AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO

INFORME DE AVALÚO
214-6010100645110F-2026-C

OFICINA 214 - DIRECIÓN DE BIENES **SIPCO** 17964
PROPÓSITO DEL AVALÚO Bien Temporal a favor del BNCR

NOMBRE SