

INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES
214-61102012050500-2026-U	
NOMBRE DEL SOLICITANTE (S)	
BANCO NACIONAL . DE COSTA RICA .	Céd. Jurídica 4000-001021
NOMBRE EX-DEUDOR (S)	
INSOLAR . SOCIEDAD ANONIMA	Céd. Jurídica 3-101-179023
NOMBRE PROPIETARIO (S)	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA .	Céd. Jurídica 4000-001021
Proporción de Derechos	
	100%
UBICACIÓN DEL BIEN	
Provincia:	06 - PUNTARENAS
Cantón:	11 - GARABITO
Distrito:	02 - TARCOLES
Localidad:	RESIDENCIAL OASIS
DIRECCIÓN EXACTA	
RESIDENCIAL OASIS , DEL ACCESO A PUNTA LEONA 50 M AL NORTE , 100 M AL OESTE , 100M AL NORTE Y 100 M AL OESTE PROPIEDAD A LA DERECHA DE LA VIA	
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA	
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano
Plano de catastro N°	P-0549973-1999
Identificador Predial	61102012050500
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%
	1 001,30 m2
	1 001,30 m2
	0,00 m2
	Demasía NO
AVALUO	
VALOR DEL TERRENO	¢52 279 875,60
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢137 296 024,00
VALOR TOTAL DEL BIEN	¢189 575 899,60
VALOR EN LETRAS:	CIENTO OCHENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE COLONES 60/100
Tiempo estimado para la venta del bien:	12 meses
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢137 296 024,00
	Ámbito máximo de mercado potencial General
	Especifique: lote con vivienda
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA	
SÍ	
OBSERVACIONES GENERALES	
Por su ubicación en la zona del pacifico central cerca de playas y zonas turisticas	
Nombre del Perito	<u>Martin Herrera Umaña</u>
Tipo de Profesional	<u>Arquitecto</u>
Código Perito SIACC	<u>33</u>
Nombre de la empresa	<u>personal</u>
Nombre y firma representate legal de la empresa	
Fecha inspección:	<u>26 marzo 2026</u>
Fecha informe:	<u>26 marzo 2026</u>
Números telefónicos para contacto	<u>.88245894</u>
Correo electrónico / Dirección WEB	<u>martinherrerau@hotmail.com</u>
	Firma del Perito
	Identificación N° <u>1-0658-0328</u>
	Cód. Empresa <u>00000236</u>

214-61102012050500-2026-U										
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO										
TC: ¢473,00/\$										
Características	SUJETO	COMPARABLES								
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5
VALOR ¢/m ²		45 125,00		47 500,00		63 936,00		0,00		0,00
Área m ²	1001	1008	1,0022	1000	0,9996	1001	0,9999		1,0000	1,0000
ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000		1,0000	1,0000
altura a calle	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000		1,0000	1,0000
frente a calle	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000		1,0000	1,0000
servicios 01	2	2	1,0000	2	1,0000	2	1,0000		1,0000	1,0000
servicio 02	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000		1,0000	1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	1,0000
Factor de Homologación		1,0022		0,9996		0,9999		1,0000		1,0000
Valores Homologados		45 224,28		47 481,00		63 929,61				
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	¢52 212 /m2	Valor ajustado	¢52 212 / m2	Valor unitario	Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1,0000	Área	1 001,30 m2	¢0 / m2						
VALOR UNITARIO FINAL					¢52 212,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO					¢52 279 875,60					
LINDEROS ACTUALES										
NORTE	MUNICIPALIDAD DE GARABITO				LOTE					
SUR	CALLE PUBLICA CON 25 M DE FRENTE				ASFALTO					
ESTE	PROMOCIONES TURISTICAS INMOBILIARIAS DEL PACIFICO S.A				LOTE					
OESTE	PROMOCIONES TURISTICAS INMOBILIARIAS DEL PACIFICO S.A				LOTE					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05										
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud	
1	942 480				843 813				25	
Plus Code: P977+C4M Garabito Provincia de Puntarenas .										
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES										
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta				
1	lote a la venta en verde con Maria Alfaro Sanchez	Oferta	.88381881			25/3/2026				
		Coordenadas	Este		Norte					
2	lote a la venta en verde con Manuel Garcia	Oferta	.89921878			25/3/2026				
		Coordenadas	Este		Norte					
3	lote en verde	Oferta	.60403696			25/3/2026				
		Coordenadas	Este		Norte					

214-61102012050500-2026-U

VIAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Terciaria	Caño	SÍ
Material	Adoquín	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Ancho de vía	14,00 m	Cuneta	NO
Acera	NO	Alcantarillado pluvial	SÍ
		Cordón	NO
		ACCESO A LA FINCA	
		Calle pública	
		NO	

DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS			
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	SÍ	VARIOS	Clase social	Media Alta	
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	SÍ	a 500 m	Clase social zonas cercanas	Media Alta	
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ	a 200 m	Densidad poblacional	Media	
Agua Potable	SÍ AYA	Edificios Comerciales	SÍ	a 300 m	Actividad del lugar		
Señal celular	SÍ VARIOS	Recolección de basura	SÍ	FRENTE			
TV por Cable	SÍ	VARIOS	SÍ	a 100 m	HABITACIONAL		
Medidores instalados	Electricidad y Agua						

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	14,24 m	Nivel sobre calle:	0,00 m		
Fondo:	40,05 m	Pendiente %	0 a 3%		
Relación:	2,8125	Tipo de vía:	3		
Servicios	S1	2			
	S2	16	Ubicación:	Medianero	

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	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:	81,00%

AFECTACIONES DEL BIEN	
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES
24/3/2026	servidumbre trasladada
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble: NO	

OBSERVACIONES

Tote en Quebrada de Ganado Urbanización Osiris con un área de 1001,30 m² plano, resiente mente chapeado ,con calle de acceso publica, sin aceras con cano sin cercas de colindancia con una vivienda de 394 m² en dos niveles presenta seguridad que para el momento de la inspección no se ubico al guarda , con buena limpieza y aseo a la infraestructura pero con algunas deficiencias en cuanto a filtraciones faltando algunos llavines y otro que seria recomendable su restauración

										214-61102012050500-2026-U		
CONSTRUCCIONES												
Forma de explotación	Área m ²	V. Unit. ¢ / m ²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m ²	
vivienda	394,00	400 000	157 600 000	70	10	I	0,9184	0,9191	133 030 554,00	59,1	337 641	
piscina	55,00	100 000	5 500 000	40	10	I	0,8438	0,9191	4 265 470,00	31,0	77 554	
			-						-			
			-						-			
TOTAL	449,00		163 100 000						#####			
OBRAS COMPLEMENTARIAS												
Forma de explotación	Área m ²	V. Unit. ¢ / m ²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m ²	
			-						-			
TOTAL	-		-						-			
MEJORAS AL TERRENO												
Forma de explotación	Área m ²	V. Unit. ¢ / m ²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m ²	
			-						-			
TOTAL			-						-			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES												
CONSTRUCCIONES												¢137 296 024,00
OBRAS COMPLEMENTARIAS												
VALOR TOTAL												¢137 296 024,00
METODO DE DEPRECIACION												
DEFINICIONES												
Área	Dimensión de la construcción		Estado	Estado físico del bien (Actual)								
	Medida en metros, m ² , o unidades		Factor Depre.	Factor de Depreciación								
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo		Factor Estado	Factor de Estado								
VRN	Valor de Reposición Nuevo		VNR	Valor Neto de Reposición								
VUT	Vida Útil Total estimada del bien		VUR	Vida Útil Remanente								
Edad	Edad del bien (años de construido)											
Método de depreciación utilizado:			Ross-Heidecke									
										ESTADO	O	ÓPTIMO
											MB	MUY BUENO
											B	BUENO
											I	INTERMEDIO
											R	REGULAR
											D	DEFICIENTE
										M	MALO	
										MM	MUY MALO	
										DM	DEMOLICIÓN	

214-61102012050500-2026-U



Entorno y vía



Frente



vista lateral



cochera



sala



pilas



sala

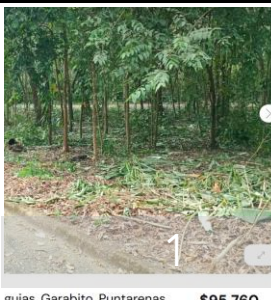


caja electrica



Perito en sitio

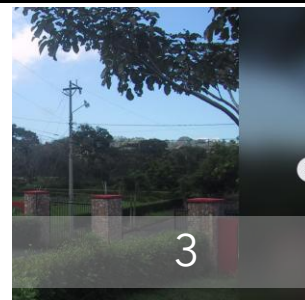
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



