

| <b>AVALÚO DE FINCA URBANA</b>   |  |                                    | <b>INFORME DE AVALÚO</b>   |                   |                           |                       |
|---|--|------------------------------------|--|-------------------|---------------------------|-----------------------|
| <b>OFICINA</b>  | 214 - DIRECCIÓN DE BIENES  |                                    |  |                   | 214-60601019596100-2025-U |                       |
| <b>PROpósito DEL AVALÚO</b>   |  |                                    | BIENES TEMPORALES EX-DEUDOR 5622-1 : KENNETH ALONSO CASTILLO GOMEZ |                   |                           |                       |
| <b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>   |  |                                    |  |                   |                           |                       |
| BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  |  |                                    | Céd. Identidad 4-000-001021  |                   |                           |                       |
| <b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>   |  |                                    | <b>Proporción de Derechos</b>                                      |                   |                           |                       |
| BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  |  |                                    | Céd. Identidad 4-000-001021 100%                                   |                   |                           |                       |
| <b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>   |  |                                    |  |                   |                           |                       |
| Provincia:  | 06 - PUNTARENAS  |                                    |  |                   |                           |                       |
| Cantón:   | 06 - QUEPOS  |                                    |  |                   |                           |                       |
| Distrito:   | 01 - QUEPOS  |                                    |  |                   |                           |                       |
| Localidad:  | QUEPOS   |                                    |  |                   |                           |                       |
| <b>DIRECCIÓN EXACTA</b>   |  |                                    |  |                   |                           |                       |
| 75 METROS AL SUR DE LA ENTRADA DEL CONDOMINIO HACIENDA VIEJA CRQV+2HV Quepos, Provincia de Puntarenas   |  |                                    |  |                   |                           |                       |
| <b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>  |  |                                    |  |                   |                           |                       |
| Inscripción de la Finca   | Según el Registro y el Plano   |                                    |  |                   |                           |                       |
| Plano de catastro N°  | 1 000,00 m <sup>2</sup>  |                                    |  |                   |                           |                       |
| Identificador Predial   | 1 000,00 m <sup>2</sup>  |                                    |  |                   |                           |                       |
| Diferencia de medidas   | Porcentaje:  | 0,00%                              | 0,00 m <sup>2</sup>  | Demásia           | NO                        |                       |
| <b>AVALÚO</b>   |  |                                    |  |                   |                           |                       |
| VALOR DEL TERRENO   | ₡5 318 000,00  |                                    |  |                   |                           |                       |
| VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES   | ₡0,00  |                                    |  |                   |                           |                       |
| <b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>   | <b>₡5 318 000,00</b>   |                                    |  |                   |                           |                       |
| 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                        |                       |
| <p><b>OBSERVACIONES GENERALES</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>El inmueble es actualmente propiedad del Banco Nacional de Costa Rica.</li> <li>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.</li> <li>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).</li> <li>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.</li> </ol> |  |                                    |  |                   |                           |                       |
| 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  | <a href="mailto:fabrizio.ortega@gmail.com">fabrizio.ortega@gmail.com</a> |                                    |  |                   |                           |                       |

