

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES	SIPCO	16285	214-70302011501300-2026-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	BIEN TEMPORAL				
<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica 4-000-001021	
<b>NOMBRE EX DEUDOR (BT-9972-1)</b>					
DONALD MOYA MARTINEZ				Céd. Identidad 5-0270-0050	
<b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica 4-000-001021	
				<b>Proporción de Derechos</b>	
				100%	
<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>					
Provincia:	07 - LIMON				
Cantón:	03 - SIQUIRRES				
Distrito:	02 - PACUARITO				
Localidad:	Materiales				
<b>DIRECCIÓN EXACTA</b>					
De la intersección hacia Perla, 155 m al Sur, terreno a mano izquierda, sin construcciones.					
<b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>					
Inscripción de la Finca				Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	<b>L-1011821-2005</b>			324,06 m <sup>2</sup>	
Identificador Predial	<b>70302011501300</b>			324,06 m <sup>2</sup>	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m <sup>2</sup>	Demasía	NO
<b>AVALÚO</b>					
VALOR DEL TERRENO					¢2 164 396,74
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES					¢0,00
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>					<b>¢2 164 396,74</b>
VALOR EN LETRAS:	DOS MILLONES CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS COLONES 74/100				
Tiempo estimado para la venta del bien:	12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	General	Local	
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:	Terreno sin construcción (uso residencial)		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢0,00				
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA <span style="float: right;">Sí</span>					
OBSERVACIONES GENERALES	Terreno medianero sin construcciones. Se recomienda solicitar el certificado de disponibilidad de los servicios públicos y el certificado uso de suelo municipal.				
Nombre del Perito	<u>Ing. Ismael Murillo Jiménez, MDGDP, MSc.</u>				
Tipo de Profesional	<u>Ing. Construcción</u>	Carne	<u>ICO-25033</u>	Firma del Perito	
Código Perito SIACC	<u>768</u>	Emp.		Identificación N°	<u>1-1432-0842</u>
Nombre de la empresa				Cód. Empresa	<u>00000351</u>
Fecha inspección:	<u>1 mayo 2026</u>	Fecha informe:	<u>4 mayo 2026</u>		
Números telefónicos para contacto	<u>8806-4470</u>				
Correo electrónico / Dirección WEB	<u><a href="mailto:imurillo@cfia.or.cr">imurillo@cfia.or.cr</a></u>				

