



AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES		SIPCO	21397	214-61301016028400-2026-U
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Compra de bien a valorar			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica	4-000-001021	
NOMBRE DEL EXDEUDOR (S)					
JULIA YAKCIRI SANCHEZ QUINTERO			Céd. Identidad	6-0291-0724	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica	4-000-001021	100%
Provincia: 06 - PUNTARENAS					
Cantón: 13 - PUERTO JIMENEZ					
Distrito: 01 - PUERTO JIMENEZ					
Localidad: El Ñeque					
UBICACIÓN DEL BIEN					
DIRECCIÓN EXACTA					
El Ñeque, de la entrada principal al Ñeque 1200 m norte casa mano derecha					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	6-1187076-2007		Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	61301016028400		510.35 m2		
Identificador Predial			510.35 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO			₡9,391,460.70		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			₡24,888,120.00		
VALOR TOTAL DEL BIEN			₡34,279,580.70		
VALOR EN LETRAS:			TREINTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS OCHENTA COLONES 70/100		
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			₡24,888,120.00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTIA CREDITICIA			SÍ		
OBSERVACIONES GENERALES			Informe de avalúo de un bien adjudicado del Banco Nacional.Terreno medianero de topografía plana ubicado en zona rural. Frente a calle pública de lastre. Vivienda en intermedias condiciones, se recomienda realizar mantenimiento.		
Nombre del Perito			Ing Ricardo Rodríguez Bovieri		RICARDO LUCIANO RODRIGUEZ BOVIERI (FIRMA)
Tipo de Profesional			Ingeniero civil	Carnet	IC-20082
Código Perito SIACC			787	Emp.	409
Nombre de la empresa					Identificación N° 6-0351-0774
					Cód. Empresa 00000409
Fecha inspección:			11 septiembre 2026	Fecha informe:	14 septiembre 2026
Números telefónicos para contacto			(506) 8842-1742		
Correo electrónico / Dirección WEB			ricardorb19@hotmail.com		

AVALÚO DEL TERRENO						214-61301016028400-2026-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO										TC:	₡454.00/\$	
Características	SUJETO	COMPARABLES										
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor	
VALOR ₡/m²		22,857.00		10,590.00		22,424.00		0.00		0.00		
Ubicación	5.00	3.00	0.9512	5.00	1.0000	5.00	1.0000	1.0000		1.0000		
Área (m2)	510.35	350.00	0.8830	1558.00	1.4453	267.57	0.8081	1.0000		1.0000		
Servicios 1	1.00	1.00	1.0000	1.00	1.0000	1.00	1.0000	1.0000		1.0000		
Servicios 2	14.00	14.00	1.0000	14.00	1.0000	14.00	1.0000	1.0000		1.0000		
Tipo de ruta	5.00	5.00	1.0000	5.00	1.0000	5.00	1.0000	1.0000		1.0000		
relacion frente fondo								1.0000		1.0000		
% de Pendiente	0.00	0.00	1.0000	0.00	1.0000	0.00	1.0000	1.0000		1.0000		
Nivel (m)	0.00	0.00	1.0000	0.00	1.0000	0.00	1.0000	1.0000		1.0000		
Frente (m)	20.11	18.00	1.0281	20.00	1.0014	10.00	1.1908	1.0000		1.0000		
Regularidad	0.97	0.95	1.0017	0.75	1.0912	0.95	1.0017	1.0000		1.0000		
Negociación	1.00	0.95	0.9500	0.95	0.9500	0.95	0.9500	1.0000		1.0000		
		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		
Factor de Homologación		0.8217		1.5004		0.9157		1.0000		1.0000		
Valores Homologados ₡		18,781.60		15,888.71		20,534.52						
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	₡18,402 /m2			Valor ajustado			₡18,402 / m2			Valor Unitario de Mejoras a Terreno		
Factor secciones:	1.0000			Área			510.35 m2			₡0 / m2		
VALOR UNITARIO FINAL						₡18,402.00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						₡9,391,460.70						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	ELIZABETH MATARRITA SERRANO					LOTE EN VERDE						
SUR	NARCISO OPORTA OPORTA					LOTE EN VERDE						
ESTE	EDIER DIDIER GODINEZ MONTENEGRO Y MERCEDES DIAS OJEDA					VIVIENDA						
OESTE	CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 14 METROS					CALLE PÚBLICA						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
1	573,066					946,661					10	
2	573,080					946,684					10	
Plus Code:			HM67+9JJ Puerto Jiménez, Provincia de Puntarenas									
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción			Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta			
1	Se vende lote esquinero, frente a la plaza de Gallardo			Oferta		Bayron Rojas			14/9/2026			
				Coordenadas	Este	571,021	Norte	944,894				
2	Se vende terreno en el sector el Ñeque de Puerto Jiménez, cercano al lote valorado			Oferta		8669-2429			14/9/2026			
				Coordenadas	Este	572,925	Norte	946,365				
3	Se vende lote en el ñeque de Puerto Jiménez, cercano al lote valorado			Oferta		8975-9591			14/9/2026			
				Coordenadas	Este	572,766	Norte	946,058				
4												
				Coordenadas	Este		Norte					
5												
				Coordenadas	Este		Norte					

