

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-60502021514700-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		BIENES TEMPORALES			
NOMBRE SOLICITANTE (S) EXDEUDOR					
GUTIERREZ	ALVARADO	SARA	Céd. Identidad	5-0157-0655	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica	4-000-001021	100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	06 - PUNTARENAS				
Cantón:	05 - OSA				
Distrito:	02 - PALMAR				
Localidad:	LA PALMA				
DIRECCIÓN EXACTA					
Code plus: WHP4+9GH Palmar Sur, Provincia de Puntarenas.					
Puntarenas, Osa, Palmar, La Palma, del Servicentro la Palma 250m Este y 650m Norte.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Plano				
Plano de catastro N°	P-1842919-2015		6 890,00 m2		
Identificador Predial	60502021514700		6 890,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢36 034 148,80	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢36 034 148,80	
VALOR EN LETRAS:	TREINTA Y SEIS MILLONES TREINTA Y CUATRO MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO COLONES 80/100				
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		General	
Uso predominante del bien:	Otro	Especifique:		Lote baldío	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢0,00				
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA				SÍ	
OBSERVACIONES GENERALES	El acceso a la propiedad es por medio de una servidumbre agrícola. No hay construcciones. La propiedad se encuentra encharralada, no cuenta con mantenimiento.				
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°	6-0211-0284
Nombre de la empresa	N/A			Cód. Empresa	N/A
Nombre y firma representate legal de la empresa					
Fecha inspección:	29 julio 2025	Fecha informe:	30 julio 2025		
Números telefónicos para contacto	2773-3922 y 8828-3922				
Correo electrónico / Dirección WEB	fevigacr@gmail.com				

AVALÚO DEL TERRENO						214-60502021514700-2025-U				
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO										
Características	SUJETO	COMPARABLES								
		1	Factor	2	Factor	3	Factor			
VALOR €/m2		12 000,00		9 500,00		9 000,00				
Extensión (área)	6890	4 372,00	0,8600	7200	1,0100	9541	1,1100			
Frente	26,94	59	0,8200	25	1,0200	147	0,7000			
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	1	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			
Uso actual	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000			
Factor de negociación	1	1	0,9500	1	0,9000	1	1,0000			
Vista	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000			
Factor de Homologación		0,6699		0,9272		0,7770				
Valores Homologados		8 039,28		8 808,21		6 993,00				
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO										
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE								
Normal	1,0000	Área afectada	1 000,00 m2	Área principal						
Fondo	0,6000	Área afectada	5 890,00 m2	Resto de finca/uso/topografía						
VALOR DEL TERRENO										
Valor conclusivo	€7 947 /m2	Valor ajustado	€5 229,92 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno						
Factor secciones	0,6581	Área	6 890,00 m2	€/ m2						
VALOR UNITARIO FINAL						€5 229,9200 /m2				
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€36 034 148,80				
LINDEROS ACTUALES										
NORTE	EL ALMENDRO PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES S.A.				FINCA					
SUR	EL ALMENDRO PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES S.A.				FINCA					
ESTE	FABIO ARCE ARCE				FINCA					
OESTE	SERVIDUMBRE DE USO AGRICOLA				SERVIDUMBRE AGRICOLA					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05										
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud	
1	561 179				988 116				87	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES										
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta				
1	Ashley Solis Romero, La Palma, 430 m NO y 130 m NE de la CIA Sur. Coordenadas: 560712/987940	Transacción	NSI			1/12/2024				
		Coordenadas	Este	560 712	Norte	987 940				
2	Elizabeth Morales Martinez, La Palma de Osa. Coordenadas: 560841/987756	Transacción	NSI			1/12/2024				
		Coordenadas	Este	560 841	Norte	987 756				
3	Rebeca Romero Guzman, La Palma de Osa. coordenadas: 987555/560788	Oferta	NSI			1/12/2024				
		Coordenadas	Este	560 788	Norte	987 555				

