



AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES		SIPCO	16380	214-60501013701500-2026-U
PROPÓSITO DEL AVALÚO BIENES ADJUDICADOS					
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001021		
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001021 100%		
EX-DEUDOR					
ALEXANDER BARRANTES MORALES			Céd. Identidad 1-0463-0810		
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	06 - PUNTARENAS				
Cantón:	05 - OSA				
Distrito:	01 - PUERTO CORTES				
Localidad:	TORTUGA ARRIBA				
DIRECCIÓN EXACTA					
DE LA CALLE DEL BOSQUE 175 METROS SOBRE CALLE CASCADA Y 60 METROS AL NORTE, LOTE A MANO IZQUIERDA.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	P-0262363-1995		3 121,53 m2		
Identificador Predial	60501013701500		3 121,53 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO			₡58 641 062,58		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			₡0,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN			₡58 641 062,58		
VALOR EN LETRAS:			CINCUENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y UN MIL SESENTA Y DOS COLONES 58/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:			18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	Local
Uso predominante del bien:			Residencial Horizontal	Especifique:	LOTE EN VERDE
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A			₡0,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES	Se revisó el estudio de registro y se pudo apreciar que el bien cuenta con gravámenes, sin embargo, aparentemente no afecta la funcionalidad del bien. Se pudo apreciar en sitio que el lindero lateral no se encuentra bien definido en sitio, por lo que se recomienda realizar una delimitación clara mediante una cerca o similar.				
Nombre del Perito Kevin Joab Monge Ruiz					
Tipo de Profesional Ing. Construcción			Carnet	ICO-28970	Firma del Perito
Código Perito SIACC 788			Emp.	410	Identificación N°
Nombre de la empresa Kevin Joab Monge Ruiz			Cód. Empresa 00000410		
Fecha inspección: 3 mayo 2026			Fecha informe: 5 mayo 2026		
Números telefónicos para contacto 8947-4215					
Correo electrónico / Dirección WEB kevinjmonge@gmail.com					

AVALÚO DEL TERRENO						214-60501013701500-2026-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO										TC:	¢449,00/\$	
Características	SUJETO	COMPARABLES										
		1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor		
VALOR ¢/m²		30 496,34		12 609,99		21 239,36		0,00		0,00		
Área m²	3122	1914	0,8509	5341	1,1939	3171	1,0052	1,0000		1,0000		
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000		
Frente	34	40	0,9434	45	0,9070	56	0,8433	1,0000		1,0000		
Pendiente	0	0	1,0000	8	1,1080	5	1,0662	1,0000		1,0000		
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	1,0000		1,0000		
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000		
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	1,0000		1,0000		
Tipo de Vía	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	1,0000		1,0000		
Factor de Zona	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000		
Forma			1,0000		1,0000		1,0000	1,0000		1,0000		
Negociación		10,00%	0,9000		1,0000		1,0000	1,0000		1,0000		
IPC			1,0000		1,0000		1,0000	1,0000		1,0000		
Factor de Homologación		0,7225		1,1999		0,9038		1,0000		1,0000		
Valores Homologados		22 032,48		15 130,55		19 195,46						
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	¢18 786 /m2			Valor ajustado			¢18 786 / m2			¢0 / m2		
Factor secciones	1,0000			Área			3 121,53 m2			¢0 / m2		
VALOR UNITARIO FINAL						¢18 786,00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						¢58 641 062,58						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	COMPA#IA ECCO TUCANES SOCIEDAD ANONIMA						LOTE					
SUR	COMPA#IA ECCO TUCANES SOCIEDAD ANONIMA						LOTE					
ESTE	CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 33 METROS,58 CENTIMETROS.						CALLE					
OESTE	COMPA#IA ECCO TUCANES SOCIEDAD ANONIMA						LOTE					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05										PRECISIÓN		
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
1	539 103					1 006 275					330	
Plus Code: 4924+58C Tortuga Arriba, Provincia de Puntarenas												
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Lote de 1914 m2 localizado en la misma zona que el sujeto con un costo por m2 de ¢30.496,34.				Oferta		Diego Moya/ 8729-6439			8/6/2026		
					Coordenadas		Este	538 214	Norte	1 006 012		
2	Lote de 5341 m2 localizado en la misma zona que el sujeto con un costo por m2 de ¢12.609,99.				Oferta		Rod Martin/8301-1777			5/5/2026		
					Coordenadas		Este	538 954	Norte	1 006 573		
3	Lote de 3171 m2 localizado en la misma zona que el sujeto con un costo por m2 de ¢21.239,36.				Oferta		Bryan Garro/8864-0393			5/5/2026		
					Coordenadas		Este	539 430	Norte	1 006 590		
4					Oferta							
					Coordenadas		Este		Norte			
5												
					Coordenadas		Este		Norte			

