

AVALÚO DE FINCA URBANA**INFORME DE AVALÚO**
OFICINA 214 - DIRECCIÓN DE BIENES
PROPÓSITO DEL AVALÚO BIEN ADQUIRIDOO

214-60502019082800-2025-U

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)
Proporción de Derechos
 BANCO NACIONAL DE COSTA RICA Céd. Identidad 4-000-001021 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	P-1818699-2015	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	60502019082800	5 047,00 m ²		
Identificador Predial		5 047,00 m ²		
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m ²	Demásia	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:	LOTÉ SIN USO
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡0,00		

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA

SÍ

OBSERVACIONES GENERALES	Finca sin uso ni mantenimiento, se encuentra encharallada. 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. 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.
-------------------------	--

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 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 €/m ²		9 500,00	8 500,00	9 000,00		
Área	5 047,00	6 500,00	1,1700	9541	1,0700	5063
Frente	81,00	25	1,2300	147	0,8222	50
Pendiente	1%	1,00	1,0000	1,00	1,0000	1
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1
Servicios 2	14	16	0,9418	16	0,9418	16
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5
Tipo de Vía	6	5	0,9400	5	0,9400	5
Forma	1	1	1,0000	1	1,0000	1
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		
		Área afectada	325,00 m ²	Area de servidumbre
Area de servidumbre	0,0000			

VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo	€8 595 /m ²	Valor ajustado	€8 041 / m ²	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	0,9356	Área	5 047,00 m ²	
VALOR UNITARIO FINAL				
VALOR TOTAL DEL TERRENO				

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
PRECISIÓN

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
2	Rebeca Romero Guzman La Palma de Osa 9541 7987,20918521503	Transacción	2786-7046		1/7/2025
		Coordenadas	Este	560 712	Norte
3	Didier Jarquin Centeno La Palma de Osa 5063 8660,11466011466	Base de Datos	84130872		1/7/2025
		Coordenadas	Este	561 003	Norte

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO			214-60502019082800-2025-U																																								
VÍAS DE COMUNICACIÓN <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Tipo de ruta</td> <td colspan="2">Camino no clasificado</td> </tr> <tr> <td>Material</td> <td colspan="2">Lastre mezclado grueso</td> </tr> <tr> <td>Ancho de vía</td> <td colspan="2">8,00 m</td> </tr> <tr> <td>Acera</td> <td colspan="2">NO</td> </tr> </table>		Tipo de ruta	Camino no clasificado		Material	Lastre mezclado grueso		Ancho de vía	8,00 m		Acera	NO		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Caño</td> <td>NO</td> <td>Sistema Sanitario</td> <td>Tanque séptico</td> </tr> <tr> <td>Cuneta</td> <td>NO</td> <td>Alcantarillado pluvial</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>Cordón</td> <td>NO</td> <td colspan="2"></td> </tr> </table> ACCESO A LA FINCA <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2"></td> <td>Servidumbre</td> </tr> </table>			Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO	Cordón	NO					Servidumbre												
Tipo de ruta	Camino no clasificado																																										
Material	Lastre mezclado grueso																																										
Ancho de vía	8,00 m																																										
Acera	NO																																										
Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico																																								
Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO																																								
Cordón	NO																																										
		Servidumbre																																									
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Teléfono</td> <td>NO</td> <td>Internet por Cable</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>Alumbrado</td> <td>SÍ ICE</td> <td>Jardines y Parques</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>Electricidad</td> <td>SÍ ICE</td> <td>Transporte Público</td> <td>SÍ a 300 m</td> </tr> <tr> <td>Agua Potable</td> <td>SÍ ASADA</td> <td>Edificios Comerciales</td> <td>SÍ a 1000 m</td> </tr> <tr> <td>Señal celular</td> <td>SÍ VARIOS OPERADORES</td> <td>Recolección de basura</td> <td>SÍ</td> </tr> <tr> <td>TV por Cable</td> <td>SÍ</td> <td>Edificios públicos / comunales</td> <td>SÍ a 2500 m</td> </tr> <tr> <td>Medidores instalados</td> <td colspan="3">Ninguno</td> </tr> </table>			Teléfono	NO	Internet por Cable	NO	Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	NO	Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 300 m	Agua Potable	SÍ ASADA	Edificios Comerciales	SÍ a 1000 m	Señal celular	SÍ VARIOS OPERADORES	Recolección de basura	SÍ	TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 2500 m	Medidores instalados	Ninguno			DATOS SOCIOECONÓMICOS <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Clase social</td> <td>Media</td> </tr> <tr> <td>Clase social zonas cercanas</td> <td>Media Baja</td> </tr> <tr> <td>Densidad poblacional</td> <td>Media</td> </tr> <tr> <td>Actividad del lugar</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">RESIDENCIAL</td> </tr> </table>			Clase social	Media	Clase social zonas cercanas	Media Baja	Densidad poblacional	Media	Actividad del lugar		RESIDENCIAL	
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO																																								
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	NO																																								
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 300 m																																								
Agua Potable	SÍ ASADA	Edificios Comerciales	SÍ a 1000 m																																								
Señal celular	SÍ VARIOS OPERADORES	Recolección de basura	SÍ																																								
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 2500 m																																								
Medidores instalados	Ninguno																																										
Clase social	Media																																										
Clase social zonas cercanas	Media Baja																																										
Densidad poblacional	Media																																										
Actividad del lugar																																											
RESIDENCIAL																																											
Code plus: 5MJ9+RQ5 Buenos Aires, Provincia de Puntarenas																																											
Frente 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, ancajes, 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%																																											
AFFECTACIONES 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																																											
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.																																											
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.																																											

