

**AVALÚO DE FINCA URBANA**

**INFORME DE AVALÚO**

<b>OFICINA</b>	214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-60802054394000-2025-U	
<b>PROPÓSITO DEL AVALÚO</b>	NO INDICA			
<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>				
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA	Céd. Identidad 4-000-001021	
<b>NOMBRE DEL EXDEUDOR (S)</b>				
QUESADA	ABARCA	ELIZABETH	Céd. Identidad 6-0131-0441	
<b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>				
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA	Céd. Identidad 4-000-001021	<b>Proporción de Derechos</b> 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 50 metros norte , lote mano derecha. / PLUS CODE: R37R+X26 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°	<b>P-0645170-1986</b>	1,415.80 m2		
Identificador Predial	<b>60802054394000</b>	1,415.80 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasía NO

**AVALÚO**

VALOR DEL TERRENO	¢33,272,715.80
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢22,080,520.00
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>	<b>¢55,353,235.80</b>

VALOR EN LETRAS: CINCUENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO COLONES 80/100

Tiempo estimado para la venta del bien: 12 meses      Ámbito máximo de mercado potencial General  
 Uso predominante del bien: Residencial Horizontal      Especificque: Vivienda  
 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ¢22,080,520.00

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ

OBSERVACIONES GENERALES Terreno medianero de topografía quebrada descendente y bajo nivel de calle. Frente a ruta nacional asfaltada. Vivienda en regulares condiciones. Disponibilidad de servicios básicos, acera y cuneta 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](mailto:ricardorb19@hotmail.com)

AVALÚO DEL TERRENO				214-60802054394000-2025-U							
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m <sup>2</sup>		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 (m <sup>2</sup> )	1415.8	707	0.7952	400	0.6589	833	0.8394	#####		1.0000	
Servicios 1	4	1	1.0942	1	1.0942	1	1.0942	#####		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	20	2	0.7939	10	0.8797	0	0.7738	#####		1.0000	
Nivel (m)	6	1.5	0.8737	0.5	0.8479	0	0.8353	#####		1.0000	
Frente (m)	29.74	20	1.1043	10	1.3132	12	1.2547	#####		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		0.6754		0.7157		0.7548		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		23,882.61		25,048.44		21,571.17					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE									
	1.0000	Área afectada	0.00 m <sup>2</sup>								
	1.0000	Área afectada	0.00 m <sup>2</sup>								
	1.0000	Área afectada	0.00 m <sup>2</sup>								
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€23,501 /m <sup>2</sup>	Valor ajustado	€23,501 / m <sup>2</sup>		Valor unitario Mejoras al Terreno						
Factor secciones	1.0000	Área	1,415.80 m <sup>2</sup>		€0 / m <sup>2</sup>						
<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>				<b>€23,501.00 /m<sup>2</sup></b>							
<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO</b>				<b>€33,272,715.80</b>							
LINDEROS ACTUALES											
<b>NORTE</b>	LOTE 189			VIVIENDA							
<b>SUR</b>	LOTE 187			VIVIENDA							
<b>ESTE</b>	LOTES 190 199			VIVIENDA							
<b>OESTE</b>	CALLE PUBLICA 29M 74CM			CALLE PÚBLICA							
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05				PRECISIÓN							
VÉRTICE	ESTE			NORTE			Altitud				
1	619898			974841			900				
2	619903			974868			900				
3	619951			974838			900				
4	619953			974866			900				
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.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-60802054394000-2025-U	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>	
Tipo de ruta	<u>Terciaria</u>	Caño	<u>SÍ</u>
Material	<u>Asfalto</u>	Cuneta	<u>SÍ</u>
Ancho de vía	<u>20.00 m</u>	Cordón	<u>NO</u>
Acera	<u>SÍ</u>	<b>ACCESO A LA FINCA</b>	
		<u>Calle pública</u>	
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>		<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	<u>SÍ ICE</u>	Internet por Cable	<u>SÍ</u>
Alumbrado	<u>SÍ ICE</u>	Jardines y Parques	<u>SÍ a 800 m</u>
Electricidad	<u>SÍ ICE</u>	Transporte Público	<u>SÍ a 0 m</u>
Agua Potable	<u>SÍ AYA</u>	Edificios Comerciales	<u>SÍ a 50 m</u>
Señal celular	<u>SÍ ICE</u>	Recolección de basura	<u>SÍ a 0 m</u>
TV por Cable	<u>SÍ</u>	Edificios públicos / comunales	<u>SÍ a 200 m</u>
Medidores instalados	<u>Ninguno</u>	Residencial	
		Clase social <u>Media</u>	
		Clase social zonas cercanas <u>Media</u>	
		Densidad poblacional <u>Media</u>	
		Actividad del lugar	
		Residencial	
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>			
Frete principal:	<u>29.74 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>-6.00 m</u>
Fondo:	<u>49.17 m</u>	Pendiente %	<u>20</u>
Relación:	<u>1.65332885</u>	Tipo de vía:	<u>4</u>
Servicios	S1 <u>4</u>	Ubicación: <u>Medianero</u>	
	S2 <u>16</u>		
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>			
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>
Topografía	<u>Plana</u>	Pendiente	<u>Descendente</u>
			Posibilidad de daños <u>Ninguno</u>
			Riesgo deslizamiento <u>Ninguno</u>
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>86.00%</u>			
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>			
<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>			
FECHA ESTUDIO			
<u>22/8/2025</u>	No se observa que los gravámenes afecten la propiedad.		
<b>OBSERVACIONES</b>			
Terreno medianero de topografía quebrada descendente y bajo nivel de calle. Frente a ruta nacional asfaltada. Vivienda en regulares condiciones. Disponibilidad de servicios básicos, acera y cuneta frente a la propiedad.			

