

**AVALÚO DE FINCA URBANA****INFORME DE AVALÚO**

**OFICINA** 214 - DIRECCIÓN DE BIENES  
**PROPÓSITO DEL AVALÚO** Administración de Bienes del Banco Nacional

**NOMBRE SOLICITANTE (S)**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

Céd. Jurídica 4-000-001021

**NOMBRE PROPIETARIO (S)**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

Céd. Jurídica 4-000-001021

100%

Nombre del exdeudor: Eduardo Spath Estefan (BT 8810-1). Cedula identidad #8-0075-0164

**UBICACIÓN DEL BIEN**

Provincia: 06 - PUNTARENAS  
 Cantón: 07 - GOLFITO  
 Distrito: 04 - PAVON  
 Localidad: LA ESPERANZA

**DIRECCIÓN EXACTA**

La Esperanza, de la esquina NO del Salón Comunal ,235 m SO, hasta final de calle, después de puente, Plus Code: FW8W+X48 La Esperanza, Provincia de Puntarenas

**REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA**

Inscripción de la Finca	P-0838161-1989	Según el Plano
Plano de catastro N°	60704007386400	1,162.37 m <sup>2</sup>
Identificador Predial		1,162.37 m <sup>2</sup>
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0.00%	0.00 m <sup>2</sup>
		Demásia NO

**AVALÚO**

**VALOR DEL TERRENO** ¢15,130,570.29  
**VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES** ¢25,803,620.00  
**VALOR TOTAL DEL BIEN** **¢40,934,190.29**

**VALOR EN LETRAS:** CUARENTA MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL CIENTO NOVENTA COLONES  
 29/100

Tiempo estimado para la venta del bien: 18 meses Ámbito máximo de mercado potencial General

**Uso predominante del bien:** Residencial Horizontal **Especifique:** Casa habitacion

**MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A** ¢25,803,620.00

**SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA**

SÍ

**OBSERVACIONES GENERALES** Se valora una propiedad que colinda al Noroeste con calle publica,sobre nivel de la calle, terreno de topografía plana, los servicios públicos de electricidad, agua potable, alumbrado publico se ubican frente al terreno valorado, es un terreno con una casa de habitacion existente con un mantenimiento deficiente requiere mantenimiento en sistemas funcionales de la construcción, se considera en un estado de conservación deficiente., actualmente ningún servicio esta conectado. El punto de amarre a esquina es congruente con lo indicado en el plano catastrado. Los linderos estan bien delimitados por cerca y tapia.

Nombre del Perito Iván Arroyo Campos

Tipo de Profesional Ingeniero Civil Carnet IC-17832  
**Código Perito SIACC** 480 Emp.

Firma del Perito

Identificación N°

Nombre de la empresa Iván Arroyo Campos **Cód. Empresa** 00000319

Código Empresa Valuadora N°319 // Código Perito Valuador N° 480 // Código Inspector N° 629

Nombre y firma representante legal de la empresa

Fecha inspección: 25 noviembre 2025 Fecha informe: 26 noviembre 2025

Números telefónicos para contacto 8898-8829 / 2732-1749

Correo electrónico / Dirección WEB [iarroyocampos@gmail.com](mailto:iarroyocampos@gmail.com)

