



AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES		SIPCO	17988	214-21009025211700-2026-U
PROPÓSITO DEL AVALÚO Bienes adjudicados					
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
Banco Nacional de Costa Rica			Céd. Jurídica 4-000-001021		
NOMBRE DEL PROPIETARIO					
Banco Nacional de Costa Rica			Céd. Jurídica 4-000-001021 100%		
NOMBRE EXDEUDOR (S)					
Rodríguez Campos Freddy			Céd. Identidad 2-0453-0265		
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	10 - SAN CARLOS				
Distrito:	09 - PALMERA				
Localidad:	La Palmera				
DIRECCIÓN EXACTA					
La Palmera, de la Guardia Rural 535 m al N y 85 m al E					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	2-934614-1990		Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	21009025211700		595,58 m2		
Identificador Predial	21009025211700		595,58 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO			¢9 858 040,16		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢0,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢9 858 040,16		
VALOR EN LETRAS: NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL CUARENTA COLONES 16/100					
Tiempo estimado para la venta del bien: 18 meses Ámbito máximo de mercado potencial General Nacion					
Uso predominante del bien: Residencial Horizontal Especifique: Lote en verde para vivienda					
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ¢0,00					
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES Se recomienda limpiar, y demarcar y certificar al 100% por topografía, lote medianero, irregular, topografía quebrada con plantel en la parte alta y atrás una diferencia de nivel de aproximadamente 1,5 m, tiene cuneta al frente, se indica que tiene los servicios básicos frente al lote, solo hay cuneta, estas cerca del centro, se tiene camino interno en mal estado y esta enmontado.					
Nombre del Perito Jorge Alberto Bolaños Venegas					
Tipo de Profesional ING. CIVIL Carnet IC-10557 Firma del Perito					
Código Perito SIACC 726 Emp. 1573 Identificación N° 2-0459-0056					
Nombre de la empresa Jorge Alberto Bolaños Venegas Cód. Empresa 00000309					
Fecha inspección: 10 junio 2026 Fecha informe: 12 junio 2026					
Números telefónicos para contacto 83733318					
Correo electrónico / Dirección WEB albertbol@hotmail.com					

AVALÚO DEL TERRENO						214-21009025211700-2026-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO										TC:	¢460,00/\$
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢/m²		18 000,00		22 500,00		0,00		21 000,00		0,00	
Área	595,58	1 000,00	1,1865	400	0,8769	1,0000		535	0,9652	1,0000	
Nivel	0	1,5	1,0460	0	1,0000	1,0000		0	1,0000	1,0000	
Frente	20,39	23,68	0,9633	20	1,0048	1,0000		20	1,0048	1,0000	
Fondo	36,2	44,86	1,0000	20	1,0000	1,0000		26	1,0000	1,0000	
Forma	irreg	irreg	1,0000	reg	1,0000	1,0000		reg	1,0000	1,0000	
Pendiente	20	2	0,7939	0	0,7738	1,0000		0	0,7738	1,0000	
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	1,0000		5	1,0000	1,0000	
Servicios 1	2	1	1,0305	1	1,0305	1,0000		1	1,0305	1,0000	
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	1,0000		16	1,0000	1,0000	
Tipo de Vía	4	4	1,0000	4	1,0000	1,0000		4	1,0000	1,0000	
Indexación		1,0000		1	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Por comercio		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		0,9781		0,7026		1,0000		0,7734		1,0000	
Valores Homologados ¢		17 605,62		15 808,85				16 241,04			
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	¢16 552 /m2		Valor ajustado		¢16 552 / m2				¢0 / m2		
Factor secciones	1,0000		Área		595,58 m2				¢0 / m2		
VALOR UNITARIO FINAL						¢16 552,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						¢9 858 040,16					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	Calle pública					Calle pública					
SUR	Francisco Méndez Arce					Parece finca					
ESTE	Neftali Rojas Soto					Parece como con rancho					
OESTE	Francisco Méndez Arce					Vivienda					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	458 054					1 152 837					283
Plus Code: CJG8+6QC San Francisco, Provincia de Alajuela											
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción			Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Del Bar La Palmera 645 m al E			Oferta		83932678			10/6/2026		
				Coordenadas		Este	458 724	Norte	1 152 039		
2	750 m E de la escuela			Base de Datos		63731597			8/4/2025		
				Coordenadas		Este	458 798	Norte	1 151 982		
3											
				Coordenadas		Este		Norte			
4	125 m Sur y 1.2 km al este de la Iglesia Católica de La Palmera			Base de Datos		84243802			5/3/2025		
				Coordenadas		Este	459 235	Norte	1 151 841		
5											
				Coordenadas		Este		Norte			

