AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO
OFICINA	214 - DIRECIÓN DE BIENES	**SIPCO**	21657	214-70301009024600-2026-U
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Bien Temporal			

NOMBRE SOLICITANTE (S)

Banco Nacional de Costa Rica — Céd. Jurídica 4-000-001021

NOMBRE PROPIETARIO (S) — **Proporción de Derechos**

Banco Nacional de Costa Rica — Céd. Jurídica 4-000-001021 — 100%

NOMBRE EX-DEUDOR (S)

Gilber Cortes Camareno — Céd. Identidad 5-0266-0814

UBICACIÓN DEL BIEN

Provincia:	07 - LIMON
Cantón:	03 - SIQUIRRES
Distrito:	01 - SIQUIRRES
Localidad:	Indiana

DIRECCIÓN EXACTA

Limon, Siquirres. Del Ebais de Betania 200 mts al este, 56 mts al norte, vivienda de 1 nivel a mano izq. color amarillo con café, y árbol al frente. 3GX5+6MR Siquirres, Limón

REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA

Inscripción de	la Finca		Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	**L-0855919-1989**		240,10 m2	
Identificador Predial	**70301009024600**		240,10 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía NO

AVALÚO

VALOR DEL TERRENO	¢11 509 433,60
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢11 351 487,00
VALOR TOTAL DEL BIEN	**₡22 860 920,60**

VALOR EN LETRAS: VEINTIDOS MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA MIL NOVECIENTOS VEINTE COLONES 60/100

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 ¢11 351 487,00

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTIA CREDITICIA: SÍ

OBSERVACIONES GENERALES

La propiedad sujeto, es un terreno medianero frente a calle de lastre, con una vivienda de 1 nivel, y un espacio tipo apartamento, aunque visualmente se aprecia como una unidad habitacional. Se verifica el punto de amarre a esquina, la cual no esta alineada. Se recomienda verificar el área, ya que según las dimensiones del derrotero, el área no tendría decimales. Además se debe verificar la distancia entre los puntos 3-4 según el derrotero, ya que se presume tiene 20 cm menos en la medida. Presenta deficiencias en la instalación eléctrica, así como acabados incompletos de piso, cielos, puertas etc. No se visualiza canoas si bajantes. No se dispone de estudio geológico del terreno. No se asume responsabilidad por vicios ocultos en el sistema constructivo, estructural, eléctrico y mecánico.

Nombre del Perito: Carla Carranza Palacios

CARLA VANESSA CARRANZA PALACIOS (FIRMA)

Firmado digitalmente por CARLA VANESSA CARRANZA PALACIOS (FIRMA)
Fecha: 2026.09.20 21:25:40 -06'00'

Tipo de Profesional: Arquitecta — Carnet: A-8309 — Firma del Perito

Código Perito SIACC: 746 — Emp.: CCP367 — Identificación N°: 1-0791-0034

Nombre de la empresa: Carla Carranza Palacios — Cód. Empresa: 00000746

Fecha inspección: 17 septiembre 2026 — Fecha informe: 20 septiembre 2026

Números telefónicos para contacto: 8330-8686 / 4081-3658

Correo electrónico / Dirección WEB: peritovaluadorcarlacp@gmail.com

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

AVALÚO DEL TERRENO										214-70301009024600-2026-U
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO									TC:	¢454,00/$
Características	SUJETO	COMPARABLES								
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4 Factor	5	Factor
VALOR ¢/m²		48 888		55 870		38 961		0,00	0,00	
Área m²	240	450	1,2304	247	1,0094	385	1,1686	1,0000		1,0000
Frente	12	15	0,9457	12	1,0000	14	0,9622	1,0000		1,0000
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	1,0000		1,0000
Tipo Vía	4	3	0,9357	3	0,9357	3	0,9357	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	1	1,0000	16	1,0000	1,0000		1,0000
Negociación			0,9700		0,9700		1,0000	1,0000		1,0000
Factor de Homologación		1,0561		0,9162		1,0521		1,0000	1,0000	
Valores Homologados ¢		51 630,98		51 185,90		40 991,89				

