

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-60601019596100-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		BIENES TEMPORALES EX-DEUDOR 5622-1 : KENNETH ALONSO CASTILLO GOMEZ			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Identidad 4-000-001021		
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Identidad 4-000-001021		Proporción de Derechos 100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	06 - PUNTARENAS				
Cantón:	06 - QUEPOS				
Distrito:	01 - QUEPOS				
Localidad:	QUEPOS				
DIRECCIÓN EXACTA					
75 METROS AL SUR DE LA ENTRADA DEL CONDOMINIO HACIENDA VIEJA CRQV+2HV Quepos, Provincia de Puntarenas					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	P-1660605-2013	1 000,00 m2			
Identificador Predial	60601019596100	1 000,00 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢5 318 000,00			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢0,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢5 318 000,00			
VALOR EN LETRAS: CINCO MILLONES TRESCIENTOS DIECIOCHO MIL COLONES 00/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local	
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:		LOTE	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA				SÍ	
OBSERVACIONES GENERALES					
<p>1. El inmueble es actualmente propiedad del Banco Nacional de Costa Rica.</p> <p>2. Se trata de un terreno sin construcciones. No fue posible verificar in sitio la demarcación de los linderos, ni la quebrada ubicada en la parte posterior del lote (según se indica en el plano catastrado), debido a la presencia de abundante vegetación y maleza de gran altura.</p> <p>3. La propiedad se encuentra afectada por un humedal, condición que limita su uso y aprovechamiento. En consecuencia, se aplica un ajuste (castigo) en el valor del terreno, conforme a lo establecido en la Normativa Interna del Banco Nacional de Costa Rica para Zonas de Protección (Apartado 3.7.7.3 – Zonas de Protección).</p> <p>4. Se incorpora al presente avalúo el informe técnico elaborado por el Ing. Topógrafo Rodrigo Barboza Acuña, carnet IT-28278, en el cual se confirma la existencia del humedal dentro del lote valorado.</p>					
Nombre del Perito					
FABRIZIO ORTEGA VARGAS					
Tipo de Profesional		ING CIVIL	Carnet	IC-22096	Firma del Perito
Código Perito SIACC		590	Emp.	-	Identificación N° 1-1119-0144
Nombre de la empresa		-			Cód. Empresa 00000244
Nombre y firma representante legal de la empresa					
-					
Fecha inspección:		20 octubre 2025	Fecha informe:		21 octubre 2025
Números telefónicos para contacto		8992-2139			
Correo electrónico / Dirección WEB		fabrizio.ortega@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO						214-60601019596100-2025-U						
TABLA DE HOMOLOGACION DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR €/m2			79 185,52		64 102,56		34 001,70		0,00		0,00	
ÁREA	1000		442,00	0,7638	312	0,6809	1500	1,1432	1,0000		1,0000	
NIVEL	0		-1	0,9048	3	1,1052	2	1,0513	1,0000		1,0000	
FRENTE	21,88		35,48	0,8862	15,5	1,0900	66	0,7588	1,0000		1,0000	
FORMA	1		1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
PENDIENTE	0		10	1,1368	-10	0,8797	0	1,0000	1,0000		1,0000	
UBICACIÓN	5		3	0,9500	4	0,9748	3	0,9500	1,0000		1,0000	
SERVICIOS 1	1		2	0,9704	2	0,9704	1	1,0000	1,0000		1,0000	
SERVICIOS 2	16		16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	1,0000		1,0000	
TIPO DE VÍA	2		4	1,1379	4	1,1379	2	1,0000	1,0000		1,0000	
NEGOCIACION	-		20%	0,8000	20%	0,8000	2%	0,9800	1,0000		1,0000	
LOCALIZACIÓN	-		0,9	0,9000	0,9	0,9000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación			0,5258		0,5592		0,8490		1,0000		1,0000	
Valores Homologados			41 639,43		35 847,89		28 868,65					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO												
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE									
Zona de protección	0,1500		Área afectada		1 000,00 m2		Según Normativa 3.7.7.3 (servidumbres y áreas protegidas) Afectación por humedal					
	1,0000		Área afectada		0,00 m2							
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo	€35 452 /m2		Valor ajustado		€5 318 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	0,1500		Área		1 000,00 m2		€0 / m2					
VALOR UNITARIO FINAL						€5 318,00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€5 318 000,00						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	CONDOHOTEL HACIENDA PACIFICA S.A.						LOTE					
SUR	BANCO IMPROSA EN CALIDAD FIDUCIARIA						LOTE					
ESTE	CALLE PUBLICA CON 21.88 METROS						CALLE PÚBLICA					
OESTE	BANCO IMPROSA EN CALIDAD FIDUCIARIA						LOTE					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
VÉRTICE	ESTE						NORTE				Altitud	
5	482 894						1 043 548				15	
4	482 858						1 043 560				15	
3	482 851						1 043 540				15	
2	482 898						1 043 524				15	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Costado Sureste de la plaza La Inmaculada				Oferta		8817-8789			20/10/2025		
					Coordenadas		Este	484 662	Norte	1 044 723		
2	Terreno en venta contiguo al Palí La Inmaculada. Vendedor: Diojenes				Oferta		8585-4385			20/10/2025		
					Coordenadas		Este	482 995	Norte	1 043 665		
3	Lote en venta Quepos Carretera al Hospital				Oferta		8883-9884			20/10/2025		
					Coordenadas		Este	483 924	Norte	1 044 364		
4												
					Coordenadas		Este		Norte			

