

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES	SIPCO	17184
PROPÓSITO DEL AVALÚO	ADMINISTRACIÓN Y/ VENTA DEL BIEN		
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Identidad	4-000-001021
NOMBRE PROPIETARIO (S)			
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica	4-000-001021
Proporción de Derechos			
			100%
EX DEUDOR			
Obando Hurtado Ronald Gerardo		Céd. Identidad	6-0257-0401
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	06 - PUNTARENAS		
Cantón:	11 - GARABITO		
Distrito:	01 - JACO		
Localidad:	HERRADURA		
DIRECCIÓN EXACTA			
Herradura, de la esquina sureste de la Iglesia de Herradura 200 m. al suroeste y 410 m. al noreste, sobre margen derecho.			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca		Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	P-558612-1999	600,00 m2	
Identificador Predial	61101011235400	600,00 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2 Demasía NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO			¢58 130 400,00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢18 622 055,60
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢76 752 455,60
VALOR EN LETRAS:	#¿NOMBRE?		
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	Local
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:	Apartamentos
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢18 622 055,60		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			
			SI
OBSERVACIONES GENERALES	<p>Se trata de una finca en Puntarenas, Jacó, Herradura; el acceso es por calle pública (Carretera Costanera) en asfalto en buen estado y se ubica en promedio 1,50 m. bajo el nivel de la misma; es de topografía plana y de buen aprovechamiento; cuenta con regular frente para su fondo; a la fecha de inspección tres apartamentos construidos en dos módulos en el sistema de mampostería integral con acabados estándar, no cuentan con mantenimiento y se encuentran en estado deficiente, así como una tapia en bloques de concreto en la colindancia sur.</p> <p>En apariencia los medidores de fluido eléctrico se encuentran en desuso, y no se visualiza en sitio el medidor de agua</p> <p>En apariencia en época lluviosa y en períodos de alta intensidad de lluvia se acumulan aguas pluviales en la sección frontal y se empozan mientras el terreno infiltra las mismas. Por otra parte, las aguas pluviales de la vivienda en apariencia se evacúan a la finca colindante al este.</p> <p>En la esquina sureste de la finca, se ubica un árbol de papaya de mediano tamaño, cuyas raíces y ramas podrían ocasionar daños al módulo N° 1 de apartamentos, es conveniente cortar el árbol.</p> <p>Se recomienda el bien en garantía únicamente por tratarse de un bien temporal del Banco Nacional.</p>		
Nombre del Perito	Ing. Ana Luisa Mayorga Jiménez		
Tipo de Profesional	Ing. en Construcción	Carnet	ICO-18943
Código Perito SIACC	501	Emp.	Identificación N° 2-0608-0055
Nombre de la empresa			Cód. Empresa 00000243
Fecha inspección:	25 mayo 2026	Fecha informe:	26 mayo 2026
Números telefónicos para contacto	8824-8888		
Correo electrónico / Dirección WEB	ing.analuisamayorga@gmail.com		

AVALÚO DEL TERRENO										214-61101011235400-2026-U	
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO										TC: ¢454,32/\$	
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR ¢/m²		101 144,00		116 719,24		130 900,94		0,00		0,00	
Área m²	600	471	0,9232	317	0,8101	320	0,8129		0,0000	1,0000	
	Bajo Nivel	A Nivel		A Nivel		A Nivel					
Nivel Promedio	1,50	0,00	0,9560	0,00	0,9560	0,00	0,9560		1,0000	1,0000	
Frente	18,52	11,56	N/A	12,00	N/A	15,00	N/A		1,0000	1,0000	
Forma	R	R	1,0000	R	1,0000	R	1,0000		1,0000	1,0000	
Pendiente Prom (%)	1,00	1	1,0000	1	1,0000	0	0,9873		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	2	3	1,0667	4	1,1379	4	1,1379		1,0000	1,0000	
Ub. Barrio		Similar	1,0000	Similar	1,0000	Mejor	0,9000		1,0000	1,0000	
Factor de Negociación		Oferta	1,0000	Oferta	0,9500	Final	0,9500		1,0000	1,0000	
Factor de Homologación		0,9414		0,8372		0,7465		0,0000		1,0000	
Valores Homologados		95 221,74		97 716,22		97 714,07					
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	¢96 884 /m2	Valor ajustado	¢96 884 / m2					¢0 / m2			
Factor secciones	1,0000	Área	600,00 m2					¢0 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL								¢96 884,00 /m2			
VALOR TOTAL DEL TERRENO								¢58 130 400,00			
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	Calle pública con 18,52 m. de frente.					Carretera costanera en asfalto en buen estado.					
SUR	José María Madrigal Hidalgo.					Finca en verde.					
ESTE	José María Madrigal Hidalgo.					Finca en verde.					
OESTE	Orlando Rodríguez Castillo.					Vivienda contigua.					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE	NORTE	PRECISIÓN ±	3,00 m							
1	429 823	1 068 825	Altitud	32							
Plus Code: M986+66J Herradura, Provincia de Puntarenas											
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	Se vende lote en Puntarenas, Jacó, Herradura, Calle Cañablanca, en ¢48.000.000,00	Oferta	7283-5206			26/5/2026					
		Coordenadas	Este	430 284	Norte	1 069 353					
2	Se vende lote en Puntarenas, Jacó, Herradura, en las cercanías del Canopy Vista Los Sueños, en ¢37.000.000,00	Oferta	7283-5206			13/1/2026					
		Coordenadas	Este	Internet	Norte	Internet					
3	Se vende lote en Puntarenas, Jacó, Herradura, a 500 m. de Pequeño Mundo, en ¢43.238.300,00, con tapias prefabricadas cuyo valor se estima en ¢1.350.000,00	Oferta	8620-0110			13/1/2026					
		Coordenadas	Este	429 941	Norte	1 068 755					
4		Coordenadas	Este		Norte						
5		Coordenadas	Este		Norte						

