

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-60302019214700-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		BIENES TEMPORALES			
NOMBRE SOLICITANTE (S) EX DEUDOR					
Vargas	Quesada	Alvaro Antonio		Céd. Identidad	5-0153-0214
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
Banco Nacional de Costa Rica				Céd. Jurídica	Proporción de Derechos 4-000-001021 100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	06 - PUNTARENAS				
Cantón:	03 - BUENOS AIRES				
Distrito:	02 - VOLCAN				
Localidad:	EL PEJE				
DIRECCIÓN EXACTA					
Code plus: 5HF4+JHM Buenos Aires, Provincia de Puntarenas					
Puntarenas, Buenos Aires, Volcán, El Peje, de la Escuela 900m Sur y 40m Oeste.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Plano				
Plano de catastro N°	P-1625427-2012		509,00 m2		
Identificador Predial	60302019214700		509,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢7 911 682,88	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢7 911 682,88	
VALOR EN LETRAS:		SIETE MILLONES NOVECIENTOS ONCE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS COLONES 88/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:		18 meses	Ambito máximo de mercado potencial		General
Uso predominante del bien:		Otro	Especifique:		Lote sin uso
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES		Lote baldío con disponibilidad de servicios publico básicos. El inmueble de encuentra afectado por la Ley Forestal 7575, Artículo 33.			
Nombre del Perito		Arq. Félix Villalobos Granados			
Tipo de Profesional		Arquitecto	Carnet	A-7007	Firma del Perito
Código Perito SIACC		741	Emp.	327	Identificación N°
Nombre de la empresa		N/A		Cód. Empresa	N/A
Nombre y firma representate legal de la empresa					
Fecha inspección:		24 junio 2025	Fecha informe:		25 junio 2025
Números telefónicos para contacto		2773-3922 y 8828-3922			
Correo electrónico / Dirección WEB		fevigacr@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO						214-60302019214700-2025-U				
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO										
Características	SUJETO	COMPARABLES								
		1	Factor	2	Factor	3	Factor			
VALOR €/m2		16 913,78		35 005,84		27 731,22				
Extensión (área)	509	629,00	1,2644	425	1,1109	200	0,8663			
Frente	21,4	3	1,6247	12	1,1556	10	1,2095			
Pendiente	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000			
Nivel	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000			
Ubicación residencial del sujeto	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000			
Vía	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000			
Servicios Públicos 1	1	4	1,0000	1	1,0000	1	1,0000			
Servicios Públicos 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000			
Regularidad (Área del Menor Rectángulo Circunscrito (AMRC))	1,00	1,00	1,0000	1,00	1,0000	1,00	1,0000			
Frentes	1	1	1,1000	1	1,1000	1	1,1000			
Factor de negociación	1	1	0,7000	1	0,7000	1	0,7000			
Uso actual	1	1	1,0000	1	0,8000	1	1,0000			
Factor de Homologación		1,5817		0,7908		0,8068				
Valores Homologados		26 752,43		27 682,89		22 372,61				
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO										
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE								
Normal	1,0000	Área afectada	309,00 m2	Zona principal						
Zona de proteccion	0,0000	Área afectada	200,00 m2	Afectacion de la Ley Forestal 7575						
		Área afectada								
VALOR DEL TERRENO										
Valor conclusivo	€25 603 /m2	Valor ajustado	€15 544 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno						
Factor secciones	0,6071	Área	509,00 m2	€0 / m2						
VALOR UNITARIO FINAL		€15 543,58 /m2								
VALOR TOTAL DEL TERRENO		€7 911 682,88								
LINDEROS ACTUALES										
NORTE	Calle publica:			Calle						
SUR	Quebrada y otros			Quebrada						
ESTE	Resto reservado			Lote						
OESTE	Constructora Nivesur y Acarreos S.A.			Lote						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05										
VÉRTICE	ESTE	NORTE				Altitud				
1	561 150	1 014 448				426				
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES										
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta				
1	Benigno Carvajal Ureña. Volcan, 50 m Norte del cementerio. Coordenadas:563434/1015104. Telefonos:8638-7366	Transacción	8638-7366			1/3/2025				
		Coordenadas	Este	563 434	Norte	1 015 104				
2	Edgar Gacia Roman,El Peje,250 m Oeste del cruce El Peje/S. Isidro.Telefono: 8516-8012. Coordenadas 561105/1015540.	Transacción	85168012			1/3/2025				
		Coordenadas	Este	561 105	Norte	1 015 540				
3	Oferta de lote en El Peje.Vende Doña Sonia. Coordenadas:558666/1016809. telefonos:857546660	Transacción	85754666			1/3/2025				
		Coordenadas	Este	558 666	Norte	1 016 809				
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 evaluador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.										