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-60601019596100-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Secundaria		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	20,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	SÍ	Clase social	Media
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	SÍ a 1300 m	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 15 m	Densidad poblacional	Media
Agua Potable	SÍ AYA	Edificios Comerciales	SÍ a 1000 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ VARIOS	Recolección de basura	SÍ a 0 m	RESIDENCIAL	
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 1000 m		
Medidores instalados	Teléfono Agua y Electricidad				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frete principal:	21,88 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	38,07 m		Pendiente %	0	
Relación:	1,73994516		Tipo de vía:	2	
Servicios	S1	1	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:				Óptimo	
Cuerpo de agua cercano (especifica: Distancia	0,00 m		Posibilidad de daños	Alto	
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 67,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
16/10/2025	RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 307-16446-01-0901-002. No hay afectación al bien.				
OBSERVACIONES					
Según el mapa de la CNE la propiedad no se encuentra dentro de la zona propensa a inundaciones. La propiedad se localiza en zona catastrada con identificador predial 60601019596100. Según la pagina de SIRI, el predio no presenta modificaciones ni inconsistencias. En la parte posterior del lote, según se indica en el plano catastrado, atraviesa una Quebrada Sin Nombre. No fue posible verificar su presencia en campo, debido a la abundante vegetación y maleza de gran altura existente en el terreno, la cual dificulta el libre acceso dentro del mismo. El lote no cuenta con las previstas de los servicios públicos instalados dentro de la propiedad. <u>Terreno afectado por humedal, se adjunta en el avalúo el informe elaborado por el personal interno del Banco Nacional de CR.</u>					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60601019596100-2025-U



VISTA DEL LOTE



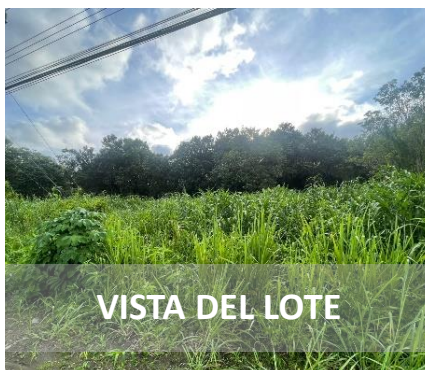
ENTORNO CALLE PÚBLICA



ENTORNO CALLE PÚBLICA



ENTORNO



VISTA DEL LOTE



VISTA DEL LOTE



VISTA DEL LOTE



VISTA DEL LOTE



FOTO PERITO

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



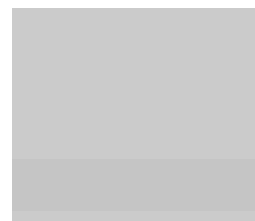
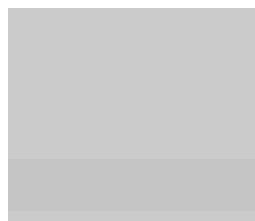
REF #1



