

| AVALÚO DE FINCA URBANA | | | INFORME DE AVALÚO | |
|--|----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| OFICINA | 214 - DIRECCIÓN DE BIENES | | 214-60301040336000-2026-U | |
| PROPÓSITO DEL AVALÚO | AVALÚO DE UN BIEN INMUEBLE | | | |
| NOMBRE SOLICITANTE (S) | | | | |
| BANCO | NACIONAL | DE COSTA RICA | Céd. Jurídica 4000001021 | |
| NOMBRE DEL EXDEUDOR (S) | | | | |
| HUERTAS | BERMUDEZ | FRESIA | Céd. Identidad 1-0950-0109 | |
| NOMBRE PROPIETARIO (S) | | | Proporción de Derechos | |
| BANCO | NACIONAL | DE COSTA RICA | Céd. Identidad 4000001021 | 100% |
| UBICACIÓN DEL BIEN | | | | |
| Provincia: | 06 - PUNTARENAS | | | |
| Cantón: | 03 - BUENOS AIRES | | | |
| Distrito: | 01 - BUENOS AIRES | | | |
| Localidad: | BUENOS AIRES | | | |
| DIRECCIÓN EXACTA | | | | |
| 125 m sur de la esquina sureste del parque de Buenos Aires. | | | | |
| REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA | | | | |
| Inscripción de la Finca | P-0362826-1979 | | Según el Registro y el Plano | |
| Plano de catastro N° | 60301040336000 | | 394.49 m2 | |
| Identificador Predial | 60301040336000 | | 394.49 m2 | |
| Diferencia de medidas | Porcentaje: | 0.00% | 0.00 m2 | Demasía NO |
| AVALÚO | | | | |
| VALOR DEL TERRENO | | | ¢25,264,323.07 | |
| VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES | | | ¢34,698,462.00 | |
| VALOR TOTAL DEL BIEN | | | ¢59,962,785.07 | |
| VALOR EN LETRAS: CINCUENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y DOS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO COLONES 07/100 | | | | |
| Tiempo estimado para la venta del bien: 12 meses Ámbito máximo de mercado potencial General | | | | |
| Uso predominante del bien: Residencial Horizontal Especifique: Local comercial restaurante | | | | |
| MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ¢34,698,462.00 | | | | |
| SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ | | | | |
| OBSERVACIONES GENERALES Terreno medianero de topografía ondulada descendente con acceso por calle pública asfaltada. Ubicado dentro de los cuadrantes urbanos de Buenos Aires. Local comercial en intermedio estado. Necesita reparaciones en techos e instalación eléctrica. | | | | |
| Nombre del Perito <u>Ing Ricardo Rodríguez Bovieri</u> | | | | |
| Tipo de Profesional <u>Ingeniero civil</u> | | Carnet <u>IC-20082</u> | | Firma del Perito |
| Código Perito SIACC <u>787</u> | | Emp. <u>409</u> | | Identificación N° <u>6-0351-0774</u> |
| Nombre de la empresa | | | Cód. Empresa <u>00000409</u> | |
| Nombre y firma representate legal de la empresa | | | | |
| Fecha inspección: <u>25 marzo 2026</u> | | Fecha informe: <u>26 marzo 2026</u> | | |
| Números telefónicos para contacto <u>(506) 88421742</u> | | | | |
| Correo electrónico / Dirección WEB ricardorb19@hotmail.com | | | | |

| AVALÚO DEL TERRENO | | | | 214-60301040336000-2026-U | | | | | | | |
|--|--|------------------|----------------------|---------------------------|-----------------------------------|-----------------|------------|------|--------|-----------|---------|
| TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO | | | | | | TC: | ₺500.00/\$ | | | | |
| Características | SUJETO | COMPARABLES | | | | | | | | | |
| | | 1 | Factor | 2 | Factor | 3 | Factor | 4 | Factor | 5 | Factor |
| VALOR ₺/m² | | 44,577.00 | | 63,795.00 | | 59,808.00 | | 0.00 | | 0.00 | |
| Ubicación | 5.0 | 5.0 | 1.0000 | 5.0 | 1.0000 | 5.0 | 1.0000 | | 1.0000 | | 1.0000 |
| Área (m2) | 394.5 | 448.0 | 1.0429 | 627.0 | 1.1652 | 209.0 | 0.8109 | | 1.0000 | | 1.0000 |
| Servicios 1 | 4.0 | 1.0 | 1.0942 | 1.0 | 1.0942 | 1.0 | 1.0942 | | 1.0000 | | 1.0000 |
| Servicios 2 | 16.0 | 16.0 | 1.0000 | 16.0 | 1.0000 | 16.0 | 1.0000 | | 1.0000 | | 1.0000 |
| Tipo de ruta | 3.0 | 9.0 | 1.4734 | 4.0 | 1.0667 | 5.0 | 1.1379 | | 1.0000 | | 1.0000 |
| relacion frente fondo | | | | | | 0.0 | | | 1.0000 | | 1.0000 |
| % de Pendiente | 9.0 | 0.0 | 0.8910 | 0.0 | 0.8910 | 0.0 | 0.8910 | | 1.0000 | | 1.0000 |
| Nivel (m) | 0.0 | 0.0 | 1.0000 | 0.0 | 1.0000 | 0.0 | 1.0000 | | 1.0000 | | 1.0000 |
| Frente (m) | 10.00 | 15.0 | 0.9036 | 18.0 | 0.8633 | 10.1 | 0.9970 | | 1.0000 | | 1.0000 |
| Regularidad | 1.0 | 1.00 | 1.0000 | 0.95 | 1.0260 | 0.95 | 1.0260 | | 1.0000 | | 1.0000 |
| Negociación | 1.0 | 0.95 | 0.9500 | 0.9500 | 0.9500 | 0.9500 | 0.9500 | | 1.0000 | | 1.0000 |
| Factor comercial | 1.1 | 1.0 | 1.1000 | 1.0 | 1.1000 | 1.0 | 1.1000 | | | | |
| Factor de Homologación | | 1.4146 | | 1.1217 | | 0.9616 | | | 1.0000 | | 1.0000 |
| Valores Homologados | | 63,058.31 | | 71,558.37 | | 57,512.40 | | | | | |
| 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 | ₺64,043 /m2 | Valor ajustado | ₺64,043 / m2 | | Valor unitario Mejoras al Terreno | ₺0 / m2 | | | | | |
| Factor secciones | 1.0000 | Área | 394.49 m2 | | | | | | | | |
| VALOR UNITARIO FINAL | | | | | ₺64,043.00 /m2 | | | | | | |
| VALOR TOTAL DEL TERRENO | | | | | ₺25,264,323.07 | | | | | | |
| LINDEROS ACTUALES | | | | | | | | | | | |
| NORTE | CALLE PUBLICA FRENTE 10M | | | | | CALLE PÚBLICA | | | | | |
| SUR | ANGELICA BERMUDEZ GOMEZ | | | | | VIVIENDA | | | | | |
| ESTE | ALBERTO ABARCA PACHECO | | | | | LOCAL COMERCIAL | | | | | |
| OESTE | MIGUEL MATAMOROS | | | | | LOCAL COMERCIAL | | | | | |
| COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05 | | | | | | | | | | PRECISIÓN | |
| VÉRTICE | ESTE | | | | | NORTE | | | | | Altitud |
| 1 | 572,982 | | | | | 1,014,074 | | | | | 362 |
| 2 | 572,991 | | | | | 1,014,073 | | | | | 362 |
| Plus Code: 5MC7+5M9 Buenos Aires, Provincia de Puntarenas | | | | | | | | | | | |
| DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES | | | | | | | | | | | |
| Nº | Descripción | Tipo información | Números de Contactos | | | Fecha Consulta | | | | | |
| 1 | Se vende lote cercano al centro de Buenos Aires, topografía plana, acceso por servidumbre de paso. | Oferta | 8491-3497 | | | 26/3/2026 | | | | | |
| | | Coordenadas | Este | 573,492 | Norte | 1,013,936 | | | | | |
| 2 | Buenos aires, 100 m norte y 100 m este del palí | Base de Datos | 8860-8866 | | | 26/3/2026 | | | | | |
| | | Coordenadas | Este | 573,230 | Norte | 1,014,564 | | | | | |
| 3 | 172,50M SUR, 15,00M ESTE Y 37,50M NORTE DE EL COLONO, BUENOS AIRES. | Base de Datos | 8899-0606 | | | 23/2/2026 | | | | | |
| | | Coordenadas | Este | 573,163 | Norte | 1,013,690 | | | | | |
| 4 | | Coordenadas | Este | | Norte | | | | | | |

| DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO | | 214-60301040336000-2026-U | |
|---|---|-------------------------------------|-------------|
| VIAS DE COMUNICACIÓN | | ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS | |
| Tipo de ruta | Calle local | Caño | SÍ |
| Material | Asfalto | Cuneta | SÍ |
| Ancho de vía | 23.00 m | Cordón | SÍ |
| Acera | SÍ | ACCESO A LA FINCA | |
| | | Calle pública | |
| DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS | | DATOS SOCIOECONÓMICOS | |
| Teléfono | SÍ VARIOS | Internet por Cable | SÍ VARIOS |
| Alumbrado | SÍ ICE | Jardines y Parques | SÍ a 125 m |
| Electricidad | SÍ ICE | Transporte Público | SÍ a 100 m |
| Agua Potable | SÍ AYA | Edificios Comerciales | SÍ a 30 m |
| Señal celular | SÍ VARIOS | Recolección de basura | SÍ a 0 m |
| TV por Cable | SÍ | Edificios públicos / comunales | SÍ a 150 m |
| Medidores instalados | Electricidad y Agua | Comercial | |
| CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS | | | |
| Frente principal: | 10.00 m | Nivel sobre calle: | 0.00 m |
| Fondo: | 39.51 m | Pendiente % | 9 |
| Relación: | 3.951 | Tipo de vía: | 3 |
| Servicios | S1 4 S2 16 | Ubicación: | Medianero |
| RIESGOS POTENCIALES | | | |
| Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados: | | | NO |
| Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres): | | | |
| Cuerpo de agua cerca | Arroyo | Distancia a construcción | 26.00 m |
| Topografía | Ondulada | Pendiente | Descendente |
| Posibilidad de daños | | | Ninguno |
| Riesgo deslizamiento | | | Ninguno |
| GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA | | | |
| La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 90.00% | | | |
| AFECTACIONES DEL BIEN | | | |
| FECHA ESTUDIO | GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES | | |
| 20/3/2026 | No posee anotaciones ni gravámenes. | | |
| Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble: | | | NO |
| OBSERVACIONES | | | |
| Terreno medianero de topografía ondulada descendente con acceso por calle pública asfaltada. Ubicado dentro de los cuadrantes urbanos de Buenos Aires. Local comercial en intermedio estado. Necesita reparaciones en techos e instalación eléctrica. Quebraba aproximadamente a 26 m de la construcción, el día que se realizó la visita no se observaron riesgos. | | | |

| DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES | | 214-60301040336000-2026-U | |
|---|--|---|--|
| CONSTRUCCIONES | | | |
| Tipo de construcción existente: Local comercial restaurante | | Uso predominante: Comercial | |
| Estado de la edificación: Existente | Avance: 100% Presupuestado | | |
| Nombre del Profesional Responsable de la obra: | | | |
| Nombre del Desarrollador: | | | |
| Número de Contrato CFIA: | No.de licencia (permiso) municipal de construcción: | | |
| Documentos de construcción adicionales: | | | |
| Propiedad utilizada por: Solicitante | Nombre: | 0 | |
| Vigencia del contrato de arrendamiento: | | | |
| Área construcción principal: 276.00 m2 | Porcentaje de cobertura: 70% | Año de construcción: 1996 | |
| DETALLE DE ELEMENTOS | | | |
| TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: | | NÚMERO DE NIVELES: 1 | |
| LC01 | | | |
| Estructura Mampostería y bloques de concreto, fibrocemento y metal | Sistema eléctrico: | | |
| Paredes Mampostería y bloques de concreto, fibrocemento y metal | Cableado entubado: <u>Sí</u> <u>Parcial</u> | Interruptor: <u> </u> | |
| Entrepiso No | Tablero eléctrico (caja de breaker): <u>Sí</u> | Disyuntor: <u> </u> | |
| Estruc. Techo Metálica en RTG | Estado General: <u>Regular</u> <i>Inspección vía muestra</i> | | |
| Cubierta Ondulado HG (mal estado) | Sistema de evacuación pluvial: | | |
| Cielos Tablilla PVC | Canoas y bajantes: <u>Sí</u> <u>Parcial</u> | Estado: <u> </u> | |
| Pisos Cerámico | Otro sistema (indique): <u> </u> | | |
| Fachada Plana | Canoas de metálicas parcialmente | | |
| Aposentos Restaurante, local comercial, 2 servicios sanitarios, área techada de pasillo y comedor | Tanques de Gas: | | |
| | Gas LP: <u> </u> | Ubicación: <u> </u> <i>En caso de encontrarse dentro, adjuntar fotografías de la ubicación y estado</i> | |
| Parqueos 0 | Estado Físico y de Mantenimiento General: | | |
| Otros No | Paredes <u>Regular</u> | Cielos <u>Regular</u> | |
| Red de agua caliente No | Pisos <u>Regular</u> | Cubierta <u>Deficiente</u> | |
| Tanque captación de agua No | | | |
| Apreciación visual de desplome | | | |
| Fisuras | | | |
| Repellos <u>Leve</u> | Pisos <u>Ninguno</u> | | |
| | | Apreciación visual de desplome | |
| | | Paredes <u>Ninguno</u> Pisos <u>Ninguno</u> Cielos <u>Ninguno</u> | |
| OBRAS COMPLEMENTARIAS | | | |
| Estado de la edificación: | | Avance: | |
| DESCRIPCIÓN | | | |
| PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN | | | |
| Etapas | % avance acum. | % de giro | Detalle de avance esperado |
| 1 | | | |
| 2 | | | |
| 3 | | | |
| 4 | | | |
| 5 | | | |
| | | | Se recomienda un primer giro: <u> </u> |
| | | | Equivalente al: <u> </u> |
| | | | Del monto destinado a construcción |
| | | | <i>Los rubros de avance propuestos sirven como referencia para revisar el progreso del proyecto, pero el</i> |
| OBSERVACIONES | | | |

