

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-60701012300300-2026-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		BIENES ADJUDICADOS			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE DEL EXDEUDOR (S)					
ROJAS	CERDAS	ANA ISABEL		Céd. Identidad 6-0254-0420	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
				Proporción de Derechos	
				100%	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	06 - PUNTARENAS				
Cantón:	07 - GOLFITO				
Distrito:	01 - GOLFITO				
Localidad:	LA MONA				
DIRECCIÓN EXACTA					
PUNTARENAS, GOLFITO, LA MONA, URBANIZACION DANIEL HERRERA BLOQUE E LOTE 10 ,DEL ABASTECEDOR EL BUEN PRECIO 75 METROS OESTE.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	P-0622183-2000		164.24 m2		
Identificador Predial	60701012300300		164.24 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢9,211,728.88	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢9,322,544.00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢18,534,272.88	
VALOR EN LETRAS: DIECIOCHO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS COLONES 88/100					
Tiempo estimado para la venta del bien: 12 meses Ámbito máximo de mercado potencial General					
Uso predominante del bien: Residencial Horizontal Especifique Vivienda de un nivel					
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ¢9,322,544.00					
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES Informe de avalúo bienes adjudicados Banco Nacional. Vivienda ubicada en zona residencial, cuenta con todos los servicios básicos, calle asfaltada, acera, cordón y caño. Vivienda en regulares condiciones, necesita mantenimiento y reparaciones importantes en instalación eléctrica, paredes, puertas, acabados, entre otros.					
Nombre del Perito Ing Ricardo Rodríguez Bovieri					
Tipo de Profesional Ingeniero civil Carnet IC-20082 Firma del Perito					
Código Perito SIACC 787 Emp. 409 Identificación N°					
Nombre de la empresa Cód. Empresa 00000409					
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección: 4 febrero 2026 Fecha informe: 5 febrero 2026					
Números telefónicos para contacto (506) 88421742					
Correo electrónico / Dirección WEB ricardorb19@hotmail.com					

AVALÚO DEL TERRENO

214-60701012300300-2026-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

TC:

€500.00/\$

Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m²		58,187.00		57,464.00		59,234.00		0.00		0.00	
Ubicación	5.0	5.0	1.0000	5.0	1.0000	5.0	1.0000		1.0000		1.0000
Área (m2)	164.2	180.5	1.0315	174.0	1.0192	168.8	1.0091		1.0000		1.0000
Servicios 1	4.0	4.0	1.0000	4.0	1.0000	4.0	1.0000		1.0000		1.0000
Servicios 2	16.0	16.0	1.0000	16.0	1.0000	16.0	1.0000		1.0000		1.0000
Tipo de ruta	4.0	4.0	1.0000	4.0	1.0000	4.0	1.0000		1.0000		1.0000
relacion frente fondo									1.0000		1.0000
% de Pendiente	0.0	0.0	1.0000	0.0	1.0000	0.0	1.0000		1.0000		1.0000
Nivel (m)	0.0	0.2	1.0060	0.2	1.0060	0.0	1.0000		1.0000		1.0000
Frente (m)	7.0	7.0	1.0000	7.0	1.0000	8.0	0.9672		1.0000		1.0000
Regularidad	1.0	1.0	1.0000	1.0	1.0000	1.0	1.0000		1.0000		1.0000
Negociación	1.0	1.0	0.9500	1.0	0.9500	1.0	0.9500		1.0000		1.0000
Factor de Homologación		0.9859		0.9741		0.9272		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		57,364.74		55,975.56		54,921.01					

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	€56,087 /m2	Valor ajustado	€56,087 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	1.0000	Área	164.24 m2	€0 / m2

VALOR UNITARIO FINAL

€56,087.00 /m2

VALOR TOTAL DEL TERRENO

€9,211,728.88

LINDEROS ACTUALES

NORTE	AVENIDA PRIMERA	CALLE PÚBLICA
SUR	MIGUEL MAYORGA MARTINEZ	VIVIENDA
ESTE	LOTE 11-E	VIVIENDA
OESTE	LOTE 9 E	VIVIENDA

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	599,584	951,322	579
	599,590	951,320	579