REF #2



REF #3



PLANO DE CATASTRO

214-60601019596100-2025-U

INSCRIPCIÓN: 6-1660605-2013

Fecha: 06/06/2013 09:19:00
Registrador: VANESSA CHAVES MORRA
DIRECCIÓN: 2544C850F402F873573507C295F90

Catastro Nacional
2013-22984-C
06/06/2013 14:52:13
Reingreso [Apelación]

Catastro Nacional
2013-22984-C
13/05/2013 09:24:27
Reingreso
ENTERO BANCARIO
DOCUMENTO N° 000149328613

NOTAS:

LEVANTAMIENTO POLAR.
POLIGONAL ABIERTA.
ERROR ANGULAR NO SE DETERMINA
POR METODO USADO.
ERROR LINEAL ESTIMADO : 0.01m.
DISTANCIA FRENTE A CALLE PUBLICA : 21.88m
MODIFICA AL PLANO CATASTRADO No P-1617045-2012

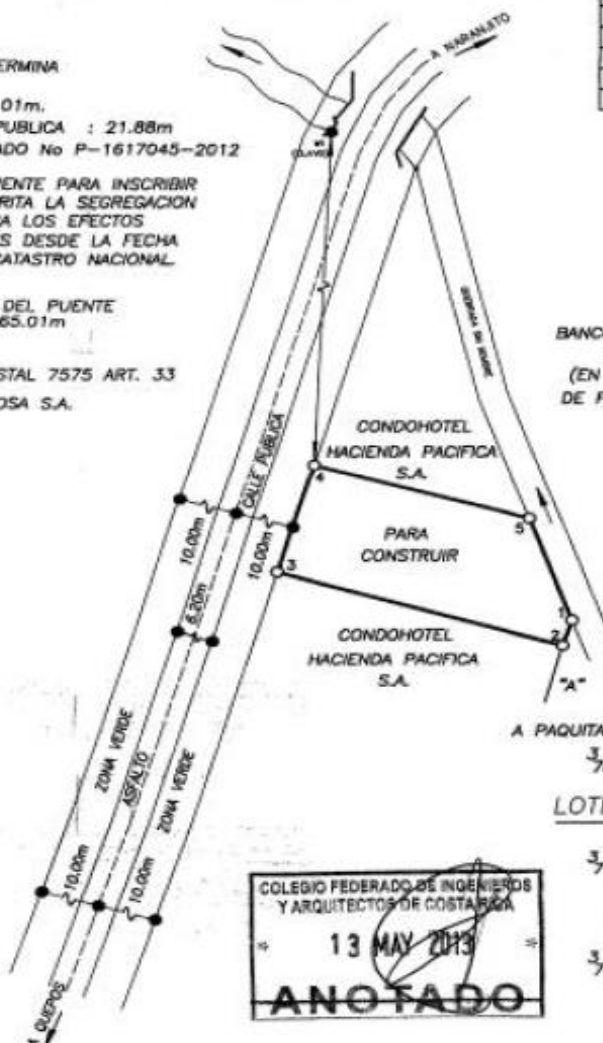
ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR
EL INMUEBLE UNA VEZ INSCRITA LA SEGREGACION
RESPECTIVA. EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS
JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA
DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO NACIONAL.