**DESCRIPCION DE LA FINCA
Y DE SU ENTORNO**

214-60501013701500-2026-U

VIAS DE COMUNICACIÓN

Tipo de ruta	Camino vecinal
Material	Lastre fino
Ancho de vía	11,00 m
Acera	NO

ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS

Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Cordón	NO		

ACCESO A LA FINCA

Calle pública

DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS

Teléfono	SÍ VARIOS	Internet por Cable	SÍ VARIOS
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	SÍ a 0 m
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 600 m
Agua Potable	SÍ ASADA	Edificios Comerciales	SÍ a 300 m
Señal celular	SÍ VARIOS	Recolección de basura	SÍ a 20 m
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 300 m
Medidores instalados	Ninguno		

DATOS SOCIOECONÓMICOS

Clase social	Media Alta
Clase social zonas cercanas	Media Alta
Densidad poblacional	Baja
Actividad del lugar	

RESIDENCIAL

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS

Frente principal:	33,58 m	Nivel sobre calle:	0,00 m
Fondo:	90,34 m	Pendiente %	0
Relación:	2,690292	Tipo de vía:	4
Servicios	S1 1		
	S2 16	Ubicación:	Medianero

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):					
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia a construcción	0,00 m	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: 69,00%

AFECTACIONES DEL BIEN
FECHA ESTUDIO
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES

4/5/2026

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVÁMENES o AFECTACIONES: SI HAY
RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 364-06071-01-0920-001
SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 452-03892-01-0004-001

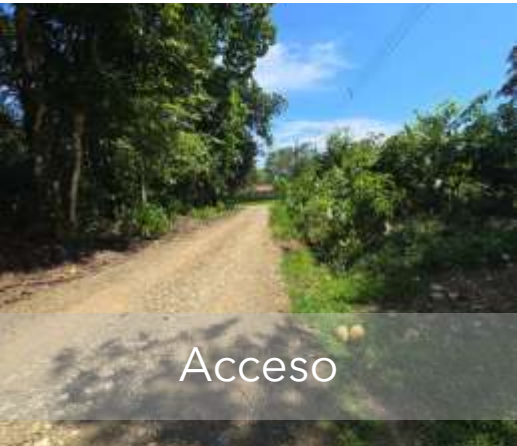
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble: NO

OBSERVACIONES

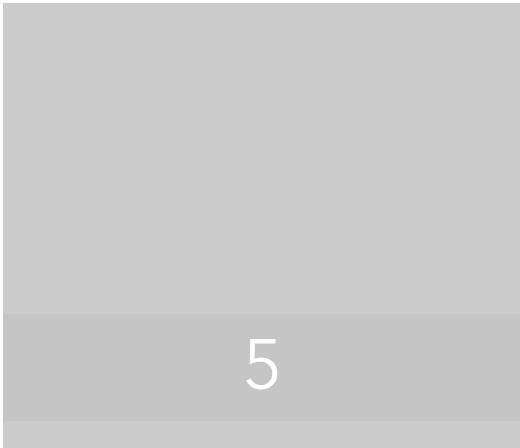
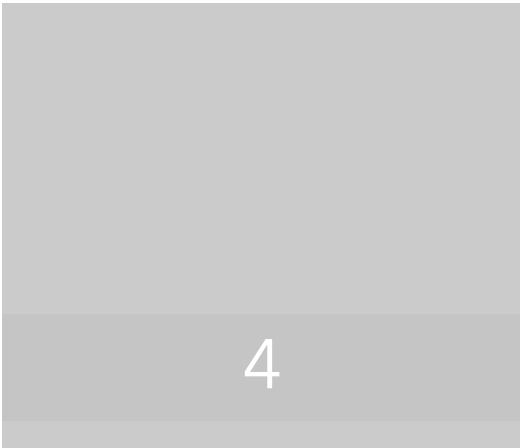
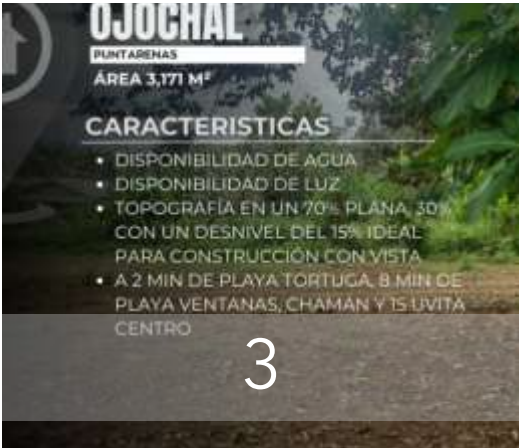
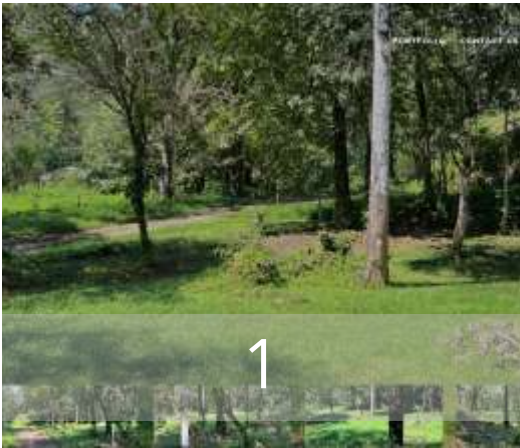
Se realizó la inspección en sitio del bien a valorar, localizado en la zona de Puntarenas, Osa, Ojochal, Tortuga Arriba. Se trata de un terreno con topografía plana y regular, cuenta con acceso por calle pública. Para la elaboración de este informe no se realizaron estudios técnicos del suelo por lo que no se asume responsabilidad alguna por posibles fallas en el mismo. Se revisó el estudio de registro y se pudo apreciar que el bien cuenta con gravámenes, sin embargo, aparentemente no afecta la funcionalidad del bien. Se pudo apreciar en sitio que el lindero lateral no se encuentra bien definido en sitio, por lo que se recomienda realizar una delimitación clara mediante una cerca o similar.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60501013701500-2026-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-60501013701500-2026-U