guías, Garabito, Puntarenas \$95.760

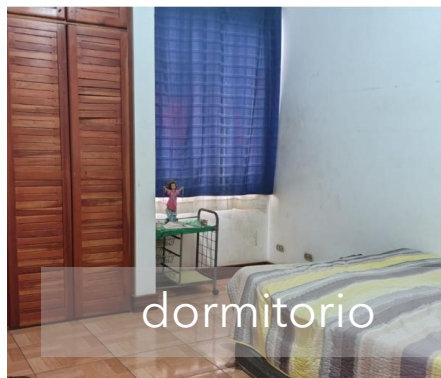


2

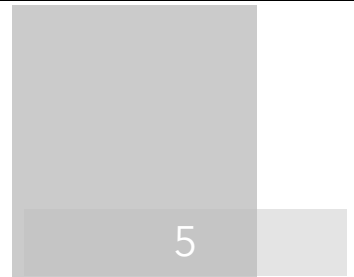
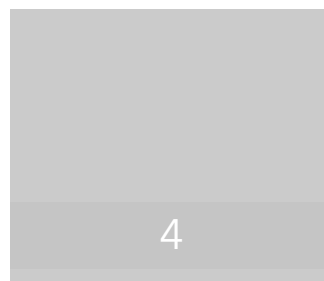
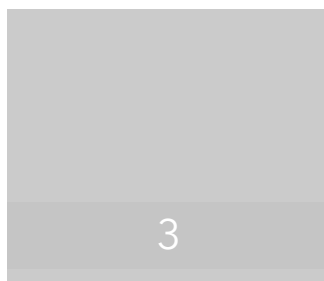


3

214-61102012050500-2026-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



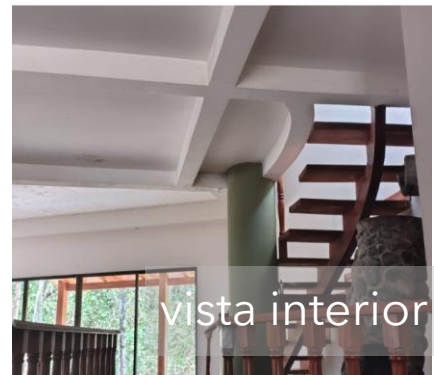
214-61102012050500-2026-U



pasadiso



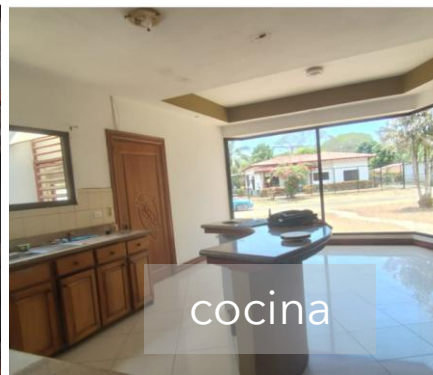
escaleras



vista interior



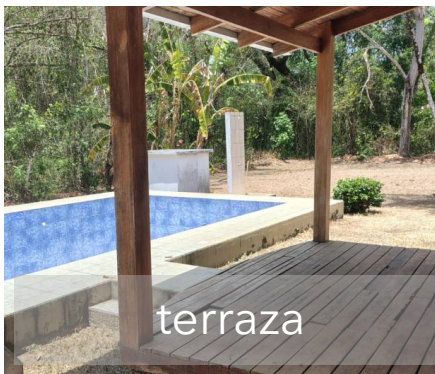
pasillo en madera



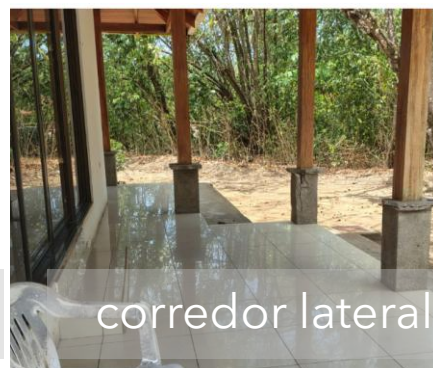
cocina



cielo con filtraciones



terrazza



corredor lateral

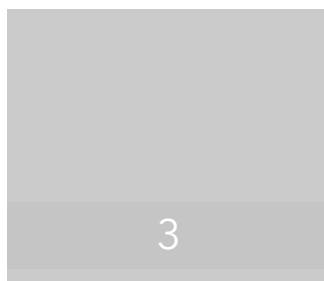


vista interna de sala

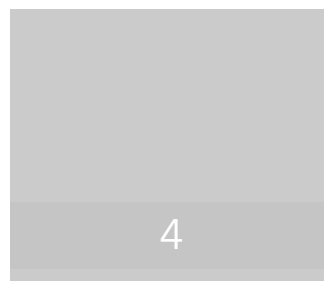
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



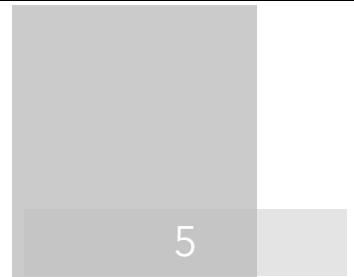
2



3



4



5

214-61102012050500-2026-U

225-2-11-2-6

CATASTRO NACIONAL
79 344
DILIG. IMAGEN
SECCION MERCANTIL 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:
7-29973-79
26 ABR 1999
Fecha *Fernando Antequera*

