

AVALÚO DE FINCA URBANA

INFORME DE AVALÚO

OFICINA 214 - DIRECCIÓN DE BIENES **214-60602015217100-2025-U**

PROPÓSITO DEL AVALÚO AVALÚO DE BIEN TEMPORAL DEL BANCO NACIONAL

NOMBRE SOLICITANTE (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTAR RICA		Céd. Jurídica	4-000-001021
NOMBRE PROPIETARIO (S)		Proporción de Derechos	
BANCO NACIONAL DE COSTAR RICA		Céd. Jurídica	4-000-001021 100%
NOMBRE EX-DEUDOR (S)			
LECHE AGRIA DEL PASITO S.A		Nº Ex Deudor	9075-1

UBICACIÓN DEL BIEN

Provincia: 06 - PUNTARENAS
 Cantón: 06 - QUEPOS
 Distrito: 02 - SAVEGRE
 Localidad: EL PASITO

DIRECCIÓN EXACTA

DE LA ESCUELA DE PASITO, 1110m AL ESTE SOBRE RUTA COSTANERA #34. CODE PLUS: 9243+67J Savegre, Provincia de Puntarenas

REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA

Inscripción de la Finca		Según el Plano	
Plano de catastro N°	6-1157117-2007		1 537.69 m2
Identificador Predial	60602015217100		1 537.69 m2
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0.00%	0.00 m2	Demasía NO

AVALÚO

VALOR DEL TERRENO ¢73 624 597.20
 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES ¢0.00
VALOR TOTAL DEL BIEN **¢73 624 597.20**

VALOR EN LETRAS: SETENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE COLONES 20/100

Tiempo estimado para la venta del bien: 24 meses Ámbito máximo de mercado potencial General

Uso predominante del bien: Comercio Especifique: Terreno sin construir ideal para comercio

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ¢0.00

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ

OBSERVACIONES GENERALES Se recomienda el bien como garantía crediticia. La propiedad no esta debidamente delimitada en sus colindancias, se recomienda el replanteo de linderos para poder identificar correctamente los límites de la propiedad.

Nombre del Perito CÉSAR MIGUEL SANCHO ESTRADA

Tipo de Profesional	<u>ING. TOPÓGRAFO</u>	Carnet	<u>IT-24169</u>	Firma del Perito	
Código Perito SIACC	<u>761</u>	Emp.		Identificación N°	<u>4-0199-0147</u>
Nombre de la empresa				Cód. Empresa	<u>00000336</u>

Nombre y firma representate legal de la empresa _____

Fecha inspección: 29 junio 2025 Fecha informe: 2 julio 2025

Números telefónicos para contacto 8786-2181

Correo electrónico / Dirección WEB toposec@gmail.com; csancho@cfia.or.cr

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.

AVALÚO DEL TERRENO

214-60602015217100-2025-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		60 000.00		50 000.00		24 606.30		43 478.26		0.00	
Área (m ²)	1537.69	3 000.00	1.2468	2150	1.1170	2032	1.0963	690	0.7676		1.0000
Frente (m)	50	30	1.1362	35	1.0933	56	0.9721	25.5	1.1833		1.0000
Regularidad	1	1.00	1.0000	1	1.0000	0.8	1.0764	1	1.0000		1.0000
Pendiente %	0	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000		1.0000
Nivel	0	0	1.0000	0	1.0000	-1.5	0.9560	0	1.0000		1.0000
Tipo de vía	3	3	1.0000	3	1.0000	3	1.0000	3	1.0000		1.0000
Servicios 1	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000		1.0000
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000		1.0000
Ubicación	5	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000		1.0000
Zona	1	1.15	0.8696	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000		1.0000
Negociación	1	0.9	0.9000	1	1.0000	0.95	0.9500	0.97	0.9700		1.0000
Factor de Homologación		1.1086		1.2211		1.0418		0.8811		1.0000	
Valores Homologados		66 518.34		61 056.72		25 635.29		38 309.36			

FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE	
	1.0000	Área afectada	0.00 m2
	1.0000	Área afectada	0.00 m2

VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo	€47 880 /m2	Valor ajustado	€47 880 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno	
Factor secciones	1.0000	Área	1 537.69 m2	€/ m2	
VALOR UNITARIO FINAL			€47 880.00 /m2		
VALOR TOTAL DEL TERRENO			€73 624 597.20		