Terreno con local comercial que fue utilizado para venta de comidas. Necesita reparaciones intermedias en instalación eléctrica y techos. Quebrada a aproximadamente 26 m de la edificación. Se observan cables eléctricos sin entubar. Techo en mal estado.

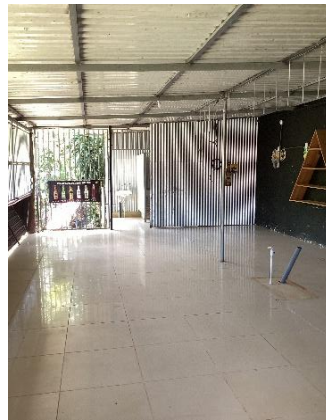
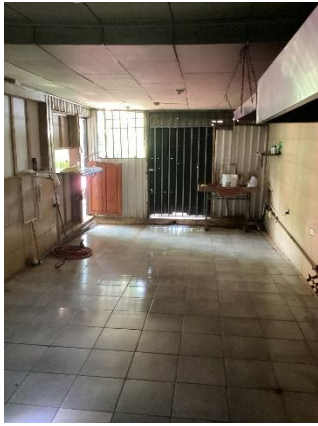
El local comercial comparte estructura y accesos con el terreno colindante "este". Posible invasión de construcciones entre ambos terrenos vecinos.

El día de la visita no se observaron riesgos por parque de la quebrada.

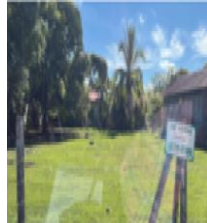
| AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES | | | | | | | | | | 214-60301040336000-2026-U | | |
|-----------------------------------|---|-----------------------------|------------|---------------|---------------------------------|--------|---------------|---------------|-----------------------|---------------------------|---|------------|
| CONSTRUCCIONES | | | | | | | | | | | | |
| Forma de explotación | Área m ² | V. Unit. ¢ / m ² | VRN ¢ | VUT años | Edad años | Estado | Factor Depre. | Factor Estado | VNR ¢ | VUR años | Valor Unitario Final ¢ / m ² | |
| Local comercial | 80.00 | 300,000 | 24,000,000 | 60 | 30 | I | 0.6250 | 0.9191 | 13,786,480.00 | 34.5 | 172,331 | |
| Restaurante | 42.00 | 300,000 | 12,600,000 | 60 | 30 | I | 0.6250 | 0.9191 | 7,237,902.00 | 34.5 | 172,331 | |
| Paso techado | 84.00 | 100,000 | 8,400,000 | 40 | 15 | B | 0.7422 | 0.9748 | 6,077,400.00 | 28.9 | 72,350 | |
| Comedor techado | 70.00 | 150,000 | 10,500,000 | 40 | 15 | B | 0.7422 | 0.9748 | 7,596,680.00 | 28.9 | 108,524 | |
| | | | - | 50 | 0 | O | 1.0000 | 1.0000 | - | | 0 | |
| | | | - | 50 | 0 | O | 1.0000 | 1.0000 | - | | 0 | |
| TOTAL | 276.00 | | 55,500,000 | | | | | | 34,698,462.00 | | | |
| OBRAS COMPLEMENTARIAS | | | | | | | | | | | | |
| Forma de explotación | Área m ² | V. Unit. ¢ / m ² | VRN ¢ | VUT años | Edad años | Estado | Factor Depre. | Factor Estado | VNR ¢ | VUR años | Valor Unitario Final ¢ / m ² | |
| Portón principal | | | - | | | | | | - | | | |
| TOTAL | - | | - | | | | | | - | | | |
| MEJORAS AL TERRENO | | | | | | | | | | | | |
| Forma de explotación | Área m ² | V. Unit. ¢ / m ² | VRN ¢ | VUT años | Edad años | Estado | Factor Depre. | Factor Estado | VNR ¢ | VUR años | Valor Unitario Final ¢ / m ² | |
| | | | - | | | | | | - | | | |
| | | | - | | | | | | - | | | |
| TOTAL | | | - | | | | | | - | | | |
| VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES | | | | | | | | | | | | |
| CONSTRUCCIONES | | | | | | | | | ¢34,698,462.00 | | | |
| OBRAS COMPLEMENTARIAS | | | | | | | | | ¢0.00 | | | |
| VALOR TOTAL | | | | | | | | | ¢34,698,462.00 | | | |
| MÉTODO DE DEPRECIACIÓN | | | | | | | | | | | | |
| DEFINICIONES | | | | | | | | | | | | |
| Área | Dimensión de la construcción | | | Estado | Estado físico del bien (Actual) | | | | | | | |
| | Medida en metros, m ² , o unidades | | | Factor Depre. | Factor de Depreciación | | | | | | | |
| V. Unit. | Valor Unitario Nuevo | | | Factor Estado | Factor de Estado | | | | | | | |
| VRN | Valor de Reposición Nuevo | | | VNR | Valor Neto de Reposición | | | | | | | |
| VUT | Vida Útil Total estimada del bien | | | VUR | Vida Útil Remanente | | | | | | | |
| Edad | Edad del bien (años de construido) | | | | | | | | | | | |
| Método de depreciación utilizado: | | | | Ross-Heidecke | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | ESTADO | O | ÓPTIMO |
| | | | | | | | | | | | MB | MUY BUENO |
| | | | | | | | | | | | B | BUENO |
| | | | | | | | | | | | I | INTERMEDIO |
| | | | | | | | | | | | R | REGULAR |
| | | | | | | | | | | | D | DEFICIENTE |
| | | | | | | | | | | | M | MALO |
| | | | | | | | | | | | MM | MUY MALO |
| | | | | | | | | | | | DM | DEMOLICIÓN |