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-60802054394000-2025-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	104.00	375,000	39,000,000	50	30	I	0.5200	0.9191	18,639,400.00	23.9	179,225	
Corredor	48.00	150,000	7,200,000	50	30	I	0.5200	0.9191	3,441,120.00	23.9	71,690	
			-						-			
			-						-			
			-						-			
<b>TOTAL</b>	<b>152.00</b>		<b>46,200,000</b>						<b>22,080,520.00</b>			
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	
			-						-			
			-						-			
			-						-			
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>		<b>-</b>						<b>-</b>			
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	
			-						-			
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>		<b>-</b>						<b>-</b>			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES												
CONSTRUCCIONES									¢22,080,520.00			
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0.00			
<b>VALOR TOTAL</b>									<b>¢22,080,520.00</b>			
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	



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60802054394000-2025-U

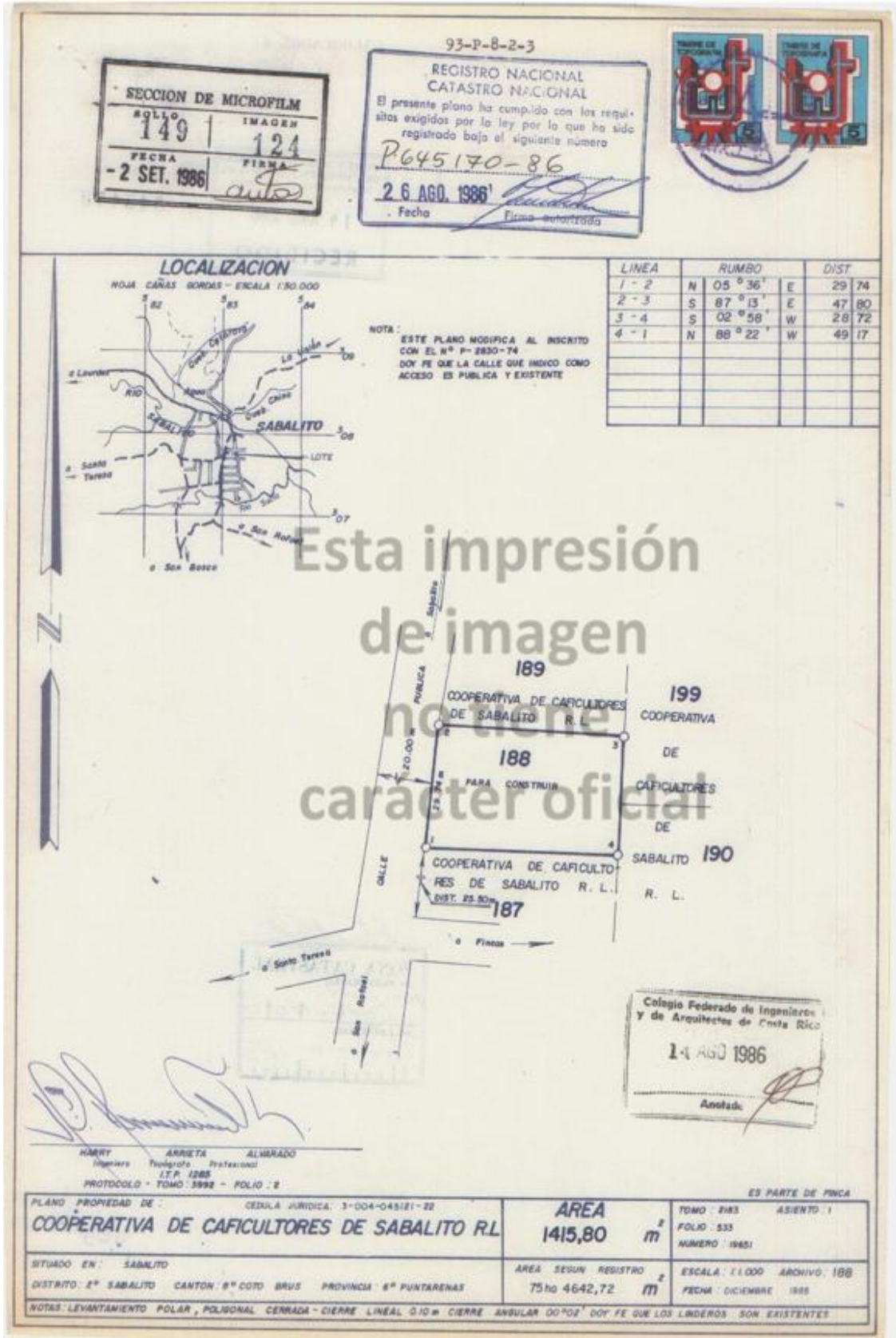


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



**PLANO DE CATASTRO**

214-60802054394000-2025-U



**MAPA DE UBICACIÓN**

214-60802054394000-2025-U



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.

Uso Interi

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 54394--000