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	₡47 936 /m2	Valor ajustado	¢47 936 / m2	Valor Unitario de Mejoras a Terreno
Factor secciones	1,0000	Área	240,10 m2	¢0 / m2
VALOR UNITARIO FINAL			**¢47 936,00 /m2**	
VALOR TOTAL DEL TERRENO			**¢11 509 433,60**	

LINDEROS ACTUALES

NORTE	Rafael Mora Solano	Vivienda
SUR	Álvaro Urbina Oporta	Vivienda
ESTE	Calle Publica	Calle de lastre
OESTE	Instituto Mixto de Ayuda Social	Vivienda

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			PRECISIÓN
VÉRTICE	**ESTE**	**NORTE**	**Altitud**
1	555 797	1 116 647	57
2	555 793	1 116 638	56
3	555 774	1 116 629	54
Plus Code:	3GX5+6MR Siquirres, Limón		

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Terreno medianero, ubicado en Barrio San Rafael, Siquirres. Area 450 M2 Precio ₡22,000,000	Oferta	https://www.facebook.com/100069056204883/posts/1339428178369043/?mibextid=wwXIfr&rdid=W4lB3DoUqVjWoYbt#			17/9/2026
		Coordenadas	Este		Norte	
2	Terreno medianero, ubicado en Barrio San Rafael, Siquirres. Área 247 M2 Precio ₡13,800,000	Oferta	https://www.facebook.com/100063470474087/posts/1479223250870010/?mibextid=wwXIfr&rdid=vdB4QKjEa6rKhuiZ#			18/9/2026
		Coordenadas	Este		Norte	
3	Terreno medianero, ubicado en Barrio San Martin, Siquirres. Área 385 M2 Precio ₡15,000,000	Oferta	https://www.facebook.com/100069056204883/posts/1390603486584845/?mibextid=wwXIfr&rdid=3MFoxD34SWSAEDEA#			17/9/2026
		Coordenadas	Este		Norte	

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

DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO

214-70301009024600-2026-U

VIAS DE COMUNICACION

Tipo de ruta	Camino vecinal
Material	Lastre fino
Ancho de vía	6,00 m
Acera	NO

ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS

Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Cordón	NO		

ACCESO A LA FINCA

Calle pública

DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS

Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ		
Alumbrado	SÍ	Jardínes y Parques	SÍ	2Km	
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ	a 500 m	
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ	2km	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ	a 0 m	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ	2km	

Medidores instalados: Electricidad y Agua

DATOS SOCIOECONÓMICOS

Clase social	Media Baja
Clase social zonas cercanas	Media Baja
Densidad poblacional	Media
Actividad del lugar	Habitacional

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS

Frente principal:		12,00 m	Nivel sobre calle:	0,00 m
Fondo:		20,00 m	Pendiente %	3%
Relación:		1,6666667	Tipo de vía:	4
Servicios	S1	1		
	S2	16	Ubicación:	Medianero

RIESGOS POTENCIALES

Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados: NO

Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):

Cuerpo de agua cerca	No	Distancia a construcción	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: 60,00%

AFECTACIONES DEL BIEN

FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES
15/9/2026	**MIDE:** DOSCIENTOS CUARENTA METROS CON DIEZ DECIMETROS CUADRADOS **PLANO:** L-0855919-1989 **PROPIETARIO:** BANCO NACIONAL DE COSTA RICA CEDULA JURIDICA 4-000-001021 **ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY** **GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY**

Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble: NO

OBSERVACIONES

La propiedad sujeto, es un terreno medianero frente a calle de lastre, con una vivienda de 1 nivel, y espacio tipo apartamento. Se verifica el punto de amarre a esquina, la cual no esta alineada. Se recomienda verificar el área, ya que según las dimensiones del derrotero, el área no tendría decimales. Además se debe verificar la distancia entre los puntos 3-4 según el derrotero, ya que se presume tiene 20 cm menos en la medida. Presenta deficiencias en la instalación eléctrica, así como acabados incompletos de piso, cielos, puertas etc. No se visualiza canoas si bajantes. No se dispone de estudio geológico del terreno. No se asume responsabilidad por vicios ocultos en el sistema constructivo, estructural, eléctrico y mecánico.

