

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO
<b>OFICINA</b>	214 - DIRECCIÓN DE BIENES	214-60601010564900-2026-U
<b>PROPÓSITO DEL AVALÚO</b>	Avalúo de Vivienda	
NOMBRE SOLICITANTE (S)		
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021
NOMBRE EX DEUDOR (S)		
ACUNA	QUESADA	LUIS EDUARDO Céd. Identidad 1-0644-0408
NOMBRE PROPIETARIO (S)		Proporción de Derechos
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021      100%
UBICACIÓN DEL BIEN		
Provincia:	06 - PUNTARENAS	
Cantón:	06 - QUEPOS	
Distrito:	01 - QUEPOS	
Localidad:	Quepos	
DIRECCIÓN EXACTA		
Costado suroeste del Polideportivo Boquense. Plus Code CRQM+2F8, Provincia de Puntarenas, Quepos		
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA		
Inscripción de la Finca		Según el Registro y el Plano
Plano de catastro N°	<b>P-0364975-1996</b>	121.99 m <sup>2</sup>
Identificador Predial	<b>60601010564900</b>	121.99 m <sup>2</sup>
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0.00%	0.00 m <sup>2</sup> Demasía      NO
AVALÚO		
VALOR DEL TERRENO		₡11,602,224.92
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		₡0.00
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>		<b>₡11,602,224.92</b>
VALOR EN LETRAS: ONCE MILLONES SEISCIENTOS DOS MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO COLONES 92/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial      Local
Uso predominante del bien:	Otro	Especifique:      Residencial individual
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡0.00	
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA		
		SÍ
OBSERVACIONES GENERALES		
El bien valorado es uno que se encuentra en cercanía al centro del distrito central del cantón, aunque tiene esta cercanía esto no implica que esté dentro del área que es explotada turísticamente, de hecho, se ubica en medio de un sector urbano de clase media baja donde las edificaciones se aprecian de gran antigüedad y en mal estado.		
Nombre del Perito		
Diego Porras González		
Tipo de Profesional		
Arquitecto	Carnet	A-12057
Código Perito SIACC		
589	Emp.	-
Nombre de la empresa		
		-
Firma del Perito		
		Identificación N° 4 0163 0332
Cód. Empresa		
		00000365
Nombre y firma representate legal de la empresa		
-		
Fecha inspección:		
25 marzo 2026		Fecha informe: 27 marzo 2026
Números telefónicos para contacto		
8340 9711		
Correo electrónico / Dirección WEB		
<a href="mailto:diegoporrasgonzalez@gmail.com">diegoporrasgonzalez@gmail.com</a>		