AVALÚO DEL TERRENO					214-60704007386400-2025-U			
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO								
Características	SUJETO	COMPARABLES						
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor		
VALOR €/m <sup>2</sup>		22,500.00	19,230.77	9,671.18	0.00	0.00		
Área	1162.37	1,000.00	0.9511	1300	1.0380	1034		
Ubicación	5	5	1.0000	5	1.0000	5		
Servicios 1	1	1	1.0000	1	1.0000	1		
Servicios 2	14	16	0.9418	16	0.9418	14		
Tipo de Vía	5	5	1.0000	5	1.0000	5		
Relacion frente for-	0.51409	0.55	0.9777	0.85	0.8457	0.33		
pendiente	1	0	1.0000	0	1.0000	0		
Nivel respecto call	0	0	1.0000	0	1.0000	0		
Negociación	1	0.8	0.8000	0.8	0.8000	0.98		
		1.0000		1.0000		1.0000		
		1.0000		1.0000		1.0000		
		1.0000		1.0000		1.0000		
Factor de Homologación		0.7006		0.6614		1.0926		
Valores Homologados		15,764.35		12,718.99		10,566.72		
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	€13,017 / m <sup>2</sup>	Valor ajustado	€13,017 / m <sup>2</sup>		Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1.0000	Área	1,162.37 m <sup>2</sup>		€0 / m <sup>2</sup>			
VALOR UNITARIO FINAL								
VALOR TOTAL DEL TERRENO								
LINDEROS ACTUALES								
NORTE	CALLE PUBLICA				CALLE PUBLICA			
SUR	CALLE PUBLICA				CALLE PUBLICA			
ESTE	60704006851700 LUIS GABRIEL CALVO CESPEDES				CASA DE HABITACION			
OESTE	60704006851800 MIRIAM PEREZ Y WILLIAM TORRES				CASA DE HABITACION			
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05								
PRECISIÓN								
VÉRTICE	ESTE	NORTE						
1	604,095				936,396	Altitud		
3	604,075				936,382	28		
4	604,382				936,345	28		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES								
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Terreno a la venta en una zona con similares características al terreno valorado. Valor \$45,000 sin construcción.	Oferta	Areliz Zuñiga 8368-0686			25/11/2025		
		Coordenadas	Este	602,477	Norte	937,887		
2	Terreno a la venta en una zona con similares características al terreno valorado. Valor €40,000,000 con una casa según lo descrito por la propietaria se optiene el valor de terreno mediante metodo residual quedando en €25.000.000 valor del terreno.	Oferta	Marlen Cambronero 8833-2772			25/11/2025		
		Coordenadas	Este	600,852	Norte	937,908		
3	Terreno a la venta en una zona con similares características al terreno valorado. Valor \$20,000 sin construcción.	Transacción	Areliz Zuñiga 8368-0686			25/11/2025		
		Coordenadas	Este	600,981	Norte	937,995		
4		Coordenadas	Este		Norte			
5		Coordenadas	Este		Norte			

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 sísmicos 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				214-60704007386400-2025-U	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>			
Tipo de ruta	Camino no clasificado	Caño	<u>NO</u>	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Lastre mezclado grueso	Cuneta	<u>NO</u>	Alcantarillado pluvial	<u>NO</u>
Ancho de vía	14.00 m	Cordón	<u>NO</u>	<b>ACCESO A LA FINCA</b>	
Acera	<u>NO</u>			Calle pública	
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>				<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	<u>NO</u>	Internet por Cable	<u>SÍ</u>	Clase social	Media
Alumbrado	<u>SÍ</u> Frente	Jardines y Parques	<u>SÍ</u> a 200 m	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	<u>SÍ</u> Frente	Transporte Público	<u>SÍ</u> a 250 m	Densidad poblacional	Media
Agua Potable	<u>SÍ</u> Frente	Edificios Comerciales	<u>SÍ</u> a 250 m	Actividad del lugar	
Señal celular	<u>SÍ</u> Frente	Recolección de basura	<u>SÍ</u>	Habitacional, agricola y comercial	
TV por Cable	<u>SÍ</u>	Edificios públicos / comunales	<u>SÍ</u> a 200 m		
Medidores instalados	Ninguno				
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>					
Frente principal:	<u>24.44 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>0.00 m</u>		
Fondo:	<u>47.54 m</u>	Pendiente %	<u>1</u>		
Relación:	<u>1.94517185</u>	Tipo de vía:	<u>5</u>		
Servicios	<u>S1</u> <u>1</u>	Ubicación:	Medianero		
	<u>S2</u> <u>14</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>Regular</u>				
Cuerpo de agua cerca	<u>Arroyo</u>	Distancia	<u>20.00 m</u>	Posibilidad de daños	
Topografía	<u>Plana</u>	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>66.00%</u>					
<b>AFFECTACIONES DEL BIEN</b>					
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>				
<u>24/11/2025</u>	<b>LOS GRAVAMENES DESCritos NO AFECTAN AL BIEN PARA SER TOMADO EN GARANTIA CREDITICIO.</b> En estudio realizado en plataforma SIRI, la propiedad no presenta inconsistencias o modificaciones, se anexa estudio.				
<b>OBSERVACIONES</b>					
La descripción del entorno es basado en lo observado en sitio, en la inspección se verificó que los servicios públicos están disponibles frente al terreno valorado, y ningún servicio instalado en la propiedad, el valor final del terreno es según los servicios públicos disponibles frente al terreno valorado y el acceso al terreno valorado.					
El paso de agua (YURRO) se ubica a 10 m del vértice #1 del plano catastrado y a una distancia de 20 m de la construcción existente, se considera la fuente de agua no presenta riesgo para la vivienda valorada en este informe de avalúo. Para aceptar este bien en garantía se recomienda reparar el sistema eléctrico y dejarlo entubado, funcionando en su totalidad, se observó (cables expuestos en partes y falta de terminales eléctricos en partes).					
Como valuador manifiesto que no tengo interés actual o futuro sobre el inmueble valuado, no tengo vínculos familiares o comerciales con el solicitante, ni interés personal en la aprobación o rechazo de la presente solicitud de crédito. A si indico que no realice pruebas físicas de ingeniería, razón por la cual no asumo responsabilidad sobre la firmeza estructural de la construcción, ni sobre el sistema eléctrico, ni sobre las características del suelo. Los montos indicados en el presente informe corresponden al valor de los inmuebles descritos, según su estado en la fecha que se realizó la inspección y la información descrita en este informe de avalúo se basa en los observado en sitio y documentación.					

## AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES

### CONSTRUCCIONES

Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
Casa	140.00	320,000	44,800,000	55	24	D	0.6866	0.6780	20,855,100.00	25.6	148,965
Corredor	40.00	260,000	10,400,000	50	21	D	0.7018	0.6780	4,948,520.00	23.8	123,713
			-						-		
			-						-		
			-						-		
<b>TOTAL</b>	<b>180.00</b>		<b>55,200,000</b>						<b>25,803,620.00</b>		

### OBRAS COMPLEMENTARIAS

Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
			-						-		
			-						-		
			-						-		
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>		<b>-</b>						<b>-</b>		

### MEJORAS AL TERRENO

Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
			-						-		
			-						-		
			-						-		
<b>TOTAL</b>			<b>-</b>						<b>-</b>		

### VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

CONSTRUCCIONES	¢25,803,620.00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	¢0.00
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>¢25,803,620.00</b>

### MÉTODO DE DEPRECIACIÓN

#### DEFINICIONES

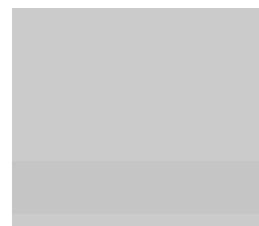
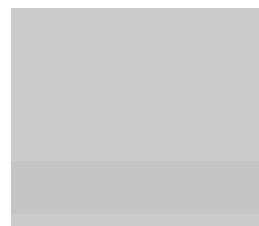
<b>Área</b>	Dimensión de la construcción Medida en metros, m2, o unidades	<b>Estado</b>	Estado físico del bien (Actual)	<b>ESTADO</b>	<b>O</b>	ÓPTIMO
		<b>Factor Depre.</b>	Factor de Depreciación		<b>MB</b>	MUY BUENO
<b>V. Unit.</b>	Valor Unitario Nuevo	<b>Factor Estado</b>	Factor de Estado		<b>B</b>	BUENO
<b>VRN</b>	Valor de Reposición Nuevo	<b>VNR</b>	Valor Neto de Reposición		<b>I</b>	INTERMEDIO
<b>VUT</b>	Vida Útil Total estimada del bien	<b>VUR</b>	Vida Útil Remanente		<b>R</b>	REGULAR
<b>Edad</b>	Edad del bien (años de construido)				<b>D</b>	DEFICIENTE
Método de depreciación utilizado:					<b>M</b>	MALO
					<b>MM</b>	MUY MALO
					<b>DM</b>	DEMOLICIÓN

