

AVALÚO DE FINCA URBANA			INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-70201011429900-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Bien Temporal			
NOMBRE SOLICITANTE (S)				
Banco	Nacional	de Costa Rica	Céd. Identidad 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)				
Banco	Nacional	de Costa Rica	Céd. Identidad 4-000-001021	Proporción de Derechos 100%
NOMBRE EX DEUDOR (S)				
Solano	Calvo	Samy José	Céd. Identidad 7-0145-0224	
UBICACIÓN DEL BIEN				
Provincia:	07 - LIMON			
Cantón:	02 - POCOCCI			
Distrito:	01 - GUAPILES			
Localidad:	La Colonia			
DIRECCIÓN EXACTA				
Limón, Pococí, La Colonia, San Rafael. Del Ebais de San Rafael, 500 mts al sur, entrada a mano derecha frente Ruta 249, tercer casa a mano derecha, color blanca con corredor frontal.. 66R3+HHP Guápiles, Limón				
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA				
Inscripción de la Finca			Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	L-1018804-2005		300,02 m2	
Identificador Predial	70201011429900		300,02 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia NO
AVALÚO				
VALOR DEL TERRENO				¢13 188 879,20
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢21 954 302,00
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢35 143 181,20
VALOR EN LETRAS:	TREINTA Y CINCO MILLONES CIENTO CUARENTA Y TRES MIL CIENTO OCHENTA Y UNO COLONES 20/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:		Habitacional
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢21 954 302,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			SÍ	
OBSERVACIONES GENERALES	La propiedad sujeto, es un terreno medianero con una vivienda. Tiene la inconsistencia #9 en relación a que el Distrito indicado en el Informe Registral y Plano de Catastro están incorrectos. El Distrito correcto es 07 La Colonia. Presenta deficiencias en la instalación eléctrica, como cuchilla eléctrica en vez de interruptor, faltantes de tapas, conectores etc. No se dispone de estudio geológico del terreno. No se asume responsabilidad por vicios ocultos en el sistema constructivo.			
Nombre del Perito	<u>Carla Carranza Palacios</u>			
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:	9 octubre 2025	
Números telefónicos para contacto	8330-8686 / 4081-3658			
Correo electrónico / Dirección WEB	peritavaluadorcarlapc@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO						214-70201011429900-2025-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		45 539,00		39 787,00		31 380,00		0,00		0,00	
Área	300,02	224,00	0,9081	377	1,0783	478	1,1637	1,0000		1,0000	
Frente	12	8	1,1067	14,97	0,9462	4	1,3161	1,0000		1,0000	
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	8	1,0795	1,0000		1,0000	
Tipo Via	4	4	1,0000	3	0,9357	7	1,2206	1,0000		1,0000	
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	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		1,0000		0,8500		0,8500		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		1,0050		0,8115		1,7153		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		45 766,43		32 286,38		53 826,71					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE									
	1,0000	Área afectada		0,00 m2							
	1,0000	Área afectada		0,00 m2							
	1,0000	Área afectada		0,00 m2							
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€43 960 /m2	Valor ajustado	€43 960 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno							
Factor secciones	1,0000	Área	300,02 m2	€0 / m2							
VALOR UNITARIO FINAL				€43 960,00 /m2							
VALOR TOTAL DEL TERRENO				€13 188 879,20							
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	Resto de Karen Patricia Valverde Alfaro				Vivienda						
SUR	Calle publica con 12 metros de frente				Calle de asfalto						
ESTE	Resto de Karen Patricia Valverde Alfaro				Vivienda						
OESTE	Resto de Karen Patricia Valverde Alfaro				Vivienda						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05								PRECISIÓN			
VÉRTICE	ESTE			NORTE			Altitud				
1	522 352			1 132 452			214				
2	522 340			1 132 452			213				
4	522 353			1 132 473			213				
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	Terreno medianero, ubicado en Limón, Pococí, La Colonia. Barrio La Palma. Área 224 M2 Valor €10.200.736	Base de Datos	Avalúo Ref. 51-70207019067200-2023-U			23/3/2023					
		Coordenadas	Este	523 651	Norte	1 131 519					
2	Terreno medianero, ubicado en Limón, Pococí, La Colonia, por Estándar Fruit . Área 377 M2 Valor €15.000.000	Oferta	https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/venta-de-lote-guapiles-por-standar-fruit-4052-gc/30934037			9/10/2025					
		Coordenadas	Este		Norte						
3	Terreno en servidumbre, ubicado en Limón, Pococí, La Colonia. Área 475 M2 Precio €15.000.000	Oferta	https://anuntico.com/lotes-venta/limon/pococi/la-colonia/bello-lote-en-pococi-limon-19101			9/10/2025					
		Coordenadas	Este		Norte						