AVALÚO DEL TERRENO		214-70302011501300-2026-U				
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO						TC: <b>¢457,78/\$</b>
Características	SUJETO	COMPARABLES				
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor
VALOR ¢/m <sup>2</sup>		9 000,00	9 000,00	9 000,00	0,00	0,00
Área m <sup>2</sup>	324	1200 1,5404	1000 1,4504	1084 1,4895	1,0000	1,0000
Regularidad	324	1200 1,0000	1000 1,0000	1084 1,0000	1,0000	1,0000
Nivel	0	0 1,0000	0,0 1,0000	0 1,0000	1,0000	1,0000
Pendiente	5,00%	0,00% 0,9379	0,00% 0,9379	0,00% 0,9379	1,0000	1,0000
Tipo de vía	7	3 0,7666	3 0,7666	3 0,7666	1,0000	1,0000
Servicios 1	1	1 1,0000	1 1,0000	1 1,0000	1,0000	1,0000
Servicios 2	15	16 0,9704	16 0,9704	16 0,9704	1,0000	1,0000
Ubicación	5	5 1,0000	5 1,0000	5 1,0000	1,0000	1,0000
Frente	11	20 0,8572	20 0,8572	26 0,7991	1,0000	1,0000
Negociación		0,8500	0,8500	0,8500	1,0000	1,0000
Factor de Homologación		0,7831	0,7374	0,7059	1,0000	1,0000
Valores Homologados ¢		7 047,94	6 636,40	6 353,00		
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO						
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE				
	1,0000	Área afectada	0,00 m <sup>2</sup>			
VALOR DEL TERRENO						
Valor conclusivo	¢6 679 /m <sup>2</sup>	Valor ajustado	¢6 679 / m <sup>2</sup>	¢0 / m <sup>2</sup>		
Factor secciones	1,0000	Área	324,06 m <sup>2</sup>	¢0 / m <sup>2</sup>		
<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>				<b>¢6 679,00 /m<sup>2</sup></b>		
<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO</b>				<b>¢2 164 396,74</b>		
LINDEROS ACTUALES						
<b>NORTE</b>	RESTO COMPA#IA BANANERA DEL SAN RAFAEL S.A.			VIVIENDA		
<b>SUR</b>	RESTO COMPA#IA BANANERA DEL SAN RAFAEL S.A.			TERRENO SIN CONSTRUCCIÓN		
<b>ESTE</b>	CALLE PUBLICA			CALLE PUBLICA		
<b>OESTE</b>	RESTO COMPA#IA BANANERA DEL SAN RAFAEL S.A.			TERRENO SIN CONSTRUCCIÓN		
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05						PRECISIÓN
VÉRTICE	ESTE			NORTE		Altitud
1	561 935			1 117 142		2 379
<b>Plus Code:</b> 4H38+22 Limón, Siquirres, Costa Rica						
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES						
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	LIMÓN, SIQUIRRES, PACUARITO. MONTE VERDE. Distancia lineal aproximada a la propiedad sujeto: 1,445.17 m.	Oferta	LAURA (Teléfonos: 8496-5623)			4/5/2026
		Coordenadas	Este	560 508	Norte	1 116 904
2	LIMÓN, SIQUIRRES, PACUARITO. MONTE VERDE. Distancia lineal aproximada a la propiedad sujeto: 1,525.02 m.	Oferta	Teléfonos: 8966-4050			4/5/2026
		Coordenadas	Este	563 448	Norte	1 116 939
3	LIMÓN, SIQUIRRES, PACUARITO. Al Sur del Poblado Río Hondo. Distancia lineal aproximada a la propiedad sujeto: 2,560.75 m.	Oferta	Joshua Carrillo (Teléfonos: 8669-6509)			4/5/2026
		Coordenadas	Este	564 369	Norte	1 116 342

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-70302011501300-2026-U	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>	
Tipo de ruta	Camino no clasificado	Caño	NO
Material	Lastre mezclado grueso	Cuneta	NO
Ancho de vía	20,00 m	Cordón	NO
Acera	NO	<b>ACCESO A LA FINCA</b>	
		Calle pública	
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>		<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	SÍ Todas	Internet por Cable	NO
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	NO a 0 m
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 500 m
Agua Potable	SÍ Asada	Edificios Comerciales	SÍ a 5000 m
Señal celular	SÍ Todas	Recolección de basura	SÍ a 500 m
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 2000 m
Medidores instalados	Ninguno	Residencial-Agrícola	
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>			
Fronte principal:	10,80 m	Nivel sobre calle:	0,00 m
Fondo:	30,00 m	Pendiente %	5%
Relación:	2,777778	Tipo de vía:	7
Servicios	S1 1 S2 15	Ubicación:	Medianero
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:			NO
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):			NO
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia a construcción	0,00 m
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica
			Posibilidad de daños Ninguno
			Riesgo deslizamiento Ninguno
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 55,00%			
<b>AFECTACIONES DEL BIEN GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>			
<b>FECHA ESTUDIO</b>			
<b>28/4/2026</b>	<b>NO HAY</b>		
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:			NO
<b>OBSERVACIONES</b>			
Terreno medianero sin construcción. El terreno presenta una topografía plana y a nivel de acceso sobre calle pública en tierra-lastre (deficiente estado de conservación) / La propiedad no cuenta con ningún servicio público instalado / Según mapa de amenazas de la CNE, No se ubica en un área con potencial a inundación.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70302011501300-2026-U



Frente



Entorno en calle pública



Entorno en calle pública



Vista interna del terreno



Vista interna del terreno



Vista interna del terreno



Vista interna del terreno



Vista interna del terreno



Perito en sitio

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



1



2



3

**PLANO DE CATASTRO**

214-70302011501300-2026-U

INSCRIPCIÓN: 7-1011021-2005  
 Fecha : 26/07/2005 11:38:12  
 Registrador: WILLIAM VILLEGAS UGALDE  
 F81F6F8784950E1351A0C2F69A81FC85

