

AVALÚO DE FINCA URBANA
INFORME DE AVALÚO

OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-60703010927700-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		NO INDICA			
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%
NOMBRE DEL EXDEUDOR (S)					
ZELEDÓN	BADILLA	FREDDY		Céd. Identidad 1-1225-0539	Proporción de Derechos 0%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	06 - PUNTARENAS				
Cantón:	07 - GOLFITO				
Distrito:	03 - GUAYCARA				
Localidad:	BAMBEL 3				
DIRECCIÓN EXACTA					
Bambel 3, del antiguo restaurante-salón el ranchito, 700 m oeste y 250 m norte, lote al lado izquierdo. PLUS CODE: MW6F+MJQ Finca 63, Provincia de Puntarenas					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Plano de catastro N°		Según el Registro y el Plano		
	P-0423472-1997		519.45 m2		
	Identificador Predial 60703010927700		519.45 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢10,187,972.85	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0.00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢10,187,972.85	
VALOR EN LETRAS: DIEZ MILLONES CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y DOS COLONES 85/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial General		
Uso predominante del bien:		Residencial Horizontal	Especifique: Terreno sin construcciones		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES	Terreno medianero de topografía plana y geometría regular, ubicado en zona residencial. Acceso por calle pública de lastre. Se observan restos de paredes de concreto de una vivienda que en apariencia fue desmantelada o vandalizada. Se recomienda que un topógrafo revise las medidas y puntos de referencia con esquina de calle.				
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:		24 octubre 2025	Fecha informe:		27 octubre 2025
Números telefónicos para contacto		(506) 8842-1742			
Correo electrónico / Dirección WEB		ricardorb19@hotmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO						214-60703010927700-2025-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1		2		3		4		5	
			Factor		Factor		Factor		Factor		Factor	
VALOR €/m2			20,833.00		19,230.00		19,480.00		0.00		0.00	
Ubicación	5	5	1.0000		5	1.0000		5	1.0000		#####	1.0000
Área (m2)	519.45	480	0.9743		624	1.0624		693	1.0998		#####	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	0	1.0000		0	1.0000		0	1.0000		#####	1.0000
Nivel (m)	0	0	1.0000		0	1.0000		0	1.0000		#####	1.0000
Frente (m)	12	10	1.0466		12	1.0000		15	0.9457		#####	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			0.9687		1.0093		0.9881		1.0000		1.0000	
Valores Homologados			20,181.38		19,408.16		19,248.53					
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	€19,613 /m2		Valor ajustado		€19,613 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1.0000		Área		519.45 m2		€/ m2					
VALOR UNITARIO FINAL							€19,613.00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO							€10,187,972.85					
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	LOTE T					VIVIENDA						
SUR	RESTO DE PAULINO MESEN ZU#IGA Y DE SILVIA HEI					VIVIENDA						
ESTE	CALLE PUBLICA CON DOCE METROS DE FRENTE					CALLE PÚBLICA						
OESTE	AMADO SALAZAR VARGAS					VIVIENDA						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
PRECISIÓN												
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
1	601708					957866					24	
2	601707					957855					24	
3	601664					957867					24	
4	601662					957856					24	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Se vende lote en Bambel, condiciones similares				Oferta		8655-4591			30/6/2025		
					Coordenadas		Este	604702.216	Norte	957,433		
2	Se vende lote en Bambel de Rio Claro a 5 min del centro de Rio Claro				Oferta		8701-1651			30/6/2025		
					Coordenadas		Este		Norte			
3	Se venden lotes en Bambel 3, cercanos al lote valorado				Oferta		8899-7944 / Steven Mora			27/10/2025		
					Coordenadas		Este	601720	Norte	957,791		
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												

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

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-60703010927700-2025-U	
VÍAS 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	10.00 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
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	NO	Media Baja
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ a 1000 m	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ		Edificios Comerciales	SÍ a 1000 m	Media Baja
Señal celular	SÍ	ICE	Recolección de basura	SÍ a 0 m	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ a 1000 m	Media
Medidores instalados	Ninguno		Actividad del lugar		
			Residencial		
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frete principal:	12.00 m		Nivel sobre calle:	0.00 m	
Fondo:	43.36 m		Pendiente %	0	
Relación:	3.61333333		Tipo de vía:	5	
Servicios	S1	1			
	S2	16	Ubicación:	Medianero	
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:					
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	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: 54.00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
22/10/2025		NO HAY			
OBSERVACIONES					
Terreno medianero de topografía plana y geometría regular, ubicado en zona residencial. Acceso por calle pública de lastre. Se observan restos de paredes de concreto de una vivienda que en apariencia fue desmantelada o vandalizada. Se recomienda que un topógrafo revise las medidas y puntos de referencia con esquina de calle.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60703010927700-2025-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-60703010927700-2025-U

493-P-7-3-8


CATASTRO NACIONAL
150 304
ROLLO IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 1987

