

AVALÚO DE FINCA URBANA

INFORME DE AVALÚO

OFICINA 214 - DIRECCIÓN DE BIENES 214-60503016329400-2025-U

PROPÓSITO DEL AVALÚO NO INDICA

NOMBRE SOLICITANTE (S)
 BANCO NACIONAL DE COSTA RICA Céd. Identidad 4-000-001021

NOMBRE DEL EXDEUDOR (S)
 ERAS CHAVARRÍA ANGEL Céd. Identidad 5-0129-0626

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: 03 - SIERPE
 Localidad: SIERPE

DIRECCIÓN EXACTA

Sierpe, contiguo al Hotel Gaviotas de Osa. / PLUS CODE: VG8H+GPJ Sierpe, Provincia de Puntarenas

REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA

Inscripción de la Finca		Según el Registro y el Plano
Plano de catastro N°	P-1284390-2008	447.17 m2
Identificador Predial	60503016329400	447.17 m2
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0.00%	0.00 m2 Demasía NO

AVALÚO

VALOR DEL TERRENO ¢6,488,883.87
 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES ¢0.00
VALOR TOTAL DEL BIEN **¢6,488,883.87**

VALOR EN LETRAS: SEIS MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES COLONES 87/100

Tiempo estimado para la venta del bien: 12 meses Ámbito máximo de mercado potencial General

Uso predominante del bien: Residencial Horizontal **Especifique:** Terreno con construcciones

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ¢0.00

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTIA CREDITICIA SI

OBSERVACIONES GENERALES Terreno medianero de geometría irregular. La propiedad se encuentra en zona de riesgo de potencial inundación según los mapas del sistema nacional de información territorial SNIT. El lote colinda al este con el estero. Las construcciones fueron demolidas, por lo que no se observan al momento de realizar la visita. Propiedad con baja baja deseabilidad. El acceso es por medio de calle pública asfaltada.

Nombre del Perito Ing Ricardo Rodríguez Bovieri

Tipo de Profesional	<u>Ingeniero civil</u>	Carnet	<u>IC-20082</u>	Firma del Perito	
Código Perito SIACC	<u>787</u>	Emp.		Identificación N°	<u>6-0351-0774</u>

Nombre de la empresa **Cód. Empresa** 00000409

Nombre y firma representate legal de la empresa Fecha inspección: 5 noviembre 2025 Fecha informe: 5 noviembre 2025

Números telefónicos para contacto (506) 8842-1742

Correo electrónico / Dirección WEB ricardorb19@hotmail.com

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.

AVALÚO DEL TERRENO						214-60503016329400-2025-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m ²		27,891.00		27,951.00		25,000.00		0.00		0.00	
Ubicación	5	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000	#####		1.0000	
Área (m ²)	447.17	588	1.0946	415	0.9757	504	1.0403	#####		1.0000	
Servicios 1	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	#####		1.0000	
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000	#####		1.0000	
Tipo de ruta	4	4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000	#####		1.0000	
relacion frente fondo								#####		1.0000	
% de Pendiente	0	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	#####		1.0000	
Nivel (m)	1	0	0.9704	0	0.9704	0	0.9704	#####		1.0000	
Frente (m)	31.8	24.25	1.0698	23.25	1.0811	15	1.2057	#####		1.0000	
Regularidad	0.88	1	0.9587	1	0.9381	1	0.9587	#####		1.0000	
Negociación	1	0.95	0.9500	0.95	0.9500	0.95	0.9500	#####		1.0000	
								#####		1.0000	
Factor de Homologación		1.0349		0.9122		1.1086		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		28,865.77		25,497.23		27,714.35					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE									
	0.3000	Área afectada	300.00 m ²	Zona de protección franja de 10 m con estero							
	1.0000	Área afectada	0.00 m ²								
	1.0000	Área afectada	0.00 m ²								
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€27,359 /m ²	Valor ajustado	€14,511 / m ²	Valor unitario Mejoras al Terreno							
Factor secciones	0.5304	Área	447.17 m ²	€0 / m ²							
VALOR UNITARIO FINAL		€14,511.00 /m²									
VALOR TOTAL DEL TERRENO		€6,488,883.87									
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	ADRIANA ACU#A HIDALGO				CONSTRUCCIÓN						
SUR	TOUR GAVIOTAS DE OSA S.A.				HOTEL						
ESTE	ESTERO AZUL				ESTERO						
OESTE	CALLE PUBLICA CON 31 METROS 80 CENTIMETROS LINEAL				CALLE PÚBLICA						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05						PRECISIÓN					
VÉRTICE	ESTE			NORTE			Altitud				
1	558205			980421			13				
2	558227			980405			13				
3	558221			980418			13				
4	558204			980395			13				
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	Se vende terreno cercano al centro de Sierpe de Osa, topografía plana	Oferta	8371-4681			5/11/2025					
		Coordenadas	Este	558168	Norte	980,106					
2	Se vende terreno a 300 m del lote valorado, muy carcano al centro de Sierpe de Osa, topografía plana	Oferta	8371-4681			5/11/2025					
		Coordenadas	Este	558175	Norte	980,362					
3	Pueblo Nuevo de Sierpe, Propiedad con casa de habitación sencilla, plano, medianero, calle de lastre, 15 m frente	Oferta	8782-7337			5/11/2025					
		Coordenadas	Este	558 091	Norte	980 941					
4											