## AVALÚO DEL TERRENO

214-60601019596100-2025-U

### TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

| Características        | SUJETO | COMPARABLES |           |           |          |           |
|------------------------|--------|-------------|-----------|-----------|----------|-----------|
|                        |        | 1 Factor    | 2 Factor  | 3 Factor  | 4 Factor | 5 Factor  |
| VALOR ¢/m <sup>2</sup> |        | 79 185,52   | 64 102,56 | 34 001,70 | 0,00     | 0,00      |
| ÁREA                   | 1000   | 442,00      | 0,7638    | 312       | 0,6809   | 1500      |
| NIVEL                  | 0      | -1          | 0,9048    | 3         | 1,1052   | 2         |
| FRENTE                 | 21,88  | 35,48       | 0,8862    | 15,5      | 1,0900   | 66        |
| FORMA                  | 1      | 1           | 1,0000    | 1         | 1,0000   | 1         |
| PENDIENTE              | 0      | 10          | 1,1368    | -10       | 0,8797   | 0         |
| UBICACIÓN              | 5      | 3           | 0,9500    | 4         | 0,9748   | 3         |
| SERVICIOS 1            | 1      | 2           | 0,9704    | 2         | 0,9704   | 1         |
| SERVICIOS 2            | 16     | 16          | 1,0000    | 16        | 1,0000   | 16        |
| TIPO DE VÍA            | 2      | 4           | 1,1379    | 4         | 1,1379   | 2         |
| NEGOCIACION            | -      | 20%         | 0,8000    | 20%       | 0,8000   | 2%        |
| LOCALIZACIÓN           | -      | 0,9         | 0,9000    | 0,9       | 0,9000   | 1         |
|                        |        |             | 1,0000    |           | 1,0000   | 1,0000    |
| Factor de Homologación |        | 0,5258      |           | 0,5592    |          | 0,8490    |
| 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 m <sup>2</sup> |
|                    | 1,0000 | Área afectada | 0,00 m <sup>2</sup>     |

### VALOR DEL TERRENO

|                  |                         |                |                         |                                   |
|------------------|-------------------------|----------------|-------------------------|-----------------------------------|
| Valor conclusivo | ¢35 452 /m <sup>2</sup> | Valor ajustado | ¢5 318 / m <sup>2</sup> | Valor unitario Mejoras al Terreno |
| Factor secciones | 0,1500                  | Área           | 1 000,00 m <sup>2</sup> | ¢0 / m <sup>2</sup>               |

### VALOR UNITARIO FINAL

### VALOR TOTAL DEL TERRENO

¢5 318,00 /m<sup>2</sup>

¢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

PRECISIÓN 3,00 m

| 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      |

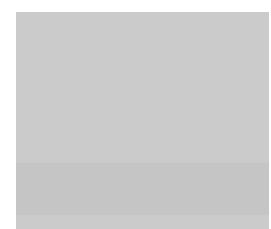
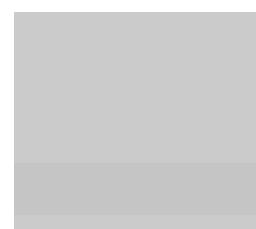
### DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

| Nº | Descripción   | Tipo información | Números de Contactos |         |       | Fecha Consulta |
|----|---|------------------|----------------------|---------|-------|----------------|
| 1  | Costado Sureste de la plaza La Inmaculada                           | Oferta           | 8817-8789            |         |       | 20/10/2025     |
|    |   | Coordinadas      | Este                 | 484 662 | Norte | 1 044 723      |
| 2  | Terreno en venta contiguo al Palí La Inmaculada. Vendedor: Diojenes | Oferta           | 8585-4385            |         |       | 20/10/2025     |
|    |   | Coordinadas      | Este                 | 482 995 | Norte | 1 043 665      |
| 3  | Lote en venta Quepos Carretera al Hospital                          | Oferta           | 8883-9884            |         |       | 20/10/2025     |
|    |   | Coordinadas      | Este                 | 483 924 | Norte | 1 044 364      |
| 4  |   | Coordinadas      | Este                 |         |       | Norte          |
|    |   |                  |                      |         |       |                |

