

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-60502019082800-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		BIEN ADQUIRIDOO			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021			
CERDAS	RODRIGUEZ	FREDDY (EXDEUDOR)	Céd. Identidad 1-0869-0789		
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Identidad 4-000-001021		Proporción de Derechos 100%	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	06 - PUNTARENAS				
Cantón:	05 - OSA				
Distrito:	02 - PALMAR				
Localidad:	LA PALMA				
DIRECCIÓN EXACTA					
Code plus: WHM3+QHM La Palma, Provincia de Puntarenas, Palmar Sur.					
Puntarenas, Osa, Palmar, La Palma, del Servicentro La Palma, 250m al Oeste y 300m Norte.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	P-1818699-2015	5 047,00 m2			
Identificador Predial	60502019082800	5 047,00 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Demasía	NO	
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢40 582 927,00			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢0,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢40 582 927,00			
VALOR EN LETRAS:		CUARENTA MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS VEINTISIETE COLONES 00/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ambito máximo de mercado potencial	Local		
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	<p>Finca sin uso ni mantenimiento, se encuentra encharrada. La misma cuenta con buena ubicación y disponibilidad de servicios públicos, el acceso por servidumbre agrícola en buen estado. La Carretera Interamericana se ubica a 300m del terreno valorado.</p> <p>Se debe de revisar y corregir las inconsistencias indicadas en el SIRI (Sistema de Información Registro Inmobiliario) como corresponda ya que según consulta realizada en la plataforma de SIRI la propiedad cuenta con Inconsistencia N° 6, dicha propiedad se ubica en Zona catastrada.</p>				
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 representante legal de la empresa		N/A			
Fecha inspección:	10 noviembre 2025	Fecha informe:	11 noviembre 2025		
Números telefónicos para contacto	27733922 y 8828-3922				
Correo electrónico / Dirección WEB	fevigacr@gmail.com				

AVALÚO DEL TERRENO						214-60502019082800-2025-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características		SUJETO	COMPARABLES								
			1 Factor		2 Factor		3 Factor				
VALOR €/m2			9 500,00		8 500,00		9 000,00				
Area	5 047,00	6 500,00	1,1700	9541	1,0700	5063	1,0000				
Frente	81,00	25	1,2300	147	0,8222	50	1,0400				
Pendiente	1%	1,00	1,0000	1,00	1,0000	1	1,0000				
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000				
Servicios 2	14	16	0,9418	16	0,9418	16	0,9418				
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000				
Tipo de Via	6	5	0,9400	5	0,9400	5	0,9400				
Forma	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000				
Factor de Homologación		1,2740		0,7788		0,9207					
Valores Homologados		12 102,77		6 620,19		8 286,02					
Factor Negociacion		0,9000		1,0000		1,0000					
Vista		0,9000		1,1000		1,0500					
Factor de Homologación		1,0319		0,8567		0,9667					
Valores Homologados		9 803,24		7 282,21		8 700,32					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
Area de servidumbre	0,0000		Área afectada		325,00 m2		Area de servidumbre				
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€8 595 /m2		Valor ajustado		€8 041 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	0,9356		Área		5 047,00 m2						
VALOR UNITARIO FINAL						€8 041,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€40 582 927,00					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	RDE Incorporados S.A.				Lote						
SUR	El Almendro Proyectos Construcciones S.A y servidumbre de uso				Lote y servidumbre						
ESTE	El Almendro Proyectos Construcciones S.A				Lote						
OESTE	El Almendro Proyectos Construcciones S.A				Lote						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud		
1	560 908				987 939				54		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción			Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Elizabeth Morales Martinez La Palma de Osa 7200 9579,94031123428			Oferta		88709089			1/7/2025		
				Coordenadas		Este	560 841	Norte	987 756		
2	Rebeca Romero Guzman La Palma de Osa 9541 7987,20918521503			Transacción		2786-7046			1/7/2025		
				Coordenadas		Este	560 712	Norte	987 940		
3	Didier Jarquin Centeno La Palma de Osa 5063 8660,11466011466			Base de Datos		84130872			1/7/2025		
				Coordenadas		Este	561 003	Norte	987 696		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-60502019082800-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino no clasificado		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre mezclado grueso		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	8,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Servidumbre
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO	Clase social	Media
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	NO	Clase social zonas cercanas	Media Baja
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 300 m	Densidad poblacional	Media
Agua Potable	SÍ ASADA	Edificios Comerciales	SÍ a 1000 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ VARIOS OPERADORES	Recolección de basura	SÍ	RESIDENCIAL	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 2500 m		
Medidores instalados	Ninguno				
Code plus: 5MJ9+RQ5 Buenos Aires, Provincia de Puntarenas					
Frete principal:	79,87 m		Nivel sobre calle:	2,00 m	
Fondo:	81,22 m		Pendiente %	25%	
Relación:	1,01690247		Tipo de vía:	6	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Medianero	
	S2	14			
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres:				Óptimo	
Cuerpo de agua cerca	No hay	Distancia	NA	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Ondulada	Pendiente	Ascendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 55,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
5/11/2025	SI HAY SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2012-337767-01-0029-001 LONGITUD: 199.12 METROS ANCHO: 8.00 METROS, AVISO CATASTRALVER RESOLUCION DE LAS 10:40 HORAS DEL 08-04-2024 EXPEDIENTE 2024-0302-RIM. LOS GRAVAMENES NO AFECTAN VISIBLEMENTE LA VALORACION DEL INMUEBLE.				
OBSERVACIONES					
<p>Finca sin uso ni mantenimiento, se encuentra encharrada. La misma cuenta con buena ubicación y disponibilidad de servicios públicos, el acceso por servidumbre agrícola en buen estado. La Carretera Interamericana se ubica a 300m del terreno valorado.</p> <p>Se debe de revisar y corregir las inconsistencias indicadas en el SIRI (Sistema de Información Registro Inmobiliario) como corresponda ya que según consulta realizada en la plataforma de SIRI la propiedad cuenta con Inconsistencia N° 6, dicha propiedad se ubica en Zona catastrada.</p>					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60502019082800-2025-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

