

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES	SIPCO	17106	214-60501015158600-2026-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		BIEN ADQUIRIDO			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021			
NOMBRE EXDEUDOR (S)					
1	ALEXANDER BARRANTES MORALES	#iDIV/0!		Céd. Identidad 1-0463-0810	1.00
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021		Proporción de Derechos 100%	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	06 - PUNTARENAS				
Cantón:	05 - OSA				
Distrito:	01 - PUERTO CORTES				
Localidad:	OJOCHAL				
DIRECCIÓN EXACTA					
PUNTARENAS, OSA, PUERTO CORTES, TORTUGA ARRIBA, OJOCHAL, DE LA NUEVA IGLESIA PENTESCOSTAL UNIDA, 170m ESTE, Y 50m.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	P-0262364-1995		3,214.25 m2		
Identificador Predial	60501015158600		3,214.25 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢40,978,473.25			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢0.00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢40,978,473.25			
VALOR EN LETRAS:		CUARENTA MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES COLONES 25/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:		24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		General
Uso predominante del bien:		Otro	Especifique:		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 sin construcciones, con buena vista panorámica y acceso adecuado por vía pública. Actualmente no presenta uso específico.			
Nombre del Perito		Félix Villalobos Granados			
Tipo de Profesional		Arquitecto	Carnet	A-7007	
Código Perito SIACC		741	Emp.	N/A	
Nombre de la empresa		N/A		Identificación N° 6-0211-0284	
				Cód. Empresa 00000327	
Fecha inspección:		23 mayo 2026	Fecha informe:		2 julio 2026
Números telefónicos para contacto		2773-3922 y 8828-3922			
Correo electrónico / Dirección WEB		fevigacr@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO						214-60501015158600-2026-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO										TC:	¢465.00/\$
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1.00	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢/m²		13,700.00		18,000.00		17,000.00		0.00		0.00	
Área m²	3214.25	2850.00	0.9600	2777	0.9500	2419	0.9100				
Frente	36	50.00	0.9200	35	1.0100	35	1.0100				
Forma	1	1.00	1.0000	1	1.0000	1	1.0000				
Pendiente	3	3.00	1.00	3.00	1.00	3.00	1.00				
Ubicación	5	5.00	1.0000	5	1.0000	5	1.0000				
S 1	1	1.00	1.0000	1	1.0000	1	1.0000				
S 2	16	16.00	1.0000	16	1.0000	16	1.0000				
Tipo de vía	5	5.00	1.0000	5	1.0000	5	1.0000				
Negociación	1	0.85	0.8500	1	0.8500	1	0.8500				
Uso actual	1	1.00	1.0000	1.00	1.0000	1.00	1.0000				
Hidrología	3	1.00	1.0000	1	1.0000	1	1.0000				
Factor de Homologación		0.7507		0.8156		0.7812					
Valores Homologados ¢		10,284.86		14,680.35		13,281.00					

FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO				
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE		
	1.0000	Área afectada	0.00 m2	
	1.0000	Área afectada	0.00 m2	
	1.0000	Área afectada	0.00 m2	

VALOR DEL TERRENO				
Valor conclusivo	¢12,749 / m2	Valor ajustado	¢12,749 / m2	¢0 / m2
Factor secciones	1.0000	Área	3,214.25 m2	¢0 / m2
VALOR UNITARIO FINAL		¢12,749.00 / m2		
VALOR TOTAL DEL TERRENO		¢40,978,473.25		

LINDEROS ACTUALES		
NORTE	CARLOS ESQUIVEL LOBO	FINCA
SUR	COMPANIA ECCO TUCANES S.A.	FINCA
ESTE	CALLE PUBLICA FRENTE 35,58M	CALLE PUBLICA
OESTE	ERMINDA VASQUEZ VARGAS	FINCA

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			PRECISIÓN
VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	539,123	1,006,323	113

Plus Code: 4924+884 Tortuga Arriba, Provincia de Puntarenas				
---	--	--	--	--

1DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES					
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1	Hidden Bay Inmobiliaria. Tortuga Arriba	Oferta	87998621		1/5/2026
		Coordenadas	Este	538,556	Norte
2	Dominical Real State,Esquinero.Ojochal	Oferta	8973-1447		1/5/2026
		Coordenadas	Este	539,081	Norte
3	Dominical Real State.Ojochal	Oferta	8973-1447		1/5/2026
		Coordenadas	Este	539,049	Norte
4					
5					

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-60501015158600-2026-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Camino vecinal	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	NO Varios	Internet por Cable	SÍ Varios	Clase social	Media Alta
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	NO a 0 m	Clase social zonas cercanas	Media Alta
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	NO a 0 m	Densidad poblacional	Media
Agua Potable	SÍ ASADA	Edificios Comerciales	SÍ a 2000 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ Varios	Recolección de basura	NO a 0 m	Residencial	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 1000 m		
Medidores instalados	Ninguno				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	35.58 m	Nivel sobre calle:	1.00 m		
Fondo:	90.75 m	Pendiente %	3		
Relación:	2.5505902	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, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres:				No aplica	
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia a construcción	N/A	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: 44.00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
21/5/2026	SI HAY: RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 364-06071-01-0920-001, SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 452-03892-01-0004-001. NO AFECTAN VISIBLEMENTE LA VALORACION DEL INMUEBLE.				
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:				NO	
OBSERVACIONES					
Según consulta realizada en el SIRI, la propiedad se ubica en una zona catastrada y presenta la Inconsistencia N.º 3 y la Modificación N.º 9. Por lo tanto, se recomienda efectuar la revisión y corrección correspondiente a nivel registral.					