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-61101011235400-2026-U			
VÍAS DE COMUNICACIÓN				ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Primaria	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico		
Material	Asfalto	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO		
Ancho de vía	12,00 m	Cordón	NO	ACCESO A LA FINCA			
Acera	NO					Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS			
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	VARIOS	Clase social	Media
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ	a 600 m	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	a 350 m	Densidad poblacional	Media
Agua Potable	SÍ	ASADA	Edificios Comerciales	SÍ	a 400 m	Actividad del lugar	Residencial - Comercial - Turismo
Señal celular	SÍ	VARIOS	Recolección de basura	SÍ	a 0 m		
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	a 700 m		
Medidores instalados	Sólo Electricidad						
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS							
Frente principal:	18,52 m		Nivel bajo calle:	1,50 m			
Fondo:	40,89 m		Pendiente %	1			
Relación:	1,00 : 2,21		Tipo de vía:	2			
Servicios	S1	1	Ubicación:	Medianero			
	S2	16					
RIESGOS POTENCIALES							
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:						SÍ	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:						Regular	
Cuerpo de agua cerca	Otro (especificar)	Distancia a construcción	Quebrada a 80 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: <u>67,60%</u>							
AFECTACIONES DEL BIEN							
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES							
FECHA ESTUDIO	288-00585-01-0901-001. Reservas y Restricciones. Finca Referencia 6015491 000. Afecta a Finca 6-00112354-000. En apariencia corresponde a un arrastre de la finca madre, físicamente en sitio no hay afectación visible que incida en el valor o el aprovechamiento del bien.						
26/5/2026							
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:				NO			
OBSERVACIONES							
<p>Se trata de una finca en Puntarenas, Jacó, Herradura; el acceso es por calle pública (Carretera Costanera) en asfalto en buen estado y se ubica en promedio 1,50 m. bajo el nivel de la misma; es de topografía plana y de buen aprovechamiento; cuenta con regular frente para su fondo; a la fecha de inspección tres apartamentos construidos en dos módulos en el sistema de mampostería integral con acabados estándar, no cuentan con mantenimiento y se encuentran en estado deficiente, así como una tapia en bloques de concreto en la colindancia sur.</p> <p>La finca se ubica en zona catastrada, no se aporta para la valoración del bien el certificado catastral de la finca identificador predial número 61101011235400. Se realiza consulta pública en el Sistema de Información Catastral, donde se indica que no hay inconsistencias ni modificaciones. Nota: Ver extractos de la consulta pública en los anexos.</p>							