Plus Code: JW33+2WJ Mona, Provincia de Puntarenas

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1	La Mona de Golfito - Casa # C-22. Residencial Daniel Herrera, La Mona de	Base de Datos	2211-1111		5/10/2025
		Coordenadas	Este	599537,83 Norte	951360,53
2	La Mona de Golfito - Casa # H-12. 150 m. Norte de la bomba del acueducto AyA.	Base de Datos	2523-6494		5/10/2025
		Coordenadas	Este	599730,79 Norte	951529,68
3	La Mona de Golfito - Residencial Daniel Herrera	Base de Datos	8819-3148		5/10/2025
		Coordenadas	Este	599709,00 Norte	951319,00
4					
		Coordenadas	Este		Norte
5					
		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 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.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-60701012300300-2026-U	
VIAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	SÍ	Tanque séptico
Ancho de vía	11.00 m		Cordón	SÍ	Alcantarillado pluvial
Acera	SÍ		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	VARIOS	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ	Media Baja
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	AYA	Edificios Comerciales	SÍ	Media Baja
Señal celular	SÍ	VARIOS	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ	a 0 m	Media
Medidores instalados	Electricidad y Agua		SÍ	a 200 m	Actividad del lugar
			Residencial		
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	7.00 m		Nivel sobre calle:	0.00 m	
Fondo:	23.81 m		Pendiente %	0	
Relación:	3.4014286		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, 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: 97.00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
30/1/2026	No existen anotaciones ni gravámenes				
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble: SÍ					
Especifique: La vivienda necesita reparaciones importantes					
OBSERVACIONES					
Informe de avalúo bienes adjudicados Banco Nacional. Vivienda ubicada en zona residencial, cuenta con todos los servicios básicos, calle asfaltada, acera, cordón y caño. Vivienda en regulares condiciones, necesita mantenimiento y reparaciones importantes en instalación eléctrica, paredes, puertas, acabados, entre otros.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES

214-60701012300300-2026-U

CONSTRUCCIONES

Forma de explotación	Área m ²	V. Unit. ¢ / m ²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m ²
Vivienda	88.00	250,000	22,000,000	50	25	D	0.6250	0.6780	9,322,544.00	21.2	105,938
			-						-		
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL	88.00		22,000,000						9,322,544.00		

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Forma de explotación	Área m ²	V. Unit. ¢ / m ²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m ²
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL	-		-						-		

MEJORAS AL TERRENO

Forma de explotación	Área m ²	V. Unit. ¢ / m ²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m ²
			-						-		
			-						-		
TOTAL			-						-		

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

CONSTRUCCIONES	¢9,322,544.00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	¢0.00
VALOR TOTAL	¢9,322,544.00

MÉTODO DE DEPRECIACIÓN

DEFINICIONES

Área	Dimensión de la construcción	Estado	Estado físico del bien (Actual)	ESTADO	O MB B I R D M MM DM	ÓPTIMO
	Medida en metros, m², o unidades	Factor Depre.	Factor de Depreciación			MUY BUENO
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo	Factor Estado	Factor de Estado			BUENO
VRN	Valor de Reposición Nuevo	VNR	Valor Neto de Reposición			INTERMEDIO
VUT	Vida Útil Total estimada del bien	VUR	Vida Útil Remanente			REGULAR
Edad	Edad del bien (años de construido)					DEFICIENTE
Método de depreciación utilizado:						MALO
						MUY MALO
						DEMOLICIÓN

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-60701012300300-2026-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: Vivienda de un nivel Uso predominante: Residencial Horizontal
Estado de la edificación: Existente Avance: ☒ Presupuestado ¢
Nombre del Profesional Responsable de la obra:
Nombre del Desarrollador:
Número de Contrato CFIA: No.de licencia (permiso) municipal de construcción
Documentos de construcción adicionales:
Propiedad utilizada por: Nombre:
Vigencia del contrato de arrendamiento:
Área construcción principal: 88.00 m2 Porcentaje de cobertura: 54% Año de construcción: 2000