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-70201011429900-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Terciaria	Caño	NO
Material	Lastre fino	Cuneta	NO
Ancho de vía	11,80 m	Cordón	NO
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA	
		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 0 m
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 0 m
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 0 m
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ a 0 m
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 0 m
Medidores instalados	Electricidad y Agua	Clase social Media Baja	
		Clase social zonas cercanas Media	
		Densidad poblacional Media	
		Actividad del lugar	
		Residencial Habitacional	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frente principal:	12,00 m	Nivel sobre calle:	0,00 m
Fondo:	25,04 m	Pendiente %	3%
Relación:	2,08666667	Tipo de vía:	4
Servicios	S1 1	Ubicación: Medianero	
	S2 16		
RIESGOS POTENCIALES			
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
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica
			Possibilidad de daños Ninguno
			Riesgo deslizamiento Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 80,00%			
AFECTACIONES DEL BIEN			
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
FECHA ESTUDIO			
7/10/2025	PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA CEDULA JURIDICA 4-000-001021	MIDE: TRESIENTOS METROS CON DOS DECIMETROS CUADRADOS PLANO:L-1018804-2005	
ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY			
OBSERVACIONES			
La propiedad sujeto, es una vivienda de 1 nivel, con corredores frontal y posterior. Según el Informe Registral presenta afectaciones, al momento de la visita se visualizan defectos en la instalación eléctrica, como faltantes de tubería, tapas, interruptor, etc. Además presenta la Inconsistencia #9 debido a que el distrito correcto es La Colonia y no Guápiles. Se verifica el punto de amarre a esquina. No se dispone de estudio geológico del terreno. No se asume responsabilidad por vicios ocultos a nivel constructivo. 66R3+HHP Guápiles, Limón			

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-70201011429900-2025-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				
Vivienda	95,00	260 000	24 700 000	50	21	R	0,7018	0,8190	14 196 895,00	28,7	149 441				
Corredor frontal	23,00	160 000	3 680 000	50	21	I	0,7018	0,9191	2 373 692,00	32,3	103 204				
Corredor posterior	15,00	200 000	3 000 000	50	21	I	0,7018	0,9191	1 935 075,00	32,3	129 005				
Garaje	40,00	150 000	6 000 000	50	21	R	0,7018	0,8190	3 448 640,00	28,7	86 216				
			-						-						
TOTAL	173,00		37 380 000						21 954 302,00						
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									¢21 954 302,00						
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0,00						
VALOR TOTAL									¢21 954 302,00						
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN															
DEFINICIONES															
Área	Dimensión de la construcción		Estado		Estado físico del bien (Actual)		ESTADO								
	Medida en metros, m2, o unidades		Factor Depre.		Factor de Depreciación										
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo		Factor Estado		Factor de Estado										
	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				214-70201011429900-2025-U		
CONSTRUCCIONES						
Tipo de construcción existente:	Vivienda	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:	173,00 m2	Porcentaje de cobertura:	60%	Año de construcción:	2004	
DETALLE DE ELEMENTOS						
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		<u>VC01</u>	NÚMERO DE NIVELES:		<u>1</u>	
Estructura	Mampostería integral	Sistema eléctrico:				
Paredes	Bloques de concreto	Entubado Conduit	<u>SI</u>	<u>PARCIAL</u>		
Entrepiso	N/A	Porcentaje	<u>50%</u>			
Techos	HG ondulado	Caja breaker	<u>SI</u>			
Cubierta	Estructura metálica	Interruptor	<u>Cuchilla</u>			
Cielos	Tablilla madera, plástica y fibrolit	Estado General	<u>Regular</u>			
Pisos	Cerámica, piso lujado rojo	Gas LP	<u>Ubicación</u>			
Fachada	Corredor frontal y jardín	Estado Físico y Mantenimiento:				
Aposentos	Corredor frontal, garaje, sala comedor, cocina, 2 dormitorios, 1 baño, corredor posterior y cuarto pilas	Paredes	<u>Regular</u>	Cielos	<u>Regular</u>	
Baños	1	Pisos	<u>Bueno</u>	Cubierta	<u>Regular</u>	
Otros						
Red de agua caliente						
Tanque captación de agua						
Fisuras						
Repellos		<u>Leve</u>	Apreciación visual de desplome			
Paredes		<u>Ninguno</u>	Pisos	<u>Ninguno</u>	Cielos	<u>Ninguno</u>
Pisos		<u>Ninguno</u>	Presenta orificio cielo			
OBRAS COMPLEMENTARIAS						
Estado de la edificación:		Avance:				
DESCRIPCIÓN						
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN						
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para <u>SÍ</u> construcción:			
1			Equivalentemente al: <u>0,0%</u> del monto del crédito destinado a construcción			
2						
3						
4						
5						
6						
7						
OBSERVACIONES						
La propiedad sujeto, es una vivienda de 1 nivel, con corredores frontal y posterior. La tipología constructiva es VC01, con un estado de Regular la vivienda y el área del garaje, y los corredores frontal y posterior misma tipología con un estado de conservación de Intermedio. Según el Informe Registral presenta afectaciones, al momento de la visita se visualizan defectos en la instalación eléctrica, como faltantes de tubería, tapas, interruptor, etc. Además presenta la Inconsistencia #9 debido a que el distrito correcto es La Colonia y no Guápiles. Se verifica el punto de amarre a esquina. No se dispone de estudio geológico del terreno. No se asume responsabilidad por vicios ocultos a nivel constructivo. 66R3+HHP Guápiles, Limón						