REFERENCIA A PUNTO FIJO
PUNTO "W1" ES EL BASTION DEL PUENTE
DEL VERTICE 4 PUNTO "W1" 65.01m
ACIMUT 2°25'48"

AFFECTADO POR LA LEY FORESTAL 7575 ART. 33
COLINDANTE "A" BANCO IMPROSA S.A.
(EN CALIDAD DE FIDUCIARIO)

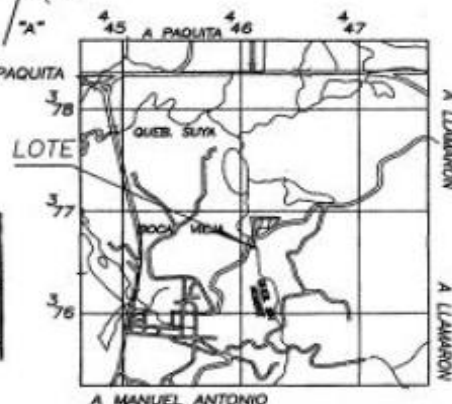
LINEA	ACIMUT	DIST. (m)
1-2	197°25'59"	5.15
2-3	286°18'37"	50.35
3-4	16°18'37"	21.88
4-5	106°18'37"	38.07
5-1	159°48'23"	20.81

N



BANCO IMPROSA
S.A.
(EN CALIDAD
DE FIDUCIARIO)

UBICACION
HOJA: QUEPOS
ESCALA: 1:50.000



FOLIO REAL 6192160-000	AREA: 1000 m²	INFORMACION REGISTRO PUBLICO ES PARTE DE FINCA FOLIO REAL 6192160-000 AREA 10435m ²	PROTOCOLO TOMO : 18168 FOLIO : 004
 WILLIAM GAMBOA VASQUEZ INGENIERO TOPOGRAFO Y GEODESTA I.T.2442	ESCALA 1 : 1000 FECHA FEBRERO 2013	SITUADO EN: QUEPOS DISTRITO 1° QUEPOS CANTON 06° AGUIRRE PROVINCIA 6° PUNTARENAS	QUEJEFRY-9 APARTADO 1238

ESTUDIO DE REGISTRO

214-60601019596100-2025-U

16/10/25, 10:53

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 195961--000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 195961 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR LOTE NUMERO 9
SITUADA EN EL DISTRITO 1-QUEPOS CANTON 6-QUEPOS DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : CONDOHOTEL HACIENDA PACIFICA S.A.
SUR : BANCO IMPROSA EN CALIDAD FIDUCIARIA
ESTE : CALLE PUBLICA CON 21.88 METROS
OESTE : BANCO IMPROSA EN CALIDAD FIDUCIARIA

MIDE: MIL METROS CUADRADOS
PLANO:P-1660605-2013
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL:606010195961__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
6-00192160 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 29,687,684.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: DIEZ MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00137010-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 12-MAR-2024

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 307-16446-01-0901-002
FINCA REFERENCIA 600014701 000
AFECTA A FINCA: 6-00195961 -000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

about:blank

1/2

ESTUDIO DE REGISTRO

214-60601019596100-2025-U

16/10/25, 10:53

about:blank

Emitido el 16-10-2025 a las 10:53 horas

Imprimir

Regresar

Comprar

about:blank

2/2

INFORME TÉCNICO TOPOGRÁFICO

214-60601019596100-2025-U


Infraestructura y Compras
Administración y Venta de Bienes

1. INFORME TÉCNICO TOPOGRÁFICO
CT01-BT5622-1
1.1 Información General:

1.1.1 Solicitante: Dirección Jurídica
1.1.2 Fecha de solicitud: 18/4/2023
1.1.3 Justificación: Según el dictamen DJ/ 1095-2023, solicita un informe de un profesional en topografía que identifique si el bien 5622-1 se encuentra dentro del Humedal.

1.1.4 Fecha de ejecución: 27/4/2023

1.2 Ubicación del Inmueble
1.2.1 División Administrativa:

Provincia: 06° Puntarenas

Cantón: 06° Quepos

Distrito: 01° Quepos

1.2.2 Otras señas: 75 METROS AL SUR DE LA ENTRADA DEL CONDOMINIO HACIENDA VIEJA

1.2.3 Localización por Coordenadas
1.2.3.1 CRTM05

Este (m): 482855 m

Norte (m): 1043556 m

1.2.3.2 Geográficas

Latitud (grados decimales): 9.4376584 ° N

Longitud (grados decimales): 84.1561308 ° O

1.3 Información del Registro Público

1.3.1 Folio Real: 6 195961-000

1.3.2 Propietario / Cédula: Jesús Agüero Solano / Cédula física: 3-0336-0360

1.3.3 Área Según Registro: 1000.00 m²

1.3.4 Plano Catastrado: P-1660605-2013

1.3.5 Área según plano relacionado: 1000.00 m²

1.3.6 Planos catastrados padres: P-1617045-2012

1.3.7 Fecha del estudio registral: 27/4/2023

1.4 Descripción de linderos físicos
1.4.1 Según estudio registral

Norte: CONDOHOTEL HACIENDA PACIFICA S.A.

