

Fecha: 16/01/2025

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: Paseo de los Turistas 150 m Este del Hotel Tioga, costado Norte de la vía de acceso.
6-PUN 1-Puntarenas 1-Puntarenas

Número de Avalúo: 5173891

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 237.044.027,59

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 16/01/2025

Se recomienda aceptar el bien valorado como garantía crediticia: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado

Observaciones Generales:
Se trata de un inmueble de uso mixto (residencial y comercial). En general en regular estado de conservación que requiere mantenimiento en general, pintura, cielos, aleros, cerrajería, paredes y pisos. No cuenta con servicio de agua ni medidor, sin servicio de electricidad. El sistema eléctrico requiere mejoras ya que cuenta con secciones sin entubar. Edificación con evidencias de vandalismo. En apariencia se ubica dentro de la Zona Marítima Terrestre, sin embargo se desconoce su afectación. Según Hoja Cartográfica SNIT presenta inconsistencia #11 (incompatibilidad con la realidad de la finca). El presente informe no se condiciona por ser Bienes Temporales.

FIRMA: 

Nombre: Guido Alonso Vargas Mesén

Tipo de Profesional: Arquitecto

Identificación #: 1-1026-0782

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA: 

Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60101000784400-2025-U

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5173891

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: Guido Alonso Vargas Mesén	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214			EMPRESA: Perito Externo - GUIDO ALONSO VARGAS MESEN	
SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica		IDENTIFICACIÓN N°: 1-1026-0782			
CLIENTE: 9700-1 ANA CECILIA GONZALEZ JIRON		TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto			
CORREO: trivera@bncr.fi.cr		CORREO: guidovargas12@yahoo.com			
TELÉFONO: 506-2010-1313 IDENTIFICACIÓN N°: 9-0025-0141		TELÉFONO: 2560-8071/8346-7047 OTRO:			

PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: Banco Nacional de Costa Rica		IDENTIFICACIÓN N°: 4000001021		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%	
	PROVINCIA: 6 PUN	CANTON: 1 Puntarenas	DISTRITO: 1 Puntarenas		LOCALIDAD: Puntarenas	
	DIRECCIÓN EXACTA: Paseo de los Turistas 150 m Este del Hotel Tioga, costado Norte de la vía de acceso.					
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 60101000784400		PLANO DE CATASTRO N°: P-299758-1978		ÁREA REGISTRADA: 382,37 m²	
ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Pacífico		USO PREDOMINANTE: Comercial		OCUPADO POR:		VIGENCIA CONTRATO:
LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): ☒ SI ☐ No						

INFORMACIÓN ADICIONAL	INSCRIPCIÓN DE: La Finca		SEGÚN: El Plano Y El Registro			
	PROPÓSITO:	☒ Estimar el Valor Físico	☐ Estimar el Valor de Mercado			
	OBJETO:	☐ Crédito de Adquisición	☐ Refinanciamiento	☐ Construcción	☒ Bienes adjudicados	
	USUARIO PROPUESTO (NOMBRE):					
	SOLICITADO POR:	☒ Cliente de arriba	☐ Otro			
	VALOR:	☒ Actual	☐ Retroactivo	☐ Futuro		
	☐ Actualización de un avalúo elaborado en: con vencimiento en: Avalúo No.:					
	TIPO DE PROPIEDAD:	☒ Urbano	☐ Rural	LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: ☐ SI ☒ No		BIEN ESPECIALIZADO: ☐ SI ☒ No
	CONSTRUCCIONES: ☒ SI ☐ No					
	CUOTA MANTENIMIENTO: ☐ Mes ☐ Año		NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica):			
USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Otro		DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: Cabinas y local comercial				
ID. PREDIAL FINCA MATRIZ:		ID. PREDIAL FINCA FILIAL:		FINCA FILIAL N°:		
ÁREA M² FINCA MATRIZ:		ÁREA M² FINCA FILIAL:		ÁREA M² PRIVATIVAS:		ÁREAS COMUNES:
ÁREA M² PLANO CATASTRO:		ÁREA M² ID. PREDIAL:		ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA:		DEMASIA: No
FACTOR DE COPROPIEDAD: 0		ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:				

DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO	ACTIVIDAD DEL LUGAR:	☐ Residencial	☒ Comercial	☐ Industrial	☐ Agropecuario	☐ Otro	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta	
	TIPO DEL DISTRITO:	☒ Urbano	☐ Suburbano	☐ Rural	☐ Recreacional	☐ Otro		RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):	0	50
	TENDENCIA DISTRITO:	☐ Aumentando	☒ Estable	☐ Transición	☐ Disminuyendo	☐ Otro		RANGO DE PRECIOS:		
	DENSIDAD:	☒ Mayor a 75%	☐ 25 - 75%	☐ Menor de 25%	☐ Rural	VISIÓN DEL MERCADO				
	NIVEL SOCIOECONÓMICO:	Media				OFERTA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja				
	ZONAS CERCANAS:	☒ Alta	☒ Media	☐ Baja		DEMANDA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja				
	FACILIDADES DE MANO DE OBRA:	Regular	ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ SI ☐ No			TENDENCIA DE PRECIOS: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Disminuyendo				
	COMENTARIOS:									
	Se trata de una propiedad de fácil acceso, ubicada en el Puntarenas, frente al Paseo de los Turistas, en una zona de uso del suelo comercial, de clase media-alta y densidad poblacional alta. La propiedad a valorar es un lote medianero con dos frentes, que presenta una forma regular, con un frente principal a calle pública principal (Paseo de los Turistas) de 12,58 m, y un frente secundario al Norte de 12,47 m									

TERRENO / FINCA	DIMENSIONES: X m ha.		SERVICIOS:	☒ Teléfono	☒ Señal Celular	☒ Alcantarillado	☒ Sistema Sanitario	☒ Caño		
	ÁREA APLICABLE: 382,37 UNIDAD DE MEDIDA: m²			☒ Internet	☐ Cuneta					
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO:			AGUA:	☐ SI	☒ No				
	TOPOGRAFÍA: Plana			ADICIONALES:	☐ Calle de Grava	☒ Calle Pavimentada	☒ Recolección Basura	☒ Acera	☒ Cordón	
	PENDIENTE: No Aplica			☒ Alumbrado	☒ TV por Cable					
	ZONIFICACIÓN: Comercial			ELECTRICIDAD:	☐ SI Tiene	☒ No Tiene				
	FUENTE: Según visita en sitio			TIPO DE RUTA:	☐ Primaria	☒ Secundaria	☐ Terciaria	☐ Camino Vecinal	☐ Calle Local	
	ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: ☐ SI ☒ No			MATERIAL:	Asfalto					
	ESTADO FÍSICO:			ANCHO DE VÍA:	10,02					
	POSIBILIDAD DE DAÑOS: ☐ SI ☒ No Ninguno			TRANSPORTE PÚBLICO:	☒ SI	☐ No	Distancia menor a 500 m			
CUERPO DE AGUA CERCANO: ☒ SI ☐ No Baja		JARDINES/PARQUES:	☒ SI	☐ No						
DESGLIZAMIENTO: ☐ SI ☒ No Ninguno		EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES:		Distancia menor a 1500 m						
EXISTEN GRAVÁMENES: ☐ SI ☒ No		TIPO DE ACCESO:		Calle Pública		TIPO DE UBICACIÓN: Medianero 2 frentes				
COMENTARIOS:		APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 -> 95								
Terreno medianero con dos frentes a calle ubicado en una zona comercial con todos los servicios públicos propios de su entorno, con topografía plana, a nivel de calle en ambos frentes. Dispone de todos los servicios urbanos. El punto de amarre coincide con el indicado en el plano de catastro. Se ubica a 90 metros del océano Pacífico. El entorno cuenta con los servicios de agua y electricidad, sin embargo al momento de la visita el inmueble no cuenta con estos servicios activos. En apariencia se ubica dentro de la Zona Marítima Terrestre, sin embargo se desconoce su afectación. Según Hoja Cartográfica SNIT presenta inconsistencia #11 (incompatibilidad con la realidad de la finca)										

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60101000784400-2025-U

NAS No.: 5173891

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	408.052	1.103.080	17
2	408.061,6	1.103.091,1	17

ÁREA m²: 0

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
PLUS CODE: X5F6+XHJ Puntarenas, Provincia de Puntarenas, PUNTO 1 TOMADO EN SITIO CON GPS, PUNTO 2 TOMADO DE HOJA SIRI CORRESPONDIENTE VÉRTICE #2

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2007

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 740,69 m²

EDAD EFECTIVA: 65 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 44.5 años

ÁREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) 0 m²

VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) 0 años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Comercial

