

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-70502009410800-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ESTIMAR EL VALOR FISICO			
NOMBRE CLIENTE (S)		Jorge Enrique Solís Martínez			
Céd. Identidad		9-0063-0708			
NOMBRE SOLICITANTE (S)		DE COSTA RICA			
Céd. Jurídica		4-000-001021			
NOMBRE PROPIETARIO (S)		DE COSTA RICA			
Proporción de Derechos		100%			
Céd. Jurídica		4-000-001021			
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:		07 - LIMON			
Cantón:		05 - MATINA			
Distrito:		02 - BATAN			
Localidad:		Plus code 4MCM+698 Matina, Limón			
DIRECCIÓN EXACTA					
Plus code 4MCM+698 Matina. Limón. 65m AL SUR DEL SUPER MERCADO ESQUIVEL EN SANTA MARTA DE BATAAN.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca		Según el Plano			
Plano de catastro N°		L-0447588-1997		301,22 m2	
Identificador Predial		70502009410800		301,22 m2	
Diferencia de medidas		Porcentaje: 0,00%		0,00 m2 Demasía NO	
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢4 760 782,10			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢1 449 920,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢6 210 702,10			
VALOR EN LETRAS:		SEIS MILLONES DOSCIENTOS DIEZ MIL SETECIENTOS DOS COLONES 10/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:		24 meses		Ámbito máximo de mercado potencial Local	
Uso predominante del bien:		Residencial Horizontal		Especifique: Lote para uso residencial	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢1 449 920,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES		Se observo que la calle frontal del inmueble adjudicado cuenta con calzada asfaltada. Tambien, se noto mayor presencia de zonas verdes en antejardines de las propiedades hacia el sur, cercas en lineas de propiedades con mas verde tipo cercas vivas / A partir de la inspeccion anterior, se observo que en la construccion existente se elimino las paredes frontales en el costado norte (lado de la servidumbre de paso) y la del costado oeste (lado calle principal asfaltada) junto con las divisiones internas; quedando en pie unicamente las paredes sobre los linderos este y sur.			
Nombre del Perito		MINOR DIEGO MURILLO GAMBOA			
Tipo de Profesional		Ing. Civil		Carnet IC-5830	
Código Perito SIACC		181		Emp. 1575	
Nombre de la empresa		Minor Diego Murillo Gamboa		Firma del Perito Identificación N° 6-0206-0030	
				Cód. Empresa 00000017	
Nombre y firma representate legal de la empresa					
Fecha inspección:		29 septiembre 2025		Fecha informe: 1 octubre 2025	

Números telefónicos para contacto
Correo electrónico / Dirección WEB

8385-7657 / 2710-3548
mmurillolog@cfia.or.cr

AVALÚO DEL TERRENO						214-70502009410800-2025-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		5 878,00		22 059,00		15 000,00		0,00		0,00	
Área	301,2	2 000,00	1,8677	204	0,8793	300	0,9987	1,0000		1,0000	
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000	
Frente	16,54	25	0,8714	10	1,1826	15	1,0331	1,0000		1,0000	
Pendiente	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0129		1,0000	
Ubicación	3	5	1,0523	5	1,0523	5	1,0523	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	
Tipo de Vía	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	1,0000		1,0000	
Factor liquidez	1	1	1,0000	0,1	0,9000	1	1,0000	0,9000		1,0000	
Regularidad	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,1585		1,0000	
Distancia referenci	1	1	1,1500	1	0,9000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		1,9695		0,8864		1,0857		1,0561		1,0000	
Valores Homologados		11 576,91		19 553,34		16 286,07					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
	0,0000		Área afectada								
	0,0000		Área afectada								
	0,0000		Área afectada								
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€15 805 /m2			Valor ajustado	€15 805 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,0000			Área	301,22 m2			€0 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL						€15 805,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€4 760 782,10					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	JOAQUIN CONDEGA VARELA					Lindero sin cercas					
SUR	RITO GUTIERREZ ALVARADO					Pared integral propia en lindero antigua construccion					
ESTE	GUILLERMO GARCIA ARAYA					Pared integral propia en lindero antigua construccion					
OESTE	CALLE PUBLICA CON 16.54 METROS					Lindero sin cercas					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	574 902					1 119 151					11
2	574 901					1 119 134					11
3	574 919					1 119 132					11
4	574 919					1 119 150					11
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Hilda Rojas Esquivel vende lote con casa. Ubicada en Luson, del Super Esquivel 1,35km sur y 567m noreste. Lote de 2500m2 con frente 25 de frente. Existe casa 50m2 tipo VC01, buen estado, 20 años edad, valor estimado C8 244 425,00 / Precio de venta C25 millones				Oferta		8459-5522			30/9/2025	
					Coordenadas	Este	575 156	Norte	1 118 138		
2	Argentina Sandi vende lote en verde para vivienda con 204m2, 10m frente. Ubicado de la escuela de Luzon 194m oeste, mano izquierda. Precio de venta C4,50 millones				Oferta		8356-8371			30/9/2025	
					Coordenadas	Este	574 449	Norte	1 116 877		