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-60502021514700-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Camino no clasificado	Caño	NO Sistema Sanitario
Material	Lastre mezclado grueso	Cuneta	NO Alcantarillado pluvial
Ancho de vía	8,00 m	Cordón	NO
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA	
		Servidumbre	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	NO	Internet por Cable	SÍ Varias empresas
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	NO
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 650 m
Agua Potable	SÍ ASADA	Edificios Comerciales	SÍ a 1000 m
Señal celular	SÍ Varias empresas	Recolección de basura	NO
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 2000 m
Medidores instalados	Ninguno	Residencial-Agrícola	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frente principal:	26,94 m	Nivel sobre calle:	1,00 m
Fondo:	118,79 m	Pendiente %	5
Relación:	4,40942836	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	No	Distancia	Possibilidad de daños Ninguno
Topografía	Quebrada	Pendiente	Descendente
			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		
29/7/2025	SERVIDUMBRE DE PASO: CITAS: 2012-337767-01-0025-001, CITAS: 2012-337767-01-0027-001, CITAS: 2012-337767-01-0029-001, CITAS: 2012-337767-01-0031-001, CITAS: 2012-337767-01-0033-001, CITAS: 2012-337767-01-0035-001, CITAS: 2012-337767-01-0037-001, CITAS: 2012-337767-01-0039-001, CITAS: 2012-337767-01-0041-001, CITAS: 2012-337767-01-0043-001, CITAS: 2012-368443-01-0009-001, CITAS: 2012-368443-01-0010-001, CITAS: 2012-368443-01-0011-001, CITAS: 2013-86267-01-0013-001, CITAS: 2013-228115-01-0002-001, CITAS: 2016-679108-01-0001-001 SERVIDUMBRE AGRÍCOLA. LOS GRAVÁMENES NO AFECTAN LA VALORACIÓN DEL INMUEBLE.		
OBSERVACIONES			
El acceso a la propiedad es por medio de una servidumbre agrícola.			
No hay construcciones.			
La propiedad se encuentra encharrada, no cuenta con mantenimiento.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60502021514700-2025-U



Carretera internamericana a 650m



Acceso a la Servidumbre a 650m



Servidumbre



Servidumbre



Servidumbre



Servidumbre



Valuador



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES: 1-2-3 correspondientemente

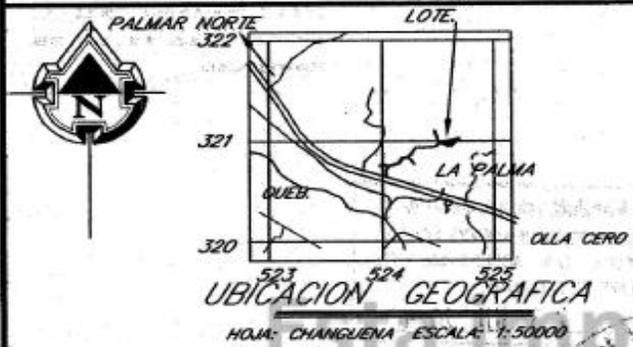




INSCRIPCIÓN: 6-1842919-2015

Fecha: 20/08/2015 13:08:55
 Registrado: JULIAN CARLOS SEGURA CARVAJAL
 00040081989FB51CD40180C1AAED8B3F