| <b>DESCRIPCIÓN DE LA FINCA<br/>Y DE SU ENTORNO</b>   |  |                                     | 214-60601019596100-2025-U |
|--|--|-------------------------------------|---------------------------|
| <b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>  |  | <b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b> |                           |
| Tipo de ruta   | Secundaria   | Caño                                | <u>NO</u>                 |
| Material   | Asfalto  | Sistema Sanitario                   | Tanque séptico            |
| Ancho de vía   | <u>20,00 m</u>   | Cuneta                              | <u>NO</u>                 |
| Acera  | <u>NO</u>  | Cordón                              | <u>NO</u>                 |
| <b>ACCESO A LA FINCA</b>   |  |                                     |                           |
| Calle pública  |  |                                     |                           |
| <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 1300 m</u>        |
| Electricidad   | <u>SÍ ICE</u>  | Transporte Público                  | <u>SÍ a 15 m</u>          |
| Agua Potable   | <u>SÍ AYA</u>  | Edificios Comerciales               | <u>SÍ a 1000 m</u>        |
| Señal celular  | <u>SÍ VARIOS</u>   | Recolección de basura               | <u>SÍ a 0 m</u>           |
| TV por Cable   | <u>NO</u>  | Edificios públicos / comunales      | <u>SÍ a 1000 m</u>        |
| Medidores instalados   | <u>Teléfono Agua y Electricidad</u>  |                                     |                           |
| <b>RESIDENCIAL</b>   |  |                                     |                           |
| <b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>  |  |                                     |                           |
| Frente principal:  | <u>21,88 m</u>   | Nivel sobre calle:                  | <u>0,00 m</u>             |
| Fondo:   | <u>38,07 m</u>   | Pendiente %                         | <u>0</u>                  |
| Relación:  | <u>1,73994516</u>  | Tipo de vía:                        | <u>2</u>                  |
| Servicios  | <u>S1 1</u>  | Ubicación:                          | <u>Medianero</u>          |
|  | <u>S2 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):  | <u>Óptimo</u>  |                                     |                           |
| Cuerpo de agua cerca   | <u>Otro ( especificar )</u>  | Distancia                           | <u>0,00 m</u>             |
| Topografía   | <u>Plana</u>   | Pendiente                           | <u>No Aplica</u>          |
| Posibilidad de daños <u>Alto</u>   |  |                                     |                           |
| Riesgo deslizamiento <u>Ninguno</u>  |  |                                     |                           |
| <b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>  |  |                                     |                           |
| La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>67,00%</u>   |  |                                     |                           |
| <b>AFFECTACIONES DEL BIEN</b>  |  |                                     |                           |
| <b>FECHA ESTUDIO</b>   | <b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>  |                                     |                           |
| <b>16/10/2025</b>  | <b>RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 307-16446-01-0901-002. No hay afectación al bien.</b> |                                     |                           |
| <b>OBSERVACIONES</b>   |  |                                     |                           |
| <p>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></p> |  |                                     |                           |

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-60601019596100-2025-U

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

## **PLANO DE CATASTRO**

214-60601019596100-2025-U

INSCRIPCIÓN: 6-1660605-2013

Festa : 06/05/2013 09:19:00  
Registador : VANESSA CHAVES MORA  
PREF-544C880F400FB7257B67C25F10

Censo de Población y Vivienda 2010  
Censo de Población y Vivienda 2010  
Censo de Población y Vivienda 2010  
Censo de Población y Vivienda 2010

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

### **NOTAS:**

## NOTAS. LEVANTAMIENTO POLAS.

## LEVANTAMIENTO POLIGONAL ABIERTO

POLIGONAL ABIERTA.  
ERROR ANGULAR NO SE DETERMINA  
POR METODO USADO.

FOR METODO USADO.  
ERROR LINEAL ESTIMADO : 0.01m.  
DISTANCIA FREnte A CALLE PUBLICA : 21.88m

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 225°48"

