

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECIÓN DE BIENES		SIPCO	19772	214-70601003355300-2026-U
PROPÓSITO DEL AVALÚOAdministración de bienes					
NOMBRE SOLICITANTE					
Banco Nacional de Costa Rica			Céd. Jurídica	4000001021	
NOMBRE EXDEUDOR					
Kuo Ching Huang Li			úmero exdeudor	9794-2	
NOMBRE PROPIETARIO					
Banco Nacional de Costa Rica			Céd. Jurídica	4000001021	Proporción de Derechos100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	07 - LIMON				
Cantón:	06 - GUACIMO				
Distrito:	01 - GUACIMO				
Localidad:	Guácimo				
DIRECCIÓN EXACTA					
De la clínica de Guácimo, 185 m N, mano izquierda.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	L-0575147-1985		1,054.38 m2		
Identificador Predial	70601003355300		1,054.38 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO			¢45,678,904.74		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢78,160,577.00		
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢123,839,481.74		
VALOR EN LETRAS:			CIENTO VEINTITRES MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y UNO COLONES 74/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:			24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	LocalLocal
Uso predominante del bien:			Residencial Horizontal	Especifique:	Vivienda
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A			¢78,160,577.00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			SÍ		
OBSERVACIONES GENERALES			El bien consiste en una vivienda de lujo, con oficina, salón y otras amenidades. El nivel de deterioro hace urgente una intervención, principalmente ante el ataque severo de comején. Hay una situación catastral por atender, de acuerdo con lo consignado en el certificado inmobiliario y la demasía que indica el informe topográfico del 27 de julio de 2026, denominado DPSC-IV-2026-4449. En referencia a dicho informe, sólo se valoran las construcciones dentro del área registral, por lo que se excluye el área determinada como invasión al vecino sur.		
Nombre del Perito			Randy Antonio Umaña Picado		
Tipo de Profesional			Ingeniero forestal	Carnet	7086
Código Perito SIACC			665	Emp.	no aplica
Nombre de la empresa			Ingenieros Umaña		
Firma del Perito			Firmado digitalmente por RANDY ANTONIO UMAÑA PICADO (FIRMA) Motivo: Certifico la precisión e integridad de este documento Fecha: 2026.09.16 16:07:18 -06'00'		
Identificación N°			1-1334-0390		
Cód. Empresa			00000346		
Fecha inspección:			29 julio 2026		
Fecha informe:			31 julio 2026		
Números telefónicos para contacto			84713671		
Correo electrónico / Dirección WEB			admi@futillo.com		