Sur: BANCO IMPROSA EN CALIDAD FIDUCIARIA

Este: CALLE PUBLICA CON 21.88 METROS

Oeste: BANCO IMPROSA EN CALIDAD FIDUCIARIA

1.4.2 Según inspección

Norte: LOTE

Sur: CALLE PUBLICA

Este: LOTE

Oeste: LOTE

INFORME TÉCNICO TOPOGRÁFICO

214-60601019596100-2025-U



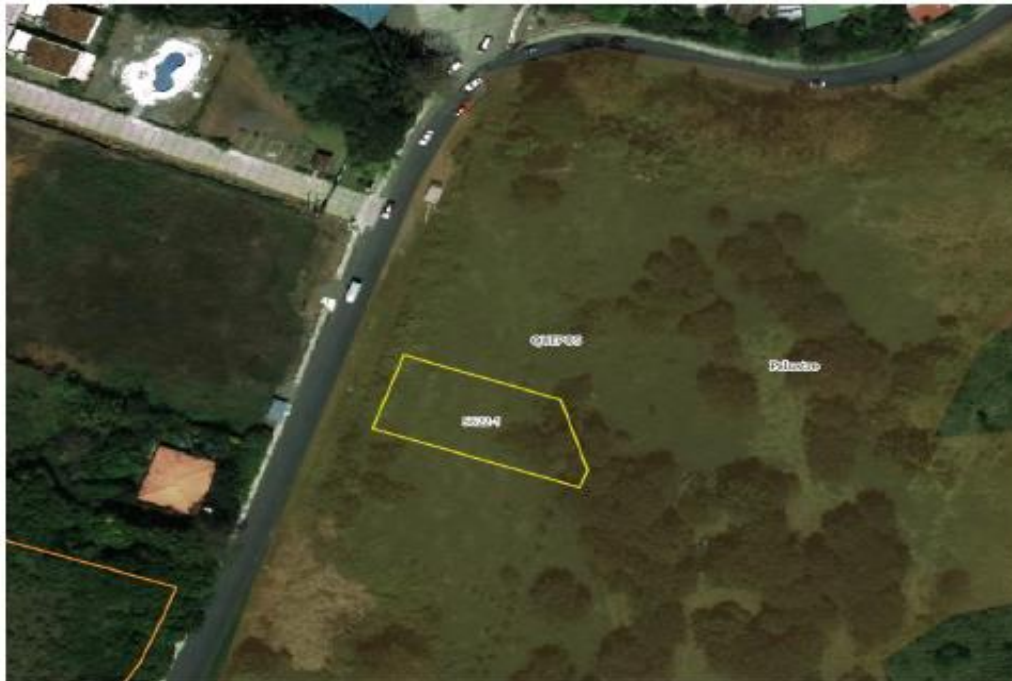
Infraestructura y Compras
Administración y Venta de Bienes

2. CONTENIDO

1- Se utiliza el plano catastrado P-1660605-2013 para localizar la finca en la fotografía aérea según su ubicación geográfica y distancia a punto fijo.



2- Se revisa la capa de Humedales en el Sistema de Información Territorial (SNIT), para determinar si el bien 5622-1 se encuentra dentro de zona declarada humedal.