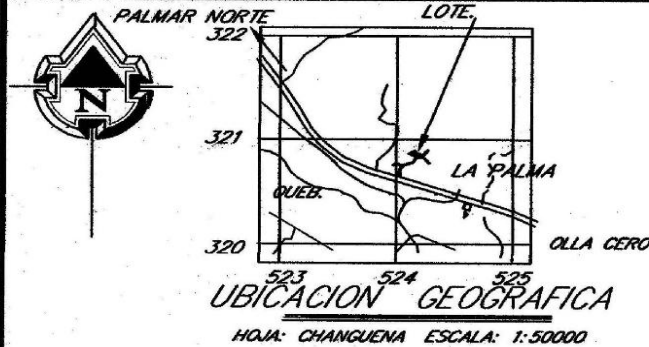
214-60502019082800-2025-U

INSCRIPCIÓN: 6-1818699-2015

Fecha: 10/05/2015 08:09:00
Registrador: LUIS MORENO GARRO
24357133795D988369B53F07208E3056

Catastro Nacional
2015-16349-C
11/05/2015 14:25:50
Reingreso

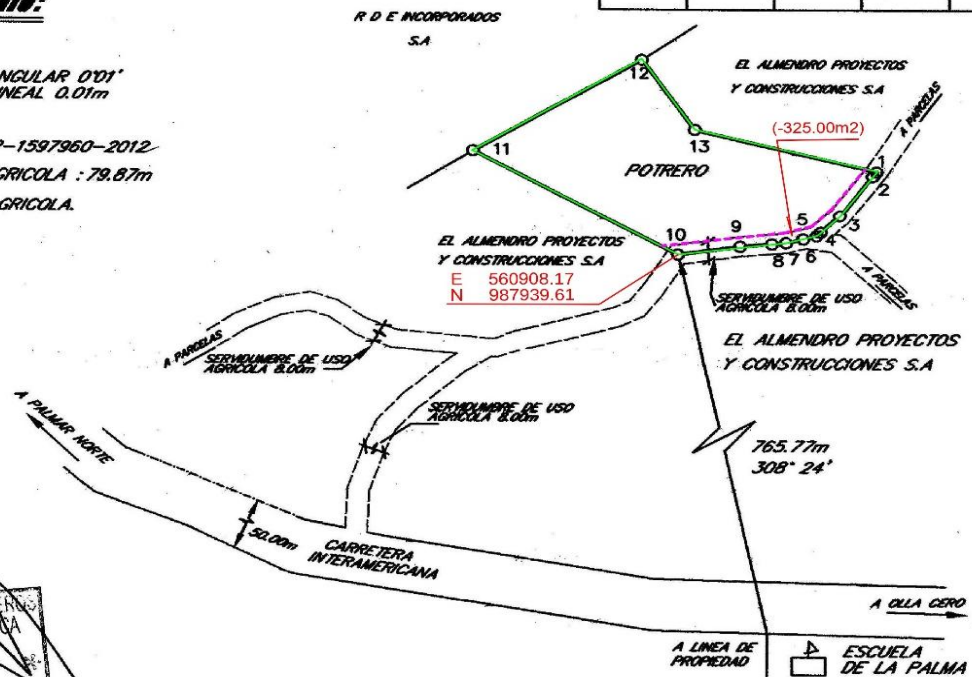
Catastro Nacional
2015-16349-C
27/04/2015 14:52:16
Reingreso