AVALÚO DEL TERRENO						214-70601003355300-2026-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO										TC:	¢460.00/\$
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR ¢/m²		56,132.11		36,687.63		32,000.00		0.00		0.00	
Área m²	1054.38	766.05	0.8999	954.00	0.9675	1142.25	1.0268	1.0000		1.0000	
Frente	17.00	25.60	0.9027	20.51	0.9542	15.45	1.0242	1.0000		1.0000	
Tipo de vía	4	2	0.8755	4	1.0000	4	1.0000	1.0000		1.0000	
Servicios públicos	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000	1.0000		1.0000	
Acera y caño	4	4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000	1.0000		1.0000	
Ubicación	5	3	0.9503	5	1.0000	5	1.0000	1.0000		1.0000	
Pendiente	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000		1.0000	
Nivel	0.0	0.0	1.0000	0.0	1.0000	0.0	1.0000	1.0000		1.0000	
Regularidad	1.0000	1.0000	1.0000	0.9098	1.0992	1.0000	1.0000	1.0000		1.0000	
Factor de Homologación		0.6759		1.0147		1.0516		1.0000		1.0000	
Valores Homologados ¢		37,940.58		37,228.20		33,651.33					
No hay FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	¢36,273 /m2			Valor ajustado	¢36,273 / m2			Valor Unitario de Mejoras a Terreno			
Factor secciones	1.0000			Área	1,054.38 m2			¢7,050 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL						¢43,323.00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						¢45,678,904.74					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	Karen Crawford					Residencial					
SUR	Norma Crawford					Residencial					
ESTE	Simon Crawford					Solar (SIRI modificación 6)					
OESTE	calle pública					Vía habilitada para todo tipo de vehículo (SIRI modificación 6)					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	535,078					1,129,576					79
Plus Code:		688C+52V Guácimo, Limón									
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Guácimo, 165 m S y 275 m E del bien sujeto, mano izquierda. Sin construir. ¢43.000.000,00.				Oferta		Tica 85846799			29/07/2026	
					Coordenadas		Este	536,325	Norte	1,131,925	
2	Guácimo, 200 m N del bien sujeto, mano derecha. Solar, sin construir. ¢35.000.000,00.				Oferta		René Abarca 87089962			29/07/2026	
					Coordenadas		Este	535,200	Norte	1,129,800	
3	Guácimo, 150 m N del bien sujeto, mano izquierda. Solar, sin construir. ¢32.000,00/m².				Oferta		Luis Fernando Dien 88141408			29/07/2026	
					Coordenadas		Este	535,100	Norte	1,129,750	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-70601003355300-2026-U			
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS					
Tipo de ruta	Camino vecinal	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico		
Material	Asfalto	Cuneta	SÍ	Alcantarillado pluvial	NO		
Ancho de vía	14.00 m	Cordón	NO	ACCESO A LA FINCA			
Acera	SÍ				Calle pública		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS			
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	ICE	Clase social	Media
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ	a 400 m	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	a 350 m	Densidad poblacional	Baja
Agua Potable	SÍ	AyA	Edificios Comerciales	SÍ	a 20 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	Kölb	Recolección de basura	SÍ	a 0 m	Residencial y comercial	
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	a 185 m		
Medidores instalados	Electricidad y Agua						
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS							
Frete principal:	17.00 m		Nivel sobre calle:	0.00 m			
Fondo:	62.20 m		Pendiente %	1			
Relación:	3.7		Tipo de vía:	4			
Servicios	S1	4	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):						No aplica	
Cuerpo de agua cerca		Arroyo	Distancia a construcción	225.00 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: 82.00%							
AFECTACIONES DEL BIEN							
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES							
FECHA ESTUDIO	29/07/2026						
Sólo hay un gravamen: citas. No hay advertencias ni anotaciones en la consulta registral.							
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble: NO							
OBSERVACIONES							
Hay una invasión de la vivienda al colindante suroeste que genera demasía, determinada en 280 metros cuadrados por Sección de Ingeniería según informe del 27 de julio de 2026. No hay certeza si existió alguna negociación económica por esa sección. Se observa en consulta al Registro Inmobiliario la denominada inconsistencia 5, que se refiere a discrepancias propias de los asientos registrales, y modificación 6, en relación con esa inconsistencia, que se refiere a que en la consulta registral están indicados de forma invertida los colindantes este y oeste, lo que es señalado en la página 2 del presente informe. No se determinan posibilidades de daños en sitio ni riesgos de deslizamiento.							

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-70601003355300-2026-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
Principal	207.00	485,000	100,395,000	90	22	D	0.8479	0.6780	57,714,705.00	51.7	278,815
Oficina	36.00	390,000	14,040,000	60	21	D	0.7638	0.6780	7,270,704.00	31.1	201,964
Salón trasero	32.00	291,000	9,312,000	90	22	D	0.8479	0.6780	5,353,248.00	51.7	167,289
Bodegas	8.00	390,000	3,120,000	60	21	D	0.7638	0.6780	1,615,712.00	31.1	201,964
Cochera	57.00	145,500	8,293,500	60	22	D	0.7494	0.6780	4,213,896.00	30.5	73,928
TOTAL	340.00		135,160,500						76,168,265.00		
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
Piscina	28.00	175,000	4,900,000	40	21	D	0.5997	0.6780	1,992,312.00	16.3	71,154
-			-						-		
-			-						-		
TOTAL	28.00		4,900,000						1,992,312.00		
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
Tapia perimetral	95.00	90,000	8,550,000	60	22	B	0.7494	0.9748	6,245,870.00	43.8	65,746
Losa frontal	98.00	27,000	2,646,000	35	22	I	0.4882	0.9191	1,187,270.00	15.7	12,115
-			-						-		
TOTAL			11,196,000						7,433,140.00		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES											
CONSTRUCCIONES			¢76,168,265.00								
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢1,992,312.00								
VALOR TOTAL			¢78,160,577.00								
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN										ESTADO	
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											

El estado general de las construcciones es deficiente, con serios problemas de comején en sus elementos de madera que son el techo y las puertas, principalmente. También, el sistema de evacuación pluvial está parcialmente destruido, lo que está generando focos dañinos de humedad en las paredes. Hay murciélagos, el abandono es evidente y las construcciones han sufrido mucho deterioro, por lo que urgen reparaciones de las cerchas, las canoas y bajantes, rehabilitación de la instalación eléctrica, cambiar las puertas (todas están en mal estado, irreparables por el carcoma), limpieza de los jardines y pisos, tratamiento contra la humedad en pisos y paredes, etc.