INFORME TÉCNICO TOPOGRÁFICO

214-60601019596100-2025-U

Infraestructura y Compras
Administración y Venta de Bienes**3. CONCLUSIONES**

- 1- Se logra ubicar de manera correcta la finca, utilizando su punto fijo y ubicación geográfica.
- 2- Con la información del SNIT y su capa de Registro Nacional de Humedales se determina que la finca se encuentra en un 100% dentro de un humedal declarado por el Sistema Nacional de Áreas de Conservación (SINAC).
- 3- Importante destacar que el la zona de humedal indica en la capa del SNIT que fue declarada el 08/09/2017
- 4- Asimismo al bien 5622-1 se le realizó un trabajo topográfico por un ingeniero topógrafo externo en el año de 2016 y el alcance del mismo era delimitar los linderos de la finca, lo cual se concretó.

5. COLABORADOR RESPONSABLE**5.1 Datos de colaborador**

- 5.1.1 Nombre: Rodrigo Barboza Acuña
- 5.1.2 Empleado N°: 16386
- 5.1.3 Cédula: 1-1456-0153
- 5.1.4 Correo electrónico: rbarbozaa@bncr.fi.cr

5.2 Datos profesionales

- 5.2.1 Profesión: Ingeniero Topógrafo
- 5.2.2 Carné N°: IT-28278

**RODRIGO
ALBERTO
BARBOZA
ACUÑA (FIRMA)**Firmado digitalmente por
RODRIGO ALBERTO
BARBOZA ACUÑA (FIRMA)
Fecha: 2023.06.20 10:05:25
+06'00'

Firma Profesional Responsable

El profesional se reserva el derecho de indicar los procedimientos realizados. No está exento de los procedimientos y la reglamentación dada por el Colegio de Ingenieros Topógrafos, el marco jurídico del país y la misión, visión y valores institucionales del Banco Nacional de Costa Rica. El profesional siempre buscará la seguridad jurídica de los bienes inmuebles.

CERTIFICADO CATASTRAL

214-60601019596100-2025-U



CERTIFICADO CATASTRAL

214-60601019596100-2025-U

Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano				
Provincia	6 - PUNTARENAS						
Cantón	606 - QUEPOS						
Distrito	60601 - QUEPOS						
ID predio	60601019596100						
Número finca	6-0195961-0-0						
Área Plano Catastrado	1000 m ²						
Área Según Registro	1000.0 m ²						
Cautelar	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tomo-Asiento</th> <th>Tipo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">No tiene Trámites Administrativos asociados</td> </tr> </tbody> </table> <div> ◀ ◀◀ ▶▶ ▶ </div>			Tomo-Asiento	Tipo	No tiene Trámites Administrativos asociados	
Tomo-Asiento	Tipo						
No tiene Trámites Administrativos asociados							
Plano	616606052013						
ABRE	0						
Relación	5 - Otros casos						
Inconsistencias							
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N				
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N				
9 - N	10 - N	12 - N					
Modificaciones							
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N				
5 - N	6 - N	7 - N	9 - N				

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Baja	
1	Informe de avalúo N°:	214-60601019596100-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	FABRIZZIO ORTEGA VARGAS	Empresa: -
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Sí
5	Monto del avalúo	5 318 000,00	Monto solicitado: 24 260 800,00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	<p>1. El inmueble es actualmente propiedad del Banco Nacional de Costa Rica.</p> <p>2. Se trata de un terreno sin construcciones. No fue posible verificar en sitio la demarcación de los linderos, ni la quebrada ubicada en la parte posterior del lote (según se indica en el plano catastrado), debido a la presencia de abundante vegetación y maleza de gran altura.</p> <p>3. La propiedad se encuentra afectada por un humedal, condición que limita su uso y aprovechamiento. En consecuencia, se aplica un ajuste (castigo) en el valor del terreno, conforme a lo establecido en la Normativa Interna del Banco Nacional de Costa Rica para Zonas de Protección (Apartado 3.7.7.3 – Zonas de Protección).</p> <p>4. Se incorpora al presente avalúo el informe técnico elaborado por el Ing. Topógrafo Rodrigo Barboza Acuña, carnet IT-28278, en el cual se confirma la existencia del humedal dentro del lote valorado.</p>		
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Fabrizzio Ortega Vargas	Emp. N° 590
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	11/11/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)