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 LAS CONSTRUCCIONES		214-60704007386400-2025-U	
<b>CONSTRUCCIONES</b>			
Tipo de construcción existente: Casa habitacion		Uso predominante: Residencial	
Estado de la edificación: Existente		Avance: 100% Presupuesto: ¢	
Nombre del Profesional Responsable de la obra:			
Nombre del Desarrollador:			
Número de Contrato CFIA:		Número permiso construcción:	
Documentos de construcción adicionales:			
Propiedad utilizada por:	Inquilino	Nombre	No se obtuvo el nombre del inquilino
Vigencia del contrato de arrendamiento:			Se desconoce
Área construcción principal:	180.00 m <sup>2</sup>	Porcentaje de cobertura:	15%
Año de construcción:	2001		
<b>DETALLE DE ELEMENTOS</b>			
<b>TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:</b> VC02		<b>NÚMERO DE NIVELES:</b> 1	
Estructura	Paredes en sistema prefabricado columnas y baldosas		
Paredes	Paredes en sistema prefabricado columnas y baldosas		
Entrepiso	No hay		
Techos	Estructura perfil metalico		
Cubierta	Lamina hondulada galvanizada		
Cielos	Fibrolit		
Pisos	<b>Ceramico economico</b>		
Fachada	Con fachada y acabados de regular calidad.		
Aposentos	Tres cuartos, cocina, comedor area pilas, 3 servicio completo y medio.		
Baños	3 Baño y servicio sanitario completos y medio baño.		
Otros			
Red de agua caliente	No hay	Paredes	<b>Sistema eléctrico:</b>
Tanque captación de agua	No hay	Entubado Conduit	SI PARCIAL
		Porcentaje	85%
		Caja breaker	SI
		Interruptor	Diyuntores
		Estado General	Deficiente
		Gas LP	Ubicación
		<b>Estado Físico y Mantenimiento:</b>	
Paredes	Regular	Cielos	Regular
Pisos	Regular	Cubierta	Regular
<b>Fisuras</b>			
Repellos	Leve	Paredes	<b>Apreciación visual de desplome</b>
Pisos	Leve	Pisos	Cielos
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>			
Estado de la edificación:		Avance:	
<b>DESCRIPCIÓN</b>			
<b>PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN</b>			
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción: SÍ
1			Equivalente al: 0.0%
2			del monto del crédito destinado a construcción
3			
4			
5			
6			
7			
<b>OBSERVACIONES</b>			
TERRENO CON UNA CASA DE HABITACION EXISTENTE SIN USO, POR UBICACION Y CARACTERISTICAS SE CONSIDERA DE USO RESIDENCIAL, EL ACCESO ES POR CALLE PUBLICA DE LASTRE, LOTE MEDIANERO, CON SERVICIO DE AGUA POTABLE, ELECTRICIDAD, ALUMBRADO PUBLICO, UBICADOS FRENTE AL TERRENO VALORADO, LOS MISMOS ESTAN SUSPENDIDOS EN EL TERRENO VALORADO AL MOMENTO DE LA INSPECCION. Se considera es una construcción con acabados de regular calidad, con un mantenimiento deficiente, se considera el valor de las construcciones es según su estado al cual a la hora de la inspección, esta inspección desconoce de vicios ocultos en la construcción.			
TERRENO CON UNA CASA DE HABITACION EXISTENTE, CON ACABADOS Y DESCRIPCIÓN SIMILAR A LAS TIPOLOGÍAS VC02, POR LO QUE SE TOMÓ COMO REFERENCIA EL VALOR PUBLICADO EN EL MANUAL DE VALORES Y TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS DE LA O.N.T DEL AÑO 2023, EL VALOR MOSTRADO CONTEMPLA LOS COSTOS DIRECTOS (MANO DE OBRA, MATERIALES, CARGAS SOCIALES) Y COSTOS INDIRECTOS ASOCIADOS A LA CONSTRUCCIÓN (PLANOS, TRAMITOLIGÍA, UTILIDAD Y ADMINISTRACIÓN DEL CONSTRUCTOR).			

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-60704007386400-2025-U

**Lindero Norte frente calle publica vista vert 1 al 2****Lindero Norte frente calle y valuador****Lindero Este, vista vert 1 al y 4****Lindero Norte vert 2 en Columna****Fachada principal****Lindero Oeste y fachada posterior casa****Lindero Sur del terreno valorado****FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES****Ref. 1****Ref. 2****Ref. 3**

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-60704007386400-2025-U



Fachada principal casa y  
valuador



Fachada y valuador



Fachada principal casa



Fachada lateral izquierda



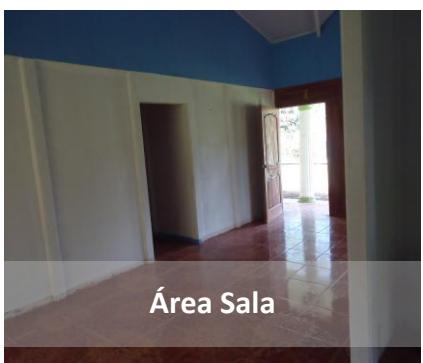
Fachada posterior casa



Fachada lateral derecha



Área interna sala





Área Sala



Cuarto 1



Cuarto 3



Cuarto 2



Medio baño



Baño y servicio cuarto 3



Baño y servicio cuarto 2

## PLANO DE CATASTRO

214-60704007386400-2025-U

207-P-7-1-7-

SECCION DE MICROFILM	
ROLLO 145	IMAGEN 370
FECHA 09 AGO 1989	<i>[Signature]</i>

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	
<b>P 838161 89</b>	
- 7 AGO 1989 Fecha	