AVALÚO DEL TERRENO		214-60601010564900-2026-U				
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO						TC: <b>¢466.66/\$</b>
Características	SUJETO	COMPARABLES				
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor
VALOR ¢/m <sup>2</sup>		114,300.00	73,300.00	122,200.00	0.00	0.00
Área m <sup>2</sup>	122	210 1.1963	300 1.3457	450 1.5384	1.0000	1.0000
Ubicación	5	5 1.0000	8 1.0795	5 1.0000	1.0000	1.0000
Vía	5	3 0.8755	6 1.0687	1 0.7666	1.0000	1.0000
Clase social	4	4 1.0000	4 1.0000	1 0.8192	1.0000	1.0000
Demolición de casa	Sí	No 0.8056	No 0.7879	No 0.9152	1.0000	1.0000
Negociación		0 0.9700	0 0.9700	0 0.9700	1.0000	1.0000
Factor de Homologación		0.8184	1.1865	0.8576	1.0000	1.0000
Valores Homologados		93,547.87	86,973.42	104,801.42		
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO						
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE				
	1.0000	Área afectada	0.00 m <sup>2</sup>			
	1.0000	Área afectada	0.00 m <sup>2</sup>			
	1.0000	Área afectada	0.00 m <sup>2</sup>			
VALOR DEL TERRENO						
Valor conclusivo	¢95,108 /m <sup>2</sup>	Valor ajustado	¢95,108 / m <sup>2</sup>	Valor unitario Mejoras al Terreno		
Factor secciones	1.0000	Área	121.99 m <sup>2</sup>	¢0 / m <sup>2</sup>		
<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>				<b>¢95,108.00 /m<sup>2</sup></b>		
<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO</b>				<b>¢11,602,224.92</b>		
LINDEROS ACTUALES						
<b>NORTE : ROSA MARIA GONZALEZ CALDERON</b>			Casa de habitación			
<b>SUR : GUIDO SALAS QUESADA</b>			Casa de habitación			
<b>ESTE : CALLE PUBLICA CON 14 METROS 48 CENTIMETROS</b>			Calle pública			
<b>OESTE : PATRICIA HERNANDEZ CUBERO Y ALVARO MELENDEZ CHAVERRI</b>			Casa de habitación			
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05						PRECISIÓN
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud	
0	481,740		1,043,542		5	
<b>Plus Code:</b> CRQM+2F8, Provincia de Puntarenas, Quepos						
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES						
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Lote baldío ubicado en Quepor por el Aeropuerto La Managua a 5.5 kilómetros del bien a valorar. Ofrecido por Adriana Corrales quien puede ser contactado al número telefónico: 6059 9964. Información recolectada en el campo el día de la inspección. Plus Code: CVQF+H63 Quepos, Provincia de Puntarenas, Costa Rica	Oferta	6059 9964			25/3/2026
		Coordenadas	Este		Norte	
2	Lote baldío ubicado en Quepor por el Aeropuerto La Managua a 5.5 kilómetros del bien a valorar. Ofrecido por Juan Vicente quien puede ser contactado al número telefónico: 8724 6180. Información recolectada en el campo el día de la inspección. Plus Code: CVPC+M46 Quepos, Provincia de Puntarenas	Oferta	8724 6180			25/3/2026
		Coordenadas	Este		Norte	
3	Lote baldío ubicado en Barrio San Martín a 6.5 kilómetros del bien a valorar. Ofrecido por Karina Porras quien puede ser contactado al número telefónico: 8372 5840. Enlace de la información del bien: <a href="https://shre.ink/LvtR">https://shre.ink/LvtR</a>	Oferta	8372 5840			27/3/2026
		Coordenadas	Este		Norte	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-60601010564900-2026-U			
VIAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS				
Tipo de ruta	<u>Camino vecinal</u>		Caño	<u>NO</u>	Sistema Sanitario	<u>Tanque séptico</u>	
Material	<u>Lastre mezclado grueso</u>		Cuneta	<u>NO</u>	Alcantarillado pluvial	<u>NO</u>	
Ancho de vía	<u>3.00 m</u>		Cordón	<u>NO</u>			
Acera	<u>NO</u>		ACCESO A LA FINCA				
			<u>Calle pública</u>				
			<u>SÍ</u>				
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS			
Teléfono	<u>SÍ</u>	<u>Varios</u>	Internet por Cable	<u>SÍ</u>	<u>Varios</u>	Clase social	<u>Media Baja</u>
Alumbrado	<u>SÍ</u>	<u>ICE</u>	Jardines y Parques	<u>SÍ</u>	<u>a 3 m</u>	Clase social zonas cercanas	<u>Media Baja</u>
Electricidad	<u>SÍ</u>	<u>ICE</u>	Transporte Público	<u>SÍ</u>	<u>a 450 m</u>	Densidad poblacional	<u>Alta</u>
Agua Potable	<u>SÍ</u>	<u>Municipal</u>	Edificios Comerciales	<u>SÍ</u>	<u>a 450 m</u>	Actividad del lugar	
Señal celular	<u>SÍ</u>	<u>Varios</u>	Recolección de basura	<u>SÍ</u>	<u>a 0 m</u>	Residencial	
TV por Cable	<u>SÍ</u>	<u>Edificios públicos / comunales</u>		<u>SÍ</u>	<u>a 3 m</u>		
Medidores instalados	<u>Electricidad y Agua</u>						
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS							
Frente principal:	<u>14.48 m</u>		Nivel sobre calle:	<u>0.00 m</u>			
Fondo:	<u>8.47 m</u>		Pendiente %	<u>0</u>			
Relación:	<u>0.5849448</u>		Tipo de vía:	<u>5</u>			
Servicios	<u>S1</u>	<u>1</u>	Ubicación:		<u>Medianero</u>		
	<u>S2</u>	<u>16</u>					
RIESGOS POTENCIALES							
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>Bueno</u>	
Cuerpo de agua cerca	<u>No</u>	Distancia a construcción	<u>0.00 m</u>	Posibilidad de daños	<u>Ninguno</u>		
Topografía	<u>Plana</u>	Pendiente	<u>No Aplica</u>	Riesgo deslizamiento	<u>Ninguno</u>		
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA							
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>69.80%</u>							
AFECTACIONES DEL BIEN							
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
<b>27/3/2026</b>		<b>No hay</b>					
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:						<u>NO</u>	
OBSERVACIONES							
<p>Durante la inspección se verifica que la totalidad del terreno está siendo ocupado por una edificación que está compuesta de cuatro unidades habitacionales, Esta edificación tiene un estado de conservación y mantenimiento de demolición. Las estructuras de concreto están reventadas y presentan sus refuerzos de hierro expuestos y oxidados. Las estructuras metálicas se aprecian altamente corroídas y las de madera presentan comején. No se recomienda el ingreso de personas a la segunda planta por el peligro que el estado de conservación y mantenimiento supone.</p> <p>Cabe aclarar que en el plano catastro se indica que el cantón es Aguirre, pero por medio de la Ley 9291 de 11 de febrero de 2015, el nombre del cantón cambió a Quepos. Como el documento gráfico es anterior al cambio de nombre del cantón, claramente tal cambio no tiene como afectarle. Como el plano catastro permite la localización correcta del bien y describe su realidad geométrica no se considera necesario realizar un nuevo plano catastro.</p>							

