

AVALÚO DE FINCA URBANA

INFORME DE AVALÚO

OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-60802054259000-2025-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

Cinco esquinas de Sabalito, de farmacia el Angel 70 metros este / PLUS CODE: R37R+P53 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-0614716-1986	756.48 m2
Identificador Predial	60802054259000	756.48 m2
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0.00%	0.00 m2 Demasía NO

AVALÚO

VALOR DEL TERRENO ¢25,025,871.36
 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES ¢25,958,368.00
VALOR TOTAL DEL BIEN ¢50,984,239.36

VALOR EN LETRAS: CINCUENTA MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE COLONES 36/100

Tiempo estimado para la venta del bien: 12 meses Ámbito máximo de mercado potencial General
 Uso predominante del bien: Residencial Horizontal Especifique: Vivienda
 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ¢25,958,368.00

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ

OBSERVACIONES GENERALES Terreno medianero de topografía plana y sobre nivel de calle. Acceso por calle pública lastre. Vivienda y bodega en intermedias condiciones. Disponibilidad de servicios básicos frente a la propiedad. La distancia de referencia con esquina de calle no coincide. Se recomienda realizar una verificación topográfica y en dado caso hacer un plano catastrado nuevo.

Nombre del Perito Ing Ricardo Rodríguez Bovieri

Tipo de Profesional Ingeniero civil Carnet IC-20082 Firma del Perito 6-0351-0774
 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

AVALÚO DEL TERRENO						214-60802054259000-2025-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		35,360.00		35,000.00		28,577.00		0.00		0.00	
Ubicación	5	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000	#####		1.0000	
Área (m2)	756.48	707	0.9779	400	0.8104	833	1.0323	#####		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	5	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000	#####		1.0000	
relacion frente fondo								#####		1.0000	
% de Pendiente	0	2	1.0260	10	1.1368	0	1.0000	#####		1.0000	
Nivel (m)	1.5	1.5	1.0000	0.5	0.9704	0	0.9560	#####		1.0000	
Frente (m)	19.8	20	0.9975	10	1.1862	12	1.1334	#####		1.0000	
Regularidad	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	#####		1.0000	
Negociación	1	0.95	0.9500	0.95	0.9500	0.95	0.9500	#####		1.0000	
								#####		1.0000	
Factor de Homologación		0.9508		1.0074		1.0626		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		33,619.07		35,260.18		30,365.31					
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	€33,082 /m2		Valor ajustado	€33,082 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1.0000		Área	756.48 m2			€0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€33,082.00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€25,025,871.36					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	CALLE PUBLICA 19M 80CM				CALLE PÚBLICA						
SUR	LOTE 175				VIVIENDA						
ESTE	LOTE 183				VIVIENDA						
OESTE	LOTE 185				VIVIENDA						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05								PRECISIÓN			
VÉRTICE	ESTE			NORTE			Altitud				
1	619950			974797			899				
2	619970			974797			899				
3	619949			974762			899				
4	619966			974758			899				
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											

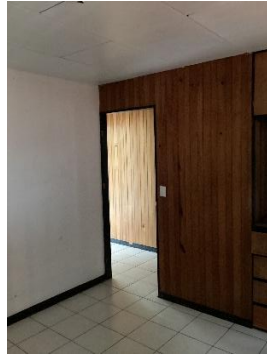
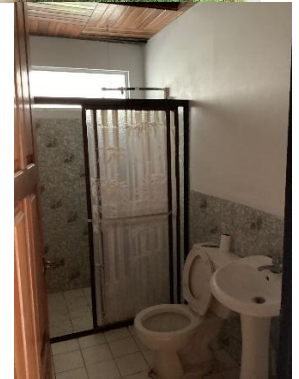
Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio 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 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									214-60802054259000-2025-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	80.00	350,000	28,000,000	50	30	I	0.5200	0.9191	13,382,080.00	23.9	167,276
Corredor	15.00	150,000	2,250,000	40	30	I	0.3438	0.9191	710,970.00	12.6	47,398
Bodega	82.00	200,000	16,400,000	40	15	B	0.7422	0.9748	11,865,318.00	28.9	144,699
			-			B		0.9748	-		
			-			B		0.9748	-		
TOTAL	177.00		46,650,000						25,958,368.00		
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									¢25,958,368.00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0.00		
VALOR TOTAL									¢25,958,368.00		
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