3	Jose Fredman vendio lote en verde con 300m2 de area, frente 15m. Ubicado en Santa Rosa, del Templo Nueva Vision 335m sur, mano derecha. Costo del lote C4,50 millones	Oferta	8414-5309			1/12/2024
		Coordenadas	Este	574 866	Norte	1 118 807
4						
		Coordenadas	Este		Norte	
5						
		Coordenadas	Este		Norte	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-70502009410800-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Secundaria	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Asfalto	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	13,00 m	Cordón	NO		
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA			Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ	Clase social	Baja
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 352 m	Clase social zonas cercanas	Baja
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 107 m	Densidad poblacional	Media
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 65 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ a 10 m	RESIDENCIAL	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 352 m		
Medidores instalados	Ninguno				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	16,54 m	Nivel sobre calle:	0,00 m		
Fondo:	18,14 m	Pendiente %	0		
Relación:	1,09673519	Tipo de vía:	5		
Servicios	S1 1	Ubicación:	Esquinero		
	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:				Bueno	
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: 75,20%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO					
28/9/2025	NO HAY GRAVAMENES NI ANOTACIONES.				
OBSERVACIONES					
Se observo que la calle frontal del inmueble adjudicado cuenta con calzada asfaltada. Tambien, se noto mayor presencia de zonas verdes en antejardines de las propiedades hacia el sur, cercas en lineas de propiedades con mas verde tipo cercas vivas / A partir de la inspeccion anterior, se observo que en la construccion existente se elimino las paredes frontales en el costado norte (lado de la servidumbre de paso) y la del costado oeste (lado calle principal asfaltada) junto con las divisiones internas; quedando en pie unicamente las paredes sobre los linderos este y sur.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-70502009410800-2025-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	
			-			B		0,9748	-			
			-			B		0,9748	-			
			-			B		0,9748	-			
			-			B		0,9748	-			
			-			B		0,9748	-			
TOTAL	-		-						-			
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	
Tapias concreto	32,00	68 725	2 199 200	50	15	R	0,8050	0,8190	1 449 920,00	33,0	45 310	
			-			B		0,9748	-			
			-						-			
TOTAL	32,00		2 199 200						1 449 920,00			
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									€0,00			
OBRAS COMPLEMENTARIAS									€1 449 920,00			
VALOR TOTAL									€1 449 920,00			
METODO DE DEPRECIACIÓN												
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							
ESTADO	O	ÓPTIMO										
	MB	MUY BUENO										
	B	BUENO										
	I	INTERMEDIO										
	R	REGULAR										
	D	DEFICIENTE										
	M	MALO										
	MM	MUY MALO										
DM	DEMOLICIÓN											