Catastro Nacional  
 1-2025143  
 21/07/2005 13:16:0  
 Reingreso



NOTA :  
 LINDEROS EXISTENTES.  
 LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA.  
 ERRORES ESTIMADOS: LINEAL 00.00 m.  
 ANGULAR 00'00"

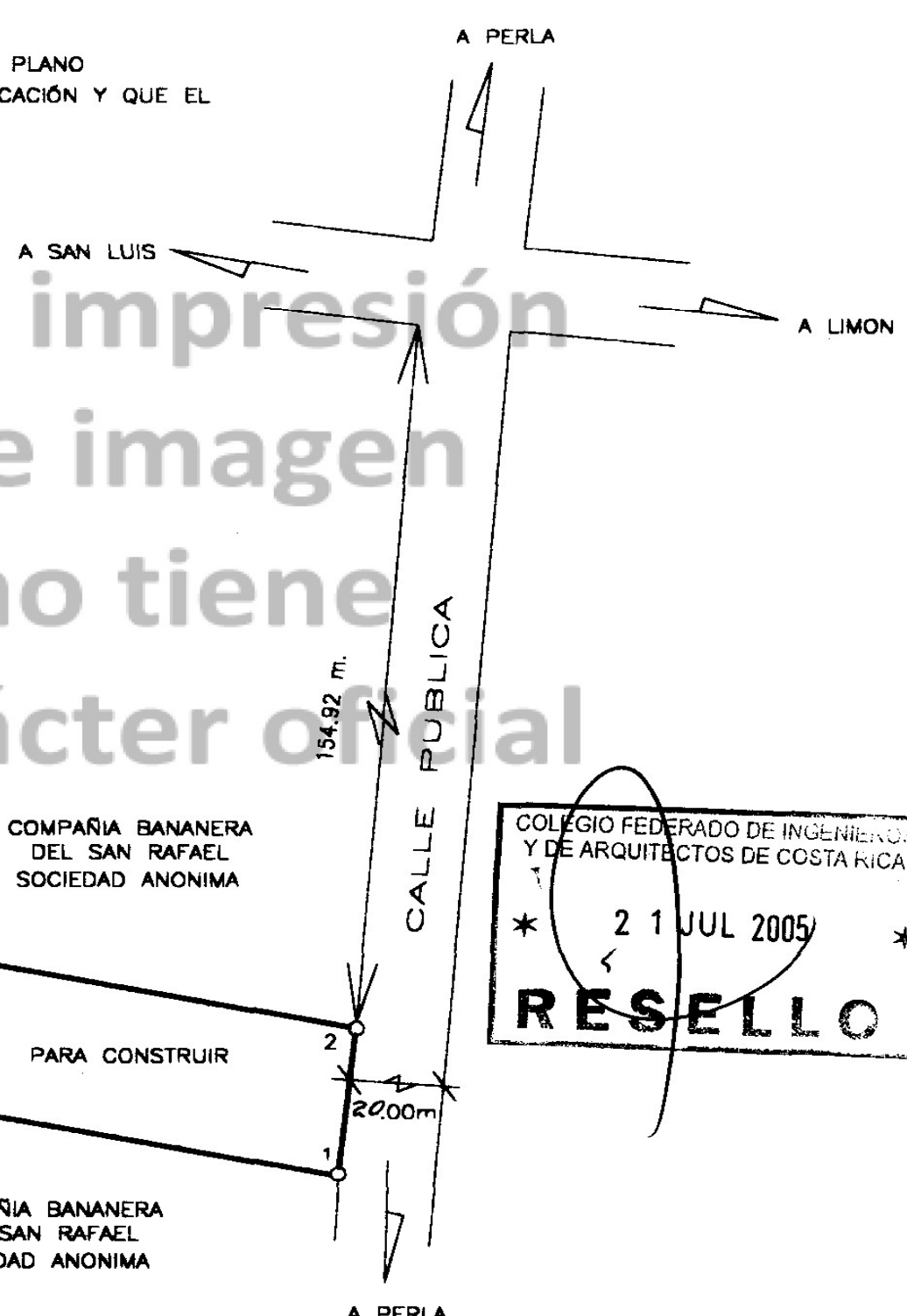
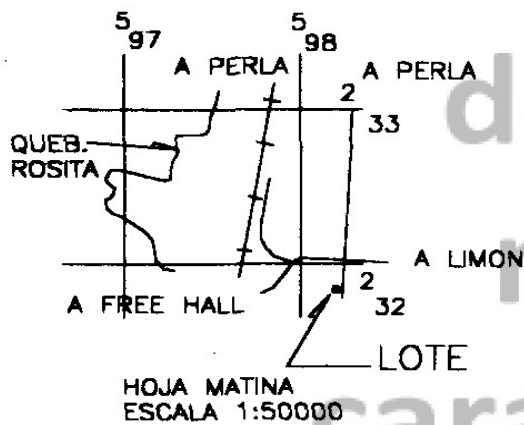
FRENTE A CALLE = 10.80 m.  
 MODIFICA PLANO # L-694471-1987

