

AVALÚO DE FINCA URBANA

INFORME DE AVALÚO

OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-60802050061000-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	NO INDICA			
NOMBRE SOLICITANTE (S)				
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA	Céd. Identidad 4-000-001021	
NOMBRE DEL EXDEUDOR (S)				
QUESADA	ABARCA	ELIZABETH	Céd. Identidad 6-0131-0441	
NOMBRE PROPIETARIO (S)				
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA	Céd. Identidad 4-000-001021	Proporción de Derechos 100%

UBICACIÓN DEL BIEN

Provincia: 06 - PUNTARENAS
 Cantón: 08 - COTO BRUS
 Distrito: 02 - SABALITO
 Localidad: SABALITO

DIRECCIÓN EXACTA

100 m oeste del cementerio de Sabalito, camino a Santa Teresa, frente a casa de ANDE / Plus code: R37Q+JG7 Coto Brus, Provincia de Puntarenas

REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA

Inscripción de la Finca		Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	P-0534258-1984	1,127.29 m2		
Identificador Predial	60802050061000	1,127.29 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0.00%	0.00 m2	Demasía	NO

AVALÚO

VALOR DEL TERRENO	¢37,698,832.18
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢18,179,578.00
VALOR TOTAL DEL BIEN	¢55,878,410.18
VALOR EN LETRAS:	CINCUENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS DIEZ COLONES 18/100
Tiempo estimado para la venta del bien:	12 meses <u>Ámbito máximo de mercado potencial</u> <u>General</u>
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal <u>Especifique:</u> <u>Vivienda</u>
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢18,179,578.00

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ

OBSERVACIONES GENERALES Terreno esquinero de topografía ondulada descendente y bajo nivel de calle. Acceso por calle pública asfaltada. Vivienda en buenas condiciones. Disponibilidad de servicios básicos frente a la propiedad.

Nombre del Perito Ing Ricardo Rodríguez Bovieri

Tipo de Profesional Ingeniero civil Carnet IC-20082 Firma del Perito

Código Perito SIACC 787 Emp. Identificación N° 6-0351-0774

Nombre de la empresa **Cód. Empresa** 00000409

Nombre y firma representate legal de la empresa

Fecha inspección: 6 noviembre 2025 Fecha informe: 10 noviembre 2025

Números telefónicos para contacto (506) 8842-1742

Correo electrónico / Dirección WEB ricardorb19@hotmail.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 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.

AVALÚO DEL TERRENO						214-60802050061000-2025-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m ²		35,360.00		35,000.00		28,577.00		0.00		0.00	
Ubicación	3	5	1.0513	5	1.0513	5	1.0513	#####	1.0000		
Área (m ²)	1127.29	707	0.8574	400	0.7105	833	0.9051	#####	1.0000		
Servicios 1	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	#####	1.0000		
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000	#####	1.0000		
Tipo de ruta	4	5	1.0667	5	1.0667	5	1.0667	#####	1.0000		
relacion frente fondo								#####	1.0000		
% de Pendiente	7	2	0.9379	10	1.0392	0	0.9142	#####	1.0000		
Nivel (m)	1.5	1.5	1.0000	0.5	0.9704	0	0.9560	#####	1.0000		
Frente (m)	48.1	20	1.2389	10	1.4672	12	1.4033	#####	1.0000		
Regularidad	0.78	1	0.9213	1	0.8832	1	0.9213	#####	1.0000		
Negociación	1	0.95	0.9500	0.95	0.9500	0.95	0.9500	#####	1.0000		
								#####	1.0000		
Factor de Homologación		0.9778		0.9891		1.0895		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		34,574.04		34,619.43		31,133.40					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
	1.0000		Área afectada	0.00 m ²							
	1.0000		Área afectada	0.00 m ²							
	1.0000		Área afectada	0.00 m ²							
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€33,442 /m ²		Valor ajustado	€33,442 / m ²			Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1.0000		Área	1,127.29 m ²			€/ m ²				
VALOR UNITARIO FINAL						€33,442.00 /m²					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€37,698,832.18					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	CAMINO				CALLE PÚBLICA						
SUR	LOTE NO 15				VIVIENDA						
ESTE	LOTES 13 Y 11				VIVIENDA						
OESTE	CALLE PUBLICA				CALLE PÚBLICA						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05								PRECISIÓN			
VÉRTICE	ESTE			NORTE			Altitud				
1	619754			974760			904				
2	619802			974780			904				
3	619753			974740			904				
4	619798			974743			904				
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción			Tipo información		Números de Contactos		Fecha Consulta			
1	Se vende lote en cinco esquinas de Sabalito, muy cercano al lote valorador. Vendedor Jorge Araya			Oferta		8817-9288		10/11/2025			
				Coordenadas		Este	619940.121	Norte	974,789		
2	Se vende lote familia en Barrio los pinos de Sabalito, referencia perito Arq.Felix Villalobos			Base de Datos		2773-3922		10/11/2025			
				Coordenadas		Este	620219.812	Norte	974,558		
3	Rosmary Cordero Montoya, detras de la farmacia Cinco Esquinas. Coordendas:974803/619910.			Base de Datos		2784-0942		10/11/2025			
				Coordenadas		Este	619 910	Norte	974 803		
4											

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.