  
**de oficio**

EXENTO DE IMPUESTOS SEGUN LEY N° 6735 ARTICULO 7º INCISO b DEL 29 DE MARZO DE 1982

**NC**

Diagrama de planta con direcciones de rumbo y distancias:

- FIN DE CALLE PUBLICA 271M, 2400M, 2544M
- CALLE PUBLICA OSCAR CALVO SANDI
- VICENTE ANTONIO CALVO AVILA
- SOLAR 3.20.68M<sup>2</sup>
- FIN DE CALLE PUBLICA 13.00M, 13.00M, 13.00M
- LOTES CONTE LOTES CONTE LOTES CONTE
- 174.44M

**DERROTERO**

LINEA	RUMBO	DISTANCIA
	o / i	m cm
1 - 2 S	58° 04' W	24 44
2 - 3 S	30° 44' E	47 13
3 - 4 N	59° 02' E	24 68
4 - 1 N	31° 01' W	47 54

**Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial**

*Colégio Fáderal y de Aprendizaje de Ingeniería de Costa Rica*  
20 JUL 1989  
Anotado

**Ubicación**  
HOJA PAVON  
ESCALA 1:50.000

**LA VIRGEN DE COTO SUR PARCELA N° 130**

LEVANTAMIENTO POLAR CON POLIGONAL CERRADA  
ERROR ANGULAR 0° 00'  
ERROR LINEAL 1/2.630

DOY FE QUE LA CALLE QUE INDICO COMO ACCESO ES PUBLICA Y EXISTE EN LA REALIDAD

DOY FE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES

INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO  
DEPARTAMENTO DE SERVICIOS TECNICOS  
SECCION ORDENAMIENTO Y TENENCIA DE TIERRA

PROPIEDAD DE IDA CEDULA JURIDICA 4-000-042143-11  
ES PARTE DE FOLIO REAL 6027884 -000

AREA SEGUN REGISTRO 3420 ha 9.722,55 m<sup>2</sup>

SITUADO EN LA ESPERANZA DISTRITO 1° GOLFITO  
CANTON 7° GOLFITO PROVINCIA 6 PUNTARENAS  
PARA TRASPASAR A GERARDO CERDAS PICADO

CECUA N° 9-037-742  
AREA 1.162,37 m<sup>2</sup>  
ESCALA 1:2.000  
FECHA JUNIO - 89  
ARCHIVO 505-47

PROTOCOLO TOMO 5507 FOLIO: 74  
567 - 1 269 - 3

**ESTUDIO DE REGISTRO**

214-60704007386400-2025-U

**REPÚBLICA DE COSTA RICA**  
**REGISTRO NACIONAL**  
**CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA**  
**MATRÍCULA: 73864---000**

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 73864 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: PARA AGRICULTURA LOTE LV-130

SITUADA EN EL DISTRITO 4-PAVON CANTON 7-GOLFITO DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS

**FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA**

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA

SUR : CALLE PUBLICA

ESTE : VICTOR CALVO

OESTE : OSCAR CALVO

MIDE: MIL CIENTO SESENTA Y DOS METROS CON TREINTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:P-0838161-1989

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY

IDENTIFICADOR PREDIAL:607040073864\_\_

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS NUMERO 73864 Y ADEMÁS PROVIENE DE 027884 000

VALOR FISCAL: 35,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y UN MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS VEINTISEIS COLONES CON TRES CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00136666-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 24-FEB-2023

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

CITAS: 388-00942-01-0855-001

CONDICIONES

AFFECTA A FINCA: 6-00073864 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 24-11-2025 a las 15:07 horas

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

## VISTA ZONA CATASTRAL DE SIRI

214-60704007386400-2025-U

The screenshot displays a detailed cadastral map of a specific land plot in Puntarenas, Costa Rica. The plot is highlighted with a yellow overlay and is identified by the identifier 60704008900100. The map shows the plot's boundaries relative to surrounding roads and other parcels. A scale bar indicates a distance of 1:2,000. The top right corner of the screen contains a navigation interface with arrows for zooming and panning.