DOY FE QUE ESTE PLANO MODIFICA AL PLANO  
 # L-694471-1987 EN CUANTO A UBICACIÓN Y QUE EL  
 MISMO NO TRASLAPA NINGUNA FINCA

LINEA	ACIMUT	DISTANCIA (m.)
1-2	005°57'	10.80
2-3	281°07'	30.00
3-4	185°57'	10.80
4-1	101°07'	30.00



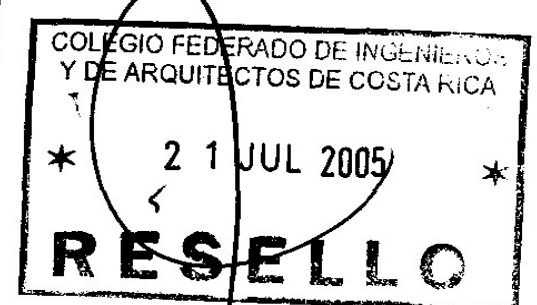
**UBICACION**



COMPAÑIA BANANERA DEL SAN RAFAEL SOCIEDAD ANONIMA

COMPAÑIA BANANERA DEL SAN RAFAEL SOCIEDAD ANONIMA

COMPAÑIA BANANERA DEL SAN RAFAEL SOCIEDAD ANONIMA



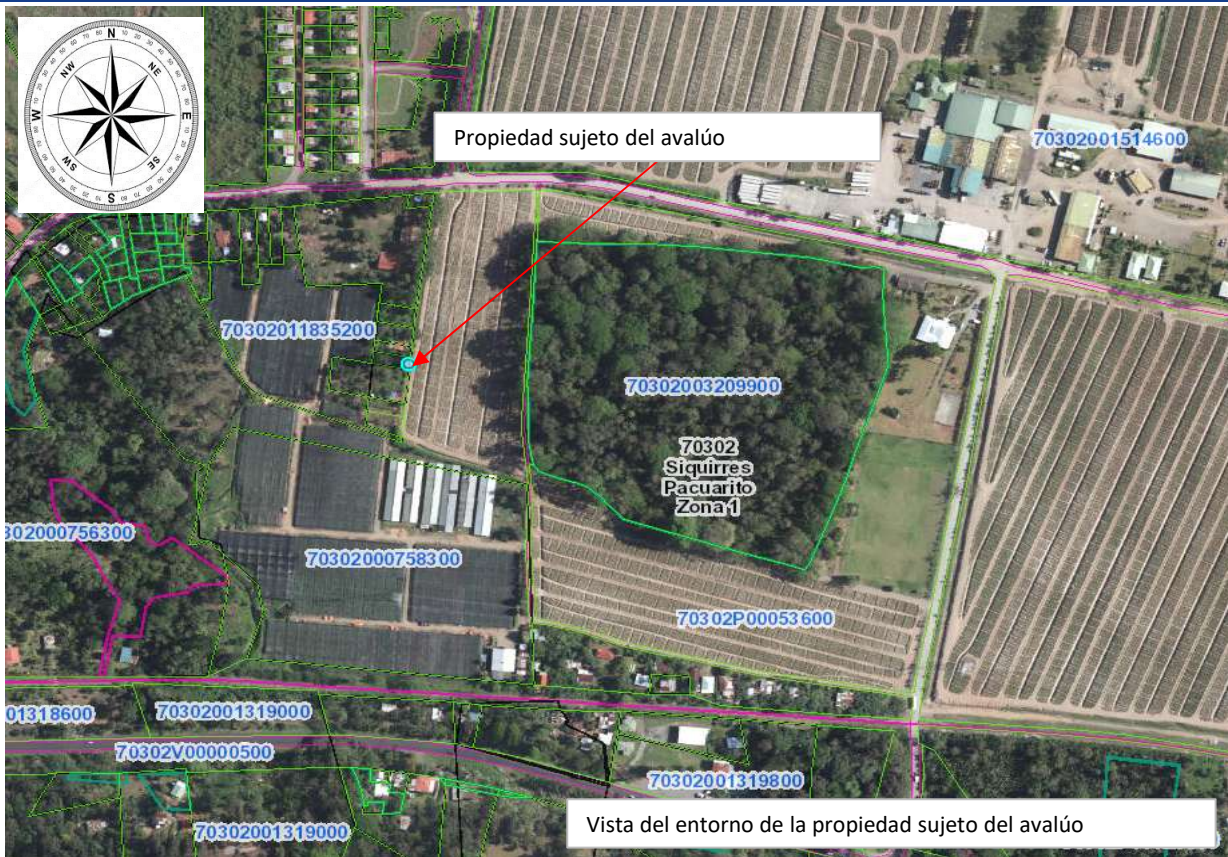
PROPIEDAD DE : **COMPANIA BANANERA DEL SAN RAFAEL SOCIEDAD ANONIMA**  
 CEDULA JURIDICA # 3-101-011907

SITUADO EN : MATERIALES ES PARTE  
 DISTRITO : 2° PACUARITO FOLIO REAL #  
 CANTON : 3° SIQUIRRES 7047899-000  
 PROVINCIA : 7° LIMON AREA SEGUN REGISTRO  
 338149.97 m<sup>2</sup>

HUGO MARTIN GONZALEZ ROJAS  
 INGENIERO TOPOGRAFO I.T.3486

AREA :  
**324.06 m<sup>2</sup>**

PROTOCOLO TOMO 13484	FOLIO 170	ESCALA: 1:500	ARCHIVO: STAN-1	FECHA : JULIO 2005
----------------------	-----------	---------------	-----------------	--------------------



28/4/26, 11:02

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
 REGISTRO NACIONAL  
 CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
 MATRÍCULA: 115013--000