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

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES

214-70301009024600-2026-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
Vivienda	114,00	260 000	29 640 000	50	35	**D**	0,4050	0,6780	8 138 802,00	13,7	71 393
Apartamento	45,00	260 000	11 700 000	50	35	**D**	0,4050	0,6780	3 212 685,00	13,7	71 393
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL	**159,00**		41 340 000						**11 351 487,00**		

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	¢11 351 487,00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	¢0,00
VALOR TOTAL	**¢11 351 487,00**

MÉTODO DE DEPRECIACIÓN

DEFINICIONES

Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m², o unidades	**Estado**	Estado físico del bien (Actual)
		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

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

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-70301009024600-2026-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: Vivienda y apartamento. Uso predominante: Residencial Horizontal
Estado de la edificación: Existente Avance: N/A Presupuesto: ¢
Propiedad utilizada por: En desuso Nombre:
Vigencia del contrato de arrendamiento:
Área construcción principal: 159,00 m2 Porcentaje de cobertura: 67% Año de construcción: 1991

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC01 **NÚMERO DE NIVELES:** 1

Estructura	Mampostería integral
Paredes	Bloques de concreto
Entrepiso	N/A
Estruc. Techo	Metálica
Cubierta	HG ondulado
Cielos	Sin cielo y secciones tablilla PVC
Pisos	Concreto y cerámica
Fachada	Corredor frontal
Aposentos	Garaje, corredor frontal, pasillo que conecta patio posterior. Vivienda con sala comedor, cocina, 1 baño, i dormitorio doble y pilas externas. Área tipo apartamento sala comedor, dormitorio, bano, cocina y cuarto pilas.
Parqueos	1 Ubicación: En edificación cubierto
Otros	
Red de agua caliente	
Tanque captación de agua	

Sistema eléctrico:

Cableado entubado: Sí Parcial Interruptor:
Tablero eléctrico (caja de breaker): Sí Disyuntor
Estado General: Deficiente *Inspección vía muestra*

Sistema de evacuación pluvial:

Canoas y bajantes: No Estado:
Otro sistema (indique): Malo

Tanques de Gas:

Gas LP: No hay Ubicación:

En caso de encontrarse dentro, adjuntar fotografías de la ubicación y estado

Estado Físico y de Mantenimiento General:

Paredes Deficiente Cielos Deficiente
Pisos Deficiente Cubierta Regular

Fisuras

Repellos Leve Pisos Leve

Apreciación visual de desplome

Paredes Ninguno Pisos Ninguno Cielos Leve

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación: Avance:

DESCRIPCIÓN

PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

Etapas	% avance acum.	% de giro	Detalle de avance esperado
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			

Se recomienda un primer giro:
Equivalente al: **0,0%**
Del monto destinado a construcción

Los rubros de avance propuestos sirven como referencia para revisar el progreso del proyecto, pero el constructor puede sustituirlos por otras obras de valor equivalente, siempre respetando el orden lógico de construcción.

OBSERVACIONES

La propiedad sujeto, es un terreno medianero frente a calle de lastre, con una vivienda de 1 nivel y espacio tipo apartamento, aunque visualmente se aprecia como 1 unidad habitacional. Se clasifican según el Manual de Valores en la tipología constructiva VC01, con un estado de conservación de Deficiente. Se verifica el punto de amarre a esquina, la cual no esta alineada. Se recomienda verificar el área, ya que según las dimensiones del derrotero, el área no tendría decimales. Además se debe verificar la distancia entre los puntos 3-4 según el derrotero, ya que se presume tiene 20 cm menos en la medida. Presenta deficiencias en la instalación eléctrica, así como acabados incompletos de piso, cielos, puertas etc. No se visualiza canoas si bajantes. No se dispone de estudio geológico del terreno. No se asume responsabilidad por vicios ocultos en el sistema constructivo, estructural, eléctrico y mecánico.