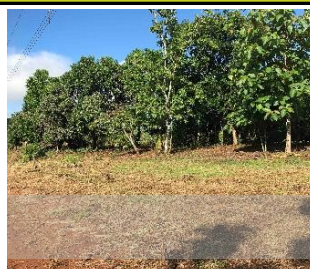
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-60302019214700-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Lastre mezclado grueso	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	11,00 m	Cordón	NO		
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA			Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ Varias empresas	Internet por Cable	NO Varias empresas	Clase social	Media
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	NO	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	NO	Densidad poblacional	Media
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 900 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ Varias empresas	Recolección de basura	SÍ	Residencial	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 600 m		
Medidores instalados	Electricidad y Agua				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	21,40 m	Nivel sobre calle:	1,00 m		
Fondo:	23,74 m	Pendiente %	3		
Relación:	1,10934579	Tipo de vía:	5		
Servicios	S1 1	Ubicación:	Medianero		
	S2 16				
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):					
Cuerpo de agua cerca	Quebrada	Distancia	Quebrada Pita	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: 51,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
24/6/2025	No hay gravámenes.				
OBSERVACIONES					
Lote baldío con disponibilidad de servicios publico básicos. Se debe de realizar la demarcación por un topógrafo de los vértices según el plano catastrado. El inmueble de encuentra afectado por la Ley Forestal 7575, Artículo 33.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60302019214700-2025-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES: 1-2-3 correspondientemente



PLANO DE CATASTRO

214-60302019214700-2025-U

INSCRIPCIÓN: 6-1625427-2012

Fecha : 10/12/2012 13:47:41
 Registrador: RODRIGO CHACON ALVARADO
 83967E7AC044E3777D4A955BB654D441

Catastro Nacional
1-2786857

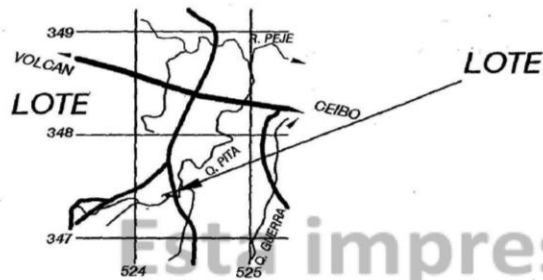
06/12/2012 10:44:59

Reingreso

ENTERO BANCARIO NUMERO
14201407-9



LOCALIZACION
HOJA BUENOS AIRES
 ESCALA 1:50000
 PROPIEDAD UBICADA CON G.P.S.



LINEA	A Z I M U T	DIST.
1 - 2	242° 11'	21.40m
2 - 3	141° 42'	17.05m
3 - 4	149° 42'	15.00m
4 - 5	28° 25'	14.00m
5 - 6	60° 01'	6.02m
6 - 1	332° 11'	23.74m

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
 Y DE ARQUITECTOS
 SEDE REGIONAL SUR
30 NOV 2012
 Ho: 23
 HORA FIRMA

E 561150.70
 N 1014448.18

FIN DE CALLE PUBLICA


COLINDANTE:

A = FREDDY MARTINEZ FUENTES

FRENTE A CALLE PUBLICA: 21.40m.

AFECTADO POR LA LEY FORESTAL N° 7575, ARTICULO 33

POLIGONAL ABIERTA, LEVANTAMIENTO POLAR ERRORES ESTIMADOS: LINEAL=0.01m, ANGULAR=00°01', LINDEROS EXISTENTES.

INFORMACION DE REGISTRO PUBLICO
FOLIO REAL MATRICULA

ES PARTE DE:

600019337-000

AREA: 10665.12 m²

SITUADO EN: EL PEJE

DISTRITO: 2° VOLCAN

CANTON: 3° BUENOS AIRES

PROVINCIA: 6° PUNTARENAS

ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE
 PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE. UNA VEZ
 INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO
 RESPECTIVO, EL PLANO
 SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS
 CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA
 DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO.

