AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO
OFICINA	214 - DIRECIÓN DE BIENES	214-70101006800300-2026-U
PROPÓSITO DEL AVALÚO	BIEN TEMPORAL	

NOMBRE SOLICITANTE

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA — Céd. Jurídica 4-000-001021

NOMBRE PROPIETARIO		Proporción de Derechos
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021	100%

NOMBRE EX DEUDORA

LIGIA GONZÁLEZ CASCANTE — Céd. Identidad 7-0090-0580

UBICACIÓN DEL BIEN

Provincia: 07 - LIMON
Cantón: 01 - LIMON
Distrito: 01 - LIMON
Localidad: URBANIZACIÓN PACUARE NUEVO

DIRECCIÓN EXACTA

185 METROS SUROESTE DE LA ESCUELA DE PACUARE

REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA

Inscripción de la Finca			Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	**L-0286374-1995**		89,53 m2		
Identificador Predial	**70101006800300**		89,53 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO

AVALÚO

VALOR DEL TERRENO	¢8.786.026,55
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢0,00
VALOR TOTAL DEL BIEN	**₡8.786.026,55**

VALOR EN LETRAS: OCHO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL VEINTISEIS COLONES 55/100

Tiempo estimado para la venta del bien: 18 meses — Ámbito máximo de mercado potencial: Local
Uso predominante del bien: Residencial Horizontal — Especifique: Casa de habitación
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ¢0,00

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: SÍ

OBSERVACIONES GENERALES: Bien es garantía del banco, pero actualmente construcción no cumple con políticas de aceptación, por lo que se valora solo terreno.

Nombre del Perito: Génesis Méndez Sánchez

GENESIS MENDEZ SANCHEZ (FIRMA) — Firmado digitalmente por GENESIS MENDEZ SANCHEZ (FIRMA) Fecha: 2026.02.20 18:21:51 -06'00'

Tipo de Profesional: Ing. Construcción — Carnet: ICO-33771
Código Perito SIACC: 820 — Emp.: -
Firma del Perito — Identificación N°
Nombre de la empresa: Génesis Méndez Sánchez — Cód. Empresa: 00000428

Nombre y firma representante legal de la empresa: Génesis Méndez Sánchez
Fecha inspección: 8 febrero 2026 — Fecha informe: 20 febrero 2026
Números telefónicos para contacto: 8594-7981
Correo electrónico / Dirección WEB: genesismendez.ing@gmail.com

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 sismo 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.

AVALÚO DEL TERRENO	214-70101006800300-2026-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO — TC: **¢496,00/$**

Características	SUJETO	COMPARABLES 1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢/m²		101.666,67		111.160,52		100.070,12		0,00		0,00	
Área m²	89,53	90	1,0017	89	0,9980	159,72	1,2105		1,0000		1,0000
Frente	6	6	1,0000	7	0,9622	9	0,9036		1,0000		1,0000
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	3	0,9503		1,0000		1,0000
Tipo de vía	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000		1,0000		1,0000
Servicios 1	4	1	1,0942	4	1,0000	4	1,0000		1,0000		1,0000
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000		1,0000		1,0000
Nivel	1	1	1,0000	0,6	0,9881	0	0,9704		1,0000		1,0000
Negociación			0,9750		0,9750		0,9750		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		1,0687		0,9251		0,9835		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		108.646,96		102.837,61		98.415,06					

FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE		
Lote en verde	0,9500	Área afectada	89,53 m2	Demolición y disposición de residuos
	1,0000	Área afectada	0,00 m2	
	1,0000	Área afectada	0,00 m2	

VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo	₡103.300 /m2	Valor ajustado	¢98.135 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno	
Factor secciones	0,9500	Área	89,53 m2	¢0 / m2	

VALOR UNITARIO FINAL **¢98.135,00 /m2**

VALOR TOTAL DEL TERRENO **¢8.786.026,55**

LINDEROS ACTUALES

NORTE	INVU	Casa de habitación
SUR	INVU	Casa de habitación
ESTE	INVU	Casa de habitación
OESTE	CALLE BALLENA	Calle pública

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05 — **PRECISIÓN**

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	603991	1105593	10

Plus Code: XWWX+WC7 Limón

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Propiedad en venta en misma zona homogénea	Oferta	8517-2025			04/08/2025
		Coordenadas	Este	604090	Norte	1105701
2	Propiedad en venta en misma zona homogénea	Oferta	8865-6322			16/07/2025
		Coordenadas	Este	604050	Norte	1105569
3	Propiedad en venta en misma zona homogénea	Oferta	7130-3009			04/08/2025
		Coordenadas	Este	604485	Norte	1105510
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 sismo 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