ANEXO FOTOGRAFICO

214-60501015158600-2024-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-60501015158600-2026-U

226-P-5-1-9

**REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL**

El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:
P-262364-95

04 JUL 1995
Fecha

[Firma Autorizada]
Firma Autorizada

CATASTRO NACIONAL
166 183
ROLLO IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 1995

REPUBLICA DE COSTA RICA
20 CIENTOS DE ARCHIVOS 20
500 COLONES
INGENIERIA
FOTOGRAFICA
Y GEODESICA
100 OJOS

NOTAS:
LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA. —
ERROR ANGULAR ESTIMADO 00°01'. —
ERROR LINEAL ESTIMADO 0.01 m. —
DOY FE DE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES. —
DOY FE DE QUE LA INSCRIPCION DE ESTE PLANO NO AFECTA NI PERJUDICA LAS
AREAS DEL PATRIMONIO NACIONAL DE LA ZONA MARITIMO-TERRESTRE. —
DOY FE DE QUE LA CALLE QUE INDICO COMO ACCESO EXISTE EN LA REALIDAD. —
MODIFICA A LOS PLANOS CATASTRADOS No. P-187684-94 Y
P-187685-94. —

LINEA	AZIMUT	DIST.
	°	m cm
1 - 2	20	14 35 58
2 - 3	286	48 90 34
3 - 4	25	24 36 26
4 - 1	107	16 90 75

Estampación de imagen no tiene carácter oficial

PARA CONSTRUIR

UBICACION
HOJA CORONADO
ESCALA 1 : 50.000

PROPIEDAD DE
ERMINDA VASQUEZ VARGAS
CEDULA No. 2-091-9782

SITUADO EN TORTUGA ARRIBA

ES PARTE DE :

DISTRITO 1º PUERTO CORTES
CANTON 5º OSA
PROVINCIA 6º PUNTARENAS

FOLIO REAL
6055756-000

AREA 3.214,25 m²
AREA SEGUN REGISTRO 37 ha 3.377,00 m²

PROTOCOLO TOMO 8.071
FOLIO 182
ESCALA 1 : 2.000

FECHA
MAYO 1.995

INFORME REGISTRAL

214-60501015158600-2026-U

21/5/26, 8:05

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales del Registro Nacional

[Inicio](#) | [Ayuda](#) | [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, sirvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 151586---000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 151586 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 1-PUERTO CORTES CANTON 5-OSA DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : CARLOS ESQUIVEL LOBO
SUR : COMPA#IA ECCO TUCANES S.A.
ESTE : CALLE PUBLICA
OESTE : ERMINDA VASQUEZ VARGAS

MIDE: TRES MIL DOSCIENTOS CATORCE METROS CON VEINTICINCO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:P-0262364-1995
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL:605010151586__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
6-00055756 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 25,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: DIECIOCHO MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA MIL SEISCIENTOS SESENTA Y DOS COLONES CON CUARENTA Y NUEVE CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2023-00111371-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 13-MAR-2023

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 364-06071-01-0920-001
FINCA REFERENCIA 00019577 000
AFECTA A FINCA: 6-00151586 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 452-03892-01-0004-001
INICIA EL: 23-ENE-1998
FINCA REFERENCIA 6055756 000
AFECTA A FINCA: 6-00151586 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 21-05-2026 a las 08:05 horas

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

Todos los derechos reservados . 2026 . Registro Nacional . San José, Curridabat . Apartado Postal 523-2010 Curridabat
rnpdigital@rnp.go.cr

