

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
<b>OFICINA</b>	214 - DIRECCIÓN DE BIENES	214-60101000828600-2026-U	
<b>PROPÓSITO DEL AVALÚO</b>	AVALÚO DE BIEN TEMPORAL		
<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
<b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	Proporción de Derechos 100%
<b>NOMBRE EX DEUDOR (S)</b>			
INSOLAR SOCIEDAD ANONIMA		Céd. Jurídica 3-101-179023	<b>Nº de Ex Deudor</b> 10228-9
<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>			
Provincia:	06 - PUNTARENAS		
Cantón:	01 - PUNTARENAS		
Distrito:	01 - PUNTARENAS		
Localidad:	BARRIO EL CARMEN		
<b>DIRECCIÓN EXACTA</b>			
DE LA ENTRADA A LA TERMINAL DE FERRY EN PUNTARENAS 70m AL ESTE, PROPIEDAD A MANO DERECHA.			
<b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>			
Inscripción de la Finca		Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	<b>P-217740-1994</b>	382.45 m2	
Identificador Predial	<b>60101000828600</b>	382.45 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0.00%	0.00 m2	Demasía NO
<b>AVALÚO</b>			
VALOR DEL TERRENO		¢42 498 226.45	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢37 258 753.00	
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>		<b>¢79 756 979.45</b>	
VALOR EN LETRAS:	SETENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE COLONES 45/100		
Tiempo estimado para la venta del b	12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	Local
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:	Casa de habitación, rancho y piscina
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢37 258 753.00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			
			SÍ
<b>OBSERVACIONES GENERALES</b>			
VER OBSERVACIONES SOBRE EL AVALÚO EN EL APARTADO DE NOTAS TÉCNICAS.			
<b>Nombre del Perito</b> César Miguel Sancho Estrada			
Tipo de Profesión:	Ing. Topógrafo	Carnet	IT-24169
Código Perito SIA:	761	Emp.	
Nombre de la empresa:		Firma del Perito	Identificación N° 4-0199-0147
			Cód. Empresa 00000337
Nombre y firma representante legal de la empresa:			
Fecha inspección:	29 enero 2026	Fecha informe:	30 enero 2026
Números telefónicos para contacto 8786-2181			
Correo electrónico / Dirección WEB toposec@gmail.com; csancho@cfia.or.cr			