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60301040336000-2026-U

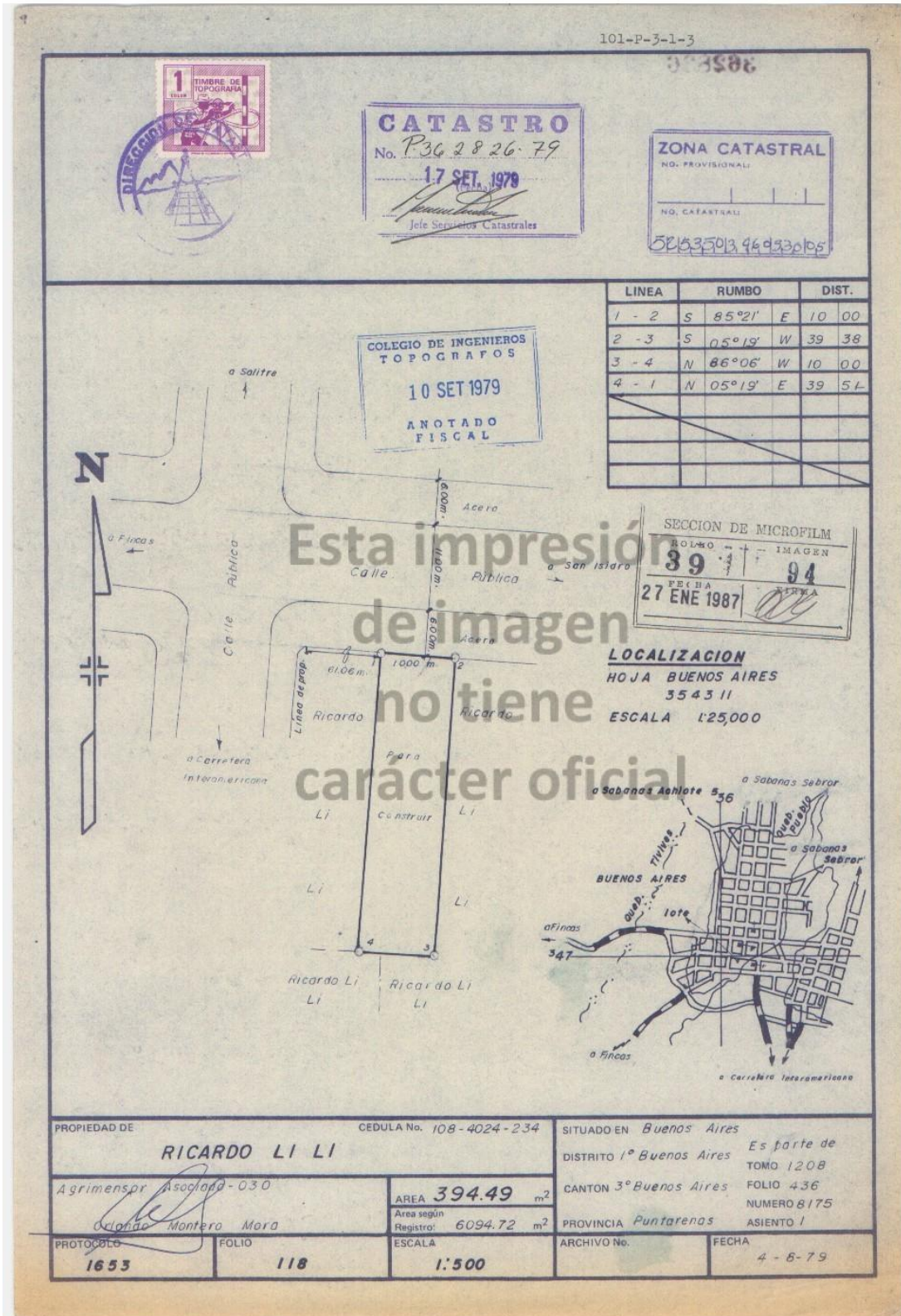


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-60301040336000-2026-U



INFORME REGISTRAL

214-60301040336000-2026-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 40336--000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 40336 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 1-BUENOS AIRES CANTON 3-BUENOS AIRES DE LA PROVINCIA DE
PUNTARENAS

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA FRENTE 10M

SUR : ANGELICA BERMUDEZ GOMEZ

ESTE : ALBERTO ABARCA PACHECO

OESTE : MIGUEL MATAMOROS

MIDE: TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO METROS CON CUARENTA Y NUEVE DECIMETROS
CUADRADOS

PLANO:P-0362826-1979

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

IDENTIFICADOR PREDIAL:603010040336__

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE
LA PROVINCIA DE PUNTARENAS NUMERO 40336 Y ADEMAS PROVIENE DE 2912 209 001

VALOR FISCAL: 40,416,737.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y TRES MILLONES CIENTO NOVENTA Y CINCO MIL

NOVECIENTOS CATORCE COLONES CON TREINTA Y DOS CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2025-00472770-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 04-JUL-2025

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 20-03-2026 a las 15:41 horas

[Imprimir](#)

[Regresar](#)