DERROTERO				
LINEA	ACIMUT		DISTANCIA	
	°	'	m.	cm.
1 - 2	215	42	2	17
2 - 3	215	42	19	03
3 - 4	225	15	9	06
4 - 5	225	15	2	10
5 - 6	255	11	4	68
6 - 7	255	11	6	08
7 - 8	264	44	4	86
8 - 9	264	44	10	94
9 - 10	261	35	21	54
10 - 11	299	25	81	22
11 - 12	58	08	67	83
12 - 13	145	58	32	86
13 - 1	104	24	64	52

NOTAS DEL LEVANTAMIENTO:

- * LEVANTAMIENTO POLAR.
- * POLIGONAL ABIERTA
- * ERRORES ESTIMADOS : ANGULAR 0'01" LINEAL 0.01m
- * LINDEROS EXISTENTES
- MODIFICA AL PLANO No. P-1597960-2012
- * FRENTE SERVIDUMBRE AGRICOLA : 79.87m
- UNICAMENTE PARA USO AGRICOLA.



COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y ARQUITECTOS DE COLOMBIA
* 27 ABR 2015
ANOTADO

 CARLOS ENRIQUE CAMPOS CARVAJAL TOPOGRAFO ASOCIADO T.A 3144	AREA :	5047m ²	CANTON : 05 OSA	6190828-000
			PROVINCIA : 06 PUNTARENAS	AREA SEGUN REGISTRO: 5047 m ²
PROTOCOLO TUMO : 19231 FOLIO : 70	ESCALA :	1:2000	ARCHIVO : L-8	FECHA : FEBRERO-2015

ESTUDIO DE REGISTRO 001

214-60502019082800-2025-U

5/11/25, 16:50

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 190828--000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 190828 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: POTRERO LOTE L-8
SITUADA EN EL DISTRITO 2-PALMAR CANTON 5-OSA DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : RDE INCORPORADOS S.A

SUR : EL ALMENDRO PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES S.A Y SERVIDUMBRE DE USO
AGRICOLA EN MEDIO

ESTE : EL ALMENDRO PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES S.A

OESTE : EL ALMENDRO PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES S.A

MIDE: CINCO MIL CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS
PLANO:P-1818699-2015
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL:605020190828__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
6-00012030	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 43,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTITRES MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL
DOSCIENTOS COLONES CON CUARENTA Y NUEVE CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2021-00600508-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 20-SEP-2021

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

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2012-337767-01-0029-001
MONTO: MIL COLONES
AFECTA A FINCA: 6-00190828 -000

about:blank

1/2

ESTUDIO DE REGISTRO 001

214-60502019082800-2025-U

5/11/25, 16:50

about:blank

INICIA EL: 26 DE OCTUBRE DE 2012

LONGITUD: 199.12 METROS

ANCHO: 8.00 METROS

RUMBO: OESTE A NORESTE

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

6 190828-000

6 12030-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

AVISO CATASTRAL

VER RESOLUCION DE LAS 10:40 HORAS DEL 08-04-2024 EXPEDIENTE 2024-0302-RIM

AFECTA A FINCA: 6-00190828 -000

INICIA EL: 08 DE ABRIL DE 2024

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 05-11-2025 a las 16:50 horas

Imprimir

Regresar

Comprar

about:blank

2/2

CERTIFICADO CATASTRAL

214-60502019082800-2025-U

SIRI Sistema de Información Catastral Cerrar sesión

[Buscar predio](#) [Listado de predios](#) [Ver predio](#)


Provincia 0 - FUNTARENAS
Cantón 605 - OSA
Distrito 60502 - PALMAR
ID predio 60502019082800
Número finca 6-0190828-0-0
Área Plano Catastrado 5047 m²
Área Según Registro 5047.0 m²
Cautelar

Tomo-Asiento	Tipo
No tiene Trámites Administrativos asociados.	

Plano 615979602012
ABRE 0
Relación 1 - Relacion uno a uno

Inconsistencias

1 - N 2 - N 3 - N 4 - N
 5 - N 6 - S 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

560908.17 987939.61 CR-SIRGAS



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		Media Alta		
1	Informe de avalúo N°:	214-60502019082800-2025-U	Tipo:	Urbano
2	Nombre del Exdeudor	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de Exdeudor	4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Arq. Félix Villalobos Granados	Empresa:	N/A
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo:	SI
5	Monto del avalúo	40 582 927,00	Avalúo anterior:	23 389 372,66
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	<p>Finca sin uso ni mantenimiento, se encuentra encharralada. La misma cuenta con buena ubicación y disponibilidad de servicios públicos, el acceso por servidumbre agrícola en buen estado. La Carretera Interamericana se ubica a 300m del terreno valorado.</p> <p>Se debe de revisar y corregir las inconsistencias indicadas en el SIRI (Sistema de Información Registro Inmobiliario) como corresponda ya que según consulta realizada en la plataforma de SIRI la propiedad cuenta con Inconsistencia N° 6, dicha propiedad se ubica en Zona catastrada.</p>			ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	FELIX VILLALOBOS GRANADOS	Emp. N°	741
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	11/11/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	