

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-60502011710300-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ACTUALIZACION			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE EX-DEUDOR (S)					
ZAMORA	CASTELLON	MINOR	Céd. Identidad 1-0975-0056		
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica 4-000-001021	
				Proporción de Derechos	
				100%	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	06 - PUNTARENAS				
Cantón:	05 - OSA				
Distrito:	02 - PALMAR				
Localidad:	PALMAR SUR ZONA AMERICANA				
DIRECCIÓN EXACTA					
PALMAR SUR, 460 METROS SUR DE LA OFICINA DEL SENARA LOTE A MANO DERECHA (ZONA AMERICANA)					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Plano				
Plano de catastro N°	6-0334242-1996		1 475,48 m2		
Identificador Predial	60502011710300		1 475,48 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢41 117 201,16	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢41 117 201,16	
VALOR EN LETRAS: CUARENTA Y UN MILLONES CIENTO DIECISIETE MIL DOSCIENTOS UNO COLONES 16/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial Local		
Uso predominante del bien:		Residencial Horizontal	Especifique: LOTE PARA CONSTRUIR		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA				SÍ	
OBSERVACIONES GENERALES		EL BIEN YA ES PROPIEDAD DEL BANCO NACIONAL EL PRESENTE AVALÚO ES PARA ACTUALIZACION			
Nombre del Perito EMILIO DÍAZ BALMaceda					
Tipo de Profesional		Ing. Agr	Carnet	Firma del Perito	
Código Perito SIACC		293	Emp.	Identificación N°	
Nombre de la empresa		EMILIO DÍAZ BALMaceda		Cód. Empresa	
				00000411	
Nombre y firma representante legal de la empresa		EMILIO DÍAZ BALMaceda			
Fecha inspección:		4 abril 2025	Fecha informe:		6 abril 2025
Números telefónicos para contacto		8829 8879 2771 3955			
Correo electrónico / Dirección WEB		avaluospz@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO							214-60502011710300-2025-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2			31 895,00		30 000,00		32 198,00		20 000,00		0,00	
Área	1 475,48 m2	1 171,00	0,9266	2067	1,1177	660	0,7668	1219	0,9389	1,0000		
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		
Frente	59,5	41,61	1,0935	24	1,2548	22,29	1,2782	28,29	1,2782	1,0000		
Forma	0,8	0,9	0,8889	1	0,8000	1	0,8000	1	0,8000	1,0000		
Pendiente	0	0	1,0000	0	1,0000	1	1,0129	1	1,0129	1,0000		
Ubicación	5	3	0,9950	5	1,0000	3	0,9560	5	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		
Tipo de Vía	3	3	1,0000	4	1,0687	4	1,0687	4	1,0687	1,0000		
Zona	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		
Negociación	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	1,0000		
Factor de Homologación		0,8962		1,1991		0,8115		1,0393		1,0000		
Valores Homologados		28 582,76		35 972,05		26 128,23		20 786,72				
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	€27 867 / m2			Valor ajustado		€27 867 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,0000			Área		1 475,48 m2			€/ m2			
VALOR UNITARIO FINAL						€27 867,00 / m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€41 117 201,16						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	JOSE LUIS QUESADA SALAZAR											
SUR	EL ESTADO											
ESTE	CALLE PUBLICA CO 59,50 METROS											
OESTE	CANAL DE IRRIGACIÓN DE COMPAÑÍA BANANERA DECR S.A											
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
PRECISIÓN												
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
1	558 281					989 890					26	
2	558 274					989 949					28	
PLUS CODE	XG2J+R2C Palmar Sur, Provincia de Puntarenas											
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Palmar Sur d propiedad a mano derechae la oficina de SENARA 200 m sur				Base de Datos		88 298 879			6/4/2025		
					Coordenadas		Este	558 299	Norte	990 125		
2	Palmar Sur, zona americana frente costado oeste del Aeropuerto. Sucesión de Eduardo Rey Obando						88 298 879			6/4/2025		
					Coordenadas		Este	558 374	Norte	990 035		
3	Palmar Sur, contiguo al Estadio de futbol.Juan Espinoza Cruz						88 298 879			6/4/2025		
					Coordenadas		Este	558 608	Norte	989 843		
4	Palmar Sur, del Hangar 125 m oeste. Mauricio Badilla Figueroa.						88 298 879			6/4/2025		
					Coordenadas		Este	558 434	Norte	989 320		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-60502011710300-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Terciaria		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	8,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ		Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ		Jardines y Parques	SÍ a 600 m	Media Alta
Electricidad	SÍ		Transporte Público	SÍ a 600 m	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ		Edificios Comerciales	SÍ a 600 m	Media
Señal celular	SÍ		Recolección de basura	SÍ a 0 m	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ a 200 m	Media
Medidores instalados	Ninguno		Actividad del lugar		
				RESIDENCIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frete principal:	59,50 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	31,15 m		Pendiente %	5	
Relación:	0,52352941		Tipo de vía:	4	
Servicios	S1	1			
	S2	5	Ubicación:	Medianero	
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				SÍ	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):					
Cuerpo de agua cercano (especifica):	Distancia	1,00 m	Posibilidad 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: 68,20%					
AFECCIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO	27/3/2025				
SERVIDUMBRE SIRVIENTE CITAS: 362-16147-01-0923-001 SERVIDUMBRE TRASLADADA CITAS: 362-16147-01-0925-001					
OBSERVACIONES					
LOS GRAVAMENES CONSIGNADOS NO AFECTAN EL VALOR DEL BIEN , NI SU USO ACTUAL SE INDICA QUE EL CUERO DE AGUA CERCANO ES UN ANTIGUO CANAL DE IRRIGACION UTILIZAD POR LA COMPAÑÍA BANANERA, COLINDA AL OESTE CON LA PROPIEDAD					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60502011710300-2025-U