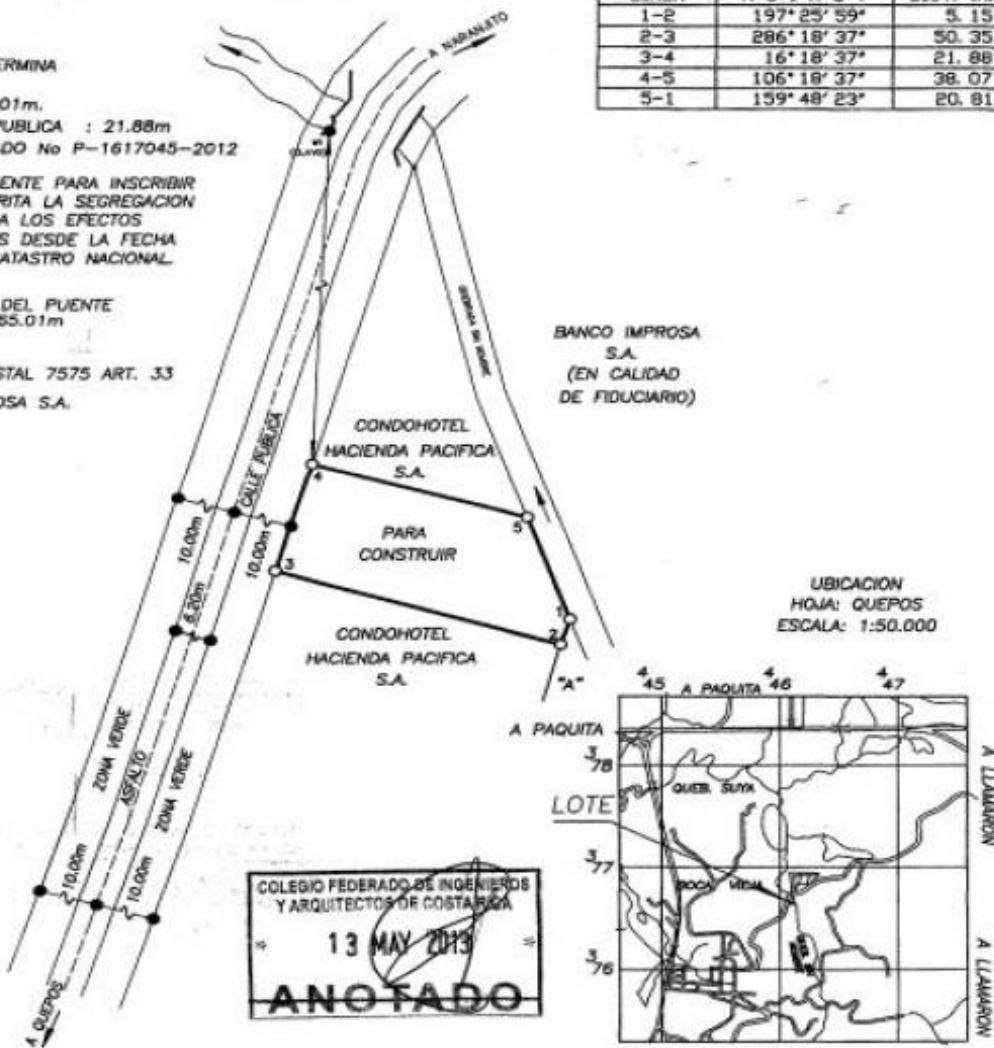
AFFECTADO POR LA LEY FORESTAL 7575 ART. 33  
COINDANTE "A" BANCO IMPRESA S.A.

COLUDANTE A BANCO IMPRESA S.A.  
(EN CALIDAD DE FIDUCIARIO)

| LINEA | ACIMUT       | DIST. (m) |
|-------|--------------|-----------|
| 1-2   | 197° 25' 59" | 5.15      |
| 2-3   | 206° 18' 37" | 50.35     |
| 3-4   | 16° 18' 37"  | 21.88     |
| 4-5   | 106° 18' 37" | 38.07     |
| 5-1   | 159° 48' 23" | PD. 81    |

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

UBICACION  
HOJA: QUEPOS  
ESCALA: 1:50,000



|   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| <b>FOLIO REAL</b><br><b>6192160-000</b>   | <b>AREA:</b><br><b>1000 m<sup>2</sup></b> | <b>INFORMACION REGISTRO PUBLICO</b><br>ES PARTE DE FINCA<br><b>FOLIO REAL</b><br><b>6192160-000</b><br><b>AREA 10435m<sup>2</sup></b> | <b>PROTOCOLO</b><br><b>TOMO : 18168</b><br><b>FOLIO : 004</b>                      |
|  |   | <b>ESCALA</b><br>1 :1000  | <b>SITUADO EN:</b> QUEPOS<br><b>DISTRITO 1<sup>o</sup> QUEPOS</b>                  |
|   |   | <b>FECHA</b><br>FEBRERO 2013  | <b>CANTON 06<sup>o</sup> ACUERRE</b><br><b>PROVINCIA 05<sup>o</sup> PUNTARENAS</b> |
|   |   |   | <b>QUEJEFRY-9</b>  |
|   |   |   | <b>APARTADO 1238</b>   |
| <b>WILLIAM GAMBOA VÁSQUEZ</b><br>INGENIERO TOPOGRAFO Y GEODESTA I.T.2442            |   |   |  |