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

1/2

SIRI

214-60501015158600-2026-U



Cantón

605 - OSA

Distrito

60501 - PUERTO CORTÉS

ID predio

60501015158600

Número finca

6-0151586-0-0

Área Plano Catastrado

El predio no tiene plano

Área Según Registro

3214.25 m²

Cautelar

Tomo-Asiento	Tipo
No tiene Trámites Administrativos asociados	
◀ ◀◀ ▶▶ ▶	

Plano

ABRE

0

Relación

0 - No tiene plano

Inconsistencias

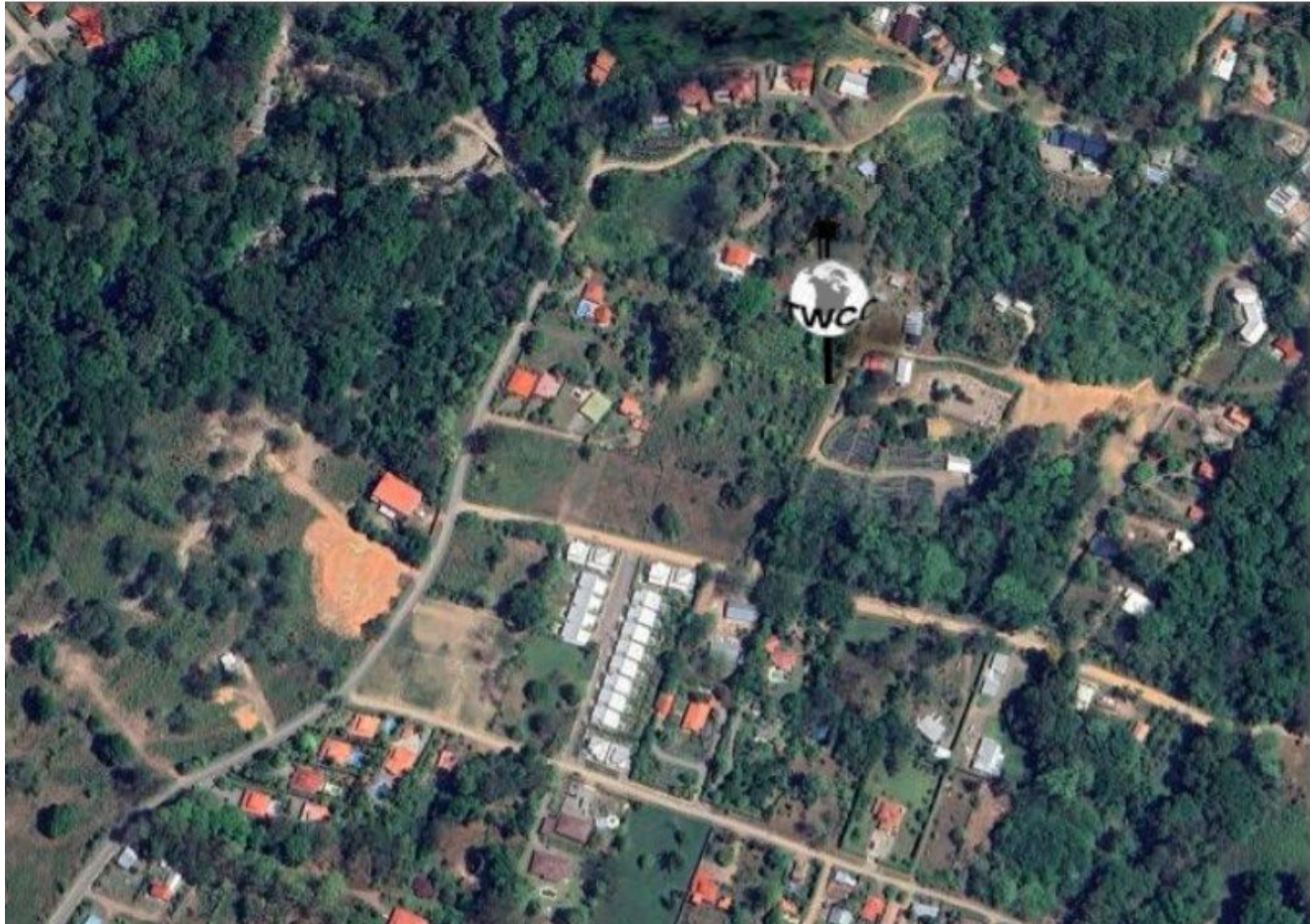
1 - N	2 - N	3 - S	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N
9 - N	10 - N	12 - N	

Modificaciones

1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	9 - S

UBICACION

214-60501015158600-2026-U



Map interface showing location data for a specific point (TWCC) on an aerial view of a rural area.

***GPS (WGS84) (deg) [?]**

Lat = 9.100851660331031 °N
Lng = -83.64405996983338 °E

☐ Grad. min. seg. ☐ Grad. min. ☒ Grad. decimales

Convertir

Costa Rica TM (2005) [?]

X = 539123.871 m
Y = 1006323.23 m
Convergencia = 0.0563 °

☒ Metros ☐ Kilómetros ☐ Pies

Convertir

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		ALTA	
1	Informe de avalúo N°:	214-60501015158600-2026-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de Exdudor: 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Félix Villalobos Granados	Empresa: N/A
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: SI
5	Monto del avalúo	40,978,473.25	Avalúo anterior: 27,282,554.00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Lote baldío sin construcciones, con buena vista panorámica y acceso adecuado por vía pública. Actualmente no presenta uso específico.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	FELIX VILLALOBOS GRANADOS	Emp. N° 741
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	3/7/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)