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70201011429900-2025-U



Entorno del sujeto



Frete del sujeto



Fachada principal



Garaje



Sala comedor



Dormitorio



Corredor frontal

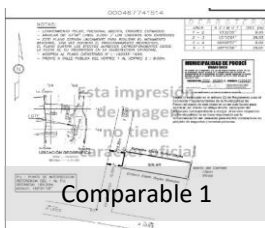


Dormitorio

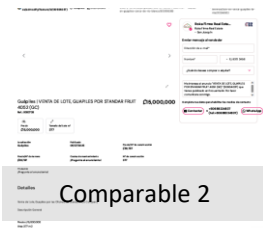


Baño y corredor posterior

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



Comparable 1



Comparable 2



Comparable 3



Perito en sitio



Cuarto pilas y corredor posterior



Fachada posterior



Otra vista fachada posterior



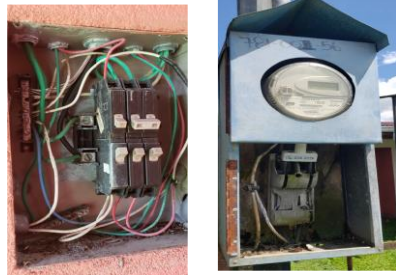
Cocina



Patio posterior



Otra vista de sala comedor



Tablero, medidor y cuchilla electrica

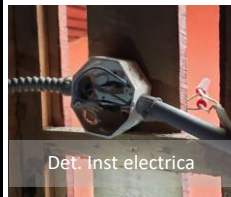


Instalacion electrica del entre cielo



Medidor del agua y tablero electrico

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



Det. Inst electrica



Det. Inst electrica



Det. estado area corredor



Det.cielo raso



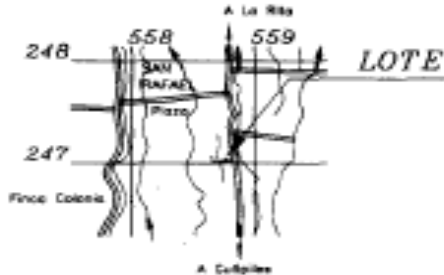
Tanque septico

PLANO DE CATASTRO

214-70201011429900-2025-U

INSCRIPCIÓN: 7-1018604-2005
 Fecha : 24/08/2005 09:34:02
 Registrador: OLMAN RODRIGUEZ ORRERO
 851907B449548CECD480E54A32708473