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-61301016028400-2026-U	
VIAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino vecinal		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre mezclado grueso		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	14.00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	NO	Clase social
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ	Media Baja
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	ASADA	Edificios Comerciales	SÍ	Media Baja
Señal celular	NO	NO	Recolección de basura	NO	Densidad poblacional
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	SÍ	Baja
Medidores instalados	Electricidad y Agua				Actividad del lugar
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	20.11 m		Nivel sobre calle:	0.00 m	
Fondo:	26.11 m		Pendiente %	0	
Relación:	1.298359		Tipo de vía:	5	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Medianero	
	S2	14			
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres:				No aplica	
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia a construcción	0.00 m	Possibilidad 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: 52.00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO	RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 368-14189-01-0872-001				
17/6/2026					
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:				NO	
OBSERVACIONES					
Informe de avalúo de un bien adjudicado del Banco Nacional. Terreno medianero de topografía plana ubicado en zona rural. Frente a calle pública de lastre. Vivienda en intermedias condiciones, se recomienda realizar mantenimiento.					



AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-61301016028400-2026-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	100.00	270,000	27,000,000	50	15	I	0.8050	0.9191	19,976,600.00	37.0	199,766
TERRAZAS	80.00	90,000	7,200,000	40	15	I	0.7422	0.9191	4,911,520.00	27.3	61,394
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL	180.00		34,200,000						24,888,120.00		

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		₡24,888,120.00
OBRAS COMPLEMENTARIAS		₡0.00
VALOR TOTAL		₡24,888,120.00

MÉTODO DE DEPRECIACIÓN				ESTADO	O MB B I R D M MM DM	ÓPTIMO MUY BUENO BUENO INTERMEDIO REGULAR DEFICIENTE MALO MUY MALO DEMOLICIÓN
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						

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES			214-61301016028400-2026-U		
CONSTRUCCIONES					
Tipo de construcción existente: Vivienda		Uso predominante: Residencial Horizontal			
Estado de la edificación: Existente		Avance: 100%		Presupuesto: ₡	
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: 180.00 m2		Porcentaje de cobertura: 35%		Año de construcción: 2010	
DETALLE DE ELEMENTOS					
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:			VC02		NÚMERO DE NIVELES: 1
Estructura	Concreto prefabricado columnas y baldosas		Sistema eléctrico:		
Paredes	Concreto prefabricado columnas y baldosas		Cableado entubado: Sí Parcial		Interruptor:
Entrepiso	No aplica		Tablero eléctrico (caja de breaker): Sí		Disyuntor
Estruc. Techo	Metálica en RTG		Estado General: Regular *Inspección vía muestra*		
Cubierta	Ondulada en HG en intermedio estado		Sistema de evacuación pluvial:		
Cielos	Tablilla PVC interno		Canoas y bajantes: No		Estado:
Pisos	Cerámico convencional		Otro sistema (indique):		Regular
Fachada	Plana con corredor		No posee canoas ni bajantes pluviales		
Aposentos	Tres dormitorios, sala, cocina, comedor, área de pilas, un dos baños completos.		Tanques de Gas:		
			Gas LP: No hay Ubicación:		
			En caso de encontrarse dentro, adjuntar fotografías de la ubicación y estado		
Parqueos	0		Estado Físico y de Mantenimiento General:		
Otros			Paredes Regular Cielos Regular		
Red de agua caliente	No		Pisos Bueno Cubierta Regular		
Tanque captación de agua	No				
Fisuras			Apreciación visual de desplome		
Repellos Leve		Pisos Ninguno	Paredes Ninguno		Cielos Ninguno
OBRAS COMPLEMENTARIAS					
Estado de la edificación:			Avance:		
DESCRIPCIÓN					
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN				Se recomienda un primer giro:	
Etapas	% avance acum.	% de giro	Detalle de avance esperado		Equivalente al: 0.0%
1					Del monto destinado a construcción
2					
3					
4					
5					
6					
7					
OBSERVACIONES					
Vivienda en sistema de paredes concreto prefabricado columnas y baldosas, piso cerámico convencional, cielo raso tablilla PVC en el área interna, enchape cerámico en paredes de baño, mueble de cocina de concreto. La instalación eléctrica se observa en regular estado, falta la tapa del centro de carga, la vivienda no posee canoas ni bajantes pluviales, se observan algunas precintas en mal estado, pintura de paredes en mal estado. Se recomienda mantenimiento en general. El estado de la vivienda es intermedio.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-61301016028400-2026-U