CUBIERTA: HG

ESTRUCTURA: Mampostería

ENTREPISO: Concreto

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC03

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular

AVANCE DE OBRA: 100%

PORCENTAJE COBERTURA: De 86% a 100%

TECHOS: Metálicos

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo

FACHADA/EXTERIOR:

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo

ACABADOS INTERIORES:

Paredes

Cielos

Repello

Empastado

Enchape

☒

☐

☒

☒

☐

☐

PISOS: Cerámica en regular estado

SISTEMA ELÉCTRICO: ☒ Si Entubado ☐ No Entubado 75% - 99% Parcialmente entubado

TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: No aplica

AIRE ACONDICIONADO: Previstas

RED AGUA CALIENTE: No aplica

GAS LP:

UBICACIÓN:

CLOSETS/ARMARIOS: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

AISLAMIENTO: ☐ Techo ☐ Paredes ☐ Sótano ☐ Entretecho

LÍNEAS DE PLOMERÍA:

Diseño arquitectónico: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo

EMPOTRADOS/EXTRAS: ☐ Estufa ☐ Horno ☐ Lavadora de Platos ☐ Garburator

☐ Extractor de Aire ☐ Sistema de Seguridad ☐ Chimenea ☐ Tragaluz ☐ Solario

☐ Ventiladores ☐ Aire Central ☐ Filtro Aire ☐ Sauna

☐ Bañera de Hidromasaje ☐ Puerta Automática de Cochera ☐ Piscina

☐

CONDICIÓN INTERIOR: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:

NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	Lavandería	Recepción	Local	Balcón		ÁREA
PRINCIPAL	1	1	1	1	14	13	1		1	1	1	2		
SEGUNDO														
TERCERO														

TOTALES:

CUARTOS: 36

RECÁMARAS: 14

BAÑOS: 14

NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: 5

ÁREA TOTAL

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS Ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.
Primer nivel: Casa de habitación con cocina, sala, comedor, 3 dormitorios, 2 servicios sanitarios, cuarto de pilas, garaje con capacidad para 4 o 5 vehículos. Licorera con un medio baño y área libre. Segundo nivel: 11 Cabinas con servicio sanitario y dormitorio. Recepción, 2 balcones, 2 escaleras y lavandería común. En general se encuentra en regular estado y requiere mantenimiento en pintura, cielos, aleros, cerrajería, paredes y pisos. No cuenta con servicio de agua ni medidor, sin luz. Estructura principal en mampostería de concreto, entripado de concreto, paredes de mampostería y algunas livianas, pisos de cerámica, cielos de gypsum, enchapes de cerámica en baños, puertas de madera, marcos de ventana mixtos (madera y aluminio), sobre de muebles fijos en concreto y enchapados.

Página 2 de 18

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60101000784400-2025-U

NAS No.: 5173891

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
PUN, Puntarenas, Puntarenas Paseo de los Turistas 150 m Este del Hotel Tioga, costado Norte de la vía de acceso.		CityMax vende de oportunidad excelente terreno ubicado frente al mar en la Playa de Puntarenas la Perla del Pacífico, en una zona privilegiada y cerca del Hotel Tioga, la propiedad es plana, tiene 2 frentes de 10 metros, tanto en Avenida 4ta como en el Paseo de los Turistas.		Lote esquinero frente al mar, Paseo de los Turistas, Puntarenas Precio \$225.000 Tamaño: 806 metros cuadrados Lote esquinero totalmente plano Ubicado sobre carretera principal en Paseo de los Turistas frente al mar Todos los servicios públicos disponibles		Terreno de 504 metros cuadrados con un parqueo y baño, ubicado a tan solo 100 metros del paseo de los turistas, en una zona de alta plusvalía comercial, cerca de la Municipalidad de Puntarenas, del Colegio Universitario de Puntarenas, y a unos pocos metros de la Avenida Centenario (calle principal hacia el Ferry). Con más de 2 años en venta.	
Tipo de Información		https://www.bienesonline.co.cr/ficha-terreno-venta-puntarenas		https://xpropiedades.com/lote-de-playa-venta-puntarenas		https://www.info.co.cr/real-estate-costa-rica/listing/venta-de	
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		16/01/2025		16/01/2025		16/01/2025	
Valor Terreno		75.600.000		113.400.000		127.008.000	
Números de Contacto							
Valor Unitario del Terreno		302.400		140.694,79		252.000	
Ubicación	4	5	1,0258	5	1,0258	5	1,0258
Dimensiones/Area de la Finca	382,37 m²	250 m²	,8692	806 m²	1,279	504 m²	1,0954
Servicios 1	4	4	1	4	1	4	1
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	2	3	1,0667	3	1,0667	3	1,0667
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %			1		1		1
Nivel respecto a calle			1		1		1
Negociación			1		1		,9
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,9511		1,3995		1,0787	
VALORES HOMOLOGADOS		287.611,66		196.903,55		271.844,64	