AVALÚO DEL TERRENO											214-60101000828600-2026-U		
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											TC:	¢496.55/\$	
Características	SUJETO	COMPARABLES											
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor		
VALOR ¢/m <sup>2</sup>		166 666.67		122 222.22		197 368.42		150 000.00		108 455.43			
Área m <sup>2</sup>	382.45	360	0.9802	450	1.0551	228	0.8431	500	1.0925	847	1.3000		
Frente (m)	11.41	24	0.8278	18.00	0.8923	7.80	1.0998	20.00	0.8691	35.20	0.7563		
Regularidad	0.90	1	0.9658	1	0.9658	1	0.9658	1	0.9658	1	0.9658		
Pendiente %	0	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000		
Nivel	0	0	1.0000	0	1.0000	1	1.0151	0	1.0000	0	1.0000		
Tipo de vía	4	3	0.9374	4	1.0000	3	0.9374	3	0.9374	3	0.9374		
Servicios 1	4	4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000	3	1.0305	4	1.0000		
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000		
Ubicación	5	3	0.9502	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000	3	0.9502		
Negociación	1	0.95	0.9500	0.97	0.9700	0.97	0.9700	0.95	0.9500	0.95	0.9500		
Zona	1	1.10	0.9091	1.00	1.0000	1.15	0.8696	1.00	1.0000	1.10	0.9091		
Factor de Homologación		0.6029		0.8820		0.7188		0.8415		0.7305			
Valores Homologados		100 483.23		107 804.21		141 861.19		126 227.27		79 230.35			
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO													
DESCRIPCIÓN	FACTOR	Área afectada		0.00 m2		DETALLE							
	1.0000	Área afectada		0.00 m2									
	1.0000	Área afectada		0.00 m2									
VALOR DEL TERRENO													
Valor conclusivo	¢111 121 /m2	Valor ajustado	¢111 121 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno		¢0 / m2						
Factor secciones	1.0000	Área	382.45 m2										
<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>						<b>¢111 121.00 /m2</b>							
<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO</b>						<b>¢42 498 226.45</b>							
LINDEROS ACTUALES													
<b>NORTE</b>	Calle pública					Asfaltada en buenas condiciones							
<b>SUR</b>	Casa de habitación					Identificador predial 60101000745100							
<b>ESTE</b>	Casa de habitación					Identificador predial 60101001150100							
<b>OESTE</b>	Cabinas y apartamentos Frank					Identificador predial 60101001620400							
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												PRECISIÓN	2.00 m
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud								
1	407 074		1 103 376		4								
2	407 063		1 103 375		4								
3	407 070		1 103 339		4								
<b>Plus Code:</b> X5G2+XXR Puntarenas, Provincia de Puntarenas													
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES													
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta							
1	Se vende lote en Puntarenas, área de 360m <sup>2</sup> en Puntarenas, cercano al Paseo los Turistas, precio de venta: 60 millones de colones negociables.	Oferta	Erick Bonneau 8821-6273			29/1/2026							
		Coordenadas	Este	407 292	Norte	1 103 133							
2	Se vende lote en Barrio El Carmen de Puntarenas, área: 450m <sup>2</sup> , frente 18m a calle publica, terreno plano. Precio de venta: 55 millones de colones negociables.	Oferta	Fernando Corella 8384-7795			29/1/2026							
		Coordenadas	Este	407 133	Norte	1 103 263							
3	Se vende lote de 228m <sup>2</sup> de área en Puntarenas, cercano al Paseo los Turistas, precio de venta: 45 millones de colones negociables.	Oferta	Oscar Alfaro 8515-9505			29/1/2026							
		Coordenadas	Este	408 927	Norte	1 103 325							
4	Se vende lote en Puntarenas de 500m <sup>2</sup> , frente de 20m a calle pública, cercano al Paseo los Turistas, terreno plano. Precio de venta: 75 millones de colones	Oferta	Vicente Wang 6040-8990			29/1/2026							
		Coordenadas	Este	409 454	Norte	1 103 426							
5	Se vende lote en Barrio El Carmen de Puntarenas, área: 878m <sup>2</sup> , frente 24.55m a calle publica, terreno plano. Precio de venta: ¢200 000 colones por metro cuadro.	Oferta	Jairo Flores 6351-9763			29/1/2026							
		Coordenadas	Este	406 896	Norte	1 103 214							