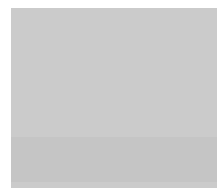
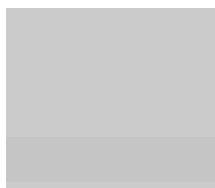
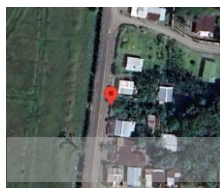
DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES			214-70502009410800-2025-U		
CONSTRUCCIONES					
Tipo de construcción existente: Tapia integral		Uso predominante: Residencial			
Estado de la edificación: Existente		Avance: 100%		Presupuesto: ₡	
Nombre del Profesional Responsable de la obra:					
Nombre del Desarrollador:					
Número de Contrato CFIA:			Número permiso construcción:		
Documentos de construcción adicionales:					
Propiedad utilizada por:		Nombre			
Vigencia del contrato de arrendamiento:		En lo propio			
Área construcción principal: 0,00 m2		Porcentaje de cobertura: 0%		Año de construcción: 2010	
DETALLE DE ELEMENTOS					
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: TP01		NÚMERO DE NIVELES: 1			
Estructura	Placa corrida		Sistema eléctrico:		
Paredes	Bloques de concreto, repello maestro, viga corona aparente				
Entrepiso			Entubado Conduit NO TOTAL		
Techos			Porcentaje		
Cubierta			Caja breaker		
Cielos			Interruptor		
Pisos			Estado General		
Fachada					
Aposentos			Gas LP Ubicación NO APLICA		
Baños			Estado Físico y Mantenimiento:		
Otros			Paredes Cielos		
Red de agua caliente			Pisos Cubierta		
Tanque captación de agua					
Fisuras					
Repellos Leve		Paredes Ninguno		Apreciación visual de desplome	
Pisos				Pisos Cielos	
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:	
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
OBSERVACIONES					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70502009410800-2025-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO		214-70502009410800-2025-U		
 Medidores de agua potable anteriores.	 Frontal desde vertice 2	 Parcial interna desde vertice 3		
 Vertice 3				
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES				

ESTUDIO DE REGISTRO

214-70502009410800-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 94108---000

PROVINCIA: LIMON FINCA: 94108 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UNA CASA

SITUADA EN EL DISTRITO 2-BATAN CANTON 5-MATINA DE LA PROVINCIA DE LIMON

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : JOAQUIN CONDEGA VARELA

SUR : RITO GUTIERREZ ALVARADO

ESTE : GUILLERMO GARCIA ARAYA

OESTE : CALLE PUBLICA CON 16.54 METROS

MIDE: TRESCIENTOS UN METROS CON VEINTIDOS DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:L-0447588-1997

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY

IDENTIFICADOR PREDIAL:705020094108__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN

7-00021085 000

FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 25,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TRECE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS

VEINTIDOS COLONES CON OCHENTA Y UN CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00845937-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 29-NOV-2024

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 28-09-2025 a las 19:09 horas

Imprimir

Regresar

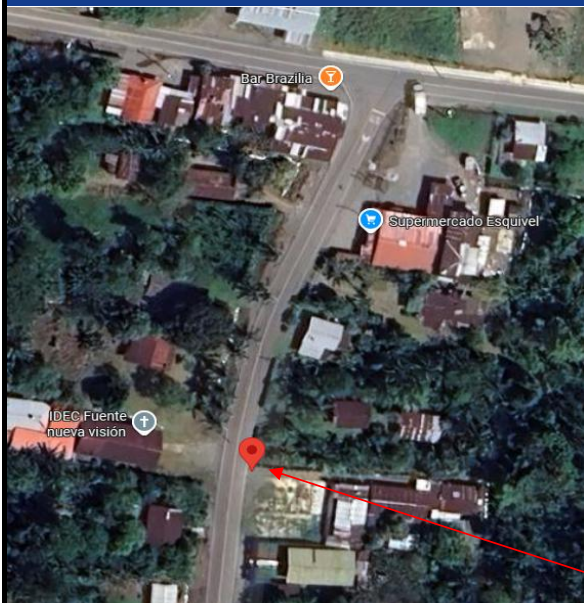
Comprar

214-70502009410800-2025-U

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 evaluador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