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		VC01	NÚMERO DE NIVELES:	1
Estructura	Concreto prefabricado columnas y baldosas y bloques		Sistema eléctrico:	
Paredes	Concreto prefabricado columnas y baldosas y bloques		Cableado entubado: <u>Sí Parcial</u> Interruptor: <u> </u>	
Entrepiso	No aplica		Tablero eléctrico (caja de breaker): <u>Sí</u> Disyuntor: <u> </u>	
Estruc. Techo	Metálica		Estado General: <u>Deficiente</u> <i>Inspección vía muestra</i>	
Cubierta	Ondulado HG		Sistema de evacuación pluvial:	
Cielos	Parcialmente en fibrocemento		Canoas y bajantes: <u>Sí Parcial</u> Estado: <u> </u>	
Pisos	Cerámico		Otro sistema (indique): <u> </u> Deficiente: <u> </u>	
Fachada	Plana			
Aposentos	Dos dormitorios, sala, cocina, cuarto de pila, baño.			
Parqueos	0			
Otros				
Red de agua caliente	No			
Tanque captación de agua	No			

Fisuras

Repellos LevePisos Leve

Apreciación visual de desplome

Paredes LevePisos LeveCielos Leve

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación: Avance:

DESCRIPCIÓN

PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

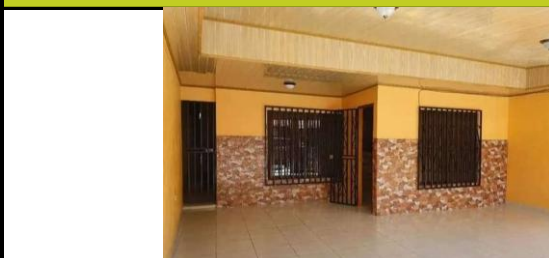
Etapas	% avance acum.	% de giro	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro:
1				Equivalente al: 0.0%
2				Del monto destinado a construcción <i>Los rubros de avance propuestos sirven como referencia para revisar el progreso del proyecto, pero el</i>
3				
4				

OBSERVACIONES

Vivienda en regulares condiciones, sistema prefabricado columnas y baldosas, la instalación eléctrica está en muy malas condiciones, no posee puertas internas, algunas paredes internas están incompletas, no cuenta con lavatorio del baño. No posee ventanas. Piso cerámico y cielo raso de fibrocemento (parcial). En apariencia se le ha sustraído algunos elementos internos de la vivienda. Canoas y bajantes en mal estado.