AREA:
509 m²
ESCALA 1:1000
APARTADO:
1269
FECHA
NOVIEMBRE
 2012

PROTOCOLO
TOMO: 16137 FOLIO: 146
COMP. A L-36 F-74-76

RAFAEL VARGAS GALDENON
 PERITO TOPOGRAFO P.T.2339

ESTUDIO DE REGISTRO

214-60302019214700-2025-U

24/6/25, 10:34

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales del Registro Nacional

[Inicio](#) | [Ayuda](#) | [Preguntas Frecuentes](#) | [Entidades Receptoras](#) | [Contáctenos](#) | [Desconectar](#) | [Félix Villalobos](#)

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 Catastral
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, sírvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 192147-000

PROVINCIA: PUNTARENAS **FINCA:** 192147 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 2-VOLCAN CANTON 3-BUENOS AIRES DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA
SUR : QUEBRADA PI#A, MIGUEL RODRIGUEZ, RAMON VARGAS, FLORENCIO VILLANUEVA, LOTES 5 , 6 Y 7
ESTE : RESTO RESERVADO
OESTE : PRIMER LOTE SEGREGADO DE CONSTRUCTORA NIVESUR Y ACARREOS S.A

MIDE: QUINIENTOS NUEVE METROS CUADRADOS
PLANO:P-1625427-2012
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
6-00019337	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 4,581,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CUATRO MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y UN MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2019-00499373-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 28-AGO-2019

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 297-14096-01-0901-013
FINCA REFERENCIA 600019337 000
AFECTA A FINCA: 6-00192147 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 24-06-2025 a las 10:34 horas