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-61101011235400-2026-U		
CONSTRUCCIONES				
Tipo de construcción existente:	Dos Apartamentos en Módulo I	Uso predominante:	Residencial Horizontal	
Estado de la edificación:	Existente	Avance:	100% Presupuesto: <input type="checkbox"/> No Aplica	
Nombre del Profesional Responsable de la obra:	No Aplica			
Nombre del Desarrollador:	No Aplica			
Número de Contrato CFIA:	No Aplica	No.de licencia (permiso) municipal de construcción:	No Aplica	
Documentos de construcción adicionales:	No Aplica			
Propiedad utilizada por:	En desuso	Nombre:	En desuso	
Vigencia del contrato de arrendamiento:	No Aplica			
Área construcción principal:	122,50 m2	Porcentaje de cobertura:	20% Año de construcción: 2003	
DETALLE DE ELEMENTOS				
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		VC03	NÚMERO DE NIVELES: 1	
Estructura	En apariencia en marcos (columnas y vigas) de concreto armado.	Sistema eléctrico:		
Paredes	En bloques de concreto repelladas y con pintura en estado deficiente,	Cableado entubado:	<input type="checkbox"/> Sí Parcial <input type="checkbox"/> Interruptor:	
Entrepiso	No aplica, corresponde a construcción en un solo nivel.	Tablero eléctrico (caja de breaker):	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> Cuchilla	
Estruc. Techo	En cerchas de madera con clavadores en reglas de madera, indicios de	Estado General:	<input type="checkbox"/> Deficiente <i>*Inspección vía muestra*</i>	
Cubierta	En láminas onduladas de HG # 28, en mal estado, presentan alta corrosión.	Sistema de evacuación pluvial:		
Cielos	En láminas de fibrocemento pintadas, estado deficiente.	Canoas y bajantes:	<input type="checkbox"/> Sí Parcial <input type="checkbox"/> Estado:	
Pisos	En cerámica, se observa una grieta profunda en el corredor.	Otro sistema (indique):	<input type="checkbox"/> Deficiente	
Fachada	Corredor al frente con columnas en concreto armado, paredes en bloques de concreto repelladas y pintadas, puerta en marcos de madera con tablero en plywood y contrapuerta en tubo cuadrado de HN de 1/2" con corrosión, ventanas en marcos de madera con vidrio fijo - celosías (en mal estado) y verjas en tubo cuadrado de HN de 1/2" con corrosión.	Tanques de Gas:		
Aposentos	Apartamento N° 1: Corredor, sala - comedor - cocina, dos dormitorios, un baño completo y cuarto de pilas. Apartamento N° 2: Sala pequeña, cocina, un dormitorio y un baño completo.	Gas LP:	<input type="checkbox"/> No hay <input type="checkbox"/> Ubicación: <input type="checkbox"/> No aplica	
Parqueos	4 Ubicación: Fuera de edificación descubierto	Estado Físico y de Mantenimiento General:		
Otros	Puertas principales en marcos de madera con tablero en plywood, internas en estructura de madera con un forro en tablilla de madera y un forro en plywood. Ventanas en marcos de madera con vidrio fijo y celosías, con verjas externas en tubo cuadrado de HN de 1/2".	Paredes	<input type="checkbox"/> Cielos <input type="checkbox"/> Deficiente	
Red de agua caliente	No tiene.	Pisos	<input type="checkbox"/> Deficiente <input type="checkbox"/> Cubierta <input type="checkbox"/> Malo	
Tanque captación de agua	No tiene.			
Fisuras		Apreciación visual de desplome		
Repellos	<input type="checkbox"/> Importante <input type="checkbox"/> Pisos <input type="checkbox"/> Leve	Paredes	<input type="checkbox"/> Ninguno <input type="checkbox"/> Pisos <input type="checkbox"/> Ninguno <input type="checkbox"/> Cielos <input type="checkbox"/> Ninguno	
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
Estado de la edificación:	Existente	Avance:	100%	
DESCRIPCIÓN				
Tapia en colindancia sur, construida en bloques de concreto a 2,00 m. de altura.				
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN				
Etapas	% avance acum.	% de giro	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro: <input type="checkbox"/> NO
1	No Aplica	No Aplica	No Aplica	Equivalentente al: <input type="checkbox"/> No Aplica
2	No Aplica	No Aplica	No Aplica	Del monto destinado a construcción
3	No Aplica	No Aplica	No Aplica	<i>Los rubros de avance propuestos sirven como referencia para revisar el progreso del proyecto, pero el constructor puede sustituirlos por otras obras de valor equivalente, siempre respetando el orden lógico</i>
4	No Aplica	No Aplica	No Aplica	
5	No Aplica	No Aplica	No Aplica	
OBSERVACIONES				
Para determinar el valor nuevo de reposición de las construcciones se utilizan costos de mercado, y se emplea como referencia el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva del Ministerio de Hacienda, se disminuye el valor asociado a reparaciones necesarias para que las construcciones existentes sean habitables.				
Las edades de las construcciones fueron indicadas en base a la edad que consta en el informe de avalúo de otorgamiento, y corresponde a 23 años.				
Se realiza un muestreo del sistema eléctrico, a través de una lámina movable del cielo raso ubicada en el baño del apartamento N° 2, y hasta donde es posible observar el cableado eléctrico está parcialmente expuesto, las líneas no tienen cable de tierra, las cajas octogonales no tienen tapas, cuenta con voltaje 110-220 V, tiene tres tableros de control, uno de ellos se encuentra desmantelado, no cumple con Código Eléctrico vigente.				
Para el presente informe de avalúo la valuadora no realiza: a) Pruebas de Laboratorio - Estudio de suelos: geotécnicos o hidro-geológico, b) Pruebas o estudios de las condiciones estructurales de la construcción, c) Pruebas físicas o de cualquier índole al sistema eléctrico y mecánico, d) Pruebas de calidad de los materiales ni del desempeño del constructor. La valuadora no asume responsabilidad respecto a la firmeza del inmueble ni sobre su capacidad soportante, no se acepta responsabilidad por vicios ocultos de la obra ni sobre la instalación electromecánica.				

