ubicación	3	5	1,0523	5	1,0523	5	1,0523	1,0000		1,0000	
Tipo Vía	3	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000	1,0000		1,0000	
Nivel	0	0	1,0000	1,5	1,0460	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		0,9700		0,9700		1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		0,8113		1,2567		1,1360		1,0000		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		Costo aprox. por demolición de restos de edificación				
	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						€19 062,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€38 467 116,00					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	Mario Eli Montero Arce					Calle de lastre					
SUR	José Isidro Mejía Acosta					Vivienda					
ESTE	Calle Publica					Calle de asfalto					
OESTE	Marco Tulio Paniagua Solorzano					Vivienda					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
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	
					Coordenadas		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	
					Coordenadas		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	
					Coordenadas		Este	522 356	Norte	1 127 433	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-70201010551200-2025-U	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>			<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
Tipo de ruta	Terciaria		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	SÍ	Alcantarillado pluvial
Ancho de vía	6,00 m		Cordón	NO	Tanque séptico
Acera	NO		<b>ACCESO A LA FINCA</b>		Calle pública
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>				<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ	Clase social	
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ 2km	Media Baja	
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 200 m	Clase social zonas cercanas	
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ 3km	Media Baja	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ a 0 m	Densidad poblacional	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ 2km	Baja	
Medidores instalados	Ninguno		Actividad del lugar		
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>					
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	Ubicación:	Esquinero	
	S2	16			
<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: 67,00%					
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>					
<b>FECHA ESTUDIO</b>		<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>			
8/10/2025		<b>PROPIETARIO:</b> BANCO NACIONAL DE COSTA RICA CEDULA JURIDICA 4-000-001021 <b>MIDE:</b> DOS MIL DIECIOCHO METROS CUADRADOS <b>PLANO:</b> L-1551944-2012 <b>ANOTACIONES SOBRE LA FINCA:</b> NO HAY <b>GRAVÁMENES o AFECTACIONES:</b> SI HAY <b>SERVIDUMBRE DE PASO</b> <b>CITAS:</b> 424-15335-01-0002-001			
<b>OBSERVACIONES</b>					
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			¢3 113 500,00								
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0,00								
VALOR TOTAL			¢3 113 500,00								
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN											ESTADO
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							
O	ÓPTIMO										
MB	MUY BUENO										
B	BUENO										
I	INTERMEDIO										
R	REGULAR										
D	DEFICIENTE										
M	MALO										
MM	MUY MALO										
DM	DEMOLICIÓN										

**DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES**

214-70201010551200-2025-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

**Sistema eléctrico:**

Paredes

Entrepiso

Techos

Cubierta

Cielos

Pisos

Fachada

Aposentos

Baños

Otros

Red de agua caliente

Tanque captación de agua

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
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				

Equivalente al: 0,0%

del monto del crédito destinado a construcción

**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

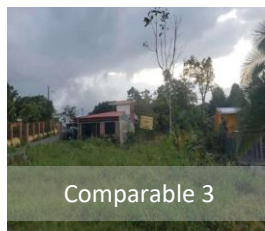
**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



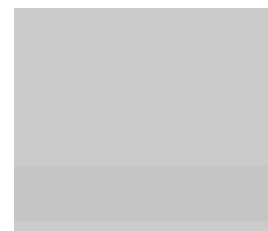
Comparable 1



Comparable 2



Comparable 3



Perito en sitio





## ESTUDIO DE REGISTRO

214-70201010551200-2025-U

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

PROVINCIA: LIMON 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 LIMON**

**LINDEROS:**

NORTE : MARIO ELI MONTERO ARCE

SUR : JOSE ISIDRO MEJIA ACOSTA

ESTE : CALLE PUBLICA

OESTE : MARCO TULIO PANIAGUA SOLORZANO

**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

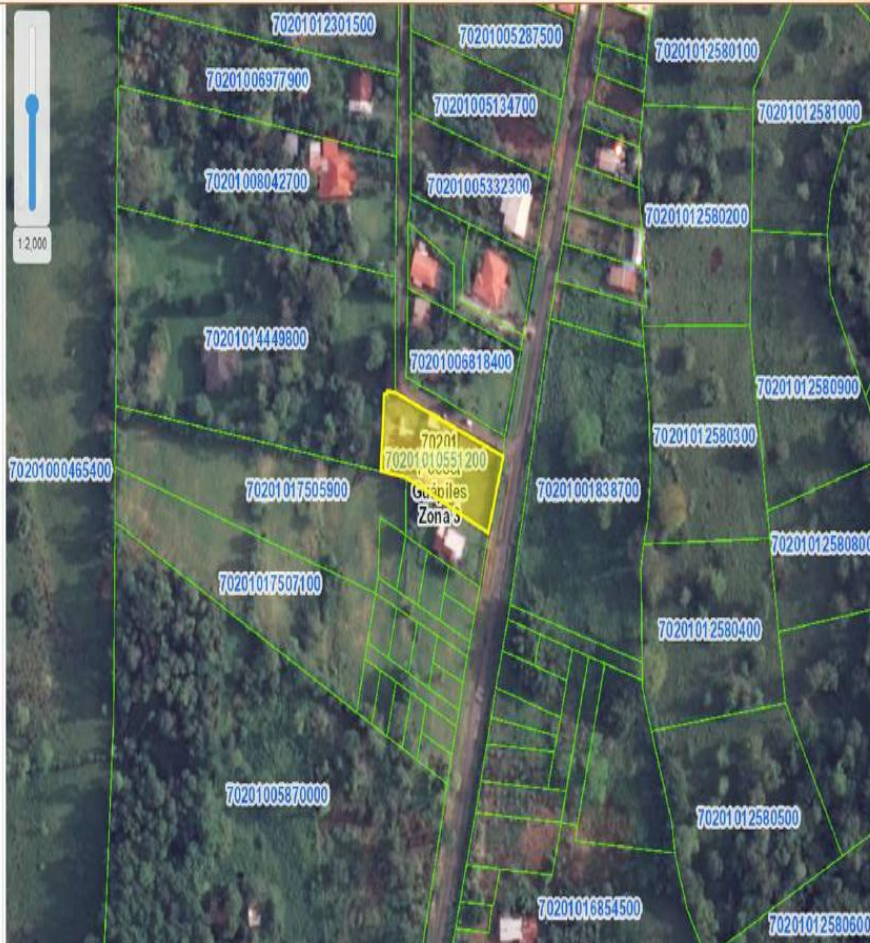
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

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





SIRI Sistema de Información Catastral

[Cerrar sesión](#)

Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano
Provincia	7 - LIMON		
Cantón	702 - POCOCI		
Distrito	70201 - GUAPILES		
ID predio	70201010551200		
Número finca	7-0105512-0-0		
Área Plano Catastrado	2018 m²		
Área Según Registro	2018.0 m²		
Cautelar	Tomo-Asiento		Tipo
No tiene Trámites Administrativos asociados			
<div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>			
Plano	715519442012		
ABRE	0		
Relación	1 - Relacion uno a uno		
Inconsistencias			
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N
9 - N	10 - N	12 - N	
Modificaciones			
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	9 - N

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.		
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)