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

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70301009024600-2026-U


Entorno y vía


Frente


Pasillo que conecta con parte posterior


Corredor frontal


Fachada frontal


Fachada posterior y patio


Fachada posterior



Sistema eléctrico

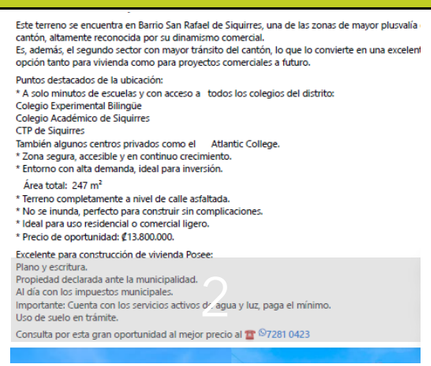

Sistema eléctrico


Perito en sitio

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES


Información: 8564 6455
Frente a Calle publica, disponibilidad de agua, luz, internet fibra óptica.
Cercad e Escuela, pulperías, parada de buses, CAIS.
Lugar apto para: Vivienda, Super Mercado, Apartamentos, Local Comercial.
A solo 3 minutos de Siquirres Centro
Video: En el primer Comentario

1


Este terreno se encuentra en Barrio San Rafael de Siquirres, una de las zonas de mayor plusvalía
cantón, altamente reconocida por su dinamismo comercial.
Es, además, el segundo sector con mayor tránsito del cantón, lo que lo convierte en una excelent
opción tanto para vivienda como para proyectos comerciales a futuro.

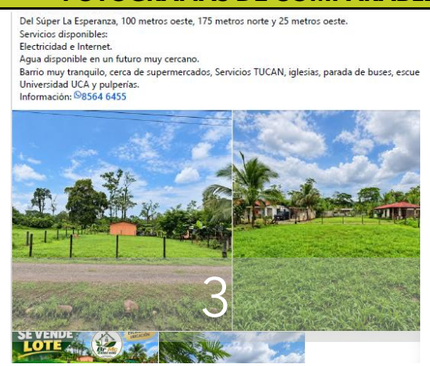
Puntos destacados de la ubicación:
* A solo minutos de escuelas y con acceso a todos los colegios del distrito:
Colegio Experimental Bilingüe
Colegio Académico de Siquirres
CTP de Siquirres
También algunos centros privados como el Atlantic College.
* Zona segura, accesible y en continuo crecimiento.
* Entorno con alta demanda, ideal para inversión.

Área total: 247 m²
* Terreno completamente a nivel de calle asfaltada.
* No se inunda, perfecto para construir sin complicaciones.
* Ideal para uso residencial o comercial ligero.
* Precio de oportunidad: ₡13.800.000.

Excelente para construcción de vivienda Posee:
Plano y escritura.
Propiedad declarada ante la municipalidad.
Al día con los impuestos municipales.
Importante: Cuenta con los servicios activos de agua y luz, paga el mínimo.
Uso de suelo en trámite.

Consulta por esta gran oportunidad al mejor precio al ☎ 7281 0423

2


Del Súper La Esperanza, 100 metros oeste, 175 metros norte y 25 metros oeste.
Servicios disponibles:
Electricidad e Internet.
Agua disponible en un futuro muy cercano.
Barrio muy tranquilo, cerca de supermercados, Servicios TUCAN, iglesias, parada de buses, escue
Universidad UCA y pulperías.
Información: 8564 6455

3

4

5

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

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70301009024600-2026-U


Cocina


Fachada posterior


Bano


Cocina


Vista interna


Bano


Inst eléctrica entre cielo


Inst eléctrica entre cielo


Medidor de agua


Det cerchas e inst eléctrica

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

PLANO DE CATASTRO 214-703010090246000-2026-U

114-L-3-1-12-

SECCION DE MICROFILM
ROLLO 203 IMAGEN 285
FECHA 3 NOV 1989 FIRMA

REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL
El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley por la que ha sido registrado bajo el siguiente número
S-855919-89
1 NOV 1989
Fecha Firma Autorizada