LINDEROS ACTUALES

NORTE	RUTA NACIONAL # 34	CALLE PÚBLICA ASFALTADA EN BUEN ESTADO
SUR	TERRENO CULTIVADO DE PALMA	PROPIETARIO: JOHNNATTAN RODRIGUEZ MORALES
ESTE	TERRENO CULTIVADO DE PALMA	PROPIETARIO: JOHNNATTAN RODRIGUEZ MORALES
OESTE	TERRENO CULTIVADO DE PALMA	PROPIETARIO: JOHNNATTAN RODRIGUEZ MORALES

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN 2.00 m

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	500 324	1 034 491	7
2	500 365	1 034 463	7
3	500 343	1 034 440	7
4	500 302	1 034 469	7

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Se vende terreno de 3000m ² , frente a la ruta costanera N34, frente de 30m, terreno plano ubicado en Matapalo. Precio de venta €60 mil colones por metro cuadrado negociables.	Oferta	8702-1017 David Ureña			29/6/2025
		Coordenadas	Este	504 155	Norte	1 032 512
2	Se vende terreno de 2150m ² , frente de 35m a la ruta nacional costanera N°34, terreno plano, precio de venta: 50 mil colones por metro cuadrado.	Oferta	8373-5523 Carlos Piedra			29/6/2025
		Coordenadas	Este	501 671	Norte	1 034 248
3	Se vende lote de 2032m ² , frente de 56m a calle ruta nacional costanera, terreno plano, forma irregular. Precio de venta: 50 millones de colones negociables.	Oferta	8714-2113 Kattia Araya			29/6/2025
		Coordenadas	Este	498 193	Norte	1 035 334
4	Se vende terreno de 690m, frente de 25.5m a ruta nacional 34. Terreno plano. Precio de venta: 30 millones de colones.	Oferta	8961-0058 Alexander Vindas			2/6/2025
		Coordenadas	Este	499 483	Norte	1 035 004

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-60602015217100-2025-U			
VÍAS DE COMUNICACIÓN				ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Primaria			Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Asfalto			Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	50.00 m			Cordón	NO		
Acera	NO			ACCESO A LA FINCA			Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS			
Teléfono	SÍ		Internet por Cable	SÍ		Clase social Media Baja	
Alumbrado	SÍ		Jardines y Parques	SÍ a 1100 m		Clase social zonas cercanas Media Baja	
Electricidad	SÍ		Transporte Público	SÍ a 50 m		Densidad poblacional Baja	
Agua Potable	SÍ		Edificios Comerciales	SÍ a 5000 m		Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ		Recolección de basura	SÍ a 50 m		Cultivo de palma para aceite, comercio variado	
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ a 1100 m			
Medidores instalados	Ninguno						
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS							
Frente principal:	50.00 m			Nivel sobre calle:	0.00 m		
Fondo:	31.15 m			Pendiente %	0		
Relación:	0.623			Tipo de vía:	3		
Servicios	S1	1		Ubicación:	Medianero		
	S2	16					
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: 67.00%							
AFECTACIONES DEL BIEN							
FECHA ESTUDIO				GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
2/7/2025				SERVIDUMBRE TRASLADADA CITAS: 281-09305-01-0099-001			
OBSERVACIONES							
<p>El bien corresponde con un terreno urbano situado en el pueblo El Pasito de Savegre, Quepos. El terreno esta a nivel de calle pública. La vía de acceso es la ruta nacional N°34 Costanera. Durante la inspección de campo no se observó los linderos o vértices de la propiedad. Se recomienda un replanteo de linderos basado en el plano de catastro. La propiedad actualmente no cuenta con servicios activos. Con anterioridad sobre la propiedad existía un restaurante con piscina y cabinas, actualmente el terreno se considera si construcciones. La propiedad fue desmantelada en su totalidad y las construcciones hoy en día no existen o se consideran para demolición. Durante la inspección de campo no se observó alguna afectación o limitación que tenga la propiedad. No se realizaron pruebas físicas de suelos o capacidad de soporte del mismo, ya que está fuera del alcance de este trabajo. El valor del terreno fue obtenido por el Enfoque de Mercado. Los precios de referencia brindados en dólares americanos (USD), fueron convertidos a colones con el tipo de cambio del Banco Central de Costa Rica en fecha que se realiza el avalúo. Las referencias para calcular el valor por metro cuadrado fueron seleccionadas en la misma zona de ubicación y/o alrededores con condiciones y características similares al sujeto.</p>							