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-60101000828600-2026-U	
VIAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	<u>Calle local</u>	Caño	<u>SÍ</u>	Sistema Sanitario	<u>Tanque séptico</u>
Material	<u>Asfalto</u>	Cuneta	<u>NO</u>	Alcantarillado pluvial	<u>SÍ</u>
Ancho de vía	<u>13.70 m</u>	Cordón	<u>SÍ</u>	<b>ACCESO A LA FINCA</b>	
Acera	<u>SÍ</u>				<u>Calle pública</u>
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	<u>SÍ KOLBI</u>	Internet por Cable	<u>SÍ KOLBI</u>	Clase social <u>Media</u>	
Alumbrado	<u>SÍ ICE</u>	Jardines y Parques	<u>SÍ a 180 m</u>	Clase social zonas cercanas <u>Media</u>	
Electricidad	<u>SÍ ICE</u>	Transporte Público	<u>SÍ a 50 m</u>	Densidad poblacional <u>Alta</u>	
Agua Potable	<u>SÍ AYA</u>	Edificios Comerciales	<u>SÍ a 50 m</u>	Actividad del lugar	
Señal celular	<u>SÍ KOLBI</u>	Recolección de basura	<u>SÍ a 0 m</u>	Comercio variado, turismo, pesca.	
TV por Cable	<u>SÍ</u>	Edificios públicos / comunales	<u>SÍ a 200 m</u>		
Medidores instalados	<u>Electricidad y Agua</u>				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	<u>11.41 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>0.00 m</u>		
Fondo:	<u>37.17 m</u>	Pendiente %	<u>0</u>		
Relación:	<u>3.2576687</u>	Tipo de vía:	<u>4</u>		
Servicios	<u>S1 4</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, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):					<u>                    </u>
Cuerpo de agua cerca	<u>Otro ( especificar)</u>	Distancia a construcción	<u>35.00 m</u>	Posibilidad de daños	<u>Bajo</u>
Topografía	<u>Plana</u>	Pendiente	<u>No Aplica</u>		
					<u>Riesgo deslizamiento Ninguno</u>
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>97.00%</u>					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
<b>29/1/2026</b>	<b>NINGUNO</b>				
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:					<u>NO</u>
OBSERVACIONES					
<p>El bien corresponde con un terreno urbano situado en Barrio El Carmen, Puntarenas. El terreno es plano y esta delimitado en sus colindancias por medio de tapias de block. La vía de acceso es una calle pública asfaltada en buenas condiciones. El predio se ubica aproximadamente a 35m del Estero de Puntarenas, según consulta con vecinos de la zona, la ubicación del predio corresponde con una zona de No inundaciones. Se consultó con la base de datos del SNIT y corresponde con una zona de baja probabilidad de inundación. Durante la inspección de campo se realizaron mediciones a los linderos de la propiedad y se encontraron diferencias lineales con respecto al plano de catastro, específicamente en el lindero 2-3 y 4-1, además se verificó la referencia a esquina y se encontró una diferencia lineal aproximadamente de 2.00m, se recomienda confeccionar un nuevo plano de catastro para la propiedad. Se verificó la información del predio en el SIRI (Certificado catastral) y la propiedad no tiene inconsistencias ni modificación, tampoco aplica Zona ABRE. No se realizaron pruebas físicas de suelos o capacidad de soporte del mismo, ya que está fuera del alcance de este trabajo.</p>					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-60101000828600-2026-U	
<b>CONSTRUCCIONES</b>											
Forma de explotación	Área m <sup>2</sup>	V. Unit. ¢ / m <sup>2</sup>	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m <sup>2</sup>
CASA	123.00	390 000	47 970 000	70	32	I	0.6669	0.9191	29 403 150.00	42.9	239 050
CUARTO PILAS	7.00	195 000	1 365 000	70	32	I	0.6669	0.9191	836 675.00	42.9	119 525
RANCHO	17.00	190 000	3 230 000	40	24	B	0.5200	0.9748	1 637 270.00	20.3	96 310
PISCINA	50.00	175 000	8 750 000	40	24	B	0.5200	0.9748	4 435 350.00	20.3	88 707
BODEGA-BAÑO	11.00	180 000	1 980 000	40	24	I	0.5200	0.9191	946 308.00	19.1	86 028
<b>TOTAL</b>	<b>208.00</b>		63 295 000						<b>37 258 753.00</b>		
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>											
Forma de explotación	Área m <sup>2</sup>	V. Unit. ¢ / m <sup>2</sup>	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m <sup>2</sup>
			-						-		
			-						-		
			-						-		
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>		-						-		
<b>MEJORAS AL TERRENO</b>											
Forma de explotación	Área m <sup>2</sup>	V. Unit. ¢ / m <sup>2</sup>	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m <sup>2</sup>
			-						-		
			-						-		
<b>TOTAL</b>			-						-		
<b>VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES</b>											
CONSTRUCCIONES									¢37 258 753.00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0.00		
<b>VALOR TOTAL</b>									<b>¢37 258 753.00</b>		
<b>MÉTODO DE DEPRECIACIÓN</b>											
<b>DEFINICIONES</b>											
<b>Área</b>	Dimensión de la construcción		<b>Estado</b>		Estado físico del bien (Actual)						
	Medida en metros, m <sup>2</sup> , o unidades		<b>Factor Depre.</b>		Factor de Depreciación						
<b>V. Unit.</b>	Valor Unitario Nuevo		<b>Factor Estado</b>		Factor de Estado						
<b>VRN</b>	Valor de Reposición Nuevo		<b>VNR</b>		Valor Neto de Reposición						
<b>VUT</b>	Vida Útil Total estimada del bien		<b>VUR</b>		Vida Útil Remanente						
<b>Edad</b>	Edad del bien (años de construido)										
Método de depreciación utilizado:			Ross-Heidecke								
<b>ESTADO</b>	<b>O</b>	ÓPTIMO									
	<b>MB</b>	MUY BUENO									
	<b>B</b>	BUENO									
	<b>I</b>	INTERMEDIO									
	<b>R</b>	REGULAR									
	<b>D</b>	DEFICIENTE									
	<b>M</b>	MALO									
	<b>MM</b>	MUY MALO									
	<b>DM</b>	DEMOLICIÓN									

**DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES**

214-60101000828600-2026-U

**CONSTRUCCIONES**

Tipo de construcción existente: Casa de habitación      Uso predominante: Residencial Horizontal  
 Estado de la edificación: Existente      Avance: 100% Presupuesto      ¢      N/A  
 Nombre del Profesional Responsable de la obra: N/A  
 Nombre del Desarrollador: N/A  
 Número de Contrato CFIA: N/A      No.de licencia (permiso) municipal de construcción: N/A  
 Documentos de construcción adicionales:  
 Propiedad utilizada por: En desuso      Nombre:  
 Vigencia del contrato de arrendamiento: N/A  
 Área construcción principal: 130.00 m2      Porcentaje de cobertura: 54%      Año de construcción: 1994

**DETALLE DE ELEMENTOS**

**TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:**

VC04

**NÚMERO DE NIVELES:**

1

Estructura Vigas y columnas en concreto  
 Paredes Bloques de concreto  
 Entrepiso No aplica. Un solo nivel  
 Estruc. Techo Artesonado, madera  
 Cubierta Láminas de hierro onduladas  
 Cielos Tablilla de madera, artesonado  
 Pisos cerámica en su totalidad  
 Fachada La fachada de la casa es lateral, amplias ventanas y puerta principal en vidrio.  
 Aposentos Sala, cocina, comedor, tres dormitorios, tres baños, cuarto de pilas, rancho, piscina, bodega y otro medio baño exterior. Existe un área destinada a estacionamiento fuera de la edificación sin techar.  
 Parqueos 3      Ubicación: Fuera de edificación  
 Otros Aire acondicionado y ventiladores de techo  
 Red de agua caliente No  
 Tanque captación de agua No

**Sistema eléctrico:**  
 Cableado entubado: Sí Parcial      Interruptor: Disyuntor  
 Tablero eléctrico (caja de breaker): Sí  
 Estado General: Regular      \*Inspección vía muestra\*

**Sistema de evacuación pluvial:**  
 Canoas y bajantes: Sí Parcial      Estado: Regular  
 Otro sistema (indique): \_\_\_\_\_

**Tanques de Gas:**  
 Gas LP: \_\_\_\_\_ Ubicación: \_\_\_\_\_  
*En caso de encontrarse dentro, adjuntar fotografías de la ubicación y estado*

**Estado Físico y de Mantenimiento General:**  
 Paredes Bueno      Cielos Bueno  
 Pisos Bueno      Cubierta Regular

**Fisuras**

Repellos Leve      Pisos Ninguno

**Apreciación visual de desplome**

Paredes Ninguno      Pisos Ninguno      Cielos Ninguno

**OBRAS COMPLEMENTARIAS**

Estado de la edificación: Avance:

**DESCRIPCIÓN**

**PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN**

Etapas	% avance acum.	% de giro	Detalle de avance esperado
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			

Se recomienda un primer giro:  
 Equivalente al: **0.0%**  
**Del monto destinado a construcción**  
*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 de construcción.*