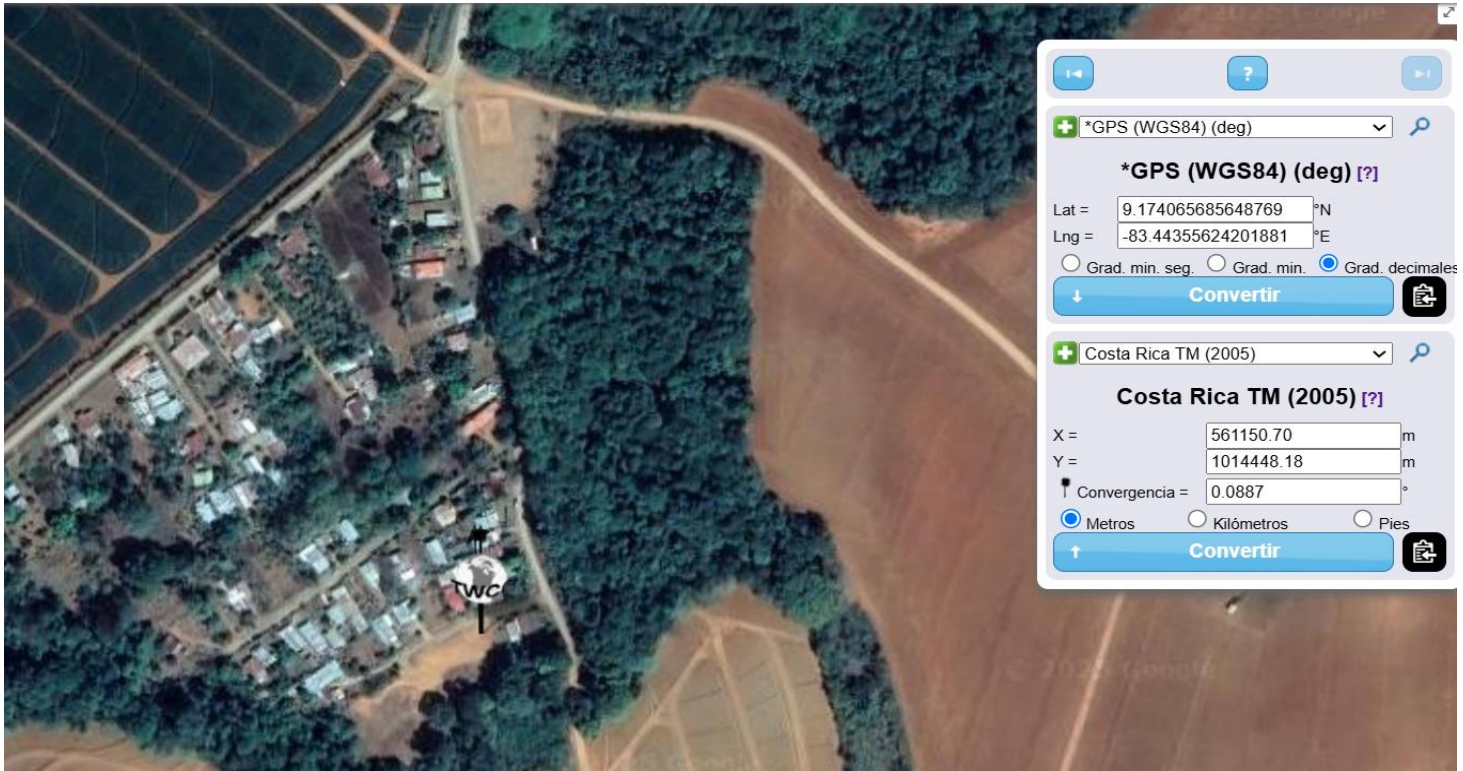
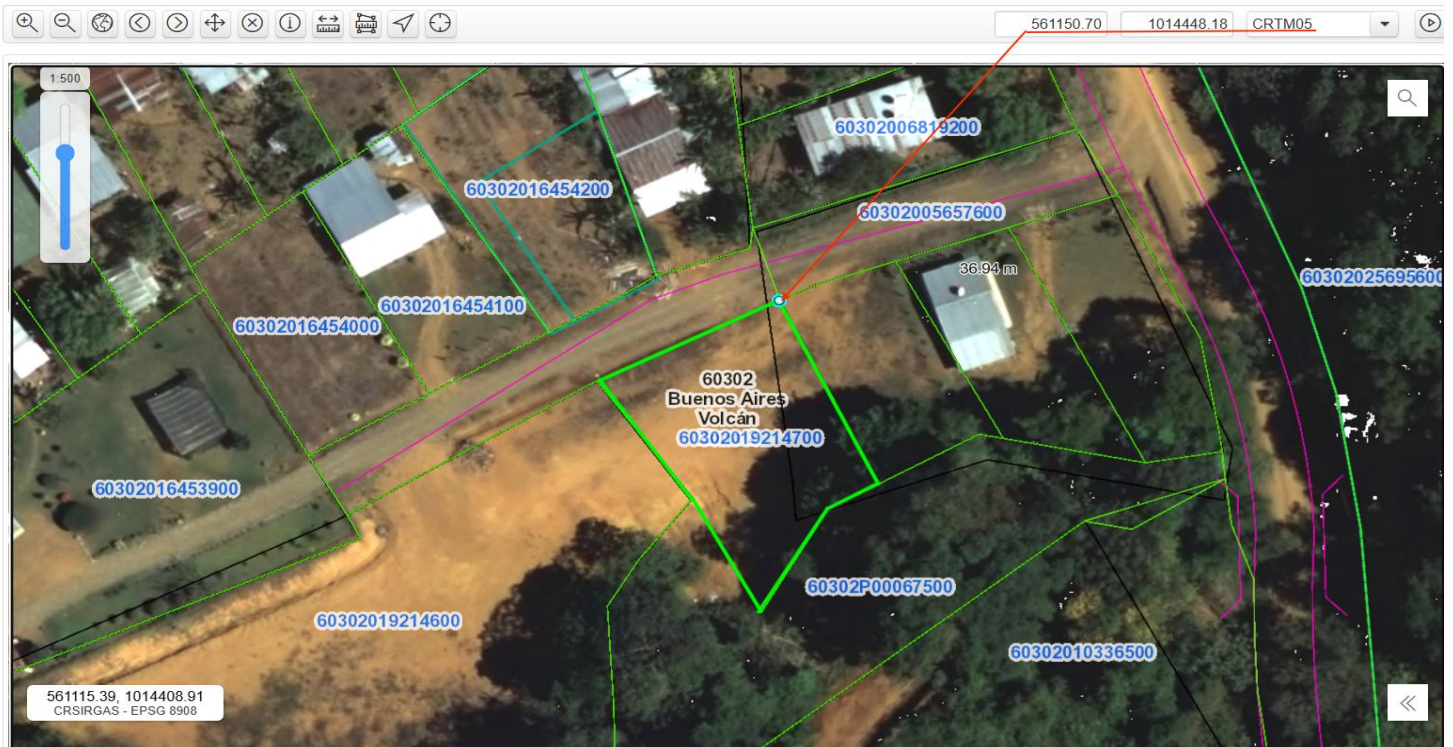
[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)

Todos los derechos reservados . 2024 . Registro Nacional . San José, Curridabat . Apartado Postal 523-2010 Curridabat
rnpdigital@rnp.go.cr

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior

CERTIFICADO CATASTRAL

214-60302019214700-2025-U



CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-60302019214700-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	Vargas Quesada Alvaro Antonio	Número de Exdudor 5-0153-0214
3	Nombre del Perito que valoró:	Arq. Félix Villalobos Granados	Empresa: N/A
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo:
5	Monto del avalúo	7 911 682,88	Avalúo anterior: -
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Lote baldío con disponibilidad de servicios publico básicos. El inmueble de encuentra afectado por la Ley Forestal 7575, Artículo 33.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	FELIX VILLALOBOS GRANADOS	Emp. N° A-7007
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	25/6/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)