LINEA	AZIMUT	DIST.
1 - 2	157° 12'	12 00
2 - 3	247° 15'	20 00
3 - 4	337° 15'	12 00
4 - 1	67° 15'	20 00

Lote
FINCAS
A SIGUIRRES
A INDIANA
AMPLIACION
UBICACION GEOGRAFICA
Sin escala

LOTE
S 92
S 93
2
32
RIO SUCIO
PLANTA MOLINA
SIGUIRRES
2
31
HOJA MATINA
UBICACION GEOGRAFICA
Escala 1:50000

N

LEVANTAMIENTO POLAR
POLIGONAL CERRADA
ERROR LINEAL 0.06 m
ERROR ANGULAR 00°02'

LINDEROS ESTABLECIDOS
DOY FE DE QUE LA CALLE QUE INDICO COMO ACCESO EXISTE EN LA REALIDAD.

NOTA: ver visado I.C.A. [illegible]

Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica
31 OCT. 1989
Asesado

CALLE PUBLICA
ZONA VERDE DE CALLE PUBLICA
ZONA VERDE DE CALLE PUBLICA
RAFAEL MORA SOLANO
1
4
PARA CONSTRUIR
12.00 m
37.00 m.
8.00 m.
6.00 m.
LASTRE
8.00 m.
2
3
IMAS
ALVARO URBINA OPORTA
50.00 m
A INDIANA
CALLE PUBLICA 1500 m
A SIGUIRRES

PROPIEDAD DE: IMAS
CEDULA JURIDICA Nº 4-000-042144
PARA VENDER A Carlos Flores Aguirre
Nº Ced 5 172 714
PERITO TOPOGRAFO P.T. 2248
CARLOS BERMUDEZ MARIN
AREA 240.10 m²
AREA SEGUN REGISTRO 1754.6207.67 m²
SITUADO EN INDIANA
DISTRITO 1º SIGUIRRES
CANTON 3º SIGUIRRES
PROVINCIA 7º LIMON
ES PARTE
FOLIO REAL
MATRICULA
7026232-000

PROTOCOLO	FOLIO	ESCALA	ARCHIVO Nº	FECHA
TOMO 5575	128	1 : 500		AGOSTO 89

Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

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

INFORME REGISTRAL 214-70301009024600-2026-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 90246---000

PROVINCIA: LIMON **FINCA:** 90246 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 1-SIQUIRRES CANTÓN 3-SIQUIRRES DE LA PROVINCIA DE LIMON
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:
NORTE : RAFAEL MORA SOLANO
SUR : ALVARO URBINA OPORTA
ESTE : CALLE PUBLICA
OESTE : INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL

MIDE: DOSCIENTOS CUARENTA METROS CON DIEZ DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:L-0855919-1989
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL:70301009024600__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
7-00026232	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 24,500,000.00 COLONES

