

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES		SIPCO	17175	214-70502010221000-2026-U
PROPÓSITO DEL AVALÚOAdministración de bienes temporales					
NOMBRE SOLICITANTE					
Banco Nacional de Costa Rica			Céd. Jurídica 4000001021		
NOMBRE PROPIETARIO					
Banco Nacional de Costa Rica			Céd. Jurídica 4000001021100%		
Provincia: 07 - LIMON					
Cantón: 05 - MATINA					
Distrito: 02 - BATAN					
Localidad: Santa Marta					
UBICACIÓN DEL BIEN					
DIRECCIÓN EXACTA					
Costado oeste del parque central de Santa Marta.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca		Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°		3,428.02 m2			
Identificador Predial		3,428.02 m2			
Diferencia de medidas		0.00 m2			
Porcentaje:		0.00%			
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO			¢20,598,972.18		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢0.00		
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢20,598,972.18		
VALOR EN LETRAS:			VEINTE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y DOS COLONES		
18/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:			12 meses		
Uso predominante del bien:			Otro		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A			¢0.00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			SÍ		
OBSERVACIONES GENERALES			Se corrobora la forma y ubicación del terreno, con base en el plano catastrado.		
			No hay construcciones. Se observan vestigios del piso de una vivienda.		
			Se recomienda dar mantenimiento a los linderos, sería frente a calle pública, norte, este y sur.		
Nombre del Perito			Randy Antonio Umaña Picado		
Tipo de Profesional			Ingeniero forestal		
Código Perito SIACC			665		
Nombre de la empresa			Ingenieros Umaña		
Fecha inspección:			26 mayo 2026		
Números telefónicos para contacto			84713671		
Correo electrónico / Dirección WEB			admi@futillo.com		

AVALÚO DEL TERRENO						214-70502010221000-2026-U							
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO										TC:	¢458.00/\$		
Características	SUJETO	COMPARABLES											
		1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor			
VALOR ¢/m²		9,147.58		5,000.00		2,750.00		0.00		0.00			
Área m²	3428.02	2186.37	0.8621	5000.00	1.1327	20000.00	1.7897	1.0000		1.0000			
Frente	37.25	39.50	0.9856	36.00	1.0085	227.09	0.6805	1.0000		1.0000			
Forma	0.9134	1.0000	0.9134	1.0000	0.9134	0.8099	1.1278	1.0000		1.0000			
Pendiente	3	3	1.0000	15	1.1663	3	1.0000	1.0000		1.0000			
Ubicación	5	3	0.9503	5	1.0000	5	1.0000	1.0000		1.0000			
S 1	3	1	1.0618	1	1.0618	1	1.0618	1.0000		1.0000			
S 2	16	16	1.0000	15	1.0305	11	1.1618	1.0000		1.0000			
Tipo de vía	3	4	1.0687	4	1.0687	6	1.2206	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		0.8369		1.4229		2.0683		1.0000		1.0000			
Valores Homologados ¢		7,655.96		7,114.68		5,687.78							
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO													
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE										
Retiro hídrico	0.2000		Área afectada			509.00 m2			Franja de 10 metros de área de protección				
-	1.0000		Área afectada			0.00 m2							
-	1.0000		Área afectada			0.00 m2							
VALOR DEL TERRENO													
Valor conclusivo	¢6,819 /m2			Valor ajustado			¢6,009 / m2			¢0 / m2			
Factor secciones	0.8812			Área			3,428.02 m2			¢0 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL							¢6,009.00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO							¢20,598,972.18						
LINDEROS ACTUALES													
NORTE	canal artificial					Espejo de agua							
SUR	calle pública y Asociación Asamblea Apostólica de la Fe en Cristo					Vía habilitada para todo tipo de vehículo y templo religioso							
ESTE	Francisco Zeledón Gómez					Zona verde comunal							
OESTE	quebrada La Chiripa					Espejo de agua							
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												PRECISIÓN	5.00 m
VÉRTICE	ESTE					NORTE						Altitud	
1	574,949					1,119,262						12	
Plus Code: 4MCM+PFP Matina, Limón													
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES													
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta			
1	Veinticuatro Millas, 150 m SO del aeródromo, mano derecha. Dos viviendas para demolición. ¢20.000.000,00.				Oferta		Ana Araya 64073498			26/05/2026			
					Coordenadas		Este	574,000	Norte	1,114,850			
2	Río Hondo de Pacuarito, 700 m SE y 650 m NE, mano izquierda. Segregación en cabeza propia. ¢25.000.000,00.				Oferta		Rudy López 72079082			26/05/2026			
					Coordenadas		Este	564,200	Norte	1,116,100			
3	Goschen, 450 m NE y 350 m SE de la escuela, mano derecha. Vivienda para demolición. Repastos. ¢55.000.000,00.				Oferta		William Rodríguez 61670799			26/05/2026			
					Coordenadas		Este	574,700	Norte	1,123,600			

DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-70502010221000-2026-U	
VIAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Camino vecinal	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Asfalto	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	12.00 m	Cordón	NO		
Acera	SÍ	ACCESO A LA FINCA		Calle pública	
				SÍ	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	NO	Clase social	Media
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	SÍ a 0 m	Clase social zonas cercanas	Media Baja
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 5 m	Densidad poblacional	Baja
Agua Potable	SÍ ASADA	Edificios Comerciales	SÍ a 20 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ Kölbi	Recolección de basura	SÍ a 0 m	Residencial y agropecuaria	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 160 m		
Medidores instalados	Ninguno				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Fronte principal:	37.25 m	Nivel sobre calle:	0.00 m		
Fondo:	81.00 m	Pendiente %	3		
Relación:	2.2	Tipo de vía:	3		
Servicios	S1 3	Ubicación:	Medianero		
	S2 16				
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				SÍ	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres:				Bueno	
Cuerpo de agua cerca	Arroyo	Distancia a construcción	no aplica	Posibilidad de daños	Bajo
Topografía	Plana	Pendiente	Descendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 85.00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
21/05/2026	Hay dos gravámenes: uno por condiciones y uno por servidumbre trasladada. No hay anotaciones ni afectaciones.				
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:				NO	
OBSERVACIONES					
Se determina un riesgo bajo o nulo por la colindancia con una quebrada de bajo caudal, y el canal artificial al fondo del terreno. Los árboles tienen un estado fitosanitario aparentemente muy bueno.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70502010221000-2026-U