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-61101011235400-2026-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente:	Apartamentos en Módulo II		Uso predominante: Residencial Horizontal
Estado de la edificación:	Existente	Avance: 100%	Presupuesto: c No Aplica
Nombre del Profesional Responsable de la obra:	No Aplica		
Nombre del Desarrollador:	No Aplica		
Número de Contrato CFIA:	No Aplica	No.de licencia (permiso) municipal de construcción:	No Aplica
Documentos de construcción adicionales:	No Aplica		
Propiedad utilizada por:	En desuso	Nombre:	En desuso
Vigencia del contrato de arrendamiento:	No Aplica		
Área construcción principal:	47,00 m2	Porcentaje de cobertura:	8%
		Año de construcción:	2003
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		VC03	NÚMERO DE NIVELES: 1
Estructura	En apariencia en marcos (columnas y vigas) de concreto armado.		Sistema eléctrico:
Paredes	En bloques de concreto repelladas y con pintura en estado deficiente.		Cableado entubado: <u>Sí Parcial</u> Interruptor: _____
Entrepiso	No aplica, corresponde a construcción en un solo nivel.		Tablero eléctrico (caja de breaker): <u>Sí</u> Cuchilla _____
Estruc. Techo	En cerchas de madera con clavadores en reglas de madera, afectada en		Estado General: <u>Deficiente</u> *Inspección vía muestra*
Cubierta	En láminas onduladas de HG # 28, en mal estado, presentan alta corrosión.		Sistema de evacuación pluvial:
Cielos	Algunas secciones con tablilla PVC, otras se observa un emplantillado en madera en parte afectado por comején y sin cielo.		Canoas y bajantes: <u>Sí Parcial</u> Estado: _____
Pisos	En cerámica.		Otro sistema (indique): _____ Deficiente _____
Fachada	Corredor al lateral con una columna en concreto armado, paredes en bloques de concreto repelladas y pintadas, puerta en marcos de madera con tablero en plywood y contrapuerta en tubo cuadrado de HN de 1/2", ventanas en marcos de madera con vidrio fijo - celosías en mal estado y verjas en tubo cuadrado de HN de 1/2".		Tanques de Gas:
Aposentos	Apartamento N° 3: Corredor, sala - cocina, dos dormitorios, un baño completo y cuarto de pilas.		Gas LP: <u>No hay</u> Ubicación: <u>No aplica</u>
Parqueos	4	Ubicación: Fuera de edificación descubierto	<i>En caso de encontrarse dentro, adjuntar fotografías de la ubicación y estado</i>
Otros	Puerta principal en marcos de madera con tablero en plywood, internas en estructura de madera con un forro en tablilla de madera y un forro en plywood. Ventanas en marcos de madera con vidrio fijo y celosías, en su mayoría los marcos están dañados por comején, con verjas externas en tubo cuadrado de HN de 1/2".		Estado Físico y de Mantenimiento General:
Red de agua caliente	No tiene.		Paredes <u>Regular</u> Cielos <u>Malo</u>
Tanque captación de agua	No tiene.		Pisos <u>Regular</u> Cubierta <u>Malo</u>
Figuras		Apreciación visual de desplome	
Repellos Leve	Pisos Leve	Paredes Ninguno	Pisos Ninguno Cielos Leve
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación:	Existente		Avance: 100%
DESCRIPCIÓN			
Tapia en colindancia sur, construida en bloques de concreto a 2,00 m. de altura.			
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
Etapas	% avance acum.	% de giro	Detalle de avance esperado
1	No Aplica	No Aplica	No Aplica
2	No Aplica	No Aplica	No Aplica
3	No Aplica	No Aplica	No Aplica
4	No Aplica	No Aplica	No Aplica
5	No Aplica	No Aplica	No Aplica
			Se recomienda un primer giro: NO
			Equivalente al: No Aplica
Del monto destinado a construcción			
<i>Los rubros de avance propuestos sirven como referencia para revisar el progreso del proyecto, pero el constructor puede sustituirlos por otras obras de valor equivalente, siempre respetando el orden lógico</i>			
OBSERVACIONES			
Para determinar el valor nuevo de reposición de las construcciones se utilizan costos de mercado, y se emplea como referencia el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva del Ministerio de Hacienda, se disminuye el valor asociado a reparaciones necesarias para que las construcciones existentes sean habitables.			
Las edades de las construcciones fueron indicadas en base a la edad que consta en el informe de avalúo de otorgamiento, y corresponde a 23 años.			
Se realiza un muestreo del sistema eléctrico, a través de las secciones sin cielo raso, y hasta donde es posible observar el cableado eléctrico está parcialmente expuesto, las líneas no tienen cable de tierra, las cajas octogonales no tienen tapas, cuenta con voltaje 110 V, tiene tablero de control, únicamente cuenta con dos circuitos y no cumple con el Código Eléctrico Vigente. Se encuentra en mal estado, requiere instalación eléctrica nueva.			
Para el presente informe de avalúo la valuadora no realiza: a) Pruebas de Laboratorio - Estudio de suelos: geotécnicos o hidro-geológico, b) Pruebas o estudios de las condiciones estructurales de la construcción, c) Pruebas físicas o de cualquier índole al sistema eléctrico y mecánico, d) Pruebas de calidad de los materiales ni del desempeño del constructor. La valuadora no asume responsabilidad respecto a la firmeza del inmueble ni sobre su capacidad soportante, no se acepta responsabilidad por vicios ocultos de la obra ni sobre la instalación electromecánica.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-61101011235400-2026-U