**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

AFFECTA 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:

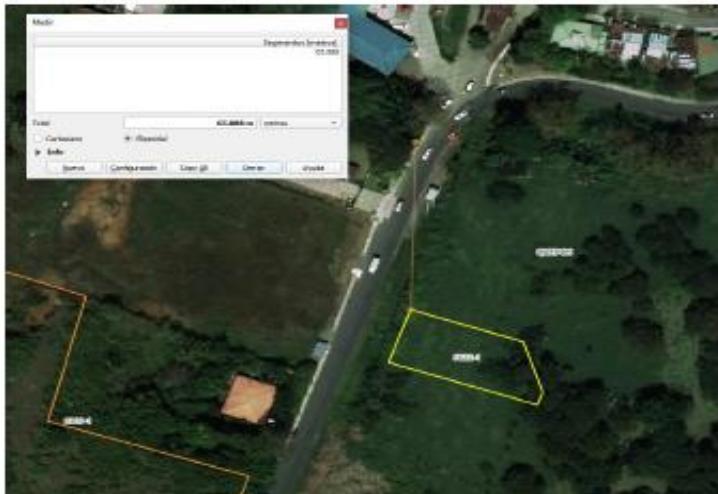
LOTE

**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@bnrcr.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 ACUNA (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.

Página 3

**CERTIFICADO CATASTRAL**

214-60601019596100-2025-U

**CERTIFICADO CATASTRAL**

214-60601019596100-2025-U

| Datos                                       | Colindantes   | Afectaciones | Plano |              |      |   |  |
|---|---|--------------|-------|--------------|------|---|--|
| <b>Provincia</b>                            | 6 - PUNTARENAS  |              |       |              |      |   |  |
| <b>Cantón</b>                               | 606 - QUEPOS  |              |       |              |      |   |  |
| <b>Distrito</b>                             | 60601 - QUEPOS  |              |       |              |      |   |  |
| <b>ID predio</b>                            | 60601019596100  |              |       |              |      |   |  |
| <b>Número finca</b>                         | 6-0195961-0-0   |              |       |              |      |   |  |
| <b>Área Plano Catastrado</b>                | 1000 m <sup>2</sup>   |              |       |              |      |   |  |
| <b>Área Según Registro</b>                  | 1000.0 m <sup>2</sup>   |              |       |              |      |   |  |
| <b>Cautelar</b>                             | <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> |              |       | Tomo-Asiento | Tipo | No tiene Trámites Administrativos asociados |  |
| Tomo-Asiento                                | Tipo  |              |       |              |      |   |  |
| No tiene Trámites Administrativos asociados |   |              |       |              |      |   |  |
| <b>Plano</b>                                | 616606052013  |              |       |              |      |   |  |
| <b>ABRE</b>                                 | 0   |              |       |              |      |   |  |
| <b>Relación</b>                             | 5 - Otros casos   |              |       |              |      |   |  |
| <b>Inconsistencias</b>                      |   |              |       |              |      |   |  |
| 1 - N                                       | 2 - N   | 3 - N        | 4 - N |              |      |   |  |
| 5 - N                                       | 6 - N   | 7 - N        | 8 - N |              |      |   |  |
| 9 - N                                       | 10- N   | 12- N        |       |              |      |   |  |
| <b>Modificaciones</b>                       |   |              |       |              |      |   |  |
| 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   | 1. El inmueble es actualmente propiedad del Banco Nacional de Costa Rica.<br>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.<br>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).<br>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. |                              |                                      |               |
| 8   | Nombre y firma de quien aplica la matriz  | Fabrizio Ortega Vargas       | Emp. N°                              | 590           |
| 9   | Fecha de aplicación 1 (Avalúo)  | 11/11/2025                   | Fecha de aplicación 2 (Correcciones) |               |