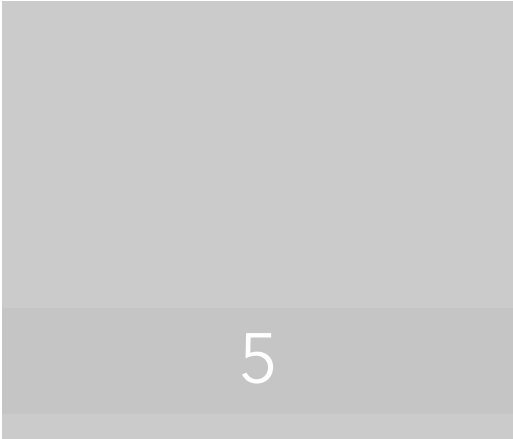
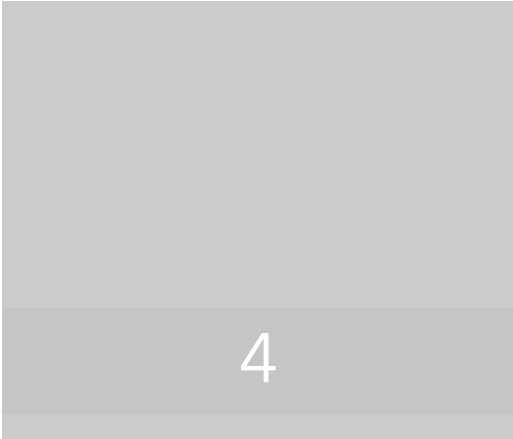
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-21009025211700-2026-U		
VIAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS				
Tipo de ruta	Calle local	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico	
Material	Concreto	Cuneta	SÍ	Alcantarillado pluvial	NO	
Ancho de vía	10,40 m	Cordón	NO			
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA		Calle pública		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	SÍ	Varios	Clase social	Media Baja
Alumbrado	SÍ Coopelesca	Jardines y Parques	SÍ	a 700 m	Clase social zonas cercanas	Media Baja
Electricidad	SÍ Coopelesca	Transporte Público	SÍ	a 700 m	Densidad poblacional	Media
Agua Potable	SÍ Asada	Edificios Comerciales	SÍ	a 700 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ Varios	Recolección de basura	SÍ	a 0 m	Residencial, ganadería, agricultura, comercio	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ	a 700 m		
Medidores instalados	Ninguno					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS						
Frente principal:	20,39 m	Nivel sobre calle:	0,00 m			
Fondo:	35,19 m	Pendiente %	20			
Relación:	1,725846	Tipo de vía:	4			
Servicios	S1 2	Ubicación:	Medianero			
	S2 16					
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:					Regular	
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia a construcción	0,00 m	Posibilidad de daños	Ninguno	
Topografía	Quebrada	Pendiente	Ascendente	Riesgo deslizamiento	Bajo	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA						
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 63,00%						
AFECTACIONES DEL BIEN						
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES						
FECHA ESTUDIO	Reservas y restricciones, citas: 385-18547-01-0800-001					
12/6/2026						
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble: NO						
OBSERVACIONES						
Terreno medianero, con pendiente ascendente, con plantel en la parte de arriba y luego un talud como de 1,5 m, pasan los servicios básicos al frente, y el centro esta a aproximadamente a 700 m. La calle al frente es de concreto, es irregular, esta encharrado, se hizo el camino solo para entrar hasta el fondo y los lados al fondo.						