CATASTRO NACIONAL

166 184

ROLLO IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 1995

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-262363-95

04 JUL 1995

Fecha _____ Firma Autorizada _____

REPUBLICA DE COSTA RICA

20 TIPO DE ARCHIVO 20

500 COLONES

INGENIERIA TOPOGRAFICA Y GEODESICA

100 LITROS

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. —

N

Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica

26 MAYO 1995

ANOTADO

UBICACION

HOJA CORONADO
ESCALA 1 : 50.000

LINEA	AZIMUT		DIST.	
	o	'	m	cm
1 - 2	206	14	33	58
2 - 3	284	52	90	37
3 - 4	25	24	36	59
4 - 1	106	48	90	34

PROPIEDAD DE ERMINDA VASQUEZ VARGAS CEDULA No. 2-091-9782		SITUADO EN TORTUGA ARRIBA ES PARTE DE : FOLIO REAL 6055756-000	
AREA 3.121,53 m² AREA SEGUN REGISTRO 37ha3.377,00 m²		DISTRITO 1º PUERTO CORTES CANTON 5º OSA PROVINCIA 6º PUNTARENAS	
PROTOCOLO TOMO 8.071	FOLIO 182	ESCALA 1 : 2.000	FECHA MAYO 1995

INFORME REGISTRAL

214-60501013701500-2026-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 137015---000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 137015 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 : COMPA#IA ECCO TUCANES SOCIEDAD ANONIMA
SUR : COMPA#IA ECCO TUCANES SOCIEDAD ANONIMA
ESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 33 METROS,58 CENTIMETROS.
OESTE : COMPA#IA ECCO TUCANES SOCIEDAD ANONIMA

MIDE: TRES MIL CIENTO VEINTIUN METROS CON CINCUENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:P-0262363-1995
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL:605010137015

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
6-00055756 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 37,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: DIECIOCHO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS COLONES
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: 6-00137015 -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: 6-00137015 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 04-05-2026 a las 17:27 horas

CERTIFICADO INMOBILIARIO

214-60501013701500-2026-U



Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano								
Provincia	6 - PUNTARENAS										
Cantón	605 - OSA										
Distrito	60501 - PUERTO CORTÉS										
ID predio	60501013701500										
Número finca	6-0137015-0-0										
Área Plano Catastrado	3121.53 m²										
Área Según Registro	3121.53 m²										
Cautelar	<table><tr><th>Tomo-Asiento</th><th>Tipo</th></tr><tr><td colspan="2">No tiene Trámites Administrativos asociados</td></tr><tr><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td></tr></table>			Tomo-Asiento	Tipo	No tiene Trámites Administrativos asociados					
Tomo-Asiento	Tipo										
No tiene Trámites Administrativos asociados											
Plano	602623631995										
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		ALTA	
1	Informe de avalúo N°:	214-60501013701500-2026-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Kevin Joab Monge Ruiz	Empresa: Kevin Joab Monge Ruiz
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	58 641 062,58	Monto solicitado: 21 401 209,67
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Se revisó el estudio de registro y se pudo apreciar que el bien cuenta con gravámenes, sin embargo, aparentemente no afecta la funcionalidad del bien. Se pudo apreciar en sitio que el lindero lateral no se encuentra bien definido en sitio, por lo que se recomienda realizar una delimitación clara mediante una cerca o similar.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Kevin Joab Monge Ruiz	Emp. N° 410
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	8/6/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)