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60602015217100-2025-U



Frente de la propiedad



Frente de la propiedad



Perito frente al bien



Vía de acceso



Terreno



Construcciones en estado de demolición



Construcciones en estado de demolición



Construcciones en estado de demolición



Construcciones en estado de demolición



Construcciones en estado de demolición



Frente del terreno



Construcciones en estado de demolición

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



Referencia 1



Referencia 2



Referencia 3



Referencia 4

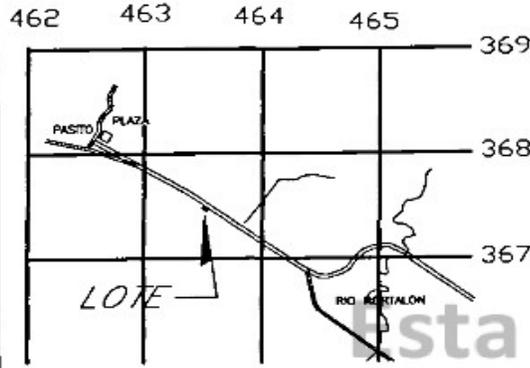
PLANO DE CATASTRO

214-60602015217100-2025-U

INSCRIPCIÓN: 6-1157117-2007
 Fecha : 11/04/2007 13:13:44
 Registrador: ALCIDES ALBERTO MENDEZ VINDAS
 B42D23DC13AE560021E19E867CD09BD5



Catastro Nacional
 1-2184945
 29/03/2007 12:11:47
 Reingreso
 Catastro Nacional
 1-2184945
 20/03/2007 09:34:27

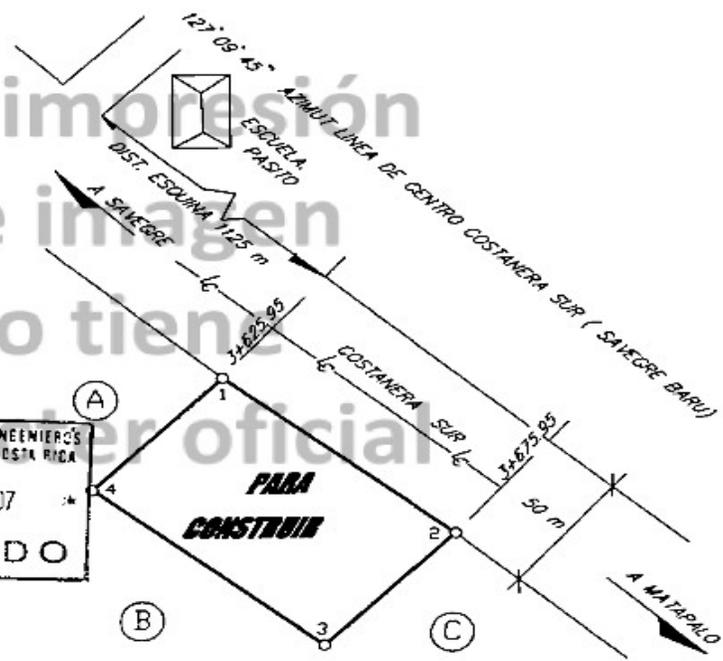


DERROTERO				
LINEA	ACIMUT	DISTANCIA		
		m.	cm.	
1 - 2	127	10	50	00
2 - 3	226	18	31	15
3 - 4	307	10	50	00
4 - 1	46	18	31	15

UBICACION
 HOJA QUEPOS
 ESCALA 1:50000



COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
 Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
 20 MAR. 2007
 ANOTADO



NOTAS :

- * PARA SEGREGACION DE LOTE
- * LEVANTAMIENTO POLAR.
- * POLIGONAL CERRADA.
- * ERRORES : ANGULAR 00'01"
- LINEAL 0.01m

DE LOS VERTICES 1,2,3,4 PARA ESTABLECER LAS LINEAS RESPECTIVAS COMO NUEVOS LINDEROS
 * FRENTE A CALLE PUBLICA=50.00m VERTICES DEL 4 AL 1
 * MODIFICA AL CATASTRADO N° P-8299-1968
 * DOY FE QUE ESTE PLANO NO TRASLAPA FINCA ALGUNA Y QUE LOS ANCHOS DE VIA PUBLICA INDICADOS SON LOS EXISTENTES

COLINDANTES :