PROVINCIA: LIMON FINCA: 115013 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
 SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA AGRICULTURA  
 SITUADA EN EL DISTRITO 2-PACUARITO CANTON 3-SIQUIRRES DE LA PROVINCIA DE LIMON  
**FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA**

LINDEROS:

NORTE : RESTO COMPA#IA BANANERA DEL SAN RAFAEL S.A.  
 SUR : RESTO COMPA#IA BANANERA DEL SAN RAFAEL S.A.  
 ESTE : CALLE PUBLICA  
 OESTE : RESTO COMPA#IA BANANERA DEL SAN RAFAEL S.A.

MIDE: TRESCIENTOS VEINTICUATRO METROS CON SEIS DECIMETROS CUADRADOS  
 PLANO:L-1011821-2005  
 FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY  
 IDENTIFICADOR PREDIAL:703020115013\_\_

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
7-00047899	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 1,700,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
 CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
 ESTIMACIÓN O PRECIO: SETECIENTOS MIL COLONES  
 DUEÑO DEL DOMINIO  
 PRESENTACIÓN: 2025-00102673-01  
 CAUSA ADQUISITIVA: REMATE  
 FECHA DE INSCRIPCIÓN: 06-MAR-2025

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

Emitido el 28-04-2026 a las 11:02 horas

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)