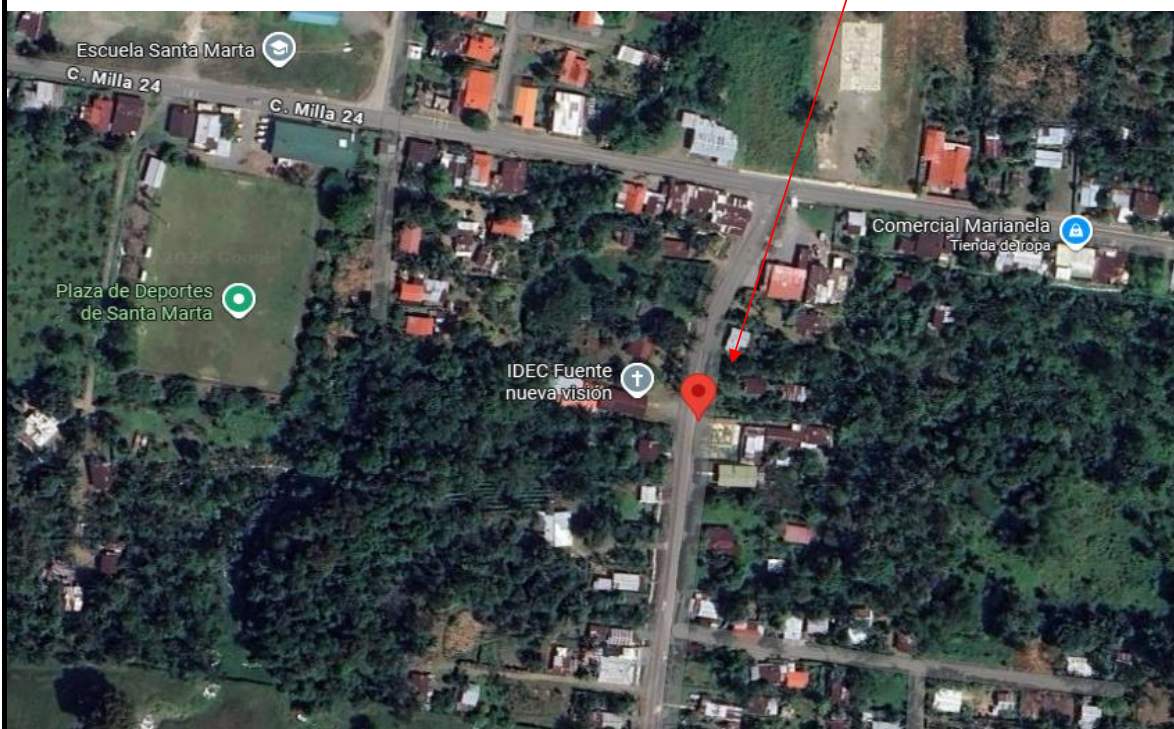
UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD

214-70502009410800-2025-U



10°07'14.0"N 83°18'59.5"W

10.120542, -83.316534





CERTIFICACION CATASTRAL		214-70502009410800-2025-U													
Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano												
Provincia	7 - LIMON														
Cantón	705 - MATINA														
Distrito	70502 - BATAN														
ID predio	70502009410800														
Número finca	7-0094108-0-0														
Área Plano Catastrado	301.22 m²														
Área Según Registro	301.22 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	704475881997														
ABRE	1														
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 - N</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 - N	10 - N	12 - N	
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N												
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N												
9 - N	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°:	214-70502009410800-2025-U	Tipo:	Urbano
2	Nombre del Solicitante	SOLIS MARTINEZ JORGE ENRIQUE	Número de cédula	9-0063-0708
3	Nombre del Perito que valoró:	MINOR DIEGO MURILLO GAMBOA	Empresa:	Minor Diego Murillo Gamboa
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo:	Sí
5	Monto del avalúo	6 210 702,10	Monto solicitado:	6958558,66
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	Se observo que la calle frontal del inmueble adjudicado cuenta con calzada asfaltada. Tambien, se noto mayor presencia de zonas verdes en antejardines de las propiedades hacia el sur, cercas en lineas de propiedades con mas verde tipo cercas vivas / A partir de la inspeccion anterior, se observo que en la construccion existente se elimino las paredes frontales en el costado norte (lado de la servidumbre de paso) y la del costado oeste (lado calle principal asfaltada) junto con las divisiones internas; quedando en pie unicamente las paredes sobre los linderos este y sur.			ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Minor Diego Murillo Gamboa	Emp. N°	17
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	1/10/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	