- (A) = GUILLERMO RODRIGUEZ RODRIGUEZ
- (B) = GUILLERMO RODRIGUEZ RODRIGUEZ
- (C) = GUILLERMO RODRIGUEZ RODRIGUEZ

PROPIEDAD DE: CEDULA No.5-079-049 GUILLERMO RODRIGUEZ RODRIGUEZ VENDE A : LEONE ABARRA DEL PASTO S.A. CEDULA JURIDICA No.3-101-472410	SITUADO EN : EL PASITO DISTRITO : 02 SALEGRE CANTON : 06 AGUIRRE PROVINCIA : 06 PUNTARENAS	ES PARTE DE: FOLIO REAL: 6 016575-000 AREA SEGUN REGISTRO : 86.342.28 m ²
Ketylor Godínez Abarca TOPOGRAFO ASOCIADO T.A 9950	AREA : 1537.69 m²	FECHA : MARZO - 2007
PROTOCOLO TOMO : 12241 FOLIO : 062	ESCALA : 1 : 1000	ARCHIVO : L.A

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.

ESTUDIO DE REGISTRO

214-60602015217100-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 152171--000

PROVINCIA: PUNTARENAS **FINCA:** 152171 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA AGRICULTURA, CON 2 CASS DE HABITACION Y UN RESTAURANTE
SITUADA EN EL DISTRITO 2-SAVEGRE CANTON 6-QUEPOS DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : COSTANERA SUR CON 50,69 METROS
SUR : GUILLERMO RODRIGUEZ RODRIGUEZ
ESTE : GUILLERMO RODRIGUEZ RODRIGUEZ
OESTE : GUILLERMO RODRIGUEZ RODRIGUEZ

MIDE: MIL QUINIENTOS TREINTA Y SIETE METROS CON SESENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:P-1157117-2007

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY

IDENTIFICADOR PREDIAL:606020152171__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
6-00016575 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 183,391,909.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO SESENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS ONCE DOLARES CON NUEVE CENTAVOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00317676-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 06-MAY-2024

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 281-09305-01-0099-001

FINCA REFERENCIA 6016575 000

AFECTA A FINCA: 6-00152171 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 02-07-2025 a las 19:41 horas

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

MAPA DE UBICACIÓN

214-60602015217100-2025-U



CERTIFICADO CATASTRAL - SIRI

214-60602015217100-2025-U

Datos

Provincia: 6 - PUNTARENAS
 Cantón: 606 - QUEPOS
 Distrito: 60602 - SAVEGRE
 ID predio: 60602015217100
 Número finca: 6-0152171-0-0
 Área Plano: 1537.69 m²
 Catastrado: 1537.69 m²
 Área Segun Registro
 Cautelar

Colindantes

Afecciones

Plano

Tomo-A-siento

No tiene Trámites Administrativos asociados

Tipo

611571172007

1

1 - Relación uno a uno

Inconsistencias

1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N
9 - N	10 - N	12 - N	

Modificaciones

1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	9 - N

SIRI Sistema de Información Catastral [Cerrar sesión](#)

[Buscar predio](#) [Listado de predios](#) [Ver predio](#)

1:1000

DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y COMPRAS
Unidad de Soporte técnicoFORMULARIO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE BIENES TEMPORALES
DEL BNCR

Por favor ingresar los siguientes datos referentes a los servicios públicos de agua potable y electricidad de los bienes temporales del Banco Nacional de Costa Rica.

Servicio de agua potable

Posee servicio activo: Sí No

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. _____

Nombre del proveedor del servicio: AyANúmero telefónico del proveedor: -Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: -

Nombre del abonado: _____

Observaciones: Propiedad no cuenta con vecinos. No se logró obtener información, anteriormente la propiedad contaba con el servicio activo.

Servicio eléctrico

Posee servicio eléctrico activo: Sí No

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. _____

Nombre del proveedor del servicio: ICENúmero telefónico del proveedor: -Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: -Nombre del abonado: -Observaciones: No se logró obtener información con vecinos. La propiedad anteriormente tenía / tuvo servicio eléctrico activo.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-60602015217100-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	LECHE AGRIA DEL PASITO S.A	Número de Exdeudor 9075-1
3	Nombre del Perito que valoró:	CÉSAR MIGUEL SANCHO ESTRADA	Empresa: 336
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: SI
5	Monto del avalúo	73 624 597.20	Avalúo anterior: 116 958 850.99
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Se recomienda el bien como garantía crediticia. La propiedad no esta debidamente delimitada en sus colindancias, se recomienda el replanteo de linderos para poder identificar correctamente los límites de la propiedad.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	César Miguel Sancho Estrada	Emp. N°
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	7/7/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)