NOTAS:

- LEVANTAMIENTO POLAR, POSICIONAL, CERRADA, LINEAS EXISTENTES
- ERROR LINEAL = 0.02m; ANGULAR = 07' 00"30"
- FRENTE A CALLE PUBLICA = 25.00 m
- MODIFICA AL PLANO: P-82298-82

DERROTERO

LINEA	ACUMUL	DIR (m)
1- 2	276.30	25.00
2- 3	006.30	40.00
3- 4	096.30	25.00
4- 1	186.30	40.00

MUNICIPALIDAD DE GARABITO

Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

LOCALIZACION

MAN. TARCOLES
ESCALA 1:50.000

COPIA AUTORIZADA EN VIRTUD DEL ARTÍCULO 10 DE LA LEY DE REGISTRO DE C. S.

21 462 3500

Cecilia Cecilia González

- 300 FT. DE QUE LAS CALLES QUE INDICÓ COMO ACCESO EXISTE EN LA REALIDAD.
- SE INSCRIBE ESTE PLANO SIN PERJUICIO DE LOS DERECHOS DEL ESTADO PARA TODOS LOS EFECTOS DE LAS LIMITACIONES QUE LAS LEYES DE AGUAS Y CAMINOS Y ZONA MARITIMO TERRESTRE ESTABLECEN.

PROPIEDAD DE PROTIPSA SECCION JURIDICA 3-101-114839-08	SITUADO EN QUEBRADA GANADO DISTRITO: 07 TARCOLES CANTON: 11 GARABITO PROVINCIA DE PUNTARENAS	REGISTRO PUBLICO EL PARTE FOLO REAL NUMERO: 6 078803-000 AREA : 18 No 4187.57 m ²
---	---	--

ESCALA 1 : 1000	AREA 1001.30 m²	FECHA MAYO DE 1999	PROTOCOLO TOMO: 18027 FOLO: 130	 REGO & ESPINOZA S.A.S. INGENIERO TOPOGRAFICO IT-8760	ARCHIVO PROTIPSA 1-04
--------------------	--------------------------------------	--------------------------	---------------------------------------	---	-----------------------------

214-61102012050500-2026-U



Provincia	6 - PUNTARENAS												
Cantón	611 - GARABITO												
Distrito	61102 - TARCOLES												
ID predio	61102012050500												
Número finca	6-0120505-0-0												
Área Plano Catastrado	1001.3 m ²												
Área Según Registro	1001.3 m ²												
Cauelajar	Tomado-Asiento												
Plano ABRE	605499731999												
Relación	0												
Inconsistencias	1 - Relacion uno a uno												
Modificaciones	<table border="1"> <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> </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											

INFORME REGISTRAL

214-61102012050500-2026-U

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 120505--000**

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 120505 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR, LOTE CUATRO CON UNA CASA DE HABITACION
SITUADA EN EL DISTRITO 2-TARCOLES CANTON 11-GARABITO DE LA PROVINCIA DE
PUNTARENAS
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : MUNICIPALIDAD DE GARABITO

SUR : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 25 METROS

ESTE : PROMOCIONES TURISTICAS INMOBILIARIA DEL PACIFICO S A

OESTE : PROMOCIONES TURISTICAS INMOBILIARIA DEL PACIFICO S A

MIDE: MIL UN METROS CON TREINTA DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:P-0549973-1999
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL:611020120505__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
6-00078802 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 179,742,760.13 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO SETENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y DOS
MIL SETECIENTOS SESENTA COLONES CON TRECE CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2025-00623435-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 05-SEP-2025

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 399-14747-01-0904-001

FINCA REFERENCIA 00008574 000

AFECTA A FINCA: 6-00120505 -000

INFORME REGISTRAL

214-61102012050500-2026-U

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 24-03-2026 a las 12:58 horas

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

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES

Calificación de la Liquidez		ALTA		
1	Informe de avalúo N°:	214-61102012050500-2026-U	Tipo:	Urbano
2	Nombre del Solicitante	INSOLAR SOCIEDAD ANONIMA	Número de cédula	3-101-179023
3	Nombre del Perito que valoró:	Martin Herrera Umaña	Empresa:	personal
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo:	No
5	Monto del avalúo	189 575 899,60	Monto solicitado:	179 742 780,13
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	Por su ubicación en la zona del pacifico central cerca de playas y zonas turisticas			ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	MARTIN HERRERA UMANA	Emp. N°	236
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	29/3/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	