Carretera Costanera



Vista Frontal



Sistema de Electrificación Aéreo



Medidores de Fluido Eléctrico



Vista Interna de la Propiedad



Vista Frontal Apartamentos Módulo



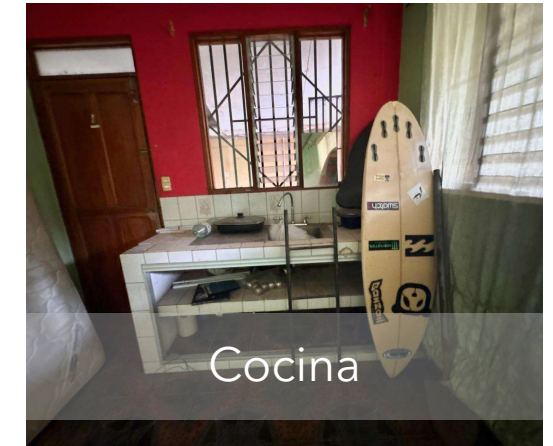
Corredor



Fachada Frontal Apartamento 1



Sala - Comedor

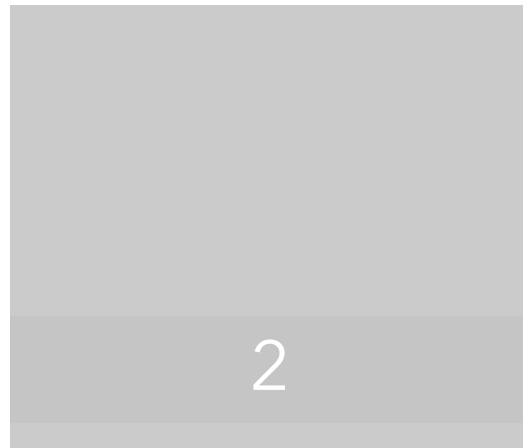


Cocina

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



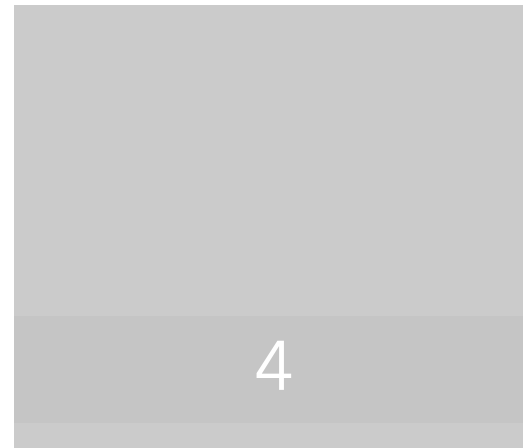
1



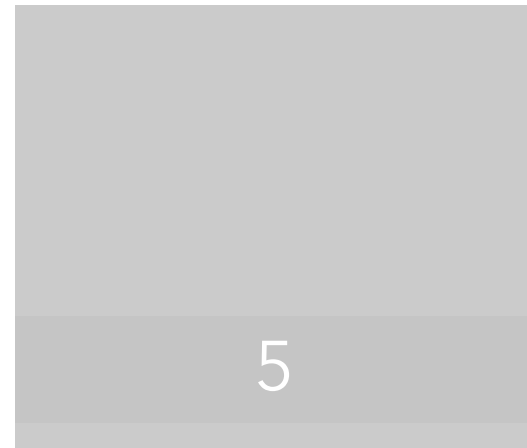
2



3



4



5

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-61101011235400-2026-U



Dormitorio



Dormitorio



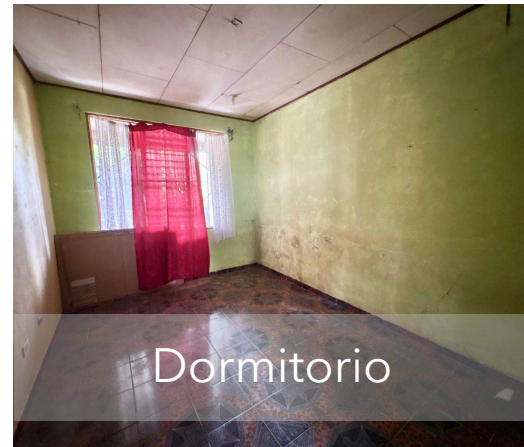
Baño



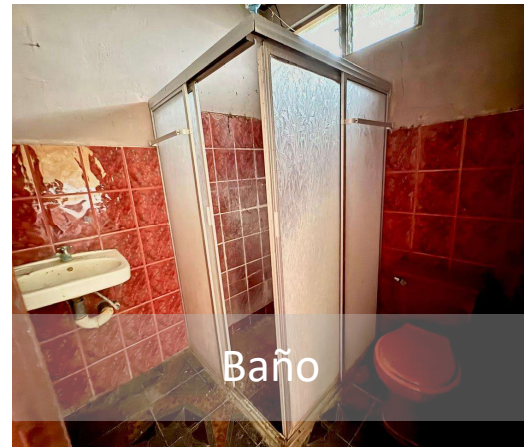
Apartamento 2 - Sala Pequeña



Cocina



Dormitorio



Baño



Cuarto de Pilas



Cuchilla en Cocina de Apartamento N° 2



Cajas Octogonales Sin Tapa