VISOR DE ZONAS CATASTRALES

214-70302011501300-2026-U

▼  Mapa Catastral

■ ▶ 70302011501300

OBJECTID	8802014
PROVINCIA	7
CANTON	03
DISTRITO	02
DUPLICADO	0
HORIZONTAL	0
FINCA	0115013
IDENTIFICA	70302011501300
COMPATIBLE	C
PLANO	710118212005
RELACION	1
PARCELA	000
BLOQUE	032
INCONS_01	0
INCONS_02	0
INCONS_03	0
INCONS_04	0

INCONS_04	0
INCONS_05	0
INCONS_06	0
INCONS_07	0
INCONS_08	0
INCONS_09	0
INCONS_10	0
MODIFICA_1	0
MODIFICA_2	0
MODIFICA_3	0
MODIFICA_4	0
MODIFICA_5	0
MODIFICA_6	0
MODIFICA_7	0
MODIFICA_9	0
RAC	0
ABRE	0
INFORMANTE	0
INGRESO	0

**DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN**

214-70302011501300-2026-U

- a) El objeto de la presente valoración es calcular el valor del inmueble en la fecha del avalúo, para conocer su valor de mercado con fines crediticios.
- b) El valuador manifiesta que no tiene interés actual o futuro sobre los inmuebles valuados, no tiene vínculos familiares o comerciales con el solicitante, ni interés personal en la aprobación o rechazo de la presente solicitud de crédito. A Los montos indicados en el presente informe corresponden al valor de los inmuebles descritos según su estado en la fecha indicada.
- c) El suscrito valuador da fe de que la estimación del valor se ha obtenido con base en metodologías objetivas y en acatamiento de las Normas Internacionales de Valuación (IVS por sus siglas en inglés). Así también, no le alcanzan los intereses económicos y sociales sobre el bien valorado.
- d) El informe de Avalúo, está basado en los documentos aportados por el cliente (Plano catastro, folio, entre otros) y en la visita de inspección realizada al inmueble. El resto de la información contenida en el documento y otros datos, fueron suministrados por el cliente, los cuales se asumen fidedignos y se verificaron en sitio en forma general.
- e) Las condiciones de la propiedad se verificaron durante visita realizada el indicado en la primera página del Informe de Avalúo.
- f) Se está utilizando el tipo de cambio de compra del BCCR, ajustado al día en que se realiza el informe; según indica la Normativa de Regulación de créditos 1-05 de la SUGEF, artículo 16 (b).
- g) La información consignada en este informe se basa en el estudio de registro y plano de catastro. Los datos de este documento respecto a la situación legal del inmueble, deberán ser corroborados por un notario público en el momento de establecer cualquier gravamen o al hacer operación de compra-venta sobre el inmueble valorado.
- h) La propiedad valuada fue ubicada en campo utilizando la dirección brindada en la solicitud de avalúo, la localización dentro de la hoja cartográfica y la referencia al punto de amarre que indica el plano catastrado aportado. Para el chequeo de la distancia no se utilizaron equipos de alta precisión.
- i) No se hace levantamiento topográfico con instrumentos por lo que los datos contenidos en el plano se consideran como ciertos a menos que exista discrepancia claramente visible con respecto a la realidad y sean indicados en el presente informe. El área utilizada en los cálculos es la menor entre el catastro y registro público en caso de existir diferencias entre ambos.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez	<b>Media-Baja</b>		
1 Informe de avalúo N°:	214-70302011501300-2026-U	Tipo:	Urbano
2 Nombre del Exdeudor	DONALD MOYA MARTINEZ	Número de Exdeudor	9972-1 5-0270-0050
3 Nombre del Perito que valoró:	Ing. Ismael Murillo Jiménez, MDGDP, MS	Empresa:	0
4 Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo:	NO
5 Monto del avalúo	2 164 396,74	Avalúo anterior:	700 000,00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Terreno medianero sin construcciones. Se recomienda solicitar el certificado de disponibilidad de los servicios públicos y el certificado uso de suelo municipal.		ACEPTAR
8 Nombre y firma de quien aplica la matriz	Ismael Murillo Jiménez	Emp. N°	768
9 Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	6/5/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	