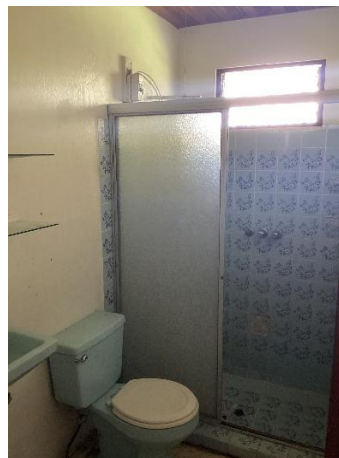
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-60802050061000-2025-U	
VIAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	<u>Camino vecinal</u>	Caño	<u>NO</u>	Sistema Sanitario	<u>Tanque séptico</u>
Material	<u>Asfalto</u>	Cuneta	<u>SÍ</u>	Alcantarillado pluvial	<u>NO</u>
Ancho de vía	<u>16.80 m</u>	Cordón	<u>NO</u>	ACCESO A LA FINCA	
Acera	<u>NO</u>	ACCESO A LA FINCA			<u>Calle pública</u>
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	<u>SÍ ICE</u>	Internet por Cable	<u>SÍ</u>	Clase social <u>Media</u>	
Alumbrado	<u>SÍ ICE</u>	Jardines y Parques	<u>SÍ</u>	Clase social zonas cercanas <u>Media</u>	
Electricidad	<u>SÍ ICE</u>	Transporte Público	<u>SÍ</u>	Densidad poblacional <u>Media</u>	
Agua Potable	<u>SÍ AYA</u>	Edificios Comerciales	<u>SÍ</u>	Actividad del lugar	
Señal celular	<u>SÍ ICE</u>	Recolección de basura	<u>SÍ</u>	Residencial	
TV por Cable	<u>SÍ</u>	Edificios públicos / comunales	<u>SÍ</u>		
Medidores instalados	<u>Ninguno</u>				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	<u>48.10 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>-1.50 m</u>		
Fondo:	<u>30.51 m</u>	Pendiente %	<u>7</u>		
Relación:	<u>0.63430353</u>	Tipo de vía:	<u>4</u>		
Servicios	S1 <u>1</u>	Ubicación:	<u>Esquinero</u>		
	S2 <u>16</u>				
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:					<u>NO</u>
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):					
Cuerpo de agua cerca	<u>No</u>	Distancia	<u>0.00 m</u>		Posibilidad de daños <u>Ninguno</u>
Topografía	<u>Ondulada</u>	Pendiente	<u>Descendente</u>		Riesgo deslizamiento <u>Ninguno</u>
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>74.00%</u>					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
22/8/2025	NO HAY				
OBSERVACIONES					
Terreno esquinero de topografía ondulada descendente y bajo nivel de calle. Acceso por calle pública asfaltada. Vivienda en buenas condiciones. Disponibilidad de servicios básicos frente a la propiedad.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-60802050061000-2025-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 principal	96.00	375,000	36,000,000	50	33	B	0.4522	0.9748	15,868,992.00	22.0	165,302
Cochera abierta	28.00	100,000	2,800,000	40	33	R	0.2472	0.8190	566,888.00	8.1	20,246
Bodega	30.00	200,000	6,000,000	40	33	R	0.2472	0.8190	1,214,730.00	8.1	40,491
Corredor	8.00	150,000	1,200,000	50	33	B	0.4522	0.9748	528,968.00	22.0	66,121
			-			B		0.9748	-		
TOTAL	162.00		46,000,000						18,179,578.00		
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									¢18,179,578.00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0.00		
VALOR TOTAL									¢18,179,578.00		
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN											
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							
									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 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.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60802050061000-2025-U

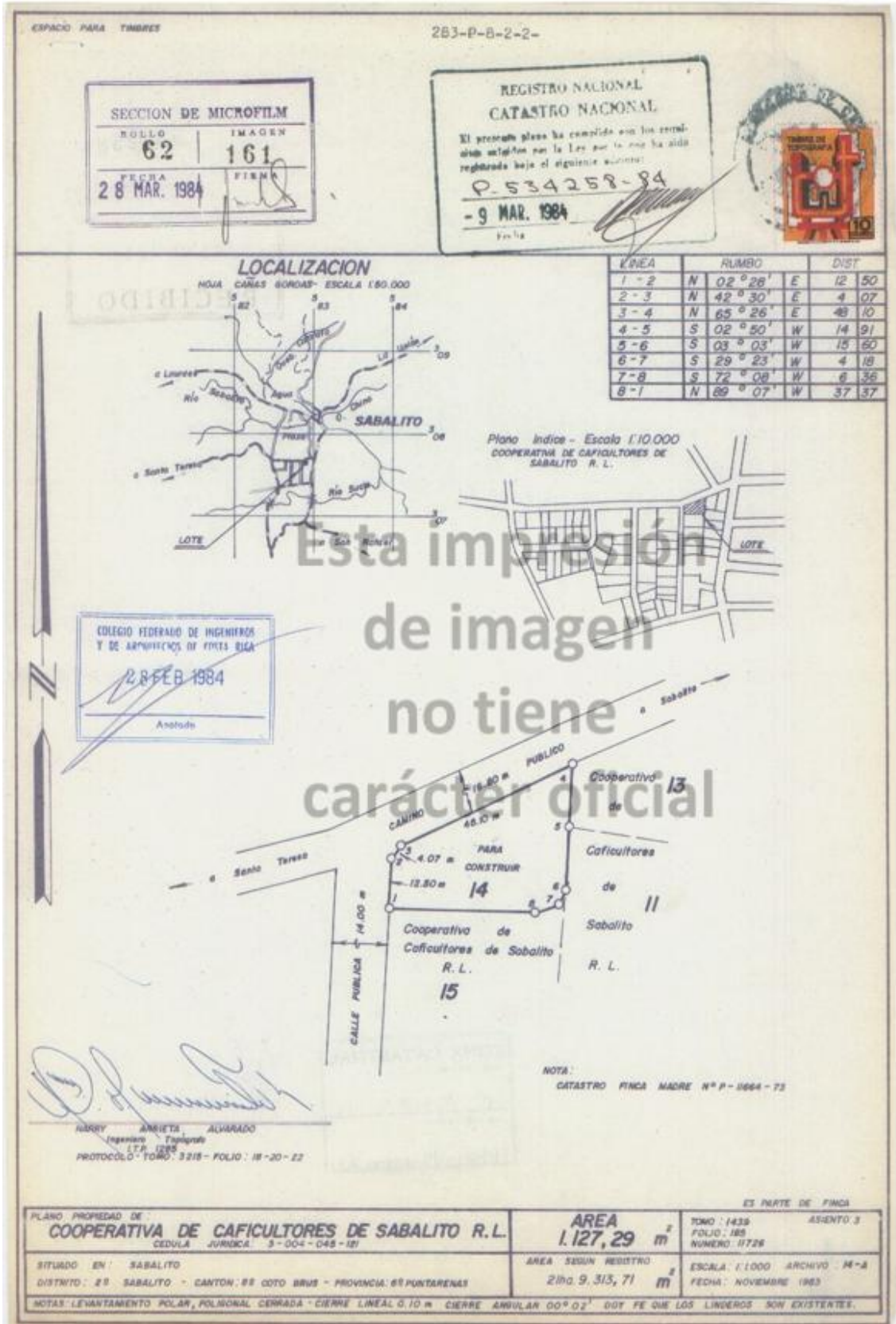


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-60802050061000-2025-U



Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

MAPA DE UBICACIÓN

214-60802050061000-2025-U



ESTUDIO DE REGISTRO

214-60802050061000-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 50061--000

PROVINCIA: PUNTARENAS **FINCA:** 50061 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE 14 TERRENO PARA CONSTRUIR

SITUADA EN EL DISTRITO 2-SABALITO CANTON 8-COTO BRUS DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS

LINDEROS:

NORTE : CAMINO

SUR : LOTE NO 15

ESTE : LOTES 13 Y 11

OESTE : CALLE PUBLICA

MIDE: MIL CIENTO VEINTISIETE METROS CON VEINTINUEVE DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:P-0534258-1984

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS NUMERO 50061 Y ADEMAS PROVIENE DE 050049-000

VALOR FISCAL: 34,278,198.63 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CIENTO NOVENTA Y OCHO COLONES CON SESENTA Y TRES CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2025-00652270-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 22-AGO-2025

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 22-08-2025 a las 13:44 horas

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

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-60802050061000-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	ELIZABETH QUESADA ABARCA	Número de Exdeudor 6-0131-0441
3	Nombre del Perito que valoró:	Ing Ricardo Rodríguez Bovieri	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: NO
5	Monto del avalúo	55,878,410.18	Avalúo anterior: 44,051,289.80
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Terreno esquinero de topografía ondulada descendente y bajo nivel de calle. Acceso por calle pública asfaltada. Vivienda en buenas condiciones. Disponibilidad de servicios básicos frente a la propiedad.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	ING RICARDO RODRIGUEZ	Emp. N°
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	11/11/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)