**OBSERVACIONES**

En el predio existe una casa de habitación de un solo nivel. La edad de la vivienda se estima en 32 años y su estado de conservación es Intermedio, requiere reparaciones en sistema eléctrico, canoas y bajantes. La casa posee tres dormitorios cada uno con un baño completo, sala, cocina, comedor, cuarto de pilas, en el fondo de la propiedad existe un rancho, bodega, medio baño y piscina. La propiedad cuenta con red de aguas sanitarias (no tanque séptico). Durante la inspección ocular se realizó un muestreo al sistema eléctrico y se encuentra parcialmente entubado, requiere mantenimiento (entubar el cableado expuesto, tapas en cajas octogonales, cableado expuesto en las cajas breaker. La casa posee canoas pero no bajantes, se recomienda mejoras en el sistema de evacuación pluvial.El sistema eléctrico fue inspeccionado hasta donde lo permite la visual. La casa posee servicios activos de agua y electricidad. No se asume responsabilidad por vicios ocultos de las infraestructuras valuadas, no se realizaron pruebas físicas de ingeniería, por lo tanto, no se asume responsabilidad por la capacidad de soporte de las mismas. No se inspeccionan las tuberías, dimensionamiento y calidad de los sistemas electromecánicos. que están dentro de las paredes o debajo de pisos. Se considera como supuesto que los aires acondicionados así como el sistema electromecánico de la piscina se encuentran funcionales. No se asume responsabilidad por el correcto funcionamiento de sistemas y equipos instalados en las viviendas valuadas.

**NOTAS Y OBSERVACIONES SOBRE EL AVALÚO**

214-60101000828600-2026-U

- 1- El propósito de esta valuación es para determinar el valor del bien con fines crediticios.
- 2- Manifiesto que la valuación que se ha realizado es de conformidad con las Normas Internacionales de Valoración (IVS).
- 3- Declaro que los análisis y conclusiones solamente están limitados por las suposiciones y condiciones que se mencionan en el informe de valoración.
- 4- Declaro como profesional responsable de la valoración, que no existe relación alguna con la persona o entidad que tiene control del bien objeto de la valoración.
- 5- El valor del terreno fue obtenido por el Enfoque comparativo de Mercado aplicando las fórmulas del Órgano de Normalización Técnica ONT. Los precios de referencia brindados en dólares americanos (USD), fueron convertidos a colones con el tipo de cambio del Banco Central de Costa Rica en fecha que se realiza el avalúo. Las referencias para calcular el valor por metro cuadrado fueron seleccionadas en la misma zona de ubicación y/o alrededores con condiciones y características similares al sujeto.
- 6 - El valor de las construcciones fue obtenido por el enfoque de costo, aplicando una depreciación por estado y edad (Ross - Heidecke).
- 7- La propiedad actualmente posee servicios activos tanto de electricidad como de agua.
- 8- El preedio cuenta con red sanitaria (aguas negras).
- 9- La casa requiere reparaciones en el sistema eléctrico (cableado expuesto, cajas breaker sin tapas, cajas octogonales sin tapas, interruptor general con cableado expuesto. Además el sistema de evacuación de aguas pluviales requiere mantenimiento, se observó que la casa cuenta con canoas pero no bajantes.
- 10- Durante la inspección en sitio se realizaron mediciones a los linderos y la refrencia a esquina y se encontraron diferencias con respecto a los datos del plano de catastro. Se recomienda la elaboración de un nuevo plano de catastro para la propiedad.