214-60802054259000-2025-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-60802054259000-2025-U

57-P-8-2-3

SECCION DE MICROFILM

ROLLO	IMAGEN
147	221
FECHA	FIRMA
29 AGO. 1986	<i>[Firma]</i>


REGISTRO NACIONAL CATASTRO NACIONAL

El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número

P-6147-16-86


22 AGO. 1986 *[Firma]*

Fecha Firma autorizada



LOCALIZACION

HOJA CAÑAS GORDAS - ESCALA 1:80.000

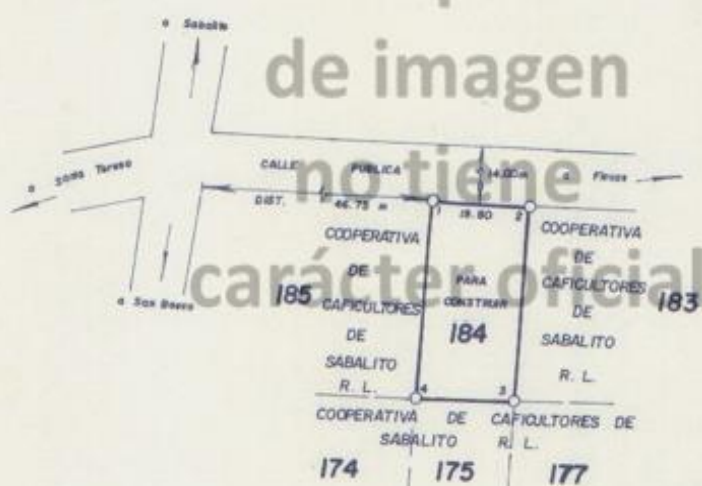


NOTA:

ESTE PLANO MODIFICA AL INSCRITO CON EL N° P-2830-78 DOY FE QUE LA CALLE QUE INDICO COMO ACCESO ES PUBLICA Y DISTINTAS

LINEA	RUMBO	DIST.
1-2	S 87° 52' E	19.80
2-3	S 04° 05' W	38.01
3-4	N 88° 12' W	19.97
4-1	N 04° 20' E	38.13

Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial



RECIBIDO

6 AGO 1986

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA

6 AGO 1986

Anotado *[Firma]*

[Firma]