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21009025211700-2026-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-21009025211700-2026-U

CATASTRO NACIONAL	
SECCION DE MICROFILM	
ROLLO 219	IMAGEN 126
FECHA 22 NOV. 1990	FIRMA

94-A-10-9-8

**REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL**

El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:

20 NOV 1990

20 NOV 1990

Fecha

Firma Autorizada



LEVANTAMIENTO POLAR
POLIGONAL ABIERTA
ERROR ANGULAR 00°00
ERROR LINEAL 0.00m
DOY FE QUE LOS LINDEROS
SON EXISTENTES

LINEA		AZIMUT	DISTANCIA	
1	2	67° 14'	20	39
2	3	172° 09'	36	71
3	4	255° 11'	13	92
4	1	342° 06'	33	67

Colegio Federal de Ingenieros
 y de Arquitectos de Costa Rica
 14 NOV 1990
 ANOTADO



PROPIEDAD DE FRANCISCO MENDEZ ARCE CEDULA 2-245-817		SITUADO EN: LA PALMERA DISTRITO 9º PALMERA CANTON 10º SAN CARLOS PROVINCIA 2º ALAJUELA		ES PARTE FOLIO REAL 2243239-000
 RODRIGO FONSECA ROMERO TOPOGRAFO ASOCIADO T. A. 3965		AREA 595.58 m² AREA SEGUN REGISTRO 5 ha 4802.28 m²		
PROTOCOLO TOMO 6019	FOLIO 148	FECHA 27-10-1990	ARCHIVO N° L-R.-15, P.-42	ESCALA 1:400

INFORME REGISTRAL

12/6/26, 17:58

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 252117--000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 252117 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 9-LA PALMERA CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA
SUR : FRANCISCO MENDEZ ARCE
ESTE : NEFTALI ROJAS SOTO
OESTE : FRANCISCO MENDEZ ARCE

MIDE: QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO METROS CON CINCUENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:A-0934614-1990
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL:210090252117__

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA
PROVINCIA DE ALAJUELA NUMERO 252117 Y ADEMAS PROVIENE DE 243239 000

VALOR FISCAL: 10,523,894.22 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: DIEZ MILLONES QUINIENTOS VEINTITRES MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y
CUATRO COLONES CON VEINTIDOS CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2026-00241674-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 23-MAR-2026

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 385-18547-01-0800-001
FINCA REFERENCIA: 00243239 000
AFECTA A FINCA: 2-00252117 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY
FINCA REFERENCIA: 00243239 000

Emitido el 12-06-2026 a las 17:54 horas

about:blank

1/1

Certificación Catastral



Cantón

210 - SAN CARLOS

Distrito

21009 - LA PALMERA

ID predio

21009025211700

Número finca

2-0252117-0-0

Área Plano Catastrado

595.58 m²

Área Según Registro

595.58 m²

Cautelar

Tomo-Asiento	Tipo
No tiene Trámites Administrativos asociados	

Plano

209346141990

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

Información Confidencial

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.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		ALTA	
1	Informe de avalúo N°:	214-21009025211700-2026-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	Banco Nacional de Costa Rica	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Jorge Alberto Bolaños Venegas	Empresa: Jorge Alberto Bolaños Venegas
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Sí
5	Monto del avalúo	9 858 040,16	Monto solicitado: 10523894,22
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Se recomienda limpiar, y demarcar y certificar al 100% por topografía, lote medianero, irregular, topografía quebrada con plantel en la parte alta y atrás una diferencia de nivel de aproximadamente 1,5 m, tiene cuneta al frente, se indica que tiene los servicios básicos frente al lote, solo hay cuneta, estas cerca del centro, se tiene camino interno en mal estado y esta enmontado.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Jorge Alberto Bolaños Venegas	Emp. N° 1573
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	15/6/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)