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.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-60503016329400-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	<u>Camino vecinal</u>	Caño	<u>NO</u>
Material	<u>Asfalto</u>	Cuneta	<u>NO</u>
Ancho de vía	<u>14.70 m</u>	Cordón	<u>NO</u>
Acera	<u>NO</u>	ACCESO A LA FINCA	
		<u>Calle pública</u>	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	<u>SÍ ICE</u>	Internet por Cable	<u>SÍ</u>
Alumbrado	<u>SÍ ICE</u>	Jardines y Parques	<u>SÍ a 700 m</u>
Electricidad	<u>SÍ ICE</u>	Transporte Público	<u>SÍ a 0 m</u>
Agua Potable	<u>SÍ</u>	Edificios Comerciales	<u>SÍ a 600 m</u>
Señal celular	<u>SÍ ICE</u>	Recolección de basura	<u>SÍ a 0 m</u>
TV por Cable	<u>SÍ</u>	Edificios públicos / comunales	<u>SÍ a 600 m</u>
Medidores instalados	<u>Electricidad y Agua</u>		
		<u>Residencial</u>	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frete principal:	<u>31.80 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>-1.00 m</u>
Fondo:	<u>16.04 m</u>	Pendiente %	<u>0</u>
Relación:	<u>0.50440252</u>	Tipo de vía:	<u>4</u>
Servicios	<u>S1 1</u>	Ubicación:	<u>Medianero</u>
	<u>S2 16</u>		
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:			<u>NO</u>
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):			
Cuerpo de agua cercano (específico):	Distancia	<u>0.00 m</u>	Posibilidad de daños
Topografía	<u>Plana</u>	Pendiente	<u>No Aplica</u>
			<u>Alto</u>
			<u>Ninguno</u>
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>67.00%</u>			
AFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
<u>4/8/2025</u>	No se observa que los gravámenes indicados en el estudio de registro afecten el bien		
OBSERVACIONES			
Terreno medianero de geometría irregular. La propiedad se encuentra en zona de riesgo de potencial inundación según los mapas del sistema nacional de información territorial SNIT. El lote colinda al este con el estero. Las construcciones fueron demolidas, por lo que no se observan al momento de realizar la visita. Propiedad con baja baja deseabilidad. El acceso es por medio de calle pública asfaltada.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60503016329400-2025-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-60503016329400-2025-U

INSCRIPCIÓN: 6-128490-2008
 Fecha: 26/08/2008 13:18:24
 Inscritor: OSA S.A. S. (S.A. S. OSA)
 F14598478887804404000101174

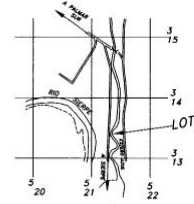


DERROTERO		
LINEA	A Z I M U T	DISTANCIA
1 - 2	02°30'00"	31.80m
2 - 3	101°17'33"	12.39m
3 - 4	106°05'00"	6.74m
4 - 5	172°00'00"	23.09m
5 - 1	270°41'48"	16.04m