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-60601010564900-2026-U



Imagen N° 1 Calle de acceso



Imagen N° 2 Frente de la propiedad



Imagen N° 3 Frente de la propiedad



Imagen N° 4 Frente de la propiedad



Imagen N° 5 Frente de la propiedad



Imagen N° 6 Edificación por demoler

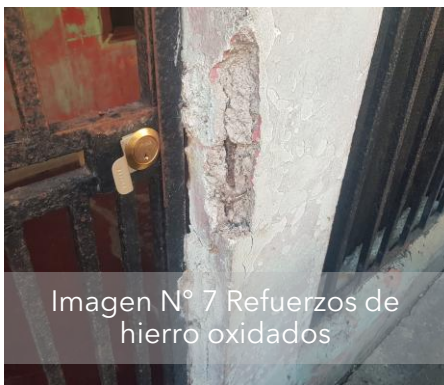


Imagen N° 7 Refuerzos de hierro oxidados



Imagen N° 8 Instalación deficiente



Imagen N° 9 Perito en el sitio

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



Comparable 1



Comparable 2



Comparable 3

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-60601010564900-2026-U



Imagen N° 10 Edificación por demoler



Imagen N° 11 Contrapisos reventados

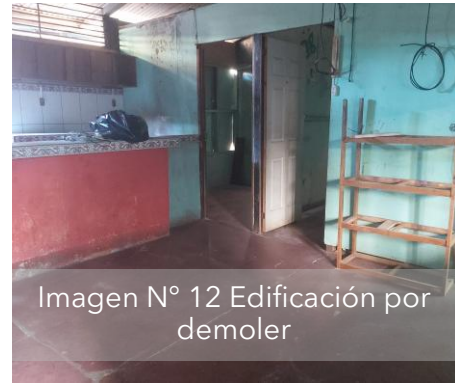


Imagen N° 12 Edificación por demoler

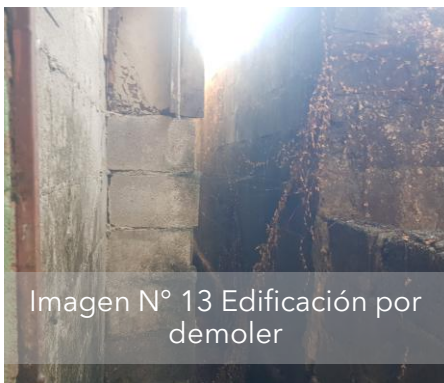


Imagen N° 13 Edificación por demoler

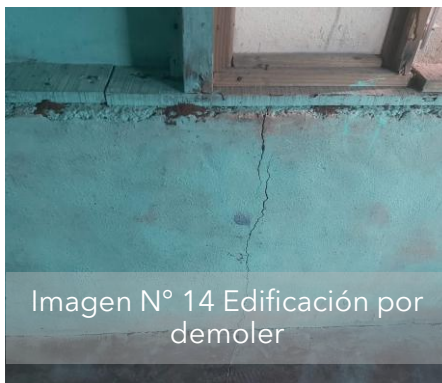


Imagen N° 14 Edificación por demoler



Imagen N° 15 huecos en cubierta



Imagen N° 16 Edificación por demoler



Imagen N° 17 Edificación por demoler



Imagen N° 18 Edificación por demoler

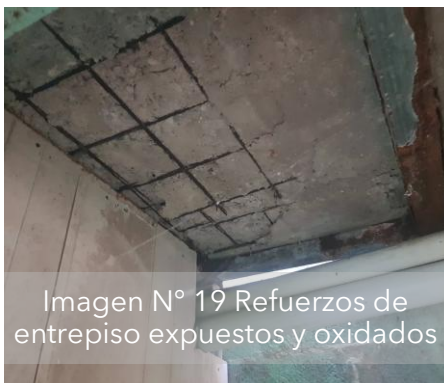


Imagen N° 19 Refuerzos de entepiso expuestos y oxidados



Imagen N° 20 Estructuras metálicas oxidadas



Imagen N° 21 Edificación por demoler

**PLANO DE CATASTRO**

214-60601010564900-2026-U

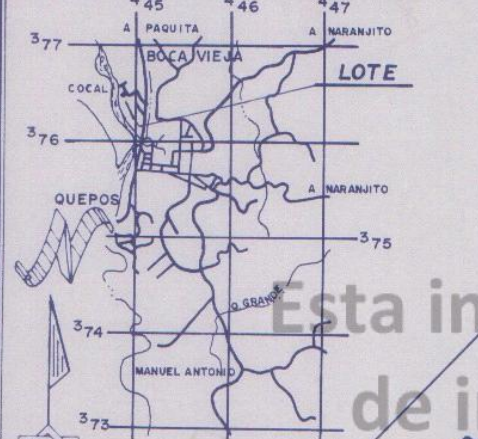
463-P-6-1-11-

**CATASTRO NACIONAL**  
**227 324**  
 ROLLO IMAGEN  
 SECCION MICROFILM AÑO 1996

**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:  
D-364975-96  
**15 NOV 1996**  
 Fecha \_\_\_\_\_ Firma Autorizada \_\_\_\_\_



UBICACION GEOGRAFICA-ESCALA 1:50.000-HOJA QUEPOS



LINEA	AZIMUT	DISTANCIA
	°	m
1 2	134 37	14 48
2 3	230 48	8 47
3 4	314 37	14 50
4 1	50 56	8 47

Esta impresión  
 de imagen  
 no tiene  
 carácter oficial



Colegio Federado de Ingenieros  
 y de Arquitectos de Costa Rica  
**08 NOV, 1996**  
**ANOTADO**

DOY FE QUE LA INSCRIPCION DE ESTE PLANO NO AFECTA NI PERSUDICA LOS TERRENOS COMPRENDIDOS DENTRO DE LA ZONA MARITIMO-TERRESTRE SE INSCRIBE ESTE PLANO SIN PERJUICIO DE LOS DERECHOS DEL ESTADO PARA TODOS LOS EFECTOS DE LAS LIMITACIONES QUE LAS LEYES DE AGUAS Y CAMINOS Y ZONA MARITIMO-TERRESTRE ESTABLECEN. / LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA, ERRORES ESTIMADOS: ANGULAR 0°01', LINEAL 0.01m, LINDEROS EXISTENTES

<b>POSEEDOR</b>		<b>AREA: 121.99m<sup>2</sup></b>
<b>ROSA PASTORA BARBOZA ARIAS</b>		
CEDULA 9-068-370		SITUADO EN: QUEPOS
PARA INFORMACION POSESORIA	FECHA OCTUBRE /1996	DISTRITO 1º QUEPOS
	ESCALA 1: 500	CANTON 6º AGUIRRE
	<i>Rolando Carmona</i> Topógrafo Asociado TA.5366	PROVINCIA 6º PUNTARENAS
	Rolando Carmona Soto	PROTOCOLO
		TOMO 8795
		FOLIO 144

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 evaluador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

**INFORME REGISTRAL**

214-60601010564900-2026-U

**REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 105649---000**

**PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 105649 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY**

**NATURALEZA: CONSTRUIR CON UNA CASA Y CABINAS  
SITUADA EN EL DISTRITO 1-QUEPOS CANTON 6-QUEPOS DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS  
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA  
LINDEROS:**