**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-423472-97

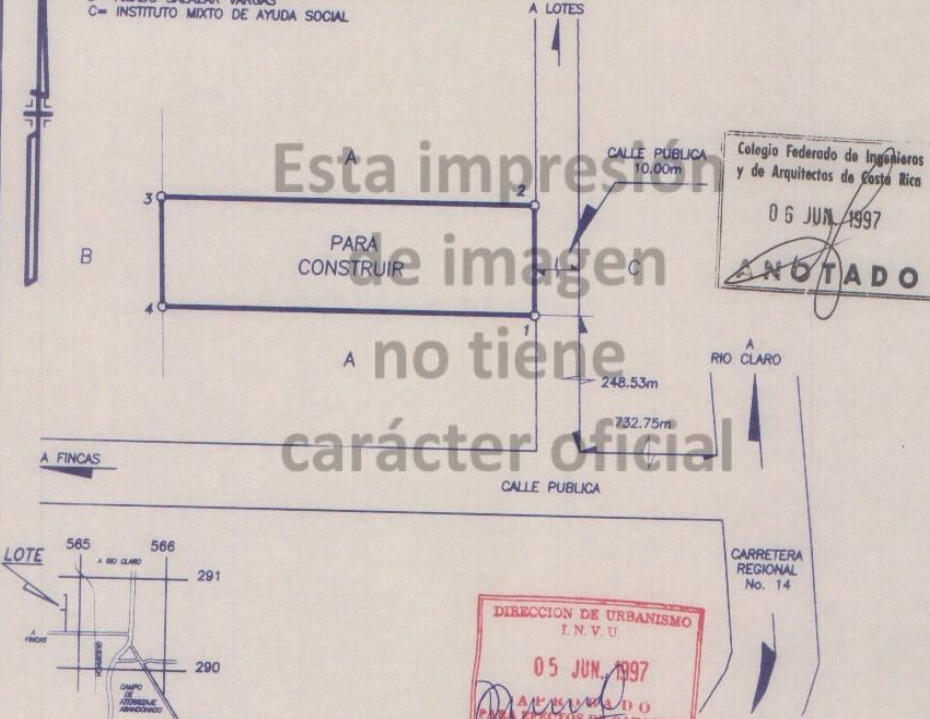
31 JUL 1997

Fecha: _____



NOTAS

LINDEROS EXISTENTES. LEVANTAMIENTO POLAR. POLIGONAL ABIERTA.
ERROR ANGULAR ESTIMADO 00°01'. ERROR LINEAL ESTIMADO 00.01m.
DOY FE DE QUE LA UBICACION QUE INDICO EN ESTE PLANO ES LA REAL
Y NO COMO APARECE EN LA HOJA CARTOGRAFICA.
MODIFICA PLANO No. P-182911-94.
DISTANCIA FRENTE A CALLE PUBLICA = 12.00m.
COLINDANTES:
A= PAULINO MESEN ZUÑIGA Y SILVIA HERNANDEZ GONZALEZ
B= AMADO SALAZAR VARGAS
C= INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL

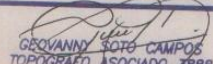


LINEA	ACIMUT	DIST.(m)
1- 2	358°56'	12.00
2- 3	270°00'	43.36
3- 4	178°13'	12.01
4- 1	090°00'	43.21

UBICACION
HOJA GOLFITO
ESCALA 1: 50000

**LE CORRESPONDE UN DERECHO DE 1/2 A CADA UNO.
ES PARTE DE FOLIO REAL 6087757-001
6087757-002**

AREA INSCRITA 17999.61 m²

PROPIEDAD DE PAULINO MESEN ZUÑIGA Y SILVIA HERNANDEZ GONZALEZ		CEDULA No. 6-169-917 5-212-420	SITUADO EN BAMBEL
 GIOVANNY SOTO CAMPOS TOPOGRAFO ASOCIADO 2888		AREA 519.45 m²	DISTRITO 03º GUAYCARA
		ESCALA 1: 500	CANTON 07º GOLFITO
PROTOCOLO TOMO 9210 FOLIO 188	ARCHIVO LOTE S		FECHA MAYO DE 1997

ESTUDIO DE REGISTRO

214-60703010927700-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 109277---000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 109277 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA VIVIENDA. LOTE S
SITUADA EN EL DISTRITO 3-GUAYCARA CANTON 7-GOLFITO DE LA PROVINCIA DE
PUNTARENAS
LINDEROS:

NORTE : LOTE T

SUR : RESTO DE PAULINO MESEN ZU#IGA Y DE SILVIA HERNANDEZ GONZALEZ

ESTE : CALLE PUBLICA CON DOCE METROS DE FRENTE

OESTE : AMADO SALAZAR VARGAS

MIDE: QUINIENTOS DIECINUEVE METROS CON CUARENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:P-0423472-1997
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
6-00087757 000		FOLIO REAL
6-00109277 000		FOLIO REAL
6-00109277 000		FOLIO REAL
6-00109277 001		FOLIO REAL
6-00109277 002		FOLIO REAL
6-00109277 003		FOLIO REAL
6-00109277 004		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 14,600,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: NUEVE MILLONES QUINIENTOS OCHO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA
COLONES CON NOVENTA Y TRES CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2020-00223917-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 11-MAY-2020

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

about:blank

1/2

22/10/25, 14:27

about:blank

Emitido el 22-10-2025 a las 14:27 horas

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

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-60703010927700-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Ing Ricardo Rodríguez Bovieri	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Sí
5	Monto del avalúo	10,187,972.85	Monto solicitado: 14,233,935.00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Terreno medianero de topografía plana y geometría regular, ubicado en zona residencial. Acceso por calle pública de lastre. Se observan restos de paredes de concreto de una vivienda que en apariencia fue desmantelada o vandalizada. Se recomienda que un topógrafo revise las medidas y puntos de referencia con esquina de calle.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Ing Ricardo Rodríguez B	Emp. N°
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	29/10/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)