Entorno y vía



Fachada frontal



Cocina



Cocina



Sala



Baño



Pasillo



Sistema eléctrico



Terraza posterior

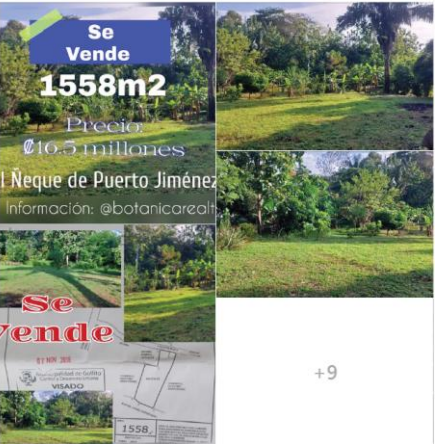


Perito en sitio

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



Lote en puerto jimenez
(Gallardo)

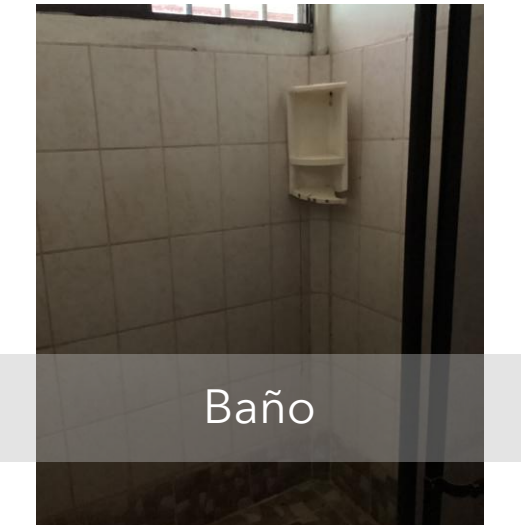


+9



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-61301016028400-2026-U



PLANO DE CATASTRO

214-61301016028400-2026-U

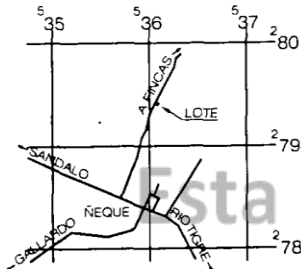
INSCRIPCIÓN: 6-1187076-2007

Fecha : 20/06/2007 15:44:48
Registrador: FRANCISCO MARTINEZ ORTIZ
D36BDE3F53DDF4EA79744BA618AE7DA9

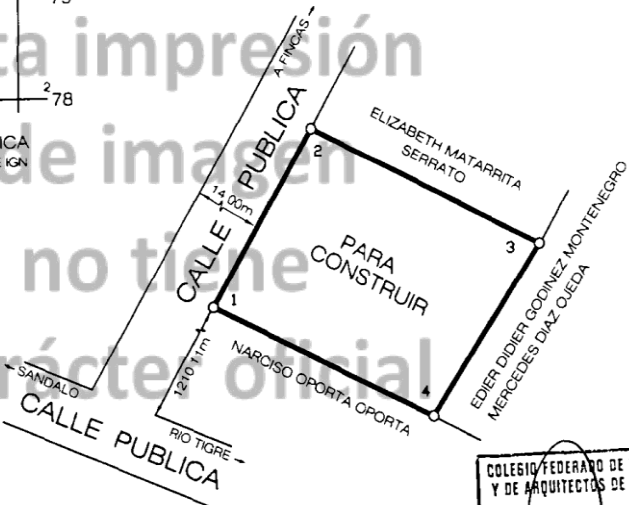
Catastro Nacional
1-2213767
19/06/2007 10:43:15