[Comprar](#)

| CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES | | | | |
|---|--|-------------------------------|--------------------------------------|---------------|
| Calificación de la Liquidez | | ALTA | | |
| 1 | Informe de avalúo N°: | 214-60301040336000-2026-U | Tipo: | Urbano |
| 2 | Nombre del Solicitante | BANCO NACIONAL DE COSTA RICA | Número de cédula | 4000001021 |
| 3 | Nombre del Perito que valoró: | Ing Ricardo Rodríguez Bovieri | Empresa: | 0 |
| 4 | Avalúo para: | Originación | Aplica revisión de fondo: | No |
| 5 | Monto del avalúo | 59,962,785.07 | Monto solicitado: | 33,195,914.32 |
| 6 | EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN: | | | |
| 7 | Terreno medianero de topografía ondulada descendente con acceso por calle pública asfaltada. Ubicado dentro de los cuadrantes urbanos de Buenos Aires. Local comercial en buen estado. Necesita reparaciones medias en techos e instalación eléctrica. | | | ACEPTAR |
| 8 | Nombre y firma de quien aplica la matriz | ING. RICARDO RODRIGUEZ B | Emp. N° | 787 |
| 9 | Fecha de aplicación 1 (Avalúo) | 26/3/2026 | Fecha de aplicación 2 (Correcciones) | |

| AVALÚO DE FINCA URBANA | | | INFORME DE AVALÚO | |
|--|--------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| OFICINA | 214 - DIRECCIÓN DE BIENES | | 214-60301046875000-2026-U | |
| PROPÓSITO DEL AVALÚO | AVALÚO DE UN BIEN INMUEBLE | | | |
| NOMBRE SOLICITANTE (S) | | | | |
| BANCO | NACIONAL | DE COSTA RICA | Céd. Jurídica 4000001021 | |
| NOMBRE DEL EXDEUDOR (S) | | | | |
| HUERTAS | BERMUDEZ | FRESIA | Céd. Identidad 1-0950-0109 | |
| NOMBRE PROPIETARIO (S) | | | Proporción de Derechos | |
| BANCO | NACIONAL | DE COSTA RICA | Céd. Identidad 4000001021 | 100% |
| UBICACIÓN DEL BIEN | | | | |
| Provincia: | 06 - PUNTARENAS | | | |
| Cantón: | 03 - BUENOS AIRES | | | |
| Distrito: | 01 - BUENOS AIRES | | | |
| Localidad: | BUENOS AIRES | | | |
| DIRECCIÓN EXACTA | | | | |
| 125 m sur de la esquina sureste del parque de Buenos Aires. | | | | |
| REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA | | | | |
| Inscripción de la Finca | P-2089814-2018 | | Según el Registro y el Plano | |
| Plano de catastro N° | 60301046875000 | | 799.00 m2 | |
| Identificador Predial | 0.00% | | 799.00 m2 | |
| Diferencia de medidas | Porcentaje: | 0.00% | 0.00 m2 | Demasía NO |
| AVALÚO | | | | |
| VALOR DEL TERRENO | | | | ¢30,911,712.00 |
| VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES | | | | ¢42,664,396.00 |
| VALOR TOTAL DEL BIEN | | | | ¢73,576,108.00 |
| VALOR EN LETRAS: SETENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CIENTO OCHO COLONES 00/100 | | | | |
| Tiempo estimado para la venta del bien: | 12 meses | Ámbito máximo de mercado potencial | General | |
| Uso predominante del bien: | Residencial Horizontal | Especifique: | Local comercial restaurante | |
| MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A | ¢42,664,396.00 | | | |
| SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA | | | | |
| | | | | SÍ |
| OBSERVACIONES GENERALES | | | | |
| Terreno medianero de topografía ondulada descendente con acceso por calle pública asfaltada. Ubicado dentro de los cuadrantes urbanos de Buenos Aires. Local comercial en buen estado. Necesita reparaciones medias en techos e instalación eléctrica. Terreno afectado por ley forestal #7575 art 33. Se aplica demérito en zona de protección con la quebrada. | | | | |
| Nombre del Perito <u>Ing Ricardo Rodríguez Bovieri</u> | | | | |
| Tipo de Profesional | <u>Ingeniero civil</u> | Carnet | <u>IC-20082</u> | Firma del Perito |
| Código Perito SIACC | <u>787</u> | Emp. | <u>409</u> | Identificación N° <u>6-0351-0774</u> |
| Nombre de la empresa | | | | Cód. Empresa <u>00000409</u> |
| Nombre y firma representate legal de la empresa _____ | | | | |
| Fecha inspección: | <u>25 marzo 2026</u> | Fecha informe: | <u>26 marzo 2026</u> | |
| Números telefónicos para contacto | <u>(506) 88421742</u> | | | |
| Correo electrónico / Dirección WEB | <u>ricardorb19@hotmail.com</u> | | | |

AVALÚO DEL TERRENO

214-60301046875000-2026-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

TC:

€500.00/\$

| Características | SUJETO | COMPARABLES | | | | | | | | | |
|------------------------|--------|-------------|--------|-----------|--------|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | | 1 | Factor | 2 | Factor | 3 | Factor | 4 | Factor | 5 | Factor |
| VALOR €/m ² | | 44,577.00 | | 63,795.00 | | 59,808.00 | | 0.00 | | 0.00 | |
| Ubicación | 5.0 | 5.0 | 1.0000 | 5.0 | 1.0000 | 5.0 | 1.0000 | 1.0000 | | 1.0000 | |
| Área (m2) | 799.0 | 448.0 | 0.8262 | 627.0 | 0.9231 | 209.0 | 0.6424 | 1.0000 | | 1.0000 | |
| Servicios 1 | 4.0 | 1.0 | 1.0942 | 1.0 | 1.0942 | 1.0 | 1.0942 | 1.0000 | | 1.0000 | |
| Servicios 2 | 16.0 | 16.0 | 1.0000 | 16.0 | 1.0000 | 16.0 | 1.0000 | 1.0000 | | 1.0000 | |
| Tipo de ruta | 3.0 | 9.0 | 1.4734 | 4.0 | 1.0667 | 5.0 | 1.1379 | 1.0000 | | 1.0000 | |
| relacion frente fondo | | | | | | 0.0 | | 1.0000 | | 1.0000 | |
| % de Pendiente | 9.0 | 0.0 | 0.8910 | 0.0 | 0.8910 | 0.0 | 0.8910 | 1.0000 | | 1.0000 | |
| Nivel (m) | 0.0 | 0.0 | 1.0000 | 0.0 | 1.0000 | 0.0 | 1.0000 | 1.0000 | | 1.0000 | |
| Frente (m) | 11.18 | 15.0 | 0.9292 | 18.0 | 0.8878 | 10.1 | 1.0252 | 1.0000 | | 1.0000 | |
| Regularidad | 0.9 | 1.00 | 0.9487 | 0.95 | 0.9823 | 0.95 | 0.9649 | 1.0000 | | 1.0000 | |
| Negociación | 1.0 | 0.95 | 0.9500 | 0.9500 | 0.9500 | 0.9500 | 0.9500 | 1.0000 | | 1.0000 | |
| Factor comercial | 1.1 | 1.0 | 1.1000 | 1.0 | 1.1000 | 1.0 | 1.1000 | | | | |
| Factor de Homologación | | 1.0932 | | 0.8749 | | 0.7367 | | 1.0000 | | 1.0000 | |
| Valores Homologados | | 48,733.26 | | 55,813.00 | | 44,061.33 | | | | | |

FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

| DESCRIPCIÓN | FACTOR | DETALLE | | |
|-----------------|--------|---------------|-----------|---|
| Zona protección | 0.3000 | Área afectada | 250.00 m2 | zona protección ley forestal #7575 art 33 |
| | 1.0000 | Área afectada | 0.00 m2 | |
| | 1.0000 | Área afectada | 0.00 m2 | |

VALOR DEL TERRENO

| | | | | | |
|--------------------------------|-------------|----------------|-----------------------|-----------------------------------|-------|
| Valor conclusivo | €49,536 /m2 | Valor ajustado | €38,688 / m2 | Valor unitario Mejoras al Terreno | |
| Factor secciones | 0.7810 | Área | 799.00 m2 | | €/ m2 |
| VALOR UNITARIO FINAL | | | €38,688.00 /m2 | | |
| VALOR TOTAL DEL TERRENO | | | €30,911,712.00 | | |

LINDEROS ACTUALES

| | | |
|--------------|---|---------------------|
| NORTE | CALLE PUBLICA | CALLE PUBLICA |
| SUR | RAUL ELADIO VINDAS MORALES | VIVIENDA |
| ESTE | ISMAEL OBANDO MARTINEZ Y QUEBRADA EL PUEBLO | VIVIENDA Y QUEBRADA |
| OESTE | FLOR MARIA ALVARADO GODINEZ | LOCAL COMERCIAL |

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN

| VÉRTICE | ESTE | NORTE | Altitud |
|---------|---------|-----------|---------|
| 1 | 572,992 | 1,014,073 | 362 |
| 2 | 573,002 | 1,014,072 | 362 |

Plus Code: 5MC7+5M9 Buenos Aires, Provincia de Puntarenas

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

| Nº | Descripción | Tipo información | Números de Contactos | | | Fecha Consulta |
|----|--|------------------|----------------------|---------|-------|----------------|
| 1 | Se vende lote cercano al centro de Buenos Aires, topografía plana, acceso por servidumbre de paso. | Oferta | 8491-3497 | | | 26/3/2026 |
| | | Coordenadas | Este | 573,492 | Norte | 1,013,936 |
| 2 | Buenos aires, 100 m norte y 100 m este del palí | Base de Datos | 8860-8866 | | | 26/3/2026 |
| | | Coordenadas | Este | 573,230 | Norte | 1,014,564 |
| 3 | 172,50M SUR, 15,00M ESTE Y 37,50M NORTE DE EL COLONO, BUENOS AIRES. | Base de Datos | 8899-0606 | | | 23/2/2026 |
| | | Coordenadas | Este | 573,163 | Norte | 1,013,690 |
| 4 | | | | | | |

| DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO | | 214-60301046875000-2026-U | |
|--|---|-------------------------------------|-------------|
| VIAS DE COMUNICACIÓN | | ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS | |
| Tipo de ruta | Calle local | Caño | SÍ |
| Material | Asfalto | Cuneta | SÍ |
| Ancho de vía | 22.18 m | Cordón | SÍ |
| Acera | SÍ | ACCESO A LA FINCA | |
| | | Calle pública | |
| DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS | | DATOS SOCIOECONÓMICOS | |
| Teléfono | SÍ VARIOS | Internet por Cable | SÍ VARIOS |
| Alumbrado | SÍ ICE | Jardines y Parques | SÍ a 125 m |
| Electricidad | SÍ ICE | Transporte Público | SÍ a 100 m |
| Agua Potable | SÍ AYA | Edificios Comerciales | SÍ a 30 m |
| Señal celular | SÍ VARIOS | Recolección de basura | SÍ a 0 m |
| TV por Cable | SÍ | Edificios públicos / comunales | SÍ a 150 m |
| Medidores instalados | Electricidad y Agua | Comercial | |
| CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS | | | |
| Frente principal: | 11.18 m | Nivel sobre calle: | 0.00 m |
| Fondo: | 63.75 m | Pendiente % | 9 |
| Relación: | 5.7021467 | Tipo de vía: | 3 |
| Servicios | S1 4 S2 16 | Ubicación: | Medianero |
| RIESGOS POTENCIALES | | | |
| Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados: | | | NO |
| Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres): | | | |
| Cuerpo de agua cerca | Arroyo | Distancia a construcción | 15.00 m |
| Topografía | Ondulada | Pendiente | Descendente |
| Posibilidad de daños | | | Ninguno |
| Riesgo deslizamiento | | | Ninguno |
| GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA | | | |
| La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 90.00% | | | |
| AFECTACIONES DEL BIEN | | | |
| FECHA ESTUDIO | GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES | | |
| 20/3/2026 | No posee anotaciones ni gravámenes. | | |
| Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble: | | | NO |
| OBSERVACIONES | | | |
| Terreno medianero de topografía ondulada descendente con acceso por calle pública asfaltada. Ubicado dentro de los cuadrantes urbanos de Buenos Aires. Local comercial en buen estado. Necesita reparaciones medias en techos e instalación eléctrica. Terreno afectado por ley forestal #7575 art 33. Se aplica demérito en zona de protección con la quebrada. | | | |

| DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES | | 214-60301046875000-2026-U | |
|--|---|---|--|
| CONSTRUCCIONES | | | |
| Tipo de construcción existente: Local comercial restaurante | | Uso predominante: Comercial | |
| Estado de la edificación: Existente | Avance: 100% Presupuestado | | |
| Nombre del Profesional Responsable de la obra: | | | |
| Nombre del Desarrollador: | | | |
| Número de Contrato CFIA: | No.de licencia (permiso) municipal de construcción: | | |
| Documentos de construcción adicionales: | | | |
| Propiedad utilizada por: Solicitante | Nombre: | 0 | |
| Vigencia del contrato de arrendamiento: | | | |
| Área construcción principal: 184.00 m2 | Porcentaje de cobertura: 23% | Año de construcción: 2000 | |
| DETALLE DE ELEMENTOS | | | |
| TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: | | NÚMERO DE NIVELES: 1 | |
| LC02 | | | |
| Estructura Mampostería y bloques de concreto | Sistema eléctrico: | | |
| Paredes Mampostería y bloques de concreto | Cableado entubado: <u>Sí</u> <u>Parcial</u> | Interruptor: <u> </u> | |
| Entrepiso Metálico en RTG | Tablero eléctrico (caja de breaker): <u>Sí</u> | Disyuntor: <u> </u> | |
| Estruc. Techo Metálica en RTG | Estado General: <u>Regular</u> <i>Inspección vía muestra</i> | | |
| Cubierta Ondulado HG (necesita reparaciones) | Sistema de evacuación pluvial: | | |
| Cielos Tablilla PVC | Canoas y bajantes: <u>Sí</u> <u>Parcial</u> | Estado: <u> </u> | |
| Pisos Cerámico | Otro sistema (indique): <u> </u> | | |
| Fachada Plana | Canoas de metálicas parcialmente | | |
| Aposentos Restaurante, cocina, 2 servicios sanitarios, 1 bodega, comedor, y 5 ranchos pequeños en zona posterior | Tanques de Gas: | | |
| Parqueos 0 | Gas LP: <u>100 lbs</u> Ubicación: fuera de la edificación | | |
| Otros No | <i>En caso de encontrarse dentro, adjuntar fotografías de la ubicación y estado</i> | | |
| Red de agua caliente No | Estado Físico y de Mantenimiento General: | | |
| Tanque captación de agua No | Paredes <u>Bueno</u> | Cielos <u>Bueno</u> | |
| | Pisos <u>Bueno</u> | Cubierta <u>Deficiente</u> | |
| Apreciación visual de desplome | | | |
| Fisuras | | | |
| Repellos <u>Leve</u> | Pisos <u>Ninguno</u> | | |
| | | Apreciación visual de desplome | |
| | | Paredes <u>Ninguno</u> Pisos <u>Ninguno</u> Cielos <u>Ninguno</u> | |
| OBRAS COMPLEMENTARIAS | | | |
| Estado de la edificación: | | Avance: | |
| DESCRIPCIÓN | | | |
| PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN | | | |
| Etapas | % avance acum. | % de giro | Detalle de avance esperado |
| 1 | | | |
| 2 | | | |
| 3 | | | |
| 4 | | | |
| 5 | | | |
| | | | Se recomienda un primer giro: <u> </u> |
| | | | Equivalente al: <u> </u> |
| | | | Del monto destinado a construcción |
| | | | <i>Los rubros de avance propuestos sirven como referencia para revisar el progreso del proyecto, pero el</i> |
| OBSERVACIONES | | | |

Local comercial destinado a restaurante en buen estado. Necesita reparaciones intermedias en instalación eléctrica y techos. Cuenta con una cocina, comedor, bodega, dos servicios sanitarios y ranchos pequeños en zona posterior del lote. Quebrada cercana a aproximadamente 15 m de la edificación. Se observan cables eléctricos sin entubar. Se observan goteras en techos. El local comercial comparte estructura y accesos con el terreno colindante "oeste". Posible invasión de construcciones entre ambos terrenos vecinos.

El día de la visita no se observaron riesgos por parque de la quebrada.

| AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES | | | | | | | | | | 214-60301046875000-2026-U | |
|-----------------------------------|---|-----------------------------|---------------|----------|---------------------------------|----------|---------------|---------------|-----------------------|---------------------------|---|
| CONSTRUCCIONES | | | | | | | | | | | |
| Forma de explotación | Área m ² | V. Unit. ¢ / m ² | VRN ¢ | VUT años | Edad años | Estado | Factor Depre. | Factor Estado | VNR ¢ | VUR años | Valor Unitario Final ¢ / m ² |
| Restaurante | 132.00 | 400,000 | 52,800,000 | 75 | 26 | B | 0.7666 | 0.9748 | 39,456,516.00 | 56.0 | 298,913 |
| Ranchos posteriores | 52.00 | 75,000 | 3,900,000 | 20 | 5 | B | 0.8438 | 0.9748 | 3,207,880.00 | 16.5 | 61,690 |
| | | | - | 50 | 15 | B | 0.8050 | 0.9748 | - | | 0 |
| | | | - | 50 | 0 | O | 1.0000 | 1.0000 | - | | 0 |
| | | | - | 50 | 0 | O | 1.0000 | 1.0000 | - | | 0 |
| | | | - | 50 | 0 | O | 1.0000 | 1.0000 | - | | 0 |
| TOTAL | 184.00 | | 56,700,000 | | | | | | 42,664,396.00 | | |
| OBRAS COMPLEMENTARIAS | | | | | | | | | | | |
| Forma de explotación | Área m ² | V. Unit. ¢ / m ² | VRN ¢ | VUT años | Edad años | Estado | Factor Depre. | Factor Estado | VNR ¢ | VUR años | Valor Unitario Final ¢ / m ² |
| Portón principal | | | - | | | | | | - | | |
| TOTAL | - | | - | | | | | | - | | |
| MEJORAS AL TERRENO | | | | | | | | | | | |
| Forma de explotación | Área m ² | V. Unit. ¢ / m ² | VRN ¢ | VUT años | Edad años | Estado | Factor Depre. | Factor Estado | VNR ¢ | VUR años | Valor Unitario Final ¢ / m ² |
| | | | - | | | | | | - | | |
| | | | - | | | | | | - | | |
| TOTAL | | | - | | | | | | - | | |
| VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES | | | | | | | | | | | |
| CONSTRUCCIONES | | | | | | | | | ¢42,664,396.00 | | |
| OBRAS COMPLEMENTARIAS | | | | | | | | | ¢0.00 | | |
| VALOR TOTAL | | | | | | | | | ¢42,664,396.00 | | |
| MÉTODO DE DEPRECIACIÓN | | | | | | | | | | | |
| DEFINICIONES | | | | | | | | | | | |
| Área | Dimensión de la construcción | | Estado | | Estado físico del bien (Actual) | | ESTADO | | | | |
| | Medida en metros, m ² , o unidades | | Factor Depre. | | Factor de Depreciación | | | | | | |
| V. Unit. | Valor Unitario Nuevo | | Factor Estado | | Factor de Estado | | | | | | |
| | Valor de Reposición Nuevo | | VNR | | Valor Neto de Reposición | | | | | | |
| VUT | Vida Útil Total estimada del bien | | VUR | | Vida Útil Remanente | | | | | | |
| Edad | Edad del bien (años de construido) | | | | | | | | | | |
| Método de depreciación utilizado: | | | Ross-Heidecke | | | | | | | | |
| O | ÓPTIMO | | | | | | | | | | |
| MB | MUY BUENO | | | | | | | | | | |
| B | BUENO | | | | | | | | | | |
| I | INTERMEDIO | | | | | | | | | | |
| R | REGULAR | | | | | | | | | | |
| D | DEFICIENTE | | | | | | | | | | |
| M | MALO | | | | | | | | | | |
| MM | MUY MALO | | | | | | | | | | |
| DM | 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 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.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60301046875000-2026-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-60301046875000-2026-U