Catastro Nacional
 1-1982724
 22/08/2005 11:49:13
 Ingreso

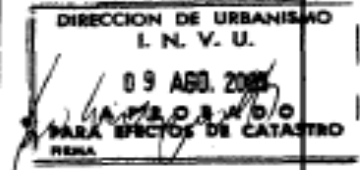
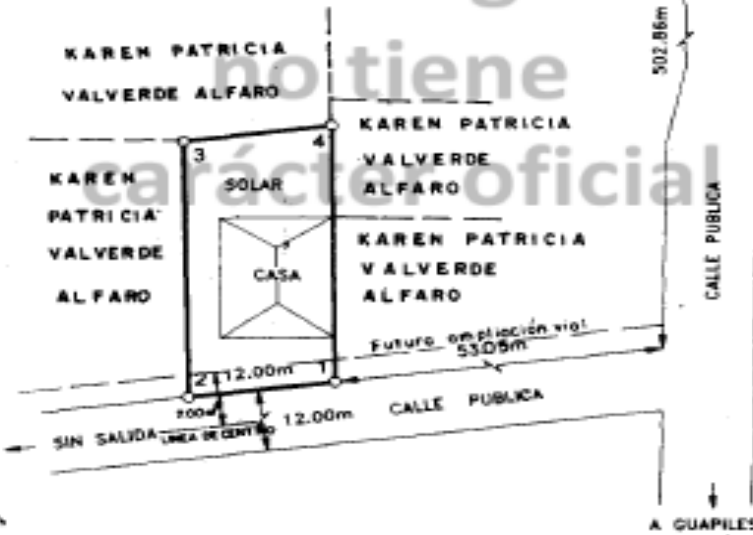


UBICACIÓN GEOGRAFICA
 ESCALA 1:50000 HOJA GUAPILES

NOTAS:

- DOY FE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES.
- LEVANTAMIENTO POLAR CON POLIGONAL ABIERTA.
- ERRORES ESTIMADOS: ANGULAR 00° 01', LINEAL 0.01m
- MODIFICA AL PLANO CATRASTRADO L-878726-2003

DERROTERO		
LINEA	AZIMUT	DISTANCIA
1-2	262°59'	12.00m.
2-3	359°01'	24.92m.
3-4	82°30'	12.17m.
4-1	179°23'	25.04m.



PROPIEDAD DE: KAREN PATRICIA VALVERDE ALFARDO	GEDULA: 7-174-276	AREA: 300.02m²	INFORMACION REGISTRO PUBLICO ES PARTE DE FOLIO REAL 7103929-001
ESCALA: 1:500		FECHA: DICIEMBRE 2004	AREA 9877.59 m ²
JORGE HIDALGO ZUÑIGA INGENIERO TOPOGRAFICO P.T. 1914	PROTOCOLO: TOMO: 10910 FOLIO: 152	SITUADO EN: SAN RAFAEL DISTRITO: 1° GUAPILES CANTON: 2° POOCO PROVINCIA: 7° LIMON	ARCHIVO VILLA ALFARO

ESTUDIO DE REGISTRO

214-70201011429900-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 114299---000

PROVINCIA: LIMON FINCA: 114299 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE SOLAR CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 1-GUAPILES CANTON 2-POCOCI DE LA PROVINCIA DE LIMON
LINDEROS:

NORTE : RESTO DE KAREN PATRICIA VALVERDE ALFARO

SUR : CALLE PUBLICA CON 12,00 METROS DE FRENTE

ESTE : RESTO DE KAREN PATRICIA VALVERDE ALFARO

OESTE : RESTO DE KAREN PATRICIA VALVERDE ALFARO

MIDE: TRESCIENTOS METROS CON DOS DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:L-1018804-2005

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
7-00103929 000		FOLIO REAL
7-00114299 000		FOLIO REAL
7-00114299 000		FOLIO REAL
7-00114299 001		FOLIO REAL
7-00114299 002		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 46,707,923.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTIOCHO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN COLONES CON SETENTA Y SIETE CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00315321-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 03-MAY-2024