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-60101000828600-2026-U



Frente



Vía



Perito



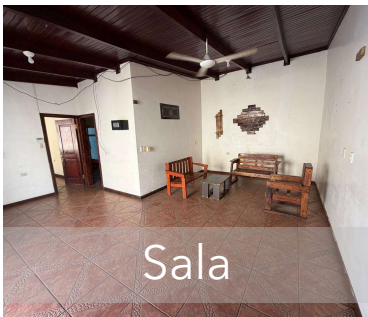
Fachada



Espacio de  
parqueo



Fachada lateral



Sala



Cocina



Cocina



Comedor



Dormitorio 1



Baño 1

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



1



2



3



4



5

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-60101000828600-2026-U



Baño 1



Dormitorio 2



Baño 2



Dormitorio principal



Dormitorio principal



Baño principal



Rancho



Rancho



Piscina



Piscina



Bodega y baño



Baño

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



1



2



3



4



5

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

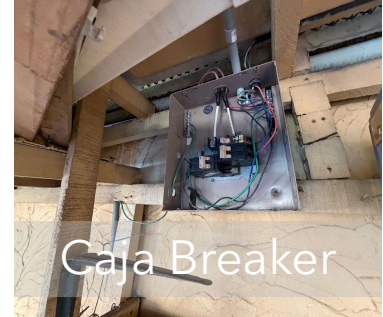
214-60101000828600-2026-U



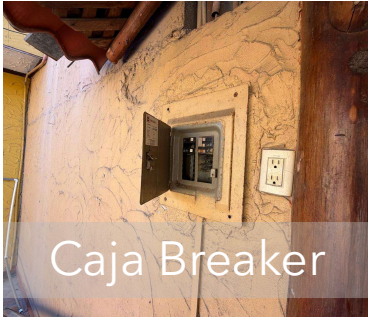
Bodega



Cuarto Pilas



Caja Breaker



Caja Breaker



Caja Breaker



Interruptor general



Sistema eléctrico



Sistema eléctrico



Aire acondicionado y sistema eléctrico



Sistema eléctrico



Sistema eléctrico



Sistema eléctrico

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



1



2



3



4



5

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60101000828600-2026-U



Sistema eléctrico



Sistema eléctrico



Sistema eléctrico



Sistema eléctrico



Sistema eléctrico



Sistema de evacuación pluvial



Sistema de evacuación pluvial



Medidor electricidad



Medidor agua

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



1



2



3



4



5

**PLANO DE CATASTRO**

214-60101000828600-2026-U

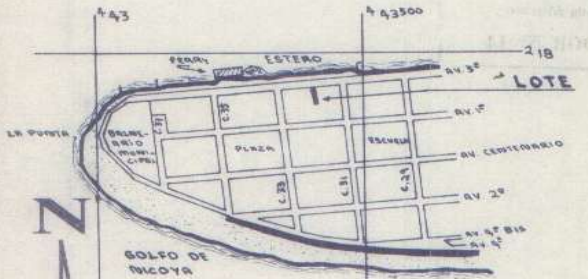
287-P-1-1-26

CATASTRO NACIONAL  
313 322  
ROLLO IMAGEN  
SECCION MICROFILM AÑO 1994

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-217740-94**  
D 7 NOV 1994  
Fecha Firma Autorizada

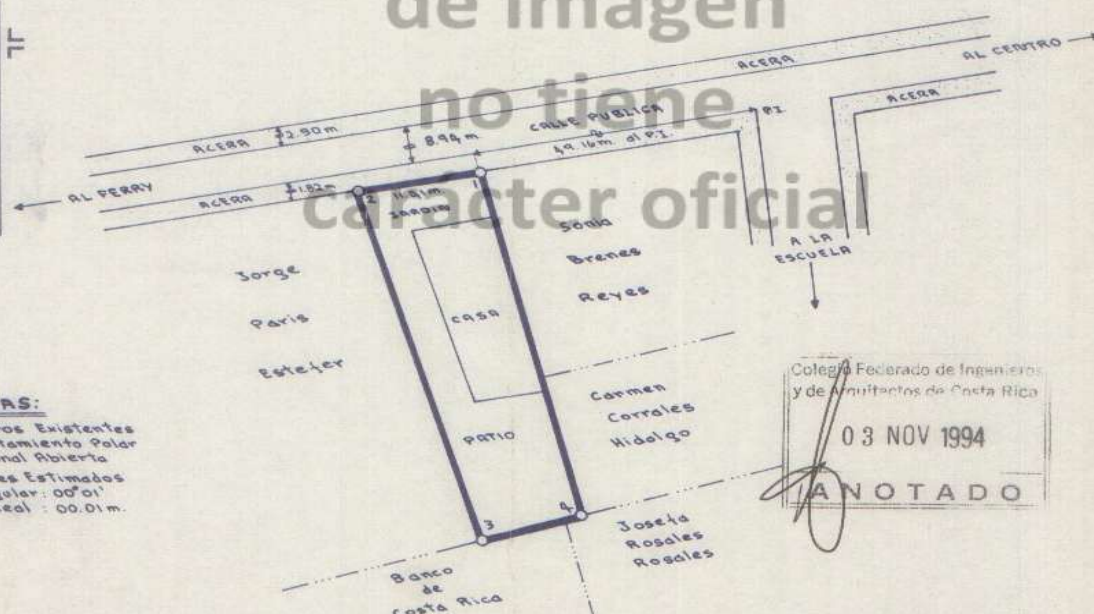


LINEA	RUMBO	DIST.	
		m.	cm.
1	2 S 81 20 W	11	41
2	3 S 17 19 E	37	17
3	4 N 76 03 E	09	58
4	1 N 14 35 W	26	06



LOCALIZACION  
HOJA PUNTARENAS OESTE Esc. 1:10000

Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial



NOTAS:  
Linderos Existentes  
Levantamiento Polar  
Poligonal Abierta  
Errores Estimados  
Angular: 00'01"  
Lineal: 00.01m.

Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica  
03 NOV 1994  
ANOTADO

PROPIEDAD DE: <b>JOGO DE PUNTARENAS S.A. CEDULA JURIDICA N°3-101-047187</b>		SITUADO EN: BARRIO EL CARMEN	
		DISTRITO: PUNTARENAS	
		CANTON: PUNTARENAS	
		FOLIO REAL NUMERO: 600286-000	
YICTOR REYES CHAVARRIA TOPOGRAFO ASOCIADO T.A.B.I.S.		AREA 382.45 m <sup>2</sup>	PROVINCIA: PUNTARENAS
PROTOCOLO TOMO 8025		Area segun Registro: 385.00 m <sup>2</sup>	ARCHIVO No.
FOLIO 30	ESCALA 1:500	ARCHIVO No.	FECHA
			OCTUBRE - 1994

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.

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 8286---000

**PROVINCIA:** PUNTARENAS **FINCA:** 8286 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA DE HABITACION  
**SITUADA EN EL DISTRITO 1-PUNTARENAS CANTON 1-PUNTARENAS DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS**

**FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA**

**LINDEROS:**

NORTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE ONCE METROS CON CUARENTA Y UN CENTIMETROS LINEALES

SUR : BANCO DE COSTA RICA Y EN PARTE JOSEFA ROSALES ROSALES

ESTE : SONIA BRENES REYES Y EN PARTE CARMEN CORRALES HIDALGO

OESTE : JORGE PARIS ESTEFER

**MIDE:** TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS METROS CON CUARENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS

**PLANO:**P-0217740-1994

**FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:**NO HAY

**IDENTIFICADOR PREDIAL:**601010008286\_\_

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS NUMERO 8286 Y ADEMAS PROVIENE DE 1870-212-008

**VALOR FISCAL:** 95,887,715.99 COLONES

**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: NOVENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS QUINCE COLONES CON NOVENTA Y NUEVE CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2025-00623435-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 05-SEP-2025