calle pública



calle pública



vista general del lote



vista parcial



vista parcial



vista de sur a norte



vista general

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



1



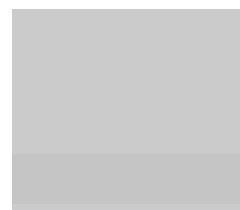
2



3

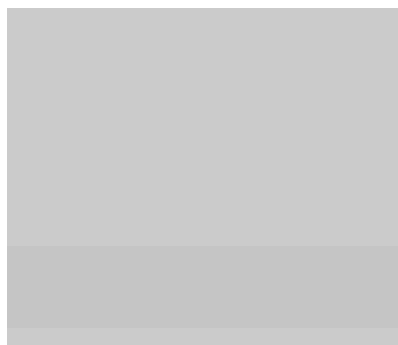
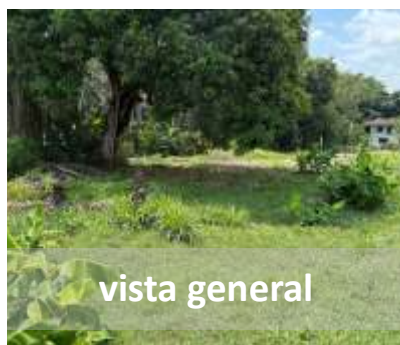


4

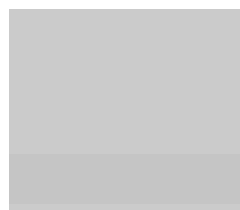
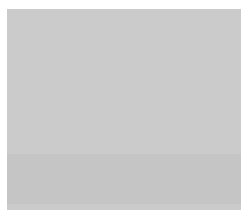
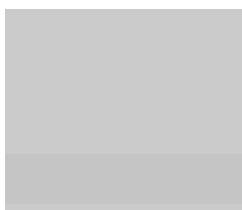
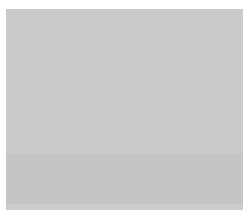
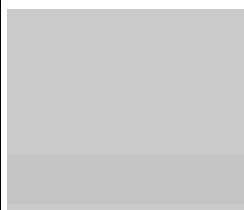


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60502011710300-2025-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-60502011710300-2025-U

429-P-5-2-8

CATASTRO NACIONAL
123 160
BOLLO - IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 1996

CATASTRO NACIONAL
301 361
BOLLO - IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 2001

REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL
El presente plano ha sido verificado con los requisitos y se ha encontrado que cumple con lo que ha sido requerido.
234242-96
18 JUN 1996
Fecha _____ Firma Autorizada _____