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 96.403.124

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 252.120

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60101000784400-2025-U

NAS No.: 5173891

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 4		COMPARABLE NO. 5		COMPARABLE NO. 6	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
Tipo de Información							
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta							
Valor Terreno							
Números de Contacto							
Valor Unitario del Terreno							
Ubicación	4		1		1		1
Dimensiones/Area de la Finca	382,37 m²		1		1		1
Servicios 1	4		1		1		1
Servicios 2	16		1		1		1
Tipo de vía	2		1		1		1
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %			1		1		1
Nivel respecto a calle			1		1		1
Negociación			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1		1		1	
VALORES HOMOLOGADOS		0		0		0	

Conclusiones:

Informe de Avalúo No.: 214-60101000784400-2025-U

NAS No.: 5173891

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: Guido Alonso Vargas Mesén	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - GUIDO ALONSO VARGAS MESEN	
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica			IDENTIFICACIÓN N°: 1-1026-0782	
	CLIENTE: 9700-1 ANA CECILIA GONZALEZ JIRON			TIPO DE PROFESIONAL: Arquitect	
	CORREO: trivera@bncr.fi.cr			CORREO: guidovargas12@yahoo.com	
	TELÉFONO: 506-2010-1313	IDENTIFICACIÓN N°: 9-0025-0141		TELÉFONO: 2560-8071/8346-7047	OTRO:

Valor del Terreno en Estudio / Área Cultivada / Área Enmontada Inculta ó Construida

Fracción	Área m2	Valor	Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario					Ajustado		Parcial
1	382,37	252.120	1	1	1	1	252.120	100%	96.403.124,4
2			1	1	1	1	0	100%	0
3			1	1	1	1	0	100%	0
4			1	1	1	1	0	100%	0
5			1	1	1	1	0	100%	0
Totales								Valor del Terreno:	96.403.124,4

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Forma de	Área m2	Valor	V.R.	VUT	Edad	Estado	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR	Valor Unitario
Explotación		Unitario	Nuevo	(años)	(años)	de Conserv.				(años)	Final
Totales	0		0								0
									Proporción del valor mejoras al terreno:		0

Valor de las Construcciones

Tipo de construcción	Área m2	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR (años)	Valor Unitario Final
Casa	188,8	365.000	68.912.000	65	17	0,835	0,819	47.126.556,8	44,5	249.611
Local	106,19	285.000	30.264.150	65	17	0,835	0,819	20.696.643,38	44,5	194.902
Cabinas	310,97	285.000	88.626.450	65	17	0,835	0,819	60.608.674,94	44,5	194.902
Balcones	64,34	125.000	8.042.500	50	17	0,7722	0,819	5.086.334,36	31,6	79.054
Garajes	70,39	160.000	11.262.400	50	17	0,7722	0,819	7.122.693,71	31,6	101.189
Totales	740,69		207.107.500	Valor de las Construcciones:						140.640.903,19

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	Indiviso	Proporcionalidad de acuerdo con el factor de copropiedad
								100%	
								100%	
								100%	
								100%	
								100%	
Totales			0	Valor de los Elementos Comunes:				0	

Áreas y Elementos Adicionales Privativos (Instalaciones Especiales y Obras Complementarias)

Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	Valor Unitario Final
Totales			0	Valor de los Elementos Adicionales:					0

VALOR FÍSICO TOTAL:

237.044.027,59

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

[illegible]

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60101000784400-2025-U	NAS No.: 5173891
--	------------------

NAS No.: 5173891

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

ENFOQUE DE MERCADO							
BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
PUN, Puntarenas, Puntarenas Paseo de los Turistas 150 m Este del Hotel Tioga, costado Norte de la vía de acceso.							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	740,69 m²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	Paseo de los Turistas 150 m Este del Hote		1		1		1
Dimens./Superf. Terreno	X	X	1	X	1	X	1
Tipo de Propiedad			1		1		1
Diseño/Estilo			1		1		1
Edad/Conservación			1		1		1
Superficie Habitable			1		1		1
Número de Recámaras			1		1		1
Número de Baños			1		1		1
Estacionamientos			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1		1		1	
VALORES HOMOLOGADOS		0		0		0	
Conclusiones:							

VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60101000784400-2025-U

NAS No.: 5173891

LIMITACIONES Y SALVEDADES	OBSERVATIONS: Se trata de un inmueble de uso mixto (residencial y comercial). En general en regular estado de conservación que requiere mantenimiento en general, pintura, cielos, aleros, cerrajería, paredes y pisos. No cuenta con servicio de agua ni medidor, sin servicio de electricidad. El sistema eléctrico requiere mejoras ya que cuenta con secciones sin entubar. Edificación con evidencias de vandalismo. En apariencia se ubica dentro de la Zona Marítima Terrestre, sin embargo se desconoce su afectación. Según Hoja Cartográfica SNIT presenta inconsistencia #11 (incompatibilidad con la realidad de la finca). El presente informe no se condiciona por ser Bienes Temporales.																						
TIEMPO DE EXPOSICIÓN	TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses		AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local																				
RESUMEN DE VALORES	LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:																						
	<table border="0"> <tr> <td>VALOR DE TERRENO:</td> <td>96.403.124,4</td> </tr> <tr> <td>VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:</td> <td>140.640.903,19</td> </tr> <tr> <td>VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS:</td> <td>237.044.027,59</td> </tr> <tr> <td>MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A:</td> <td>140.640.903,19</td> </tr> <tr> <td>VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>VALOR DE VENTA FORZADA:</td> <td></td> </tr> </table>				VALOR DE TERRENO:	96.403.124,4	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:	140.640.903,19	VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS:	237.044.027,59	MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A:	140.640.903,19	VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO:		VALOR DE VENTA FORZADA:								
VALOR DE TERRENO:	96.403.124,4																						
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:	140.640.903,19																						
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS:	237.044.027,59																						
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A:	140.640.903,19																						
VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO:																							
VALOR DE VENTA FORZADA:																							
	UNA VEZ REVISADA Y ACORDADA LA INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALORACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE ES:																						
	VALOR FINAL: 237.044.027,59 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado																						
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	CONCLUSIÓN DE VALOR																						
	DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: Paseo de los Turistas 150 m Este del Hotel Tioga, costado Norte de la vía de acceso.																						
	PROVINCIA: PUN CANTON: Puntarenas DISTRITO: Puntarenas																						
	UNA VEZ REVISADA Y CONCILIADA LA INFORMACIÓN, LOS ANÁLISIS Y LAS CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALUACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD ES																						
	A LA FECHA: 16/12/2025 VALOR FINAL: 237.044.027,59 MONTO DE LA SOLICITUD: 155.845.948,64																						
	VALOR EN LETRAS: doscientos treinta y siete millones cuarenta y cuatro mil veintisiete y cincuenta y nueve centavos																						
	SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado																						
	FIRMA:		CO-FIRMANTE (si aplica)																				
																							