214-70101006800300-2026-U

VÍAS DE COMUNICACIÓN

NOMBRE SOLICIT	Calle local
Material	Asfalto
Ancho de vía	5,22 m
Acera	SÍ

ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS

Caño	SÍ	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Cordón	SÍ		

ACCESO A LA FINCA Calle pública

DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS

Teléfono	SÍ	Varios	Internet por Cable	SÍ	Varios
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardínes y Parques	SÍ	a 300 m
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	a 150 m
Agua Potable	SÍ	AYA	Edificios Comerciales	SÍ	a 500 m
Señal celular	SÍ	Varios	Recolección de basura	SÍ	a 0 m
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	a 500 m

Medidores instalados: Electricidad y Agua

DATOS SOCIOECONÓMICOS

Clase social	Baja
Clase social zonas cercanas	Baja
Densidad poblacional	Alta
Actividad del lugar	Residencial

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS

Frente principal:	6,00 m	Nivel sobre calle:	1,00 m
Fondo:	14,93 m	Pendiente %	0
Relación:	2,4875	Tipo de vía:	4
Servicios S1	4		
S2	16	Ubicación:	Medianero

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 a construcción	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: 87,00%

AFECTACIONES DEL BIEN

FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES
10/02/2026	**NO HAY**

Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble: NO

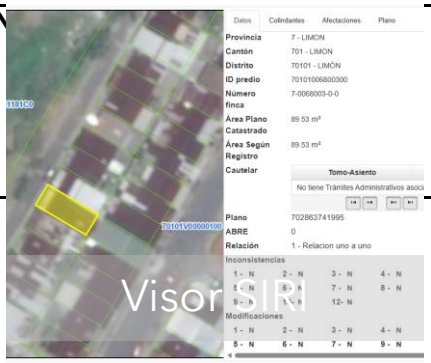
OBSERVACIONES

Identificador predial 70101006800300 no presenta inconsistencias, modificaciones ni avisos catastrales. Fuera de zona con potencial riesgo de inundación y deslizamiento según SNIT. No se valora casa porque se encuentra en malas condiciones y con sistema eléctrico obsoleto. Se afecta debido a que para considerar solo lote en limpio debe tomarse en cuenta demolición y disposición de residuos.

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 sismo 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.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70101006800300-2026-U



Visor SIRI

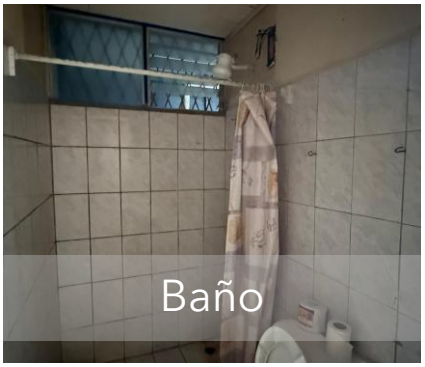
Dormitorio 1

Área de pilas

Área de pilas

Cocina

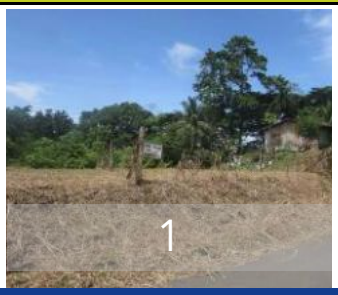
Tablero


Baño

Dormitorio 2

Sala - comedor

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES


1

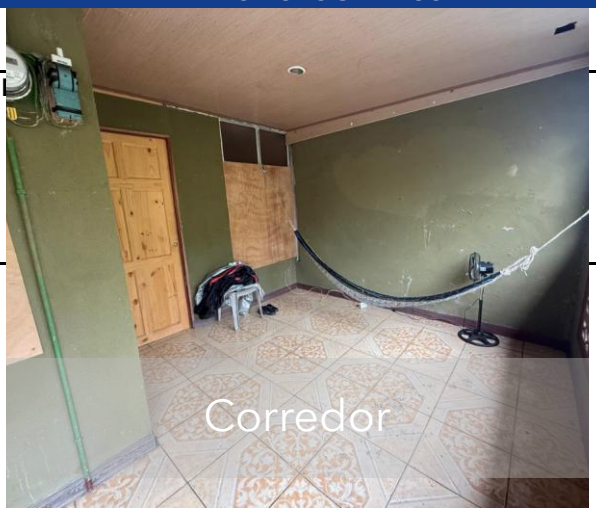
2

3

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 sismo 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.