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-61101011235400-2026-U



Caja Octogonal Sin Tapa



Caja Rectangular Sin Tapa



Bajante Externo Expuesto



Tablero de Control Desmantelado



Tablero de Control - Salen Cables con Canaleta



Fachada Frontal Apartamento N° 3



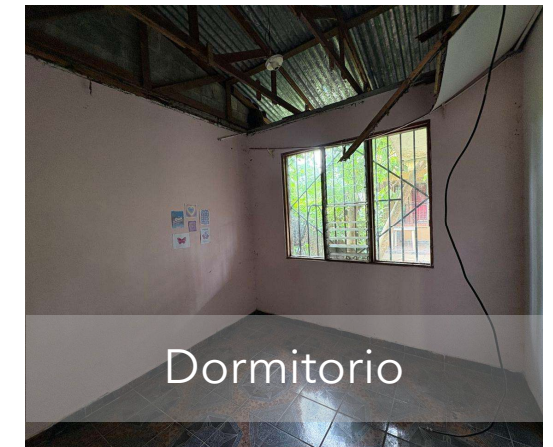
Fachada Lateral Apartamento N° 3



Sala - Comedor - Cocina



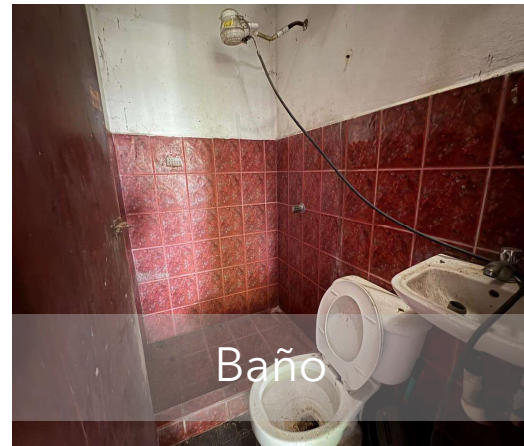
Dormitorio



Dormitorio

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-61101011235400-2026-U



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-61101011235400-2026-U



Afectación por Comején



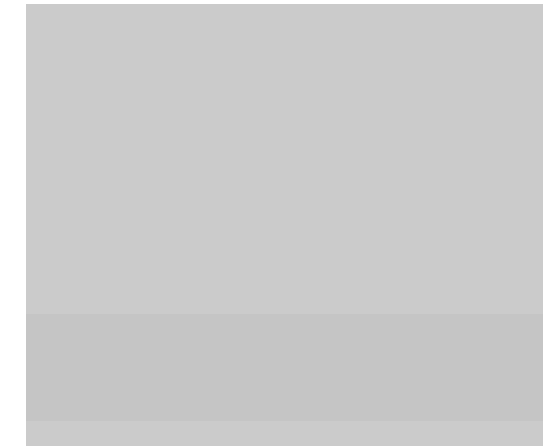
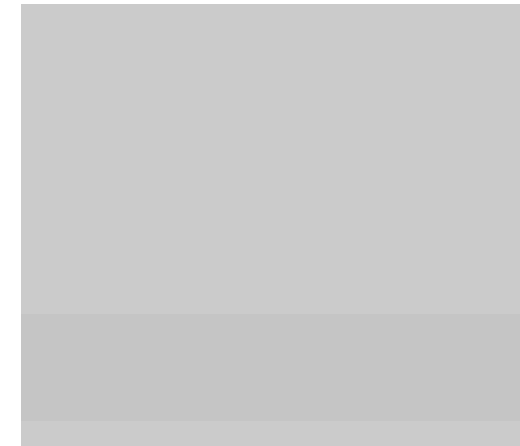
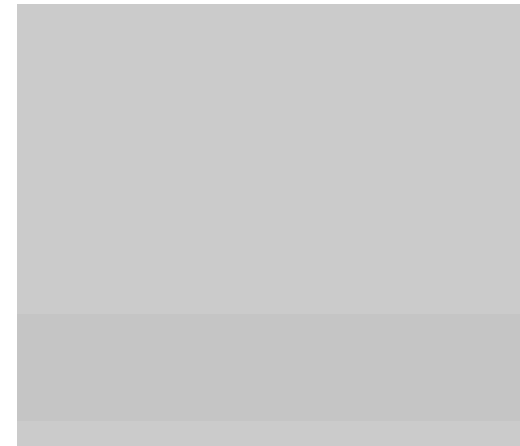
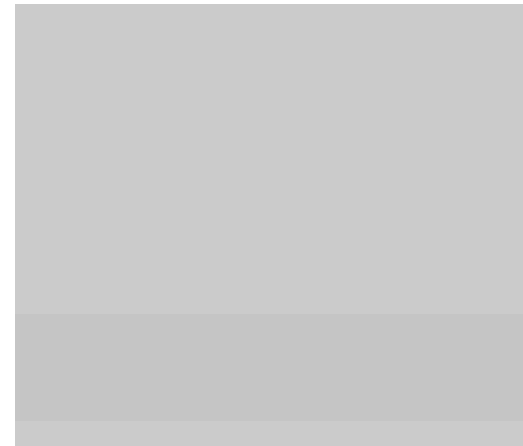
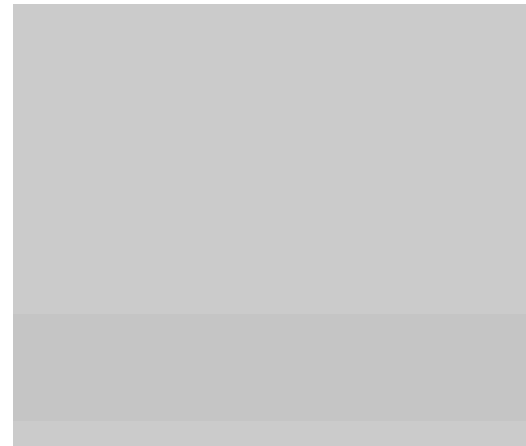
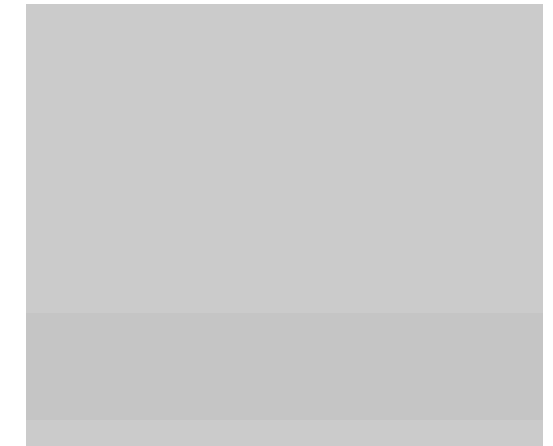
Afectación por Comején