	NOMBRE PERITO: Guido Alonso Vargas Mesén		NOMBRE CO-FIRMANTE:																				
TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA		TIPO DE PROFESIONAL: TIPO DE PERITO:																					
REGISTRO #: 358		REGISTRO #:																					
CÓDIGO INSPECTOR: 775		CÓDIGO INSPECTOR:																					
COD. EMPRESA: 358		COD. EMPRESA:																					
FECHA DEL INFORME: 16/01/2025		FECHA DEL INFORME:																					
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No		PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☐ Si ☐ No																					
FECHA DE INSPECCIÓN: 16/01/2025		FECHA DE INSPECCIÓN:																					
IDENTIFICACIÓN N°: 1-1026-0782		IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)																					
ANEXOS:																							
<table border="0"> <tr> <td>☒ Enfoque de Costos</td> <td>☒ Fotos Adicionales 1-6</td> <td>☐ Fotos Adicionales 19-24</td> <td>☒ Mapa de Ubicación</td> <td>☒ Anexo Imagen 1</td> </tr> <tr> <td>☐ Enfoque de Mercado(4-6)</td> <td>☒ Fotos Adicionales 7-12</td> <td>☐ Fotos Adicionales 25 -30</td> <td>☒ Plano Catastro</td> <td>☒ Anexo Imagen 2</td> </tr> <tr> <td>☒ Enf. Mercado Terreno (4-6)</td> <td>☒ Fotos Adicionales 13-18</td> <td>☒ Estudio de Registro</td> <td>☒ Anexo Texto</td> <td>☐ Anexo Imagen 3</td> </tr> <tr> <td>☒ Certificado Catastral 1</td> <td>☐ Certificado Catastral 2</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				☒ Enfoque de Costos	☒ Fotos Adicionales 1-6	☐ Fotos Adicionales 19-24	☒ Mapa de Ubicación	☒ Anexo Imagen 1	☐ Enfoque de Mercado(4-6)	☒ Fotos Adicionales 7-12	☐ Fotos Adicionales 25 -30	☒ Plano Catastro	☒ Anexo Imagen 2	☒ Enf. Mercado Terreno (4-6)	☒ Fotos Adicionales 13-18	☒ Estudio de Registro	☒ Anexo Texto	☐ Anexo Imagen 3	☒ Certificado Catastral 1	☐ Certificado Catastral 2			
☒ Enfoque de Costos	☒ Fotos Adicionales 1-6	☐ Fotos Adicionales 19-24	☒ Mapa de Ubicación	☒ Anexo Imagen 1																			
☐ Enfoque de Mercado(4-6)	☒ Fotos Adicionales 7-12	☐ Fotos Adicionales 25 -30	☒ Plano Catastro	☒ Anexo Imagen 2																			
☒ Enf. Mercado Terreno (4-6)	☒ Fotos Adicionales 13-18	☒ Estudio de Registro	☒ Anexo Texto	☐ Anexo Imagen 3																			
☒ Certificado Catastral 1	☐ Certificado Catastral 2																						