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60502019082800-2025-U

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

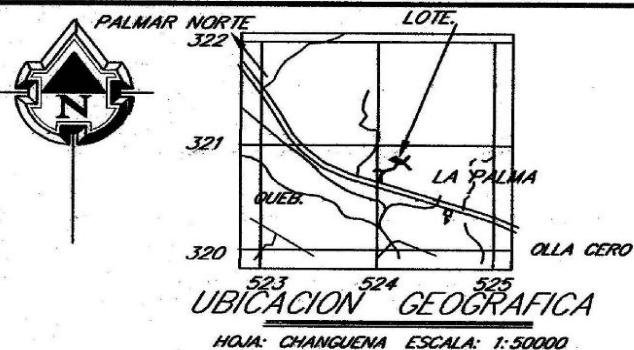
PLANO DE CATASTRO

214-60502019082800-2025-U

INSCRIPCIÓN: 6-1818699-2015

 Fecha: 10/05/2015 08:09:00
 Registrador: LUIS MORENO GARRO
 24337 3785D983369B53F07/208E3056

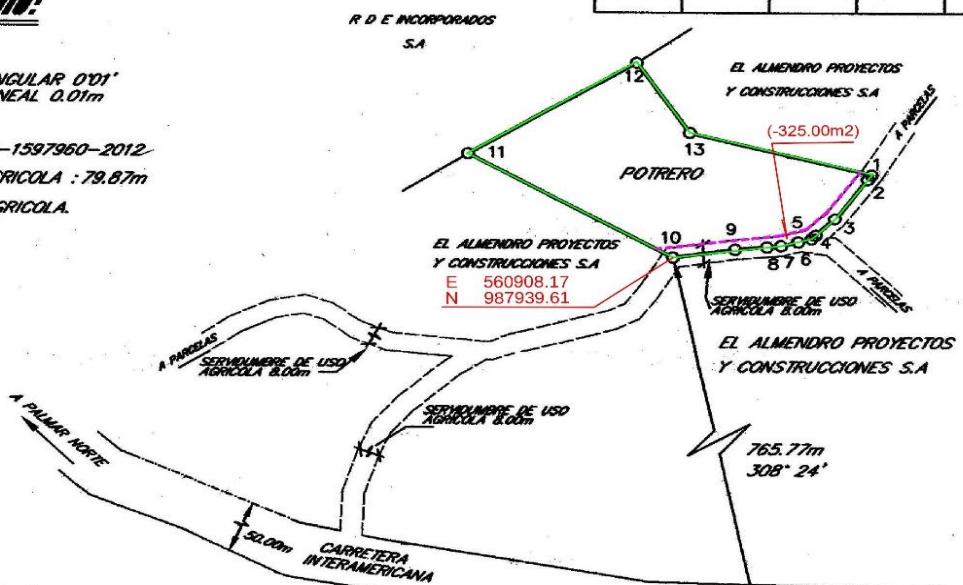
 Catastro Nacional!
 2015-16349-C
 11/05/2015 14:25:50
 Reingreso

 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

ANTES DE LA MODIFICACION:

- * 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 COSTA RICA
* 27 ABR 2015
ANOTADO

CARLOS ENRIQUE CAMPOS CARVAJAL
TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 3144

PROTÓCOLO TÓMICO : 19231 FOLIO : 70 ESCALA : 1:2000

AREA : 5047 m²

SITUADO EN : LA PALMA

DISTRITO : 02 PALMAR

CANTÓN : 05 OSA

PROVINCIA : 06 PUNTARENAS

ARCHIVO : L-8

FINCA COMPLETA
FOLIO REAL:

6190828-000

AREA SEGUN REGISTRO:
5047 m²

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

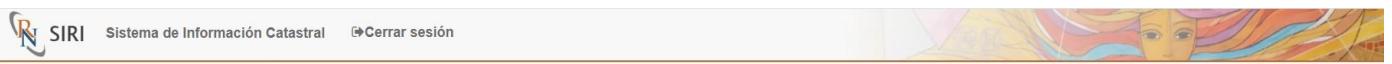
[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)

about:blank

2/2

CERTIFICADO CATASTRAL

214-60502019082800-2025-U



Buscar predio > Listado de predios > Ver predio



PROVINCIA	0 - PUNTARENAS
Cantón	605 - OSA
Distrito	60502 - PALMAR
ID predio	60502019082800
Número finca	6-0190828-0-0
Área Plano Catastrado	5047 m ²
Área Según Registro	5047.0 m ²
Cautelar	
	Tomo-Asiento
	Tipo
	No tiene Trámites Administrativos asociados
Plano	615979602012
ABRE	0
Relación	1 - Relacion uno a uno
Inconsistencias	
1 - N	2 - N
5 - N	6 - S
9 - N	10- N
	3 - N
	4 - N
5 - N	6 - N
	7 - N
	9 - N
Modificaciones	
1 - N	2 - 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 descripta, 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 sismo 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	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. 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.				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)		