**NORTE : ROSA MARIA GONZALEZ CALDERON**

**SUR : GUIDO SALAS QUESADA**

**ESTE : CALLE PUBLICA CON 14 METROS 48 CENTIMETROS**

**OESTE : PATRICIA HERNANDEZ CUBERO Y ALVARO MELENDEZ CHAVERRI**

**MIDE: CIENTO VEINTIUN METROS CON NOVENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS  
PLANO:P-0364975-1996  
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY  
IDENTIFICADOR PREDIAL:606010105649\_\_**

**VALOR FISCAL: 27,193,169.00 COLONES**

**PROPIETARIO:**

**BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**

**CEDULA JURIDICA 4-000-001021**

**ESTIMACIÓN O PRECIO: DIECISEIS MILLONES SESENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y UN  
COLONES CON TREINTA Y DOS CENTIMOS**

**DUÑO DEL DOMINIO**

**PRESENTACIÓN: 2025-00155407-01**

**CAUSA ADQUISITIVA: REMATE**

**FECHA DE INSCRIPCIÓN: 25-FEB-2025**

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY**

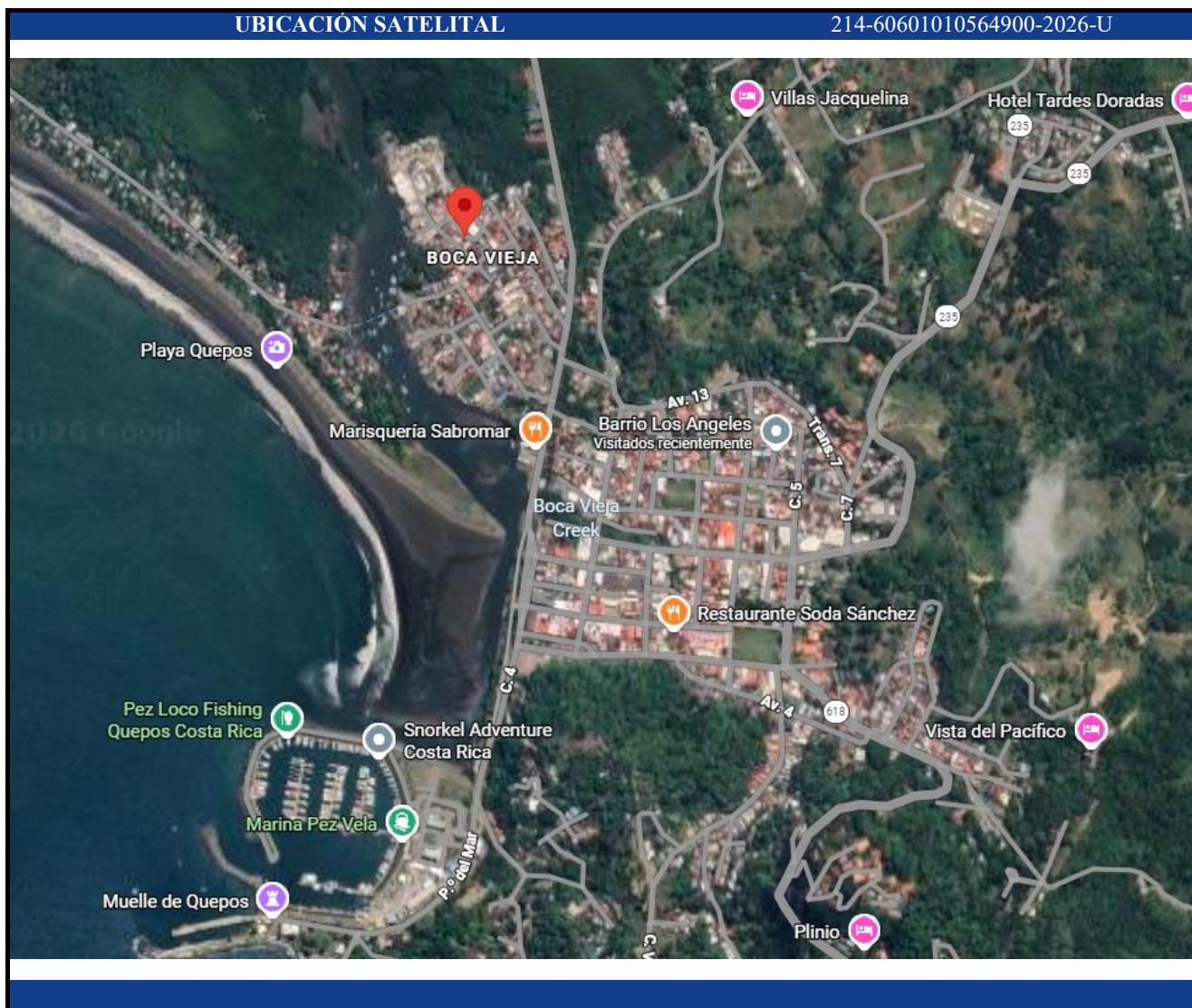
**GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY**