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA:** NO HAY

**GRAVAMENES o AFECTACIONES:** NO HAY

Emitido el 28-01-2026 a las 20:13 horas

Imprimir

Regresar

Comprar

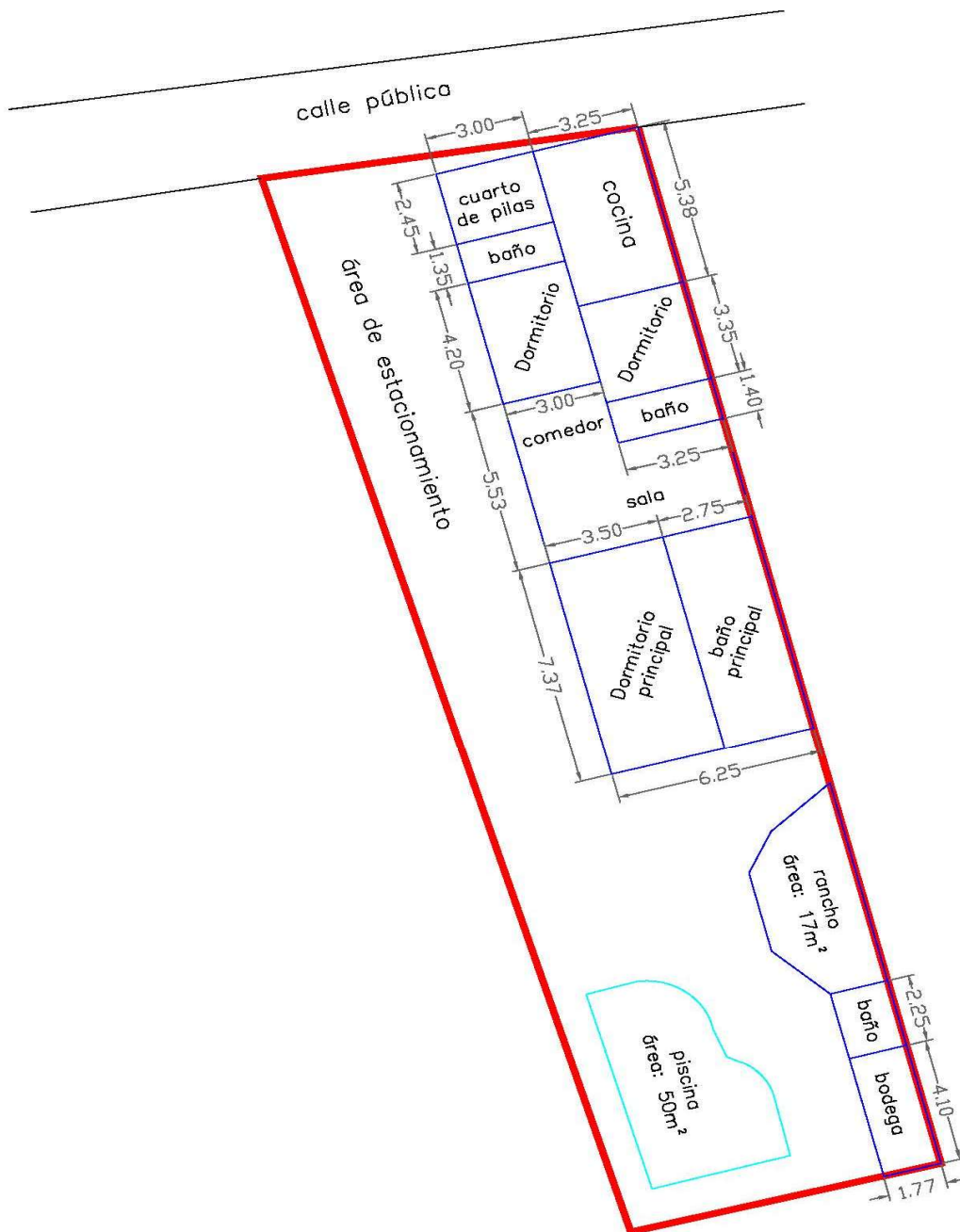
MAPA DE UBICACIÓN

214-60101000828600-2026-U



**CROQUIS DE CONSTRUCCIÓN**

214-60101000828600-2026-U



Nota: Las dimensiones estan indicadas en metros. Las medidas aquí indicadas son aproximadas y fueron tomadas en sitio. Pueden existir pequeñas diferencias por tolerancias constructivas, elementos estructurales o acabados.

**CERTIFICADO CATASTRAL - SIRI**

214-60101000828600-2026-U




**SIRI** Sistema de Información Catastral  Cerrar sesión  
[Buscar predio](#) [Listado de predios](#) [Ver predio](#)

Datos	Colindantes	Alecciones	Plano
Provincia	6 - PUNTAARENAS		
Canón	601 - PUNTAARENAS		
Distrito	60101 - PUNTAARENAS		
ID predio	60101000828600		
Número	6-0008286-0-0		
finca			
Área Plano	382.45 m <sup>2</sup>		
Catastrado			
Área Según Registro	382.45 m <sup>2</sup>		
Cauelhar			
Plano	602177401994		
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

No tiene Tramites Administrativos asociados

**CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES**

Calificación de la Liquidez		<b>ALTA</b>	
1	Informe de avalúo N°:	214-60101000828600-2026-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	INSOLAR S.A.	Número de Exdeudor 10228-9
3	Nombre del Perito que valoró:	César Miguel Sancho Estrada	Empresa: 337
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: SI
5	Monto del avalúo	79 756 979.45	Avalúo anterior: 95 887 715.99
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	VER OBSERVACIONES SOBRE EL AVALÚO EN EL APARTADO DE NOTAS TÉCNICAS.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	César Miguel Sancho Estrada	Emp. N°
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	2/2/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)