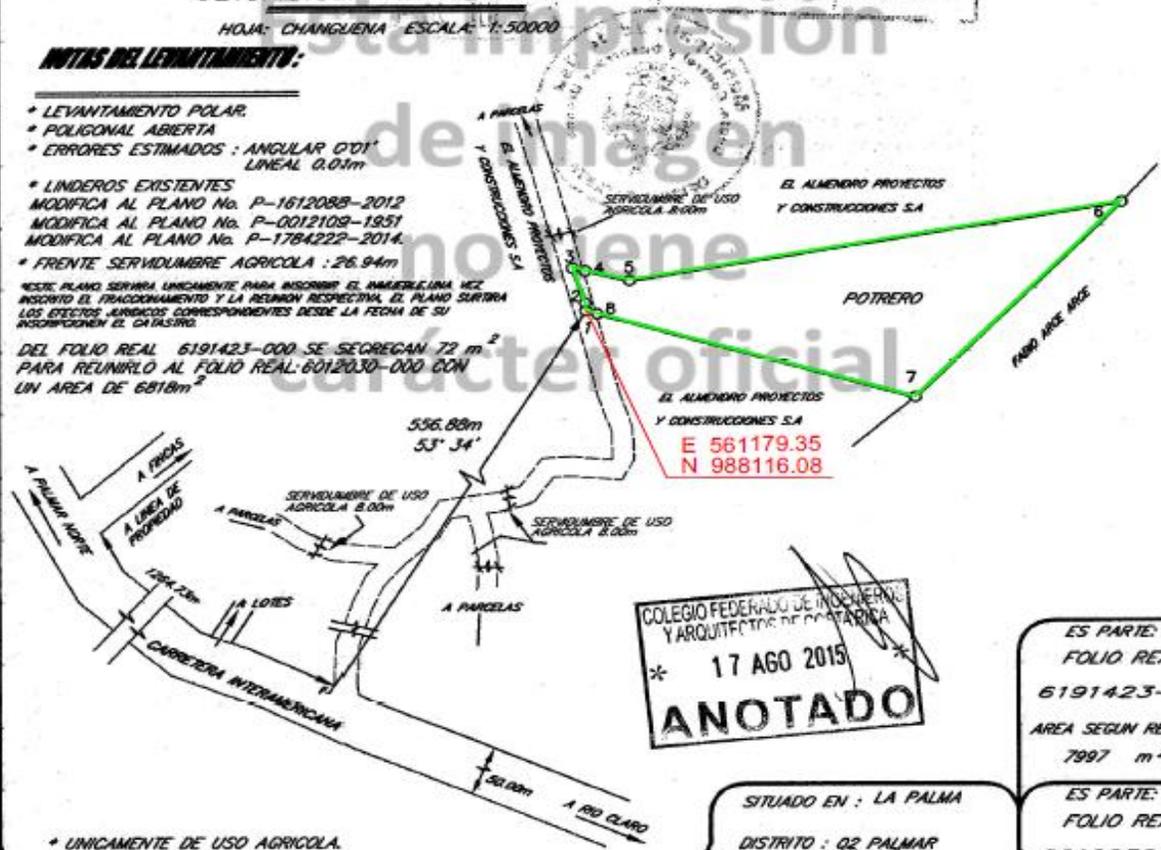
Catastro Nacional
 2015-56658-C
 17/08/2015 11:33:35
 Reingreso



DERROTERO				
LINEA	ACIMUT		DISTANCIA	
	°	'	m.	cm.
1 - 2	357	46	3	20
2 - 3	341	33	14	79
3 - 4	103	42	4	73
4 - 5	103	42	16	42
5 - 6	80	03	178	99
6 - 7	223	30	107	63
7 - 8	285	30	118	79
8 - 9	285	30	4	22

NOTAS DEL LEVANTAMIENTO:

- LEVANTAMIENTO POLAR.
 - POLIGONAL ABIERTA
 - ERRORES ESTIMADOS : ANGULAR 0'01" LINEAL 0.01m
 - LINDEROS EXISTENTES MODIFICA AL PLANO No. P-1612088-2012 MODIFICA AL PLANO No. P-0012109-1951 MODIFICA AL PLANO No. P-1784222-2014.
 - FRENTE SERVIDUMBRE AGRICOLA : 26.94m
- ESTE PLANO SIRVIA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLISMO DEL POTRERO EL FRONTEAMIENTO Y LA REUNION RESPECTIVA. EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO.
- DEL FOLIO REAL 6191423-000 SE SEGREGAN 72 m² PARA REUNIRLO AL FOLIO REAL: 6012030-000 CON UN AREA DE 6818m²



COLEGIO FEDERAL DE INGENIERIA Y ARQUITECTOS DE COSTA RICA
 * 17 AGO 2015
ANOTADO

ES PARTE:
 FOLIO REAL:
 6191423-000
 AREA SEGUN REGISTRO:
 7997 m²

ES PARTE:
 FOLIO REAL:
 6012030-000
 AREA SEGUN REGISTRO:
 16ha3901.20m²

* UNICAMENTE DE USO AGRICOLA.