REPÚBLICA DE COSTA RICA
100 COLONES
20 COLONES
50 COLONES
100 COLONES
100 COLONES
100 COLONES
100 COLONES

NOTAS:
LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA. —
ERROR ANGULAR ESTIMADO 00°01'. —
ERROR LINEAL ESTIMADO 0.01 m. —
SOY FE DE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES. —
MODIFICA AL PLANO CATASTRADO No. P-61848-88 POR SERREARACION. —
AFECTADO POR LEY FORESTAL No. 7575, ARTICULO 33. —

LINEA	AZIMUT	DIST.
	°	m cm
1 - 2	167	28 59 50
2 - 3	291	53 35 33
3 - 4	344	32 59 10
4 - 1	76	35 31 15

19 de Noviembre de 2001
Donde se le otorga el avalúo ALVARADO.
Código: 214-60502011710300-2025-U.
Inscrita al PR:6117103-000.

Ing. Ricardo María Sáenz.
Jefe Oficina de Catastro.

UBICACION
HOJA CHANGUENA
ESCALA 1 : 50.000

PROPIEDAD DE
JOSE LUIS QUESADA SALAZAR
CEDULA No. 1-391-929

SITUADO EN PALMAR SUR
DISTRITO: 2º PALMAR
CANTON: 5º OSA
PROVINCIA: 6º PUNTARENAS

AREA 1.475,48 m²
Area según Registro: 2.696,32 m²

PROTOCOLO TOMO 8.672
FOLIO 164
ESCALA 1 : 1.000
ARCHIVO No.
FECHA MAYO 1.996

ESTUDIO DE REGISTRO

214-60502011710300-2025-U

27/03/25, 9:21

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 117103-000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 117103 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 2-PALMAR, CANTON 5-OSA DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : JOSE LUIS QUESADA SALAZAR

SUR : EL ESTADO

ESTE : CALLE PUBLICA CON 59,50 METROS

OESTE : CANAL DE IRRIGACION DE COMPAÑIA BANANERA DE COSTA RICA SOCIEDAD
ANONIMA

MIDE: MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CON CUARENTA Y OCHO DECIMETROS
CUADRADOS
PLANO: P-0334242-1996
IDENTIFICADOR PREDIAL: 605020117103__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
6-00054997	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 37,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACION O PRECIO: TRENTA MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL
TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO COLONES CON VEINTIDOS CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACION: 2024-00188716-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCION: 12-MAR-2024

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE SIRVIENTE
CITAS: 362-16147-01-0923-001
FINCA REFERENCIA 6054997 000
AFECTA A FINCA: 6-00117103 -000

about:blank

102

27/03/25, 9:21

about:blank

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 362-16147-01-0923-001
FINCA REFERENCIA 00005503-000
AFECTA A FINCA: 6-00117103 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emisido el 27-03-2025 a las 09:21 horas

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-60502011710300-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	EMILIO DÍAZ BALMACEDA	Empresa: EMILIO DÍAZ BALMACEDA
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	41 117 201,16	Monto solicitado:
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	EL BIEN YA ES PROPIEDAD DEL BANCO NACIONAL EL PRESENTE AVALÚO ES PARA ACTUALIZACIÓN		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz		Emp. N°
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	8/4/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)

CERTIFICADO CATASTRAL

214-60502011710300-2025-U



CERTIFICADO CATASTRAL

214-60502011710300-2025-U



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 como: resistencias, 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.



Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano						
Provincia	6 - PUNTARENAS								
Cantón	605 - OSA								
Distrito	60502 - PALMAR								
ID predio	60502011710300								
Número finca	6-0117103-0-0								
Área Plano Catastrado	1475.48 m²								
Área Según Registro	1475.48 m²								
Cautelar	<table><tr><th>Tomo-Asiento</th><th>Tipo</th></tr><tr><td colspan="2">No tiene Trámites Administrativos asociados</td></tr><tr><td colspan="2"> </td></tr></table>			Tomo-Asiento	Tipo	No tiene Trámites Administrativos asociados			
Tomo-Asiento	Tipo								
No tiene Trámites Administrativos asociados									
Plano	603342421996								
ABRE	0								
Relación	1 - Relacion 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						