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 301-08379-01-0902-001

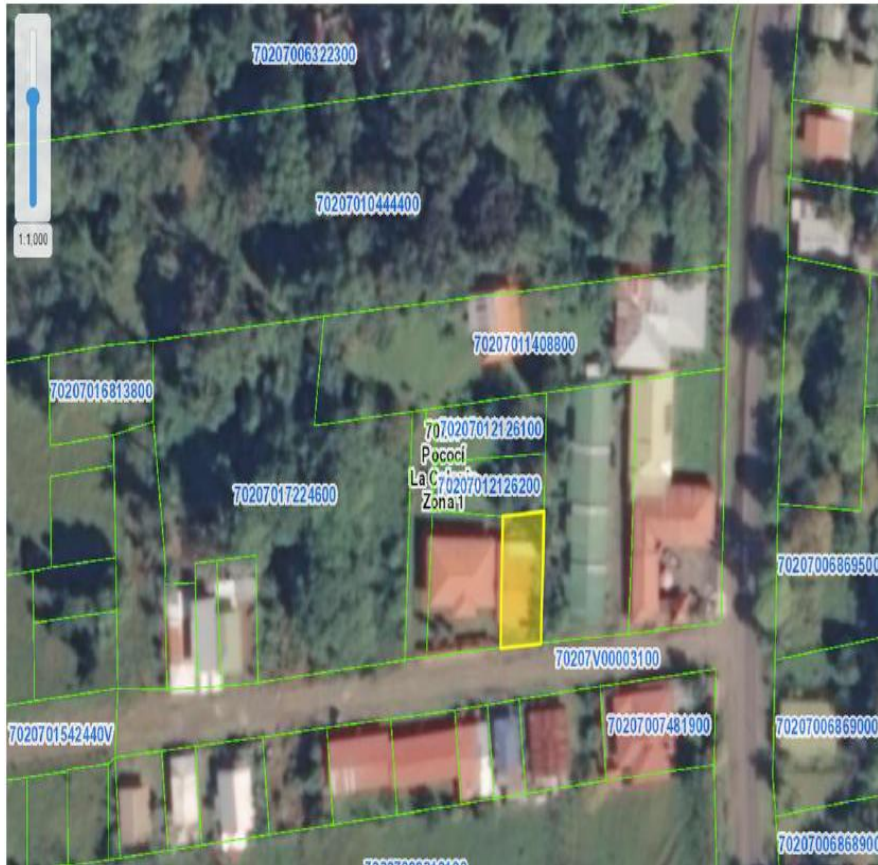
FINCA REFERENCIA 7103929 000

AFECTA A FINCA: 7-00114299 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 07-10-2025 a las 12:42 horas



Provincia	7 - LIMON												
Cantón	702 - POCOCI												
Distrito	70207 - LA COLONIA												
ID predio	70207011429900												
Número finca	7-0114299-0-0												
Área Plano Catastrado	300.02 m²												
Área Según Registro	300.02 m²												
Cautelar	<table border="1"> <thead> <tr><th>Tomo-Asiento</th><th>Tipo</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td colspan="2">No tiene Trámites Administrativos asociados</td></tr> </tbody> </table>	Tomo-Asiento	Tipo	No tiene Trámites Administrativos asociados									
Tomo-Asiento	Tipo												
No tiene Trámites Administrativos asociados													
Plano	710188042005												
ABRE	0												
Relación	1 - Relacion uno a uno												
Inconsistencias	<table border="1"> <tbody> <tr><td>1 - N</td><td>2 - N</td><td>3 - N</td><td>4 - N</td></tr> <tr><td>5 - N</td><td>6 - N</td><td>7 - N</td><td>8 - N</td></tr> <tr><td>9 - S</td><td>10 - N</td><td>12 - N</td><td></td></tr> </tbody> </table>	1 - N	2 - N	3 - N	4 - N	5 - N	6 - N	7 - N	8 - N	9 - S	10 - N	12 - N	
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N										
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N										
9 - S	10 - N	12 - N											
Modificaciones	<table border="1"> <tbody> <tr><td>1 - N</td><td>2 - N</td><td>3 - N</td><td>4 - N</td></tr> <tr><td>5 - N</td><td>6 - N</td><td>7 - N</td><td>9 - N</td></tr> </tbody> </table>	1 - N	2 - N	3 - N	4 - N	5 - N	6 - N	7 - N	9 - N				
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°:	214-70201011429900-2025-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	35 143 181,20	Monto solicitado: 28 458 491,76
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	La propiedad sujeto, es un terreno medianero con una vivienda. Tiene la inconsistencia #9 en relación a que el Distrito indicado en el Informe Registral y Plano de Catastro están incorrectos. El Distrito correcto es 07 La Colonia. Presenta deficiencias en la instalación eléctrica, como cuchilla eléctrica en vez de interruptor, faltantes de tapas, conectores etc. 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)	9/10/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)