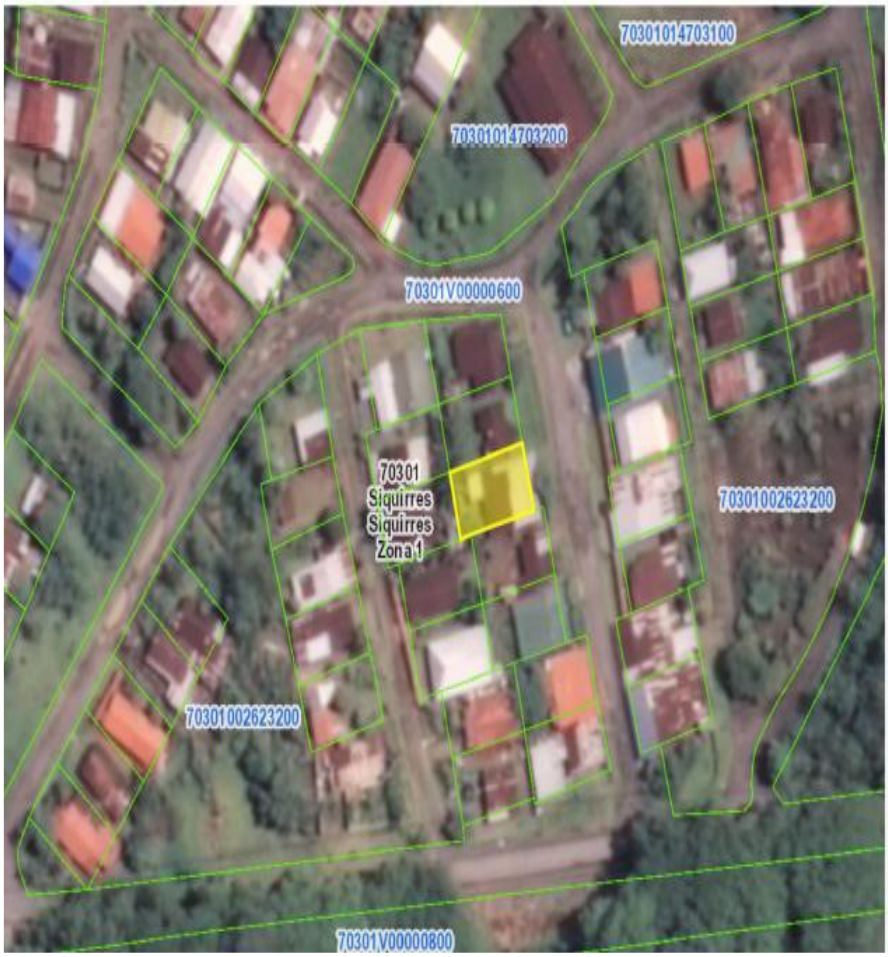
PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTICUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2026-00182746-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 04-MAR-2026

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

Emitido el 15-09-2026 a las 23:30 horas

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

UBICACIÓN NO PRESENTA INCONSISTENCIAS NI MODIFICACIONES 214-70301009024600-2026-U



Provincia	7 - LIMON
Cantón	703 - SIQUIRRES
Distrito	70301 - SIQUIRRES
ID predio	70301009024600
Número finca	7-0090246-0-0
Área Plano Catastrado	240.1 m²
Área Según Registro	240.10 m²

Cautelar

Tomo-Asiento	Tipo
No tiene Trámites Administrativos asociados	

Plano	708559191989
ABRE	0
Relación	1 - Relacion uno a uno

Inconsistencias

1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N
9 - N	10- N	12- N	

Modificaciones

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	**ALTA**		
1	Informe de avalúo N°:	214-70301009024600-2026-U	Tipo:	Urbano
2	Nombre del Exdeudor	Banco Nacional de Costa Rica	Número de Exduedor	Gilber Cortes Camareno
3	Nombre del Perito que valoró:	Carla Carranza Palacios	Empresa:	Carla Carranza Palacios
4	Avalúo para:	Bienes_temporales	Aplica revisión de fondo:	NO
5	Monto del avalúo	₡22 860 920,60	Avalúo anterior:	₡25 403 483,61
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	La propiedad sujeto, es un terreno medianero frente a calle de lastre, con una vivienda de 1 nivel, y un espacio tipo apartamento, aunque visualmente se aprecia como una unidad habitacional. Se verifica el punto de amarre a esquina, la cual no esta alineada. Se recomienda verificar el área, ya que según las dimensiones del derrotero, el área no tendría decimales. Además se debe verificar la distancia entre los puntos 3-4 según el derrotero, ya que se presume tiene 20 cm menos en la medida. Presenta deficiencias en la instalación eléctrica, así como acabados incompletos de piso, cielos, puertas etc. No se visualiza canoas si bajantes. No se dispone de estudio geológico del terreno. No se asume responsabilidad por vicios ocultos en el sistema constructivo, estructural, eléctrico y mecánico.			ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz		Carla Carranza Palacios	Empleado N° CCP367
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	20/9/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	