**SIRI Sistema de Información Catastral** Cerrar sesión

Datos	Collindantes	Afectaciones	Plano
Provincia Cantón Distrito ID predio Número finca	6 - PUNTARENAS 607 - GOLFITO 60704 - PAVÓN 60704007386400 6-0073864-0-0		
Área Plano Catastrado Área Según Registro Cautelar	1162.37 m <sup>2</sup> 1162.37 m <sup>2</sup> 1162.37 m <sup>2</sup>		
Tomo-Ayento	No tiene Trámites Administrativos asociados		
Tipo	1 - Relacion uno a uno		
Plano ABRE	608381611989 1		
Inconsistencias	1 - N 2 - N 5 - N 6 - N 9 - N 10 - N	3 - N 7 - N 12 - N	4 - N 8 - N
Modificaciones	1 - N 2 - N 5 - N 6 - N	3 - N 7 - N	4 - N 9 - N

VISTA ZONA CATASTRAL DE SIRI

214-60704007386400-2025-U



## MEMORIA DE CALCULO

214-60704007386400-2025-U

Para la determinación del valor por metro cuadrado del terreno se utiliza el método comparativo, el cual consiste en

La homologación se obtiene por medio de coeficientes correctivos, cuya correcta determinación es la base para una buena

El valor del terreno se determina multiplicando el valor por metro cuadrado del lote tipo por el área total del lote (en caso de

Formulas

A continuación se detallan las formulas empleadas para el cálculo de los factores participantes en el proceso de homologación: Unidad

<b>Factor</b>	<b>Fórmula</b>
Factor de Extensión	$FE = \left( \frac{\sqrt[3]{Alt}}{\sqrt[3]{Alv}} \right) = \left( \frac{Alt^3}{Alv^3} \right)^{\frac{1}{3}}$
Factor Nivel	$FN = e^{k_1 * Nlv - k_2 * Nlt}$
Factor Frente	$FFrente = \sqrt[3]{\frac{flv}{Flt}} = \left( \frac{flv}{Flt} \right)^{\frac{1}{3}}$
Factor Forma	$FRorma = \frac{A_{total}}{A \text{ mayo rectangulo circunscribir}}$ $FForma = \sqrt[3]{\frac{Alv}{Alt}}$
Factor Pendiente	$FP = e^{\frac{Plv - Ptv}{78}}$
Factor de Ubicación	$FU = e^{((Ulv - 5) * k)}$
Factor Servicios 1	$FS_1 = e^{((S_1 lv - S_1 lt) * 0.03)}$
Factor Servicios 2	$FS_2 = e^{((S_2 lv - S_2 lt) * 0.03)}$
Factor Tipo de Vía	$FTV = e^{((Vlt - Vlv) * 0.0646)}$
Factor exceso de fondo	$FFondo = \sqrt[3]{\frac{flt}{Flv}}$

<b>CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES</b>					
<b>Calificación de la Liquidez</b>		<b>Media Alta</b>			
1	Informe de avalúo N°:	214-60704007386400-2025-U	Tipo:	Urbano	
2	Nombre del Exdeudor	EDUARDO SPATH ESTEFAN (BT 8810-1)	Número de Exdueedor	8-0075-0164	
3	Nombre del Perito que valoró:	Iván Arroyo Campos	Empresa:	Iván Arroyo Campos	
4	Avalúo para:	Bienes_temporales	Aplica revisión de fondo:	NO	
5	Monto del avalúo	40,934,190.29	Avalúo anterior:	38,262,097.09	
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:				
7	Se valora una propiedad que colinda al Noroeste con calle publica,sobre nivel de la calle, terreno de topografía plana, los servicios públicos de electricidad, agua potable, alumbrado publico se ubican frente al terreno valorado, es un terreno con una casa de habitacion existente con un mantenimiento deficiente requiere mantenimiento en sistemas funcionales de la construcción, se considera en un estado de conservación deficiente., actualmente ningún servicio esta conectado. El punto de amarre a esquina es congruente con lo indicado en el plano catastrado. Los linderos estan bien delimitados por cerca y tapia.				ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Ivan Arroyo Campos	Emp. N°	603180674	
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	27/11/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)		