Tapia en Colindancia Sur



Presencia de Valuadora en Sitio



PLANO DE CATASTRO

214-61101011235400-2026-U

22/5/26, 11:17 a.m.

SIRI

4-P-11-1-15

CATASTRO NACIONAL
89 253
ROLLO IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 1999

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:
7-558 612-99
Fecha: **07 MAY 1999** Firma Autorizada: *[Firma]*

UBICACION
HOJA TARCOLES ESCALA 1 / 50000
HOJA HERRADURA ESCALA 1 / 50000

LINEA	ACIMUT	DISTANCIA
1 - 2	204° 12'	18.52
2 - 3	146° 10'	10.13
3 - 4	151° 37'	11.35
4 - 5	151° 57'	12.58
5 - 6	161° 54'	1.43
6 - 7	060° 07'	15.29
7 - 1	330° 07'	46.29

NOTAS
LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA
LINDEROS EXISTENTES
ERRORES ESTIMADOS: LINEAL 0.01 m
ANGULAR 00°00'
FRENTE A CALLE PUBLICA 18.52 m

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS S.C.R.
30 ABR 1999
JOSÉ EL. SÁVARRADO ARAYA

PROPIEDAD DE JOSE MARIA MADRIGAL HIDALGO	CEDULA N. 2-168-602	SITUADO EN: HERRADURA	PARTE DE FOLIO REAL
		DISTRITO 1 JACO	6015941-000
		CANTON 11 GARABITO	
		PROVINCIA 6 PUNTARENAS	AREA SEGUN REGISTRO 222430.51 m ²
PROTOCOLO : TOMO : 9206	FOLIO : 78	ESCALA 1 / 500	FECHA MAYO / 97
			ARCHIVO : JOSEMA6

<https://siri.rnp.go.cr/SIRI/index.jsp>

26/5/26, 2:50 p.m.

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales del Registro Nacional

[Inicio](#) | [Ayuda](#) | [Entidades Receptoras](#) | [Contáctenos](#) | [Desconectar](#) | [Ana Luisa Mayorga](#)

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.

Consulta de Plano



Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:
 Provincia Inscripción:
 Número Inscripción:
 Año Inscripción:

[Consultar](#)

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	6 - PUNTARENAS	Número Inscripción:	558612
Año Inscripción:	1999	Área Plano:	600.00
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	183500.0
Coordenada Este:	466500.0	CRTM Norte:	850256.0
CRTM Este:	503497.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
6 - PUNTARENAS	11 - GARABITO	1 - JACO

Titulares(es)

Identificacion	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
201680602	JOSE MARIA MADRIGAL	HIDALGO	

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
6 - PUNTARENAS	15941	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
6 - PUNTARENAS	112354	0		

Plano(s) Hijo(s)

Código Provincia	Número	Año
6 - PUNTARENAS	650853	2000

Plano(s) Padre(s): Inexistente(s)

Anotaciones: Inexistente(s)

El Registro Inmobiliario advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.