**PROVINCIA:** PUNTARENAS **FINCA:** 54394 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000  
**SEGREGACIONES:** NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO PARA CONSTRUIR CON 1 CASA  
**SITUADA EN EL DISTRITO 2-SABALITO CANTON 8-COTO BRUS DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS**

**LINDEROS:**

NORTE : LOTE 189

SUR : LOTE 187

ESTE : LOTES 190 199

OESTE : CALLE PUBLICA 29M 74CM

**MIDE:** MIL CUATROCIENTOS QUINCE METROS CON OCHENTA DECIMETROS CUADRADOS

**PLANO:**P-0645170-1986

**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 54394 Y ADEMAS PROVIENE DE 2183 533 001

**VALOR FISCAL:** 35,007,667.00 COLONES

**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS OCHO MIL CIENTO OCHENTA Y TRES

COLONES CON OCHENTA 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: 361-15693-01-0846-001

REFERENCIAS: 2183 533 001

AFECTA A FINCA: 6-00054394 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 22-08-2025 a las 13:46 horas

Imprimir

Regresar

Comprar

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
<b>Calificación de la Liquidez</b>		<b>Alta</b>	
1	Informe de avalúo N°:	214-60802054394000-2025-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	55,353,235.80	Avalúo anterior: 32,508,183.80
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Terreno medianero de topografía quebrada descendente y bajo nivel de calle. Frente a ruta nacional asfaltada. Vivienda en regulares condiciones. Disponibilidad de servicios básicos, acera y cuneta frente a la propiedad.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	ING RICARDO RODRÍGUEZ	Emp. N°
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	11/11/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)