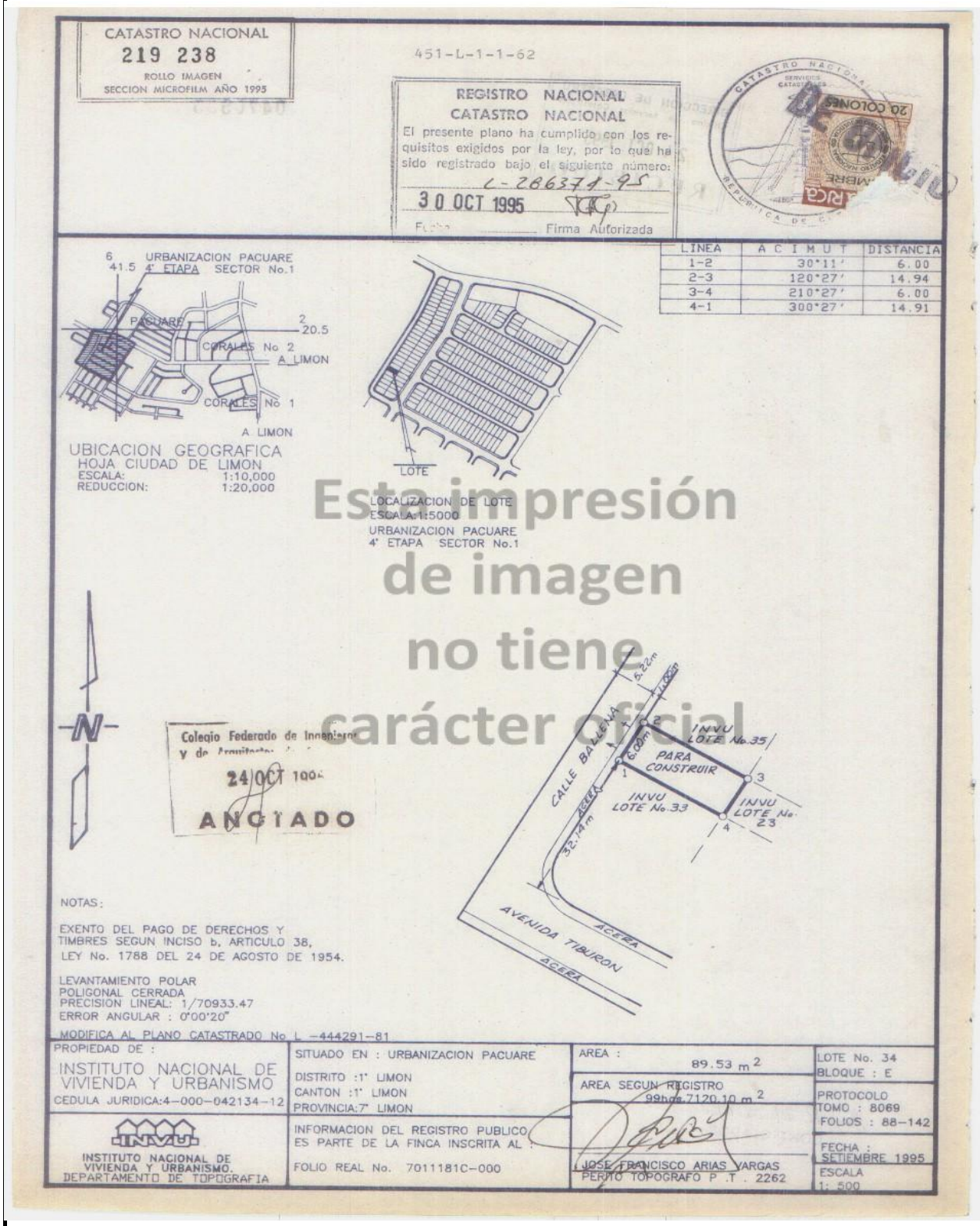
ANEXO FOTOGRÁFICO 214-70101006800300-2026-U

NOMI



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 sismo 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.

PLANO DE CATASTRO 214-70101006800300-2026-U



Este impresión de imagen no tiene carácter oficial

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 sismo 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.

INFORME REGISTRAL 214-70101006800300-2026-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 68003---000

PROVINCIA: LIMON **FINCA:** 68003 **DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR BLOQUE E LOTE 34
SITUADA EN EL DISTRITO 1-LIMON CANTON 1-LIMON DE LA PROVINCIA DE LIMON
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : INVU
SUR : INVU
ESTE : INVU
OESTE : CALLE BALLENA

MIDE: OCHENTA Y NUEVE METROS CON CINCUENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:L-0286374-1995
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL:701010068003__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
700011181C	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 26,050,019.19 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTISEIS MILLONES CINCUENTA MIL DIECINUEVE COLONES CON DIECINUEVE CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00152902-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 28-FEB-2024

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

Emitido el 10-02-2026 a las 21:19 horas

Imprimir Regresar Comprar

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 sismo 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.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES					
Calificación de la Liquidez		**ALTA**			
1	Informe de avalúo N°:	214-70101006800300-2025-U		Tipo:	Urbano
NO	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Número de cédula	4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Génesis Méndez Sánchez		Empresa:	Génesis Méndez Sánchez
4	Avalúo para:	Originación		Aplica revisión de fondo:	Sí
5	Monto del avalúo	8.786.026,55		Monto solicitado:	26.050.019,19
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:				
7	Bien es garantía del banco, pero actualmente construcción no cumple con políticas de aceptación, por lo que se valora solo terreno.				ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz		Génesis Méndez Sánchez	Emp. N°	1
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	20/02/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)		