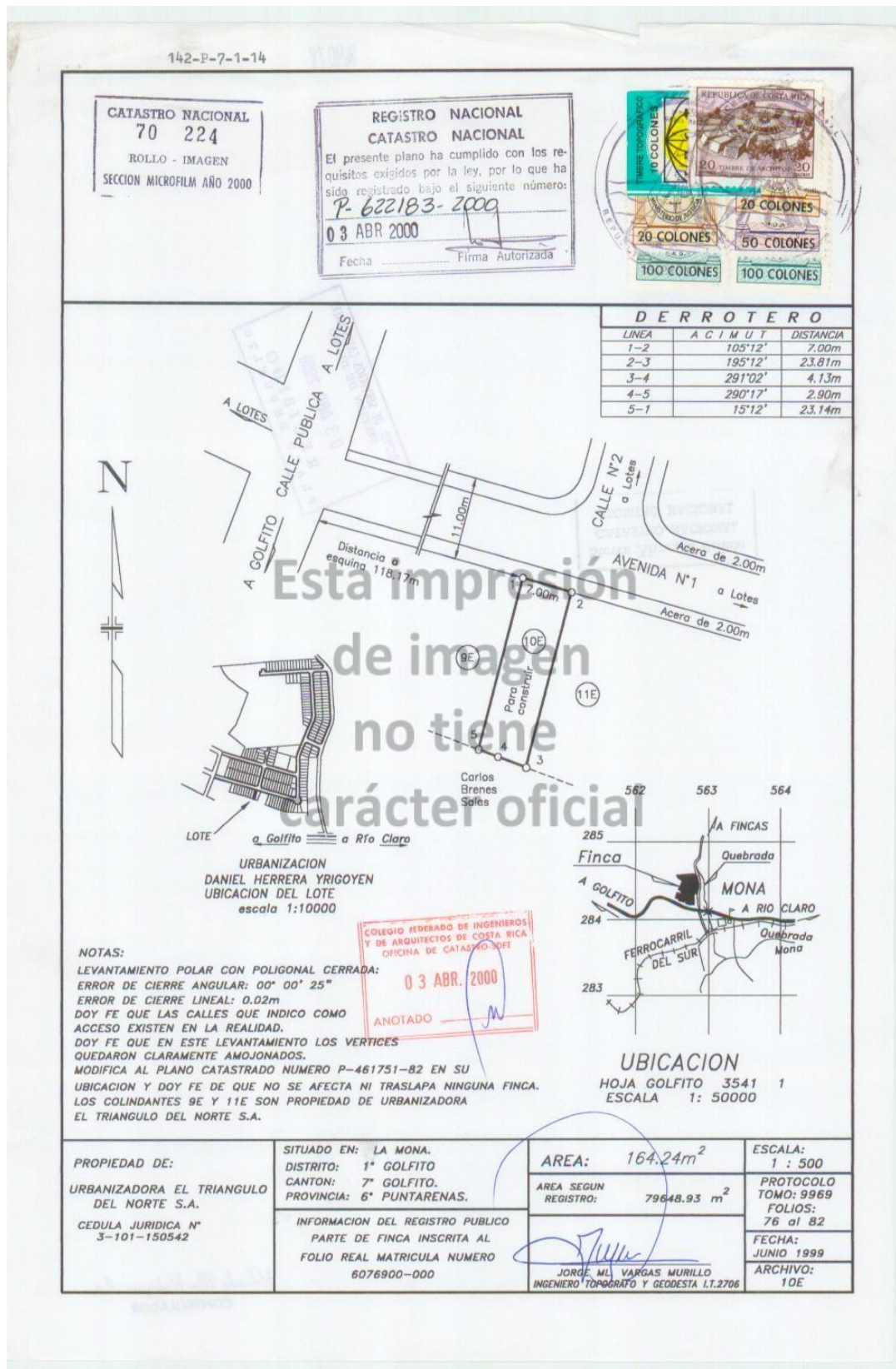
ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60701012300300-2026-U


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES


PLANO DE CATASTRO

214-60701012300300-2026-U



INFORME REGISTRAL

214-60701012300300-2026-U

30/1/26, 10:30

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 123003---000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 123003 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UNA CASA, BLOQUE E, LOTE 10 -E
SITUADA EN EL DISTRITO 1-GOLFITO CANTON 7-GOLFITO DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
LINDEROS:

NORTE : AVENIDA PRIMERA

SUR : MIGUEL MAYORGA MARTINEZ

ESTE : LOTE 11-E

OESTE : LOTE 9 E

MIDE: CIENTO SESENTA Y CUATRO METROS CON VEINTICUATRO DECIMETROS CUADRADOS

PLANO: P-0622183-2000

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994: NO HAY

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
6-00076900	000	FOLIO REAL
6-00123003	001	FOLIO REAL
6-00123003	002	FOLIO REAL
6-00123003	000	FOLIO REAL
6-00123003	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 12,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: DOCE MILLONES COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2025-00557625-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 24-JUL-2025

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 30-01-2026 a las 10:30 horas

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

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES

Calificación de la Liquidez		ALTA		
1	Informe de avalúo N°:	214-60701012300300-2026-U	Tipo:	Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula	4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Ing Ricardo Rodríguez Bovieri	Empresa:	0
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo:	No
5	Monto del avalúo	18,534,272.88	Monto solicitado:	12,000,000.00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	Informe de avalúo bienes adjudicados Banco Nacional. Vivienda ubicada en zona residencial, cuenta con todos los servicios básicos, calle asfaltada, acera, cordón y caño. Vivienda en regulares condiciones, necesita mantenimiento y reparaciones importantes en instalación eléctrica, paredes, puertas, acabados, entre otros.			ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	ING RICARDO RODRÍGUEZ BOVIERI	Emp. N°	787
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	5/2/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	