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Elevación Norte

Foto 4



Descripción: Detalle interno

Foto 2



Descripción: Garaje

Foto 5



Descripción: Cocina

Foto 3



Descripción: Condición cielos

Foto 6



Descripción: Dormitorios

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Servicios sanitarios

Foto 10



Descripción: Recepción de cabinas

Foto 8



Descripción: Dormitorios

Foto 11



Descripción: Balcones

Foto 9



Descripción: Acceso segundo nivel

Foto 12



Descripción: Cabinas

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: Servicios sanitarios

Foto 16



Descripción: Conexiones en cielo raso

Foto 14



Descripción: Tableros eléctricos

Foto 17



Descripción: Conexiones en cielo raso

Foto 15



Descripción: Balcones y garaje norte

Foto 18

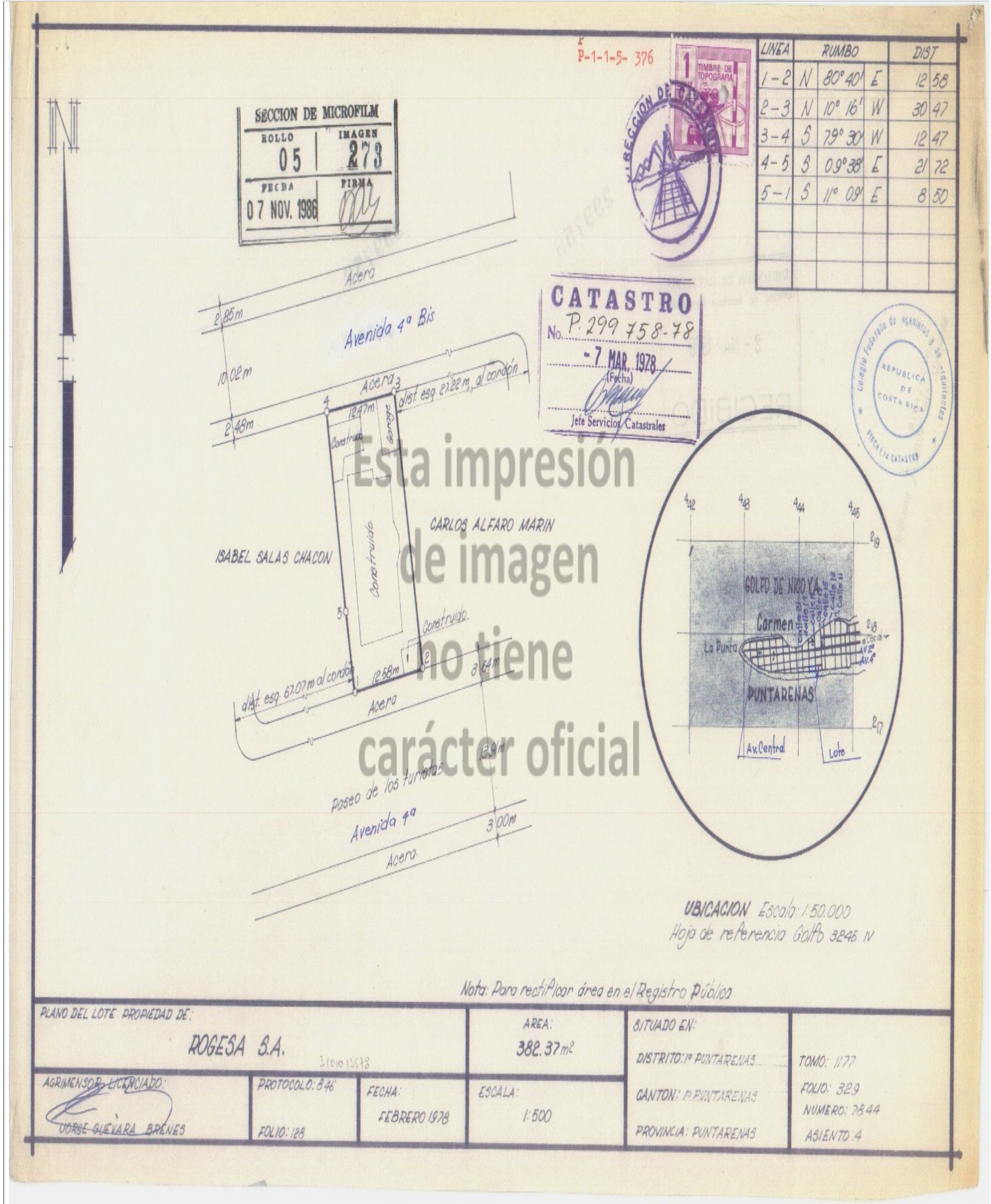


Descripción: Humedad en paredes

Mapa de Ubicación



Plano Catastro



Estudio de Registro

Detalle de Certificaciones o Productos

Bienes Monitoreados

Búsqueda Gráfica Marcas

Carrito de Compras

Consultas Gratuitas

Certificación Imágenes

Historial de Compras

Historial de Usos

Impuesto Personas Jurídicas

Índice Personas Físicas

Índice de Personas Jurídicas

Transitorio III Ley 9428

Mi Cuenta

Mi Inventario

Reserva de Matrícula

Solicitud de Placas

Consulta Salidas del País

Certificado Inmobiliario

Tarjeta de Salidas del País

Título de Propiedad

avisos importantes

Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sirvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 7844---000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 7844 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: SOLAR PARA CONSTRUIR CON 1 CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 1-PUNTARENAS CANTON 1-PUNTARENAS DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : AVE 3 EN MEDIO LOTE 2 MANZANA 36
SUR : ZONA PUBLICA DEL MAR
ESTE : LOTE 1 DE LA MANZANA 38
OESTE : SINFOROSA SANCHEZ PEINADO

MIDE: TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS METROS CON TREINTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:P-0299758-1978
IDENTIFICADOR PREDIAL:601010007844__

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS NUMERO 7844 Y ADEMAS PROVIENE DE 2525-286-005

VALOR FISCAL: 230,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO CINCUENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO COLONES CON SESENTA Y CUATRO CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00467752-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 03-JUL-2024

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

Emitido el 14-01-2025 a las 16:11 horas

Imprimir Regresar Comprar

Anexo Texto

NOTAS.