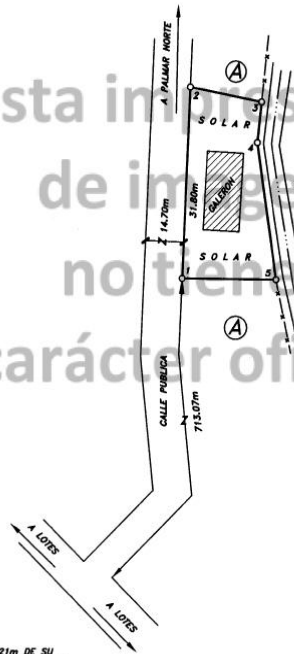
Catastro Nacional
 1-2358341
 26/08/2008 10:58:25

NOTAS:
 LEVANTAMIENTO POLAR
 POLIGONAL ABIERTA
 ERRORES ESTIMADOS:
 ANGULAR 00" 01"
 LINEAL 0.01m
 DOY FE QUE LOS LINDEROS
 SON EXISTENTES
 AFECTADO POR LA LEY 7575.
 ARTICULO 53.
 SE INSCRIBE ESTE PLANO SIN PERJUICIOS DE LOS DERECHOS DEL ESTADO
 PARA TODOS LOS EFECTOS DE LAS LIMITACIONES DE LAS LEYES DE
 AGUAS Y CAMINOS Y ZONA MARITIMO TERRESTRE ESTABLECEN.-
 DOY FE DE QUE LA INSCRIPCIÓN DE ESTE PLANO NO AFECTA
 NI PERJUICIA LAS AREAS DEL PATRIMONIO NACIONAL DE LA ZONA
 MARITIMO-TERRESTRE.-
 MODIFICA EL PLANO CATASTRADO N° P-1277976-2008

COLINDANTE (A) : ADRIANA ACUÑA HIDALGO



Esta impresión
 de imagen
 no tiene
 carácter oficial



NOTA :
 ADRIANA ACUÑA HIDALGO CEDULA 6-212-896 SEGREDA 124.21m DE SU
 FINCA INSCRITA AL FOLIO REAL N° 6088943-000 Y LOS TRASPASA A TOUR
 GAVIOTAS DE OSA SOCIEDAD ANONIMA CEDULA JURIDICA 3-101-310608,
 QUIEN LOS REUNE CON SU FINCA INSCRITA AL FOLIO REAL N° 8158641-000



SITUADO EN: SIERPE DISTRITO 3° SIERPE CANTON 5° OSA PROVINCIA 6° PUNTARENAS	PROPIEDAD DE: ADRIANA ACUÑA HIDALGO CEDULA N° 6-212-896 TOUR GAVIOTAS DE OSA SOCIEDAD ANONIMA CEDULA JURIDICA N° 3-101-310608 VENDE A : TOUR GAVIOTAS DE OSA SOCIEDAD ANONIMA CEDULA JURIDICA N° 3-101-310608	ARCHIVO A-180 ESCALA 1: 500 FECHA AGOSTO-2008 PROTOCOLO - TOMO 15680 FOLIO 78
AREA 447,17 m²	INFORMACION DEL REGISTRO PUBLICO PARA REGIMEN DE FINCA EL PARTE DE 1 FOLIO REAL N° 6088943-000 AREA 1.209,20m ² FINCA COMPLETA FOLIO REAL N° 8158641-000 AREA 322,98 m ²	 LUIS ENRIQUE ARIAS MEISEN AGROMENSOR ASOCIADO AA.147

ESTUDIO DE REGISTRO

214-60503016329400-2025-U

4/8/25, 9:41

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 163294-000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 163294 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 3-SIERPE CANTON 5-OSA DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : ADRIANA ACU#A HIDALGO

SUR : TOUR GAVIOTAS DE OSA S.A.

