

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				Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	P-0423472-1997			519.45 m2		
Identificador Predial	60703010927700			519.45 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%		0.00 m2	Demasía 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	<u>Ing Ricardo Rodríguez Bovieri</u>					
Tipo de Profesional	<u>Ingeniero civil</u>	Carnet	<u>IC-20082</u>	Firma del Perito		
Código Perito SIACC	<u>787</u>	Emp.		Identificación N°	<u>6-0351-0774</u>	
Nombre de la empresa						Cód. Empresa <u>00000409</u>
Nombre y firma representante legal de la empresa						
Fecha inspección:	<u>24 octubre 2025</u>		Fecha informe:	<u>27 octubre 2025</u>		
Números telefónicos para contacto	<u>(506) 8842-1742</u>					
Correo electrónico / Dirección WEB	<u>ricardorb19@hotmail.com</u>					

AVALÚO DEL TERRENO

214-60703010927700-2025-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES				
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 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		
		Área afectada	0.00 m2	
	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 €0 / m2

VALOR UNITARIO FINAL
VALOR TOTAL DEL TERRENO
€19,613.00 /m2
€10,187,972.85
LINDEROS ACTUALES

NORTE	LOTE T	VIVIENDA
SUR	RESTO DE PAULINO MESEN ZU#IGA Y DE SILVIA HEP	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

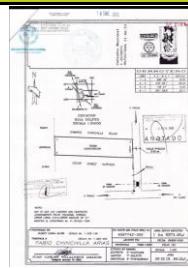
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Se vende lote en Bambel, condiciones similares	Oferta	8655-4591			30/6/2025
		Coordenadas	Este	604702.216	Norte	957,433
2	Se vende lote en Bambel de Rio Claro a 5 min del centro de Rio Claro	Oferta	8701-1651			30/6/2025
		Coordenadas	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 estimación de valor del bien en su condición actual y descripta, 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.

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 Tanque séptico
Material	Lastre mezclado grueso	Cuneta	NO Alcantarillado pluvial NO
Ancho de vía	10.00 m	Cordón	NO
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA	
		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	SÍ
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	NO
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 1000 m
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 1000 m
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	SÍ a 0 m
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 1000 m
Medidores instalados	Ninguno	Residencial	
DATOS SOCIOECONÓMICOS			
		Clase social Media Baja	
		Clase social zonas cercanas Media Baja	
		Densidad poblacional Media	
		Actividad del lugar	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frente 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, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):			
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0.00 m
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 54.00%			
AFFECTACIONES 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

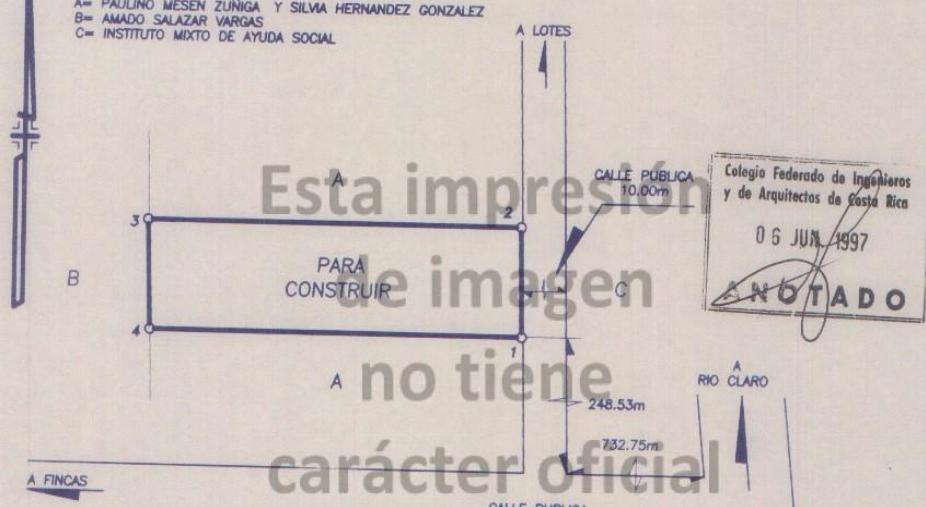
214-60703010927700-2025-U


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES


PLANO DE CATASTRO

214-60703010927700-2025-U

493-P-7-3-8

CATASTRO NACIONAL 150 304 ROLLO IMAGEN SECCION MICROFILM AÑO 1997		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 <i>[Signature]</i> Registrado Automáticamente		
N OTAS 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				LÍNEA 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
 <p>A LOTES</p> <p>A FINCAS</p> <p>PARA CONSTRUIR</p> <p>CALLE PUBLICA 10.00m</p> <p>RIO CLARO</p> <p>CARRETERA REGIONAL No. 14</p> <p>A GOLFITO</p> <p>732.75m</p> <p>248.53m</p> <p>06 JUN 1997</p> <p>ANOTADO</p> <p>Colgio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica</p> <p>05 JUN 1997</p> <p>DIRECCION DE URBANISMO I. N. V. U.</p> <p>05 JUN 1997</p> <p>AVALUADO PARA EFECTOS DE CATASTRO</p> <p>LE CORRESPONDE UN DERECHO DE 1/2 A CADA UNO. ES PARTE DE FOLIO REAL 6087757-001 6087757-002</p> <p>AREA INSCRITA 17999.61 m²</p>				 <p>PROPIEDAD DE PAULINO MESEN ZUÑIGA Y SILVIA HERNANDEZ GONZALEZ</p> <p>CEDULA No. 6-169-917 5-212-420</p> <p><i>[Signature]</i> GEOVANNY SOTO CAMPOS TOPOGRAFO ASOCIADO 3888</p> <p>AREA 519.45 m²</p> <p>PROTOCOLO TOMO 9210 FOLIO 188</p> <p>ESCALA 1: 500</p> <p>SITUADO EN BAMBEL DISTRITO 03º GUAYCARA CANTON 07º GOLFITO PROVINCIA 08º PUNTARENAS</p> <p>ARCHIVO LOTE S FECHA MAYO DE 1997</p>

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.			
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)	