[Imprimir](#)

26/5/26, 2:50 p.m.

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales del Registro Nacional

[Inicio](#) | [Ayuda](#) | [Entidades Receptoras](#) | [Contáctenos](#) | [Desconectar](#) | [Ana Luisa Mayorga](#)

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: 112354---000

PROVINCIA: PUNTARENAS **FINCA:** 112354 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON TRES APARTAMENTOS
SITUADA EN EL DISTRITO 1-JACO CANTON 11-GARABITO DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA CON FRENTE DE 18,52 METROS
SUR : RESTO DE JOSE MARIA MADRIGAL HIDALGO
ESTE : RESTO DE JOSE MARIA MADRIGAL HIDALGO
OESTE : ORLANDO RODRIGUEZ CASTILLO

MIDE: SEISCIENTOS METROS CUADRADOS
PLANO:P-0558612-1999
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL:611010112354__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
6-00015941	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 64,300,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS COLONES CON CUARENTA Y UN CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00153470-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 28-FEB-2024

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 288-00585-01-0901-001
FINCA REFERENCIA 6015941 000
AFECTA A FINCA: 6-00112354 -000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 26-05-2026 a las 14:50 horas

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

CONSULTA PÚBLICA SIRI

214-61101011235400-2026-U

SIRI Sistema de Información Catastral Cerrar sesión

Buscar predio Listado de predios Ver predio



Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano												
Provincia	6 - PUNTARENAS														
Cantón	611 - GARABITO														
Distrito	61101 - JACÓ														
ID predio	61101011235400														
Número finca	6-0112354-0-0														
Área Plano Catastrado	600 m ²														
Área Según Registro	600.0 m ²														
Cautelar	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tomo-Asiento</th> <th>Tipo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">No tiene Trámites Administrativos asociados</td> </tr> </tbody> </table>			Tomo-Asiento	Tipo	No tiene Trámites Administrativos asociados									
Tomo-Asiento	Tipo														
No tiene Trámites Administrativos asociados															
Plano	605586121999														
ABRE	0														
Relación	1 - Relacion uno a uno														
Inconsistencias	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>1 - N</td> <td>2 - N</td> <td>3 - N</td> <td>4 - N</td> </tr> <tr> <td>5 - N</td> <td>6 - N</td> <td>7 - N</td> <td>8 - N</td> </tr> <tr> <td>9 - N</td> <td>10 - N</td> <td>12 - N</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			1 - N	2 - N	3 - N	4 - N	5 - N	6 - N	7 - N	8 - N	9 - N	10 - N	12 - N	
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N												
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N												
9 - N	10 - N	12 - N													
Modificaciones	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>1 - N</td> <td>2 - N</td> <td>3 - N</td> <td>4 - N</td> </tr> <tr> <td>5 - N</td> <td>6 - N</td> <td>7 - N</td> <td>9 - N</td> </tr> </tbody> </table>			1 - N	2 - N	3 - N	4 - N	5 - N	6 - N	7 - N	9 - N				
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	MEDIA		
1	Informe de avalúo N°:	214-61101011235400-2026-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	Obando Hurtado Ronald Gerardo	Número de Exdeudor 6-0257-0401
3	Nombre del Perito que valoró:	Ing. Ana Luisa Mayorga Jiménez	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: SI
5	Monto del avalúo	76 752 455,60	Avalúo anterior: 53 531 087,92
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Se trata de una finca en Puntarenas, Jacó, Herradura; el acceso es por calle pública (Carretera Costanera) en asfalto en buen estado y se ubica en promedio 1,50 m. bajo el nivel de la misma; es de topografía plana y de buen aprovechamiento; cuenta con regular frente para su fondo; a la fecha de inspección tres apartamentos construidos en dos módulos en el sistema de mampostería integral con acabados estándar, no cuentan con mantenimiento y se encuentran en estado deficiente, así como una tapia en bloques de concreto		ACEPTAR
	En apariencia los medidores de fluido eléctrico se encuentran en desuso, y no se visualiza en sitio el medidor de agua potable.		
	En apariencia en época lluviosa y en períodos de alta intensidad de lluvia se acumulan aguas pluviales en la sección frontal y se empozan mientras el terreno infiltra las mismas. Por otra parte, las aguas pluviales de la vivienda en apariencia se evacúan a la finca colindante al este.		
	En la esquina sureste de la finca, se ubica un árbol de papaya de mediano tamaño, cuyas raíces y ramas podrían ocasionar daños al módulo N° 1 de apartamentos, es conveniente cortar el árbol.		
	Se recomienda el bien en garantía únicamente por tratarse de un bien temporal del Banco Nacional.		
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Ing. Ana Luisa Mayorga Jiménez	Emp. N° 501
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	27/5/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)