ESTE : ESTERO AZUL

OESTE : CALLE PUBLICA CON 31 METROS 80 CENTIMETROS LINEALES

MIDE: CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE METROS CON DIECISIETE DECIMETROS
CUADRADOS
PLANO:P-1284390-2008
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL:605030163294__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
6-00158641	000	FOLIO REAL
6-00163292	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 26,700,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: SEIS MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2021-00768319-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 10-DIC-2021

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 373-13805-01-0900-001

AFECTA A FINCA: 6-00163294 -000

about:blank

1/2

ESTUDIO DE REGISTRO

214-60503016329400-2025-U

4/8/25, 9:41

about:blank

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

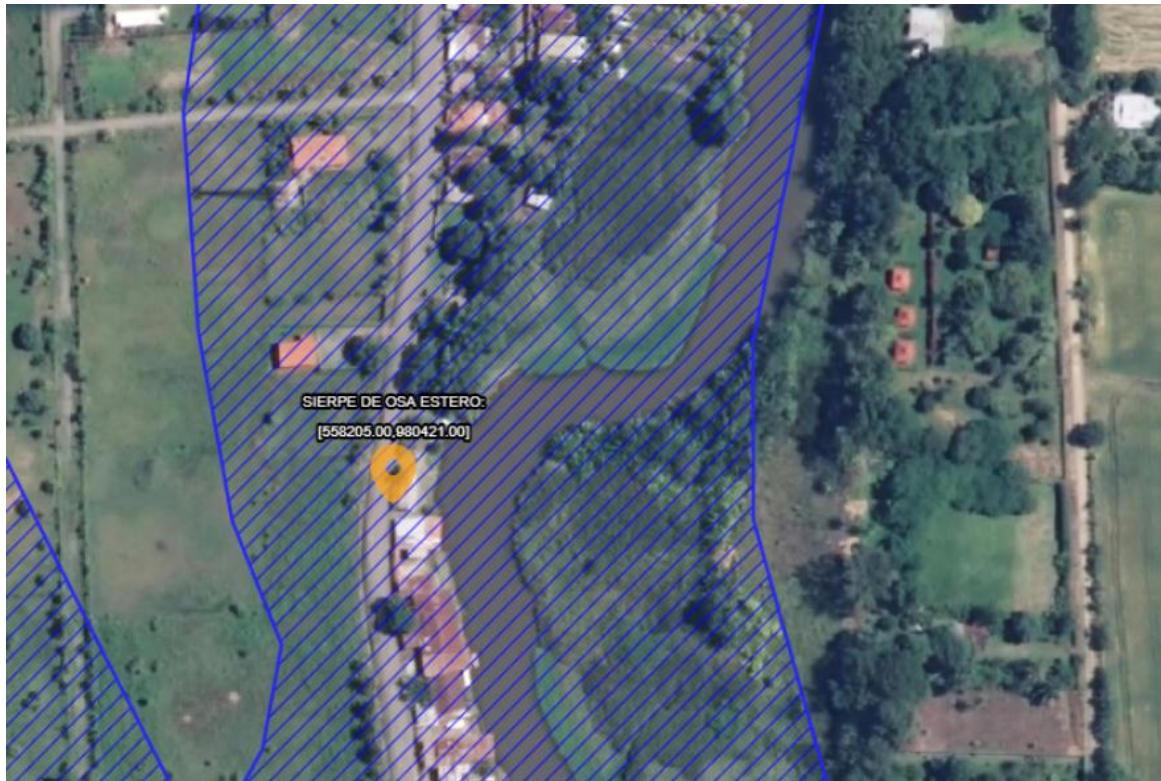
CONDICIONES REF:00025894 000
CITAS: 373-13805-01-0901-001
AFECTA A FINCA: 6-00163294 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 04-08-2025 a las 09:41 horas

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

about:blank

2/2



CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-60503016329400-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Ing Ricardo Rodríguez Bovieri	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	6,488,883.87	Monto solicitado: 4,449,878.10
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Terreno medianero de geometría irregular. La propiedad se encuentra en zona de riesgo de potencial inundación según los mapas del sistema nacional de información territorial SNIT. El lote colinda al este con el estero. Las construcciones fueron demolidas, por lo que no se observan al momento de realizar la visita. Propiedad con baja baja deseabilidad. El acceso es por medio de calle pública asfaltada.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	ING RICARDO RODRÍGUEZ B	Emp. N°
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	8/1/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)