De las construcciones, no se valora lo contenido en los 280 metros cuadrados de invasión, según se detalla en el informe topográfico DPSC-IV-2026-4449 del 27 de julio de 2026.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70601003355300-2026-U

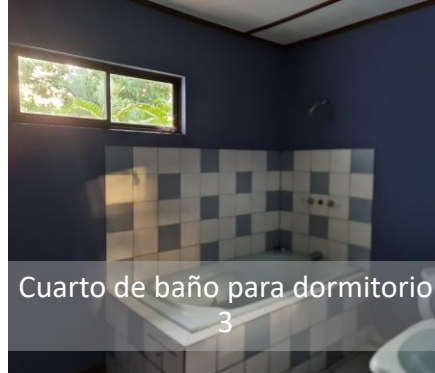


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70601003355300-2026-U

 Salón trasero	 Dormitorio principal	 Baño del dormitorio principal	 Vestíbulo	 Cocina	 Sala
 Cuarto de baño principal	 Dormitorio 2	 Cuarto de baño de dormitorio 2	 Dormitorio 3	 Cuarto de baño para dormitorio 3	 Dormitorio 4
 Cuarto de baño para dormitorio 4	 Sala de juegos	 Capilla	 Oficina	 Oficina	 Aposentos independientes al fondo y piscina

PLANO DE CATASTRO

214-70601003355300-2026-U



INFORME REGISTRAL		214-70601003355300-2026-U	
REPÚBLICA DE COSTA RICA REGISTRO NACIONAL CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA MATRÍCULA: 33553---000			
PROVINCIA: LIMON FINCA: 33553 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000 SEGREGACIONES: NO HAY			
NATURALEZA: PARA CONSTRUIR SITUADA EN EL DISTRITO 1-GUACIMO CANTON 6-GUACIMO DE LA PROVINCIA DE LIMON FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA LINDEROS: NORTE : KAREN CRAWFORD SUR : NORMA CRAWFORD ESTE : SIMON PETER CRAWFORD OESTE : CALLE PUBLICA			
MIDE: MIL CINCUENTA Y CUATRO METROS CON TREINTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS PLANO:L-0575147-1985 FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY IDENTIFICADOR PREDIAL:706010033553__			
LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE LIMON NUMERO 33553 Y ADEMAS PROVIENE DE 10660-000			
VALOR FISCAL: 193,224,237.35 COLONES			
PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA CEDULA JURIDICA 4-000-001021 ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO NOVENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS VEINTICUATRO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE COLONES CON TREINTA Y CINCO CENTIMOS DUEÑO DEL DOMINIO PRESENTACIÓN: 2024-00646839-01 CAUSA ADQUISITIVA: REMATE FECHA DE INSCRIPCIÓN: 11-SEP-2024			
ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY			
CITAS: 357-11005-01-0900-001 FAJA DE TERRENO REF:00010660 000 FINCA REFERENCIA: 00010660 000 AFECTA A FINCA: 7-00033553 -000 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY FINCA REFERENCIA: 00010660 000			
Emitido el 29-07-2026 a las 09:29 horas			

CERTIFICADO INMOBILIARIO

214-70601003355300-2026-U

1:500

Datos

Colindantes

Afectaciones

Plano

Provincia

Cantón

Distrito

ID predio

Número finca

Área Plano

Catastrado

Área Según Registro

Cautelar

Tomo-Asiento

Tipo

No tiene Trámites Administrativos asociados

Plano

ABRE

Relación

Inconsistencias

Modificaciones

7 - LIMON

706 - GUACIMO

70601 - GUÁCIMO

70601003355300

7-0033553-0-0

1054.38 m²

1054.38 m²

705751471985

1

5 - Otros casos

1 - N

2 - N

3 - N

4 - N

5 - S

6 - N

7 - N

8 - N

9 - N

10- N

12- N

1 - N

2 - N

3 - N

4 - N

5 - N

6 - S

7 - N

9 - N

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 sísmo 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°:	214-70601003355300-2026-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	Kuo Ching Huang Li	Número de Exdudor 9794-2
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	€123,839,481.74	Avalúo anterior: €193,224,237.35
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	El bien consiste en una vivienda de lujo, con oficina, salón y otras amenidades. El nivel de deterioro hace urgente una intervención, principalmente ante el ataque severo de comején. Hay una situación catastral por atender, de acuerdo con lo consignado en el certificado inmobiliario y la demasía que indica el informe topográfico del 27 de julio de 2026, denominado DPSC-IV-2026-4449. En referencia a dicho informe, sólo se valoran las construcciones dentro del área registral, por lo que se excluye el área determinada como invasión al vecino sur.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz		Randy Antonio Umaña Picado Empleado N° 665
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	16/09/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)