REGISTRO NACIONAL
Registro de Bienes Reales

REGISTRO INMOBILIARIO
SUBDIRECCIÓN
CATASTRAL

INSCRIPCIÓN No:
6-2089814-2018

Fecha : 12/11/2018 10:42:59
 Registrador: JOSE ALONSO RETANA ZAMORA
 3452759D37A51D272EA090506860F19A

Catastro Nacional
 2018-92491-C
 08/11/2018 08:43:31
 Ingreso



Contrato 810798
Fecha 06/11/2018
Sellado CFIA

ENTERO BANCARIO No. 28914124-9
MONTO 11,640.00 COLONES



UBICACION
 HOJA BUENOS AIRES
 HOJA GENERAL
 ESCALA 1 : 50000
 COORDENADAS CRTM05

COORDENADAS NACIONALES CRTM05

| PUNTO | ESTE (m) | NORTE (m) |
|-------|-----------|------------|
| 1 | 572991.04 | 1014072.30 |
| 2 | 573002.18 | 1014071.28 |
| 3 | 572998.61 | 1014033.03 |
| 4 | 572991.99 | 1014008.58 |
| 5 | 572978.80 | 1014012.99 |
| 6 | 572980.64 | 1014033.04 |
| 7 | 572986.97 | 1014032.93 |



Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial



NOTAS:

ERROR ANGULAR NO SE DA POR EL METODO UTILIZADO.
 LEVANTAMIENTO POLAR CON ESTACION TOTAL
 ERROR LINEAL ESTIMADO 0.02m.
 EXACTITUD RELATIVA +/- 0.02m.
 EXACTITUD ABSOLUTA +/- 0.40m.
 ESCALA DEL MAPA CATASTRAL 1:1000
 DATOS TOMADOS DE LA ORTOFOTO OFICIAL AVISO 01-2011
 PUBLICADA EN GACETA 146 DEL 29 DE JULIO DEL 2011
 DEL I.G.N. Y REGISTRO INMOBILIARIO.
 LINDEROS Y VERTICES EXISTENTES.
 MODIFICA AL PLANO CATASTRADO N° P-0362812-1979.
 AFECTADO POR LEY FORESTAL N° 7575 ART. N° 33.
 FRENTE TOTAL A CALLE PUBLICA 11.18m LINEA 1-2.
 PARA RECTIFICAR AREA.

| | | |
|---|---|---|
| SITUADO EN: BUENOS AIRES | | ESCALA 1:1000 |
| DISTRITO: 01° BUENOS AIRES | | FECHA OCTUBRE 2018 |
| CANTON: 03° BUENOS AIRES | | PROTOCOLO - TOMO 21106 |
| PROVINCIA: 06° PUNTARENAS | | FOLIO 012 |
| AREA SEGUN REGISTRO 756.23m ² | INFORMACION REGISTRO PUBLICO FOLIO REAL 6046875-000 | |
| AREA 799m² | IDENTIFICADOR PREDIAL 60301004687500 | EDDIE NAJERA ARIAS TOPOGRAFO ASOCIADO TA-17235 |

INFORME REGISTRAL

214-60301046875000-2026-U

20/3/26, 15:41

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 46875---000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 46875 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: PARA CONSTRUIR CON 1 CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 1-BUENOS AIRES CANTON 3-BUENOS AIRES DE LA PROVINCIA DE
PUNTARENAS

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA

SUR : RAUL ELADIO VINDAS MORALES

ESTE : ISMAEL OBANDO MARTINEZ Y QUEBRADA EL PUEBLO

OESTE : FLOR MARIA ALVARADO GODINEZ

MIDE: SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS

PLANO:P-2089814-2018

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

IDENTIFICADOR PREDIAL:603010046875__

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE
LA PROVINCIA DE PUNTARENAS NUMERO 46875 Y ADEMAS PROVIENE DE 2912 209 001

VALOR FISCAL: 57,900,479.49 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCUENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS MIL CUATROCIENTOS
SETENTA Y NUEVE COLONES CON CUARENTA Y NUEVE CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2025-00472770-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 04-JUL-2025

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 20-03-2026 a las 15:41 horas

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

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES

| Calificación de la Liquidez | | ALTA | | |
|-----------------------------|--|-------------------------------|--------------------------------------|---------------|
| 1 | Informe de avalúo N°: | 214-60301046875000-2026-U | Tipo: | Urbano |
| 2 | Nombre del Solicitante | BANCO NACIONAL DE COSTA RICA | Número de cédula | 4000001021 |
| 3 | Nombre del Perito que valoró: | Ing Ricardo Rodríguez Bovieri | Empresa: | 0 |
| 4 | Avalúo para: | Originación | Aplica revisión de fondo: | No |
| 5 | Monto del avalúo | 73,576,108.00 | Monto solicitado: | 33,195,914.32 |
| 6 | EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN: | | | |
| 7 | Terreno medianero de topografía ondulada descendente con acceso por calle pública asfaltada. Ubicado dentro de los cuadrantes urbanos de Buenos Aires. Local comercial en buen estado. Necesita reparaciones medias en techos e instalación eléctrica. Terreno afectado por ley forestal #7575 art 33. Se aplica demérito en zona de protección con la quebrada. | | | ACEPTAR |
| 8 | Nombre y firma de quien aplica la matriz | ING RICARDO RODRÍGUEZ B | Emp. N° | 787 |
| 9 | Fecha de aplicación 1 (Avalúo) | 26/3/2026 | Fecha de aplicación 2 (Correcciones) | |