- 1- No se asume responsabilidad por la estabilidad y calidad del terreno, ni de la presencia del nivel freático ya que la información indicada en este informe, no incluye la realización de pruebas físicas de ingeniería, ni de laboratorio, tampoco se asume ninguna responsabilidad, por la firmeza de la estructura o durabilidad de los bienes. No se realizaron estudios geotécnicos al terreno, ni pruebas físicas de resistencia estructural a las construcciones, ya que este informe tiene solamente el alcance de un Avalúo
- 2- De igual forma no se asume responsabilidad alguna por vicios ocultos no detectables durante la inspección ocular de los inmuebles, que pueda presentar la edificación, ni por problemas o defectos presentes o futuros que pudiera presentar las instalaciones eléctricas, mecánicas y estructurales.
- 3- Se declara bajo fe de juramento que el suscrito no tiene ningún interés actual, ni futuro sobre el inmueble valorado.
- 4- No omitimos manifestar, que no se realizó levantamiento topográfico, por lo tanto, el área del terreno utilizada es la correspondiente al plano de catastro y estudio de registro literario adjunto, en la visita de campo se verificaron al frente a calle.
- 5- Se indica que, para este bien, no se realizaron pruebas in situ, con el fin de comprobar la filtración, conductibilidad hidráulica, estudios geológicos, ni clasificaciones de horizontes, pruebas de drenaje, ni clasificación de suelos. Además, la institución y el cliente no aportaron estudio de suelo o estabilidad de taludes por lo que no se asume responsabilidad por vicios ocultos presentes en este informe.
- 6- El avalúo es reflejo de las condiciones encontradas el día en que se realizó la visita, por lo tanto, el valuador no es responsable por variaciones en los valores producto de situaciones físicas, políticas o económicas que se presenten con posterioridad a la fecha del avalúo y que resulten en diferencias con el resultado del presente análisis.
- 7- Algunos de los datos aquí vertidos, como por ejemplo la determinación de los riesgos, proviene de estudiar visualmente el entorno y las características de otros inmuebles similares y no de algún estudio pormenorizado, por lo que sus alcances se limitan a lo observado en la visita.
- 8- Se verifico la existencia de un sistema electromecánico con las características señaladas en este avalúo, hasta donde las posibilidades y el espacio físico lo permitan. No se asume ninguna responsabilidad por deficiencias en el electromecánico no visibles o no determinadas.
- 9- El valuador no asume ninguna responsabilidad por cualquier uso del avalúo distinto al establecido al crédito solicitado.
- 10- Se asume como correcta la información de otros profesionales incluida en los planos de agrimensura.
- 11- El valuador no toma responsabilidad por vicios o defectos ocultos durante la inspección ocular de los inmuebles o del examen de la documentación anotada.
- 12- El valuador no se pronuncia sobre ninguna situación jurídica (propiedad, derechos, gravámenes, y otros), pues es materia que no le compete y por lo tanto salva cualquier tipo de responsabilidad.
- 13- Por ser Costa Rica un país con alta sismicidad y presencia de fallas geológicas, existe la posibilidad de un evento sísmico en cualquier momento, en cualquier parte del territorio nacional, sin que pueda estimarse su magnitud e intensidad. En cuanto al riesgo vulcanológico, al estar en la zona de influencia de varios volcanes activos, el riesgo y la intensidad de eventuales erupciones, es impredecible. Por lo tanto, el Perito Valuador firmante, no se hace responsable por los daños que pudieran provocar dichos eventos, sobre los inmuebles objeto de este avalúo

Anexo Imagen 1

Descripción:
COMPARABLES

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

	Fotografía	Norte (coordenadas)	Este (coordenadas)	Descripción
				CityMax vende de oportunidad excelente terreno ubicado frente al mar en la Playa de Puntarenas la Perla del Pacifico, en una zona privilegiada y cerca del Hotel Tioga, la propiedad es plana, tiene 2 frentes de 10 metros, tanto en Avenida 4ta como en el Paseo de los Turistas.
				Lote esquinero frente al mar, Paseo de los Turistas, Puntarenas Precio \$225.000 Tamaño: 806 metros cuadrados Lote esquinero totalmente plano Ubicado sobre carretera principal en Paseo de los Turistas frente al mar Todos los servicios públicos disponibles
				Terreno de 504 metros cuadrados con un parqueo y baño, ubicado a tan solo 100 metros del paseo de los turistas, en una zona de alta plusvalía comercial, cerca de la Municipalidad de Puntarenas, del Colegio Universitario de Puntarenas, y a unos pocos metros de la Avenida Centenario (calle principal hacia el Ferry).

Anexo Imagen 2

Descripción:
CONSULTA PLANO

Consulta de Plano



Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:
 Provincia Inscripción:
 Número Inscripción:
 Año Inscripción:

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	6 - PUNTARENAS	Número Inscripción:	299758
Año Inscripción:	1978	Área Plano:	382.37
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	217500.0
Coordenada Este:	444500.0	CRTM Norte:	1102627.0
CRTM Este:	408200.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
6 - PUNTARENAS	1 - PUNTARENAS	1 - PUNTARENAS

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101013578	ROGESA SA		

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
6 - PUNTARENAS	7844	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial
6 - PUNTARENAS	7844	0		

Plano(s) Hijo(s): Inexistente(s)

Plano(s) Padre(s): Inexistente(s)

Anotaciones: Inexistente(s)

El Registro Inmobiliario advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.

Imprimir