**Emitido el 26-03-2026 a las 12:34 horas**

**VERIFICACIÓN EN SIRI**

214-60601010564900-2026-U

Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano								
Provincia	6 - PUNTARENAS										
Cantón	606 - QUEPOS										
Distrito	60601 - QUEPOS										
ID predio	60601010564900										
Número finca	6-0105649-0-0										
Área Plano Catastrado	121.99 m <sup>2</sup>										
Área Según Registro	121.99 m <sup>2</sup>										
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>		Tomo-Asiento	Tipo	No tiene Trámites Administrativos asociados		<table border="1"> <tr> <td>◀</td> <td>◀◀</td> <td>▶▶</td> <td>▶</td> </tr> </table>	◀	◀◀	▶▶	▶
Tomo-Asiento	Tipo										
No tiene Trámites Administrativos asociados											
◀	◀◀	▶▶	▶								
Plano	603649751996										
ABRE	0										
Relación	1 - Relacion uno a uno										
<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								



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.

## NOTAS ADICIONALES

214-60601010564900-2026-U

Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde ello consta al valuador.

Los análisis y conclusiones solamente están limitados por las suposiciones y condiciones que se mencionan en el informe.

Este avalúo se realiza sin ningún interés personal de parte del valuador en el bien que se estudia.

Los respectivos honorarios deben de ser calculados por la administración por los medios que están normados por ella.

La valuación se llevó a cabo conforme a al código de ética y normas de comportamiento de las Normas Internacionales de Valuación y lo que alcance de la normativa del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos y la Normativa de Garantías y Valoración de Bienes del BNCR.

Este informe fue confeccionado por el valuador que lo remite quien realizó una inspección personal de la propiedad, y nadie más ha colaborado directa o indirectamente con la realización de la valuación ni su informe.

Este avalúo es el resultado del análisis específico del bien bajo la metodología que se describe y su aplicación en el momento del estudio, por lo tanto no se asume ninguna responsabilidad por cualquier tipo de variación que el bien pueda sufrir producto de cualquier tipo de fuerza externa o interna, descartando todas las maneras en que el valor del bien pueda variar por condiciones político-económicas, catástrofes naturales, problemas sociales relacionados al bien, ni ningún otro tipo de circunstancia. Tampoco se puede asumir ninguna responsabilidad de las diferencias que pudiesen surgir de valuar el mismo bien por medio de otras técnicas de valuación.

Para la práctica de este avalúo no se realizó un replanteo topográfico detallado del respectivo plano catastro ni ningún tipo de análisis sobre las capacidades mecánicas del terreno, se realizó una apreciación del estado del suelo y una revisión de las medidas generales del terreno con un distanciómetro laser y la referencia del plano catastro se midió con un odómetro mecánico.

En la eventualidad de bienes inmuebles adheridos al suelo, no se realizan pruebas de ingeniería que determinen la firmeza, durabilidad o calidad constructiva de estos, solamente se realiza una apreciación de los bienes para efectos de esta valuación y determinar su estado de conservación y mantenimiento.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		<b>MEDIA ALTA</b>	
1	Informe de avalúo N°:	214-60601010564900-2026-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Diego Porras González	Empresa: -
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Sí
5	Monto del avalúo	11,602,224.92	Monto solicitado: 16,062,431.32
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	El bien valorado es uno que se encuentra en cercanía al centro del distrito central del cantón, aunque tiene esta cercanía esto no implica que esté dentro del área que es explotada turísticamente, de hecho, se ubica en medio de un sector urbano de clase media baja donde las edificaciones se aprecian de gran antigüedad y en mal estado.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz		Emp. N°
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	27/3/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)