CARLOS ENRIQUE CAMPOS CARVAJAL
 TOPOGRAFO ASOCIADO N.º 3144

PROTOCOLO FOLIO: 18425 FOLIO: 82

AREA: 6890m²

ESCALA: 1:2000

SITUADO EN: LA PALMA
 DISTRITO: Q2 PALMAR
 CANTON: 05 OSA
 PROVINCIA: 06 PUNTARENAS

ARCHIVO: L-17

FECHA: MARZO-2014

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.

29/7/25, 11:52

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales del Registro Nacional

[Inicio](#) | [Ayuda](#) | [Preguntas Frecuentes](#) | [Entidades Receptoras](#) | [Contáctenos](#) | [Desconectar](#) | Félix Vill**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: 215147--000

PROVINCIA: PUNTARENAS **FINCA:** 215147 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE POTRERO L-17
SITUADA EN EL DISTRITO 2-PALMAR CANTON 5-OSA DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : EL ALMENDRO PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES S.A.
SUR : EL ALMENDRO PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES S.A.
ESTE : FABIO ARCE ARCE
OESTE : EL ALMENDRO PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES S.A. Y SERVIDUMBRE DE USO AGRICOLA EN MEDIO

MIDE: SEIS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA METROS CUADRADOS
PLANO:P-1842919-2015
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL:605020215147__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
6-00215145	000	FOLIO REAL
6-00215146	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 44,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS DIECISIETE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO COLONES CON NOVENTA CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2021-00230722-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 13-ABR-2021

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

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2012-337767-01-0025-001
INICIA EL: 26-OCT-2012
AFECTA A FINCA: 6-00215147 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2012-337767-01-0027-001
INICIA EL: 26-OCT-2012
AFECTA A FINCA: 6-00215147 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2012-337767-01-0029-001

<https://www.mpdigital.com/shopping/consultaDocumentos/RespConsultaNumeroFinca.jspx>

1/3

ESTUDIO DE REGISTRO

214-60502021514700-2025-U

29/7/25, 11:52

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales del Registro Nacional

INICIA EL: 26-OCT-2012
AFECTA A FINCA: 6-00215147 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2012-337767-01-0031-001
INICIA EL: 26-OCT-2012
AFECTA A FINCA: 6-00215147 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2012-337767-01-0033-001
INICIA EL: 26-OCT-2012
AFECTA A FINCA: 6-00215147 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2012-337767-01-0035-001
INICIA EL: 26-OCT-2012
AFECTA A FINCA: 6-00215147 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2012-337767-01-0037-001
INICIA EL: 26-OCT-2012
AFECTA A FINCA: 6-00215147 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2012-337767-01-0039-001
INICIA EL: 26-OCT-2012
AFECTA A FINCA: 6-00215147 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2012-337767-01-0041-001
INICIA EL: 26-OCT-2012
AFECTA A FINCA: 6-00215147 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2012-337767-01-0043-001
INICIA EL: 26-OCT-2012
AFECTA A FINCA: 6-00215147 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