Entorno y vía



Frente



Interior del bien



Interior del bien



Interior del bien



Interior del bien



Interior del bien



Canal artificial al fondo

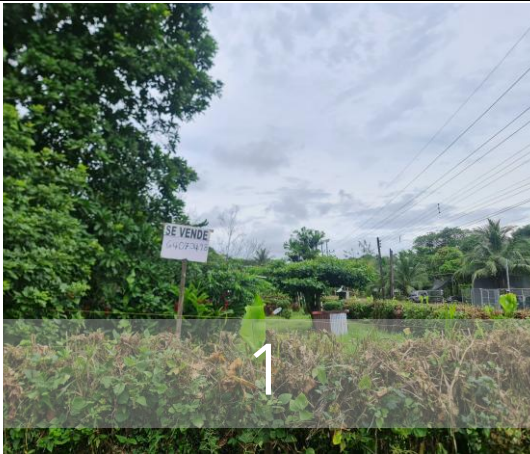


Quebrada



Perito en sitio

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



1



2



3

PLANO DE CATASTRO

214-70502010221000-2026-U

47-I-5-2-14

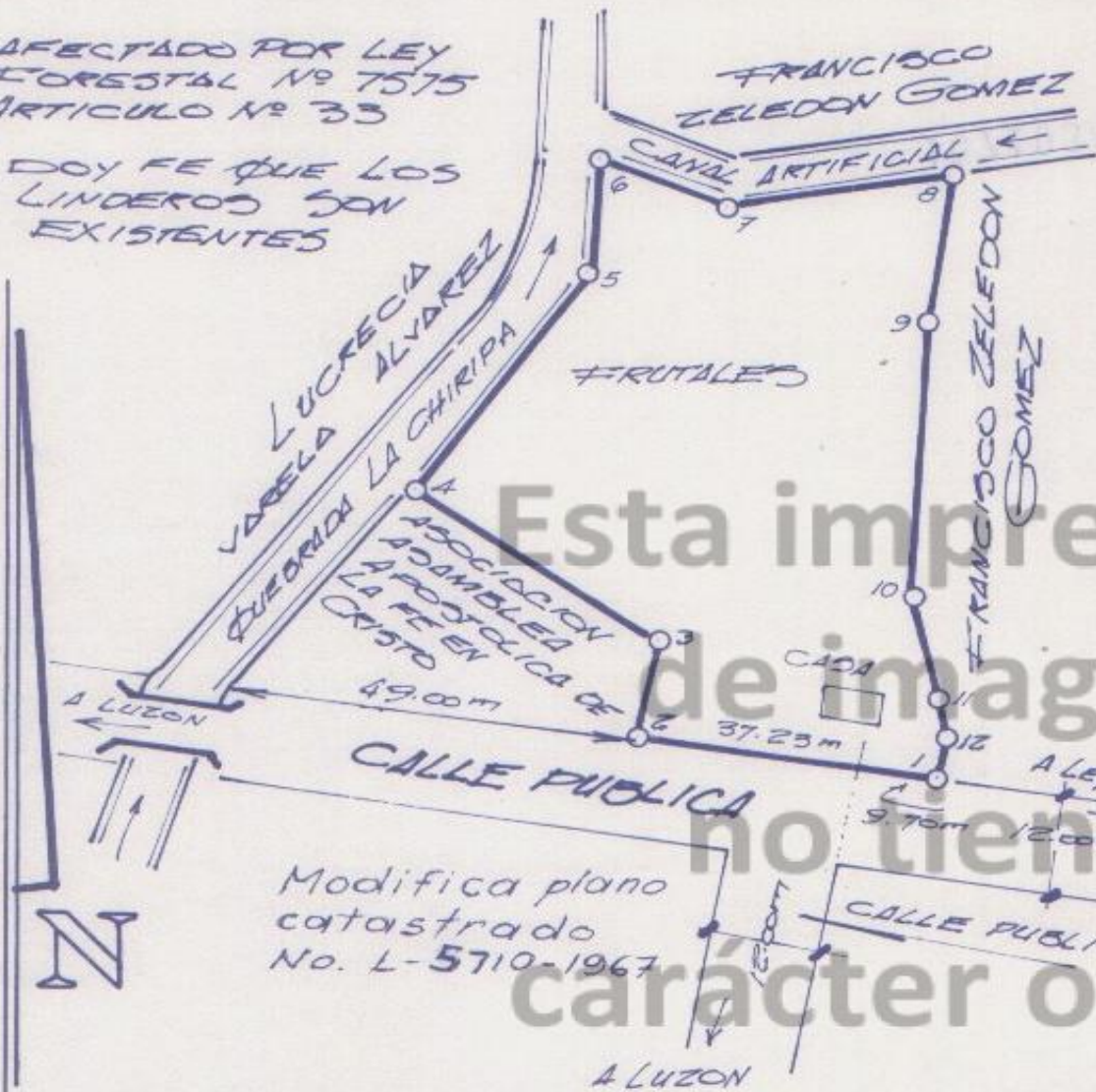
CATASTRO NACIONAL
59 242
ROLLO - IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 2002

REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL
El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número
L-777035-2002
Santa Rosalva D.
Fecha 18 MAR 2002 Firma Autorizada



AFFECTADO POR LEY
FORESTAL Nº 7575
ARTICULO Nº 33

DOY FE QUE LOS
LINDEROS SON
EXISTENTES



DERROTERO			
LINEA	RUMBO	DISTANCIA	
		m	cm
1-2	N 81°26' W	37	23
2-3	N 13°24' E	13	25
3-4	N 55°35' W	35	79
4-5	N 35°52' E	36	05
5-6	N 05°38' E	14	85
6-7	S 66°36' E	16	51
7-8	N 81°28' E	27	47
8-9	S 08°53' W	19	97
9-10	S 02°45' W	36	64
10-11	S 14°06' E	13	95
11-12	S 06°13' E	5	63
12-1	S 09°06' W	5	05

POLIGONAL ABIERTA
LEVANTAMIENTO POLAR CON
RADIALES A LOS VERTICES
ERRORES ESTIMADOS
ANGULAR 00°01'
LINEAL 0.01m

PROPIEDAD DE
GUILLERMO GARCIA ARAYA
CEDULA 7-076-238

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
* 18 MAR. 2002 *
ANOTADO

UBICACION
ESCALA 1:50,000
HOJA: "MATINA"

TRASPASA A:

DINA QUIROS ZAMBRANA

CEDULA DE RESIDENCIA 002-RE-003871-1999

AREA:

3428,02 m²

AUGUSTO CARMEL ARGUEDAS
INGENIERO TOPOGRAFICO ITP 1297

PROTOCOLO TOMO 11002
FOLIO 178

SITUADO EN
SANTA MARTA
DISTRITO DE
BATAN

CANTON DE
MATINA
PROVINCIA DE
LIMON

ESCALA 1:1000

PARTE DE
FOLIO REAL
MATRICULA Nº
7009920-000

AREA
SEGUN REGISTRO
138,806.79 m²

MARZO 2,001



INFORME REGISTRAL		214-70502010221000-2026-U
REPUBLICA DE COSTA RICA REGISTRO NACIONAL CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA MATRÍCULA: 102210---000		
PROVINCIA: LIMON FINCA: 102210 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000 SEGREGACIONES: NO HAY		
NATURALEZA: TERRENO PARA LA AGRICULTURA SITUADA EN EL DISTRITO 2-BATAN CANTON 5-MATINA DE LA PROVINCIA DE LIMON FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA LINDEROS: NORTE : CANAL ARTIFICIAL SUR : CALLE PUBLICA Y ASOCIACION ASAMBLEA APOSTOLICA DE LA FE EN CRISTO ESTE : FRANCISCO ZELEDON GOMEZ OESTE : QUEBRADA LA CHIRIPA Y ASOCIACION ASAMBLEA APOSTOLICA DE LA FE EN CRISTO		
MIDE: TRES MIL CUATROCIENTOS VEINTIOCHO METROS CON DOS DECIMETROS CUADRADOS PLANO:L-0777035-2002 FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY IDENTIFICADOR PREDIAL:705020102210__		
ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA: FINCA DERECHO INSCRITA EN 7-00009920 000 FOLIO REAL		INSERTAR INFORME REGISTRAL
VALOR FISCAL: 24,500,000.00 COLONES		
PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA CEDULA JURIDICA 4-000-001021 ESTIMACIÓN O PRECIO: SEIS MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO COLONES CON SESENTA Y SEIS 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: SI HAY		
CONDICIONES REF:1848 441 001 CITAS: 277-01073-01-0817-001 FINCA REFERENCIA 7009920 000 AFECTA A FINCA: 7-00102210 -000 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY		
SERVIDUMBRE TRASLADADA CITAS: 277-01073-01-0818-001 FINCA REFERENCIA 7009920 000 AFECTA A FINCA: 7-00102210 -000 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY		
Emitido el 21-05-2026 a las 17:44 horas		

CERTIFICADO INMOBILIARIO

214-70502010221000-2026-U

1:1,000

Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano												
Provincia	7 - LIMON														
Cantón	705 - MATINA														
Distrito	70502 - BATAN														
ID predio	70502010221000														
Número finca	7-0102210-0-0														
Área Plano Catastrado	El predio no tiene plano														
Área Según Registro	3428.02 m²														
Cautelar	<table><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	ABRE 1														
Relación	0 - No tiene plano														
Inconsistencias	<table><tbody><tr><td>1 - N</td><td>2 - N</td><td>3 - S</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 - S	4 - N	5 - N	6 - N	7 - N	8 - N	9 - N	10- N	12- N	
1 - N	2 - N	3 - S	4 - N												
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N												
9 - N	10- N	12- N													
Modificaciones	<table><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 - S</td></tr></tbody></table>			1 - N	2 - N	3 - N	4 - N	5 - N	6 - N	7 - N	9 - S				
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N												
5 - N	6 - N	7 - N	9 - S												

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		ALTA	
1	Informe de avalúo N°:	214-70502010221000-2026-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	Jorge Solís Martínez	Número de Exdudor 9718-2
3	Nombre del Perito que valoró:	Randy Antonio Umaña Picado	Empresa: Ingenieros Umaña
4	Avalúo para:	Bienes _temporales	Aplica revisión de fondo: SI
5	Monto del avalúo	20,598,972.18	Monto de la solicitud 13,447,522.81
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Se corrobora la forma y ubicación del terreno, con base en el plano catastrado. No hay construcciones. Se observan vestigios del piso de una vivienda. Se recomienda dar mantenimiento a los linderos, sería frente a calle pública, norte, este y sur.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Randy Antonio Umaña Picado	Emp. N° 665
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	26/05/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)