LINEA	ACIMUT	DISTANCIA
1 - 2	30° 16'	20 11
2 - 3	116° 05'	26 11
3 - 4	213° 17'	20 01
4 - 1	295° 37'	25 07



UBICACION GEOGRAFICA
Hoja cartográfica GOLFO DULCE IGN
Escala 1:50000



SE INSCRIBE ESTE PLANO SIN PERJUICIO
DE LOS DERECHOS DEL ESTADO PARA TO
DOS LOS EFECTOS DE LAS LIMITACIONES
QUE LAS LEYES DE AGUAS Y CAMINOS Y
ZONA MARITIMO-TERRESTRE ESTABLECEN

DISTANCIA FRENTE A CALLE PUBLICA 20 11m
LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL CERRADA
ERROR ANGULAR 0°02' ERROR LINEAL 0.02m
DOY FE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES
TODAS LAS DISTANCIAS ESTAN DADAS EN METROS
MODIFICA AL PLANO CATASTRADO N° 746372-88

ES PARTE DE FINCA
FOLIO REAL N° 6058411-001
FOLIO REAL N° 6058411-002
AREA SEGUN REGISTRO 49980.55m²

PROPIEDAD DE: ELBERTH GODINEZ MONTENEGRO
EDIER DIDIER GODINEZ MONTENEGRO

Cédula N° 6-0466-0014 DERECHO DE 1/2
Cédula N° 6-320-118 DERECHO DE 1/2

TRASPASAN A: Cédula N° 6-0291-0724

YAKCIRI SANCHEZ QUINTERO

Situado en ÑEQUE
Distrito 2° PUERTO JIMENEZ
Cantón 7° GOLFITO
Provincia 6° PUNTARENAS

Jorge Edo Carranza Soto
Punto Topógrafo UdeCR pt2583

Area
510.35m²

Protocolo
Tomo 14295

Folio 140

Fecha JUNIO 2007

Archivo 0706938

Escala 1:500

INFORME REGISTRAL		214-61301016028400-2026-U	
REPÚBLICA DE COSTA RICA REGISTRO NACIONAL CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA MATRÍCULA: 160284---000			
PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 160284 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000 SEGREGACIONES: NO HAY NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA SITUADA EN EL DISTRITO 1-PUERTO JIMÉNEZ CANTON 13-PUERTO JIMÉNEZ DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA LINDEROS: NORTE : ELIZABETH MATARRITA SERRANO SUR : NARCISO OPORTA OPORTA ESTE : EDIER DIDIER GODINEZ MONTENEGRO Y MERCEDES DIAS OJEDA OESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 14 METROS MIDE: QUINIENTOS DIEZ METROS CON TREINTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS PLANO:P-1187076-2007 FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY IDENTIFICADOR PREDIAL:613010160284__		PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA CEDULA JURIDICA 4-000-001021 ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTICUATRO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS COLONES CON VEINTIOCHO CENTIMOS DUEÑO DEL DOMINIO PRESENTACIÓN: 2026-00481267-01 CAUSA ADQUISITIVA: REMATE FECHA DE INSCRIPCIÓN: 05-JUN-2026 ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 368-14189-01-0872-001 FINCA REFERENCIA 6058411 000 AFECTA A FINCA: 6-00160284 -000 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY Emitido el 18-09-2026 a las 10:44 horas	
ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA: FINCA DERECHO INSCRITA EN 6-00058411 000 FOLIO REAL VALOR FISCAL: 31,788,000.00 COLONES			

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		MEDIA ALTA	
1	Informe de avalúo N°:	214-61301016028400-2026-U	Tipo: Rural
2	Nombre del Exdeudor	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de Exdudor 4-000-001021
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	₡34,279,580.70	Avalúo anterior: ₡24,364,796.28
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Informe de avalúo de un bien adjudicado del Banco Nacional.Terreno medianero de topografía plana ubicado en zona rural. Frente a calle pública de lastre. Vivienda en intermedias condiciones, se recomienda realizar mantenimiento.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz		ING RICARDO RODRIGUEZ BOVIERI Empleado N° 787
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	18/9/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)