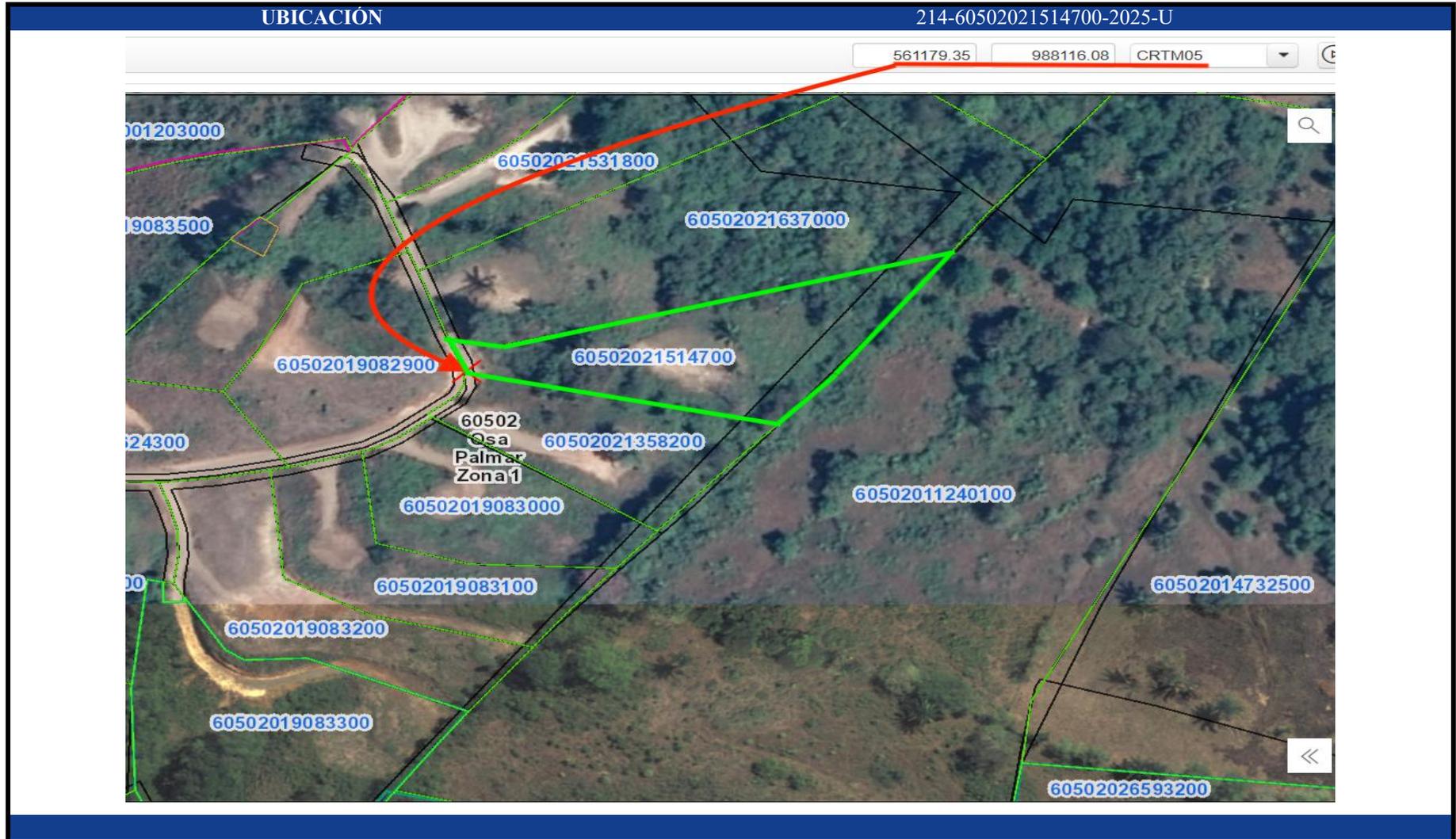
SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2012-368443-01-0009-001
INICIA EL: 27-NOV-2012
FINCA REFERENCIA 600012030 000
AFECTA A FINCA: 6-00215147 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2012-368443-01-0010-001
INICIA EL: 27-NOV-2012
FINCA REFERENCIA 600012030 000
AFECTA A FINCA: 6-00215147 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2012-368443-01-0011-001
INICIA EL: 27-NOV-2012

<https://www.mpdigital.com/shopping/consultaDocumentos/RespConsultaNumeroFinca.jspx>

2/3



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.

SIRI
214-60502021514700-2025-U



Cantón 605 - OSA

Distrito 60502 - PALMAR

ID predio 60502021514700

Número finca 6-0215147-0-0

Área Plano Catastrado 6890 m²

Área Según Registro 6890.0 m²

Cautelar

Tomo-Asiento	Tipo
No tiene Trámites Administrativos asociados	
<input type="button" value="◀"/> <input type="button" value="⏪"/> <input type="button" value="⏩"/> <input type="button" value="▶"/>	

Plano 618429192015

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

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-60502021514700-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	GUTIERREZ ALVARADO SARA	Número de cédula 5-0157-0655
3	Nombre del Perito que valoró:	Arq. Félix Villalobos Granados	Empresa: N/A
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	36 034 148,80	Monto solicitado: 26 848 000,00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	El acceso a la propiedad es por medio de una servidumbre agrícola. No hay construcciones. La propiedad se encuentra encharralada, no cuenta con mantenimiento.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Felix Villalobos Granados	Emp. N° 741
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	4/8/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)