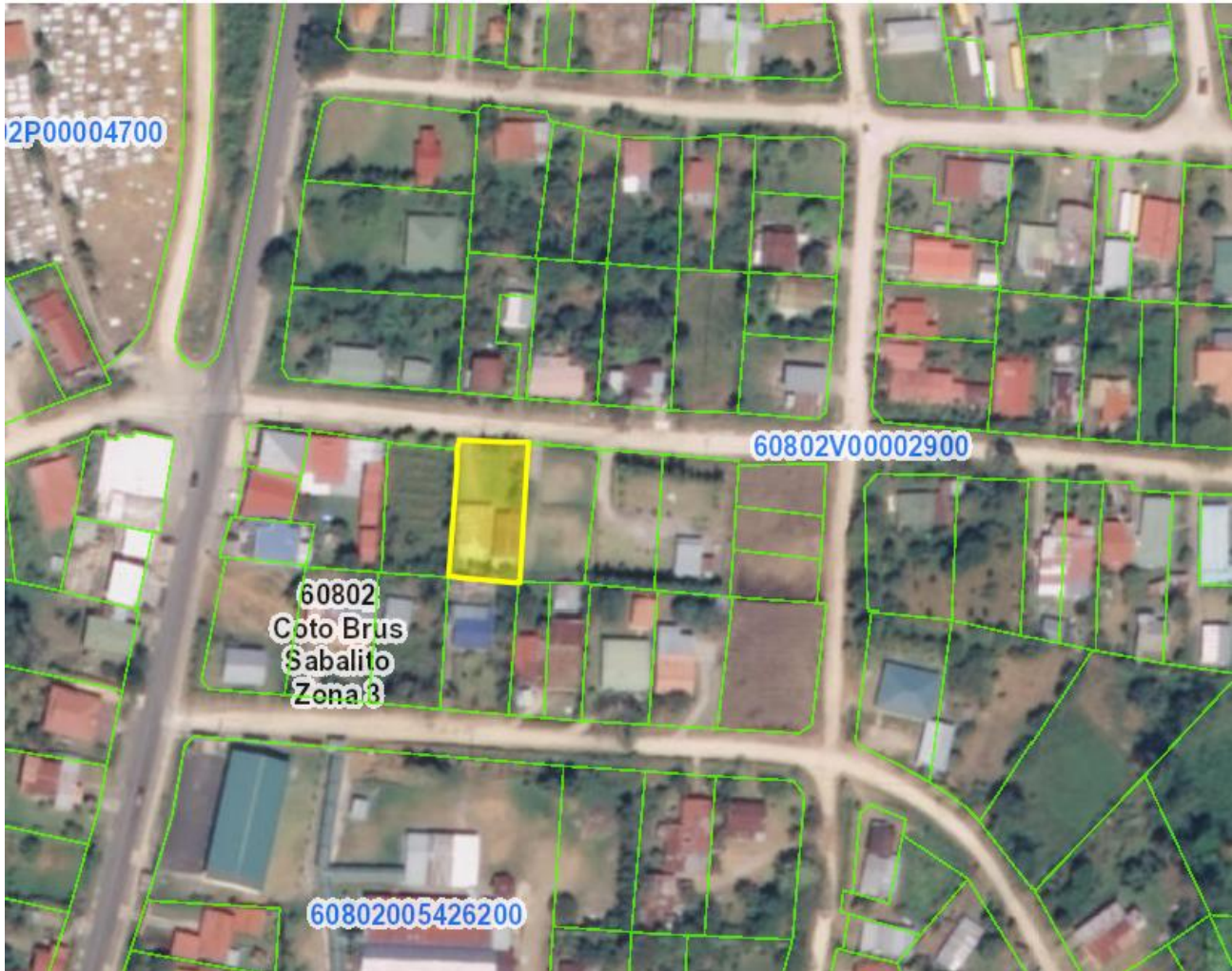
HARRY ARRIETA ALVARADO
Ingeniero Topógrafo Profesional
L.P. 1288
PROTODCOLO - TOMO 3620 - FOLIO 180-182

PLANO PROPIEDAD DE: COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE SABALITO R.L.	AREA 756,48 m²	ES PARTE DE FINCA TOMO: 2183 ASIENTO: 1 FOLIO: 535 NUMERO: 1965
SITUADO EN: SABALITO DISTRITO: 2° SABALITO CANTON: 8° COTO BRUS PROVINCIA: 8° PUNTARENAS	AREA SEGUN REGISTRO 75ha. 4642,72 m ²	ESCALA: 1:1.000 ARCHIVO: 184 FECHA: DICIEMBRE 1985

NOTAS: LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL CERRADA - CIERRE LINEAL 0.10m CIERRE ANGULAR 00°02' DOY FE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES

MAPA DE UBICACIÓN

214-60802054259000-2025-U



ESTUDIO DE REGISTRO

214-60802054259000-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 54259---000

PROVINCIA: PUNTARENAS **FINCA:** 54259 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE 184-E PARA CONSTRUIR CON UNA CASA

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

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA 19M 80CM

SUR : LOTE 175

ESTE : LOTE 183

OESTE : LOTE 185

MIDE: SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS METROS CON CUARENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:P-0614716-1986

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 54259 Y ADEMAS PROVIENE DE 2183 533 001

VALOR FISCAL: 24,056,243.62 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTICUATRO MILLONES CINCUENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES COLONES CON SESENTA Y DOS 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: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 361-15693-01-0911-001

REFERENCIAS: 2183 533 001

AFECTA A FINCA: 6-00054259 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 22-08-2025 a las 13:45 horas

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

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-60802054259000-2025-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: SI
5	Monto del avalúo	50,984,239.36	Avalúo anterior: 35,335,198.16
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Terreno medianero de topografía plana y sobre nivel de calle. Acceso por calle pública lastre. Vivienda y bodega en intermedias condiciones. Disponibilidad de servicios básicos frente a la propiedad. La distancia de referencia con esquina de calle no coincide. Se recomienda realizar una verificación topográfica y en dado caso hacer un plano catastrado nuevo.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	ING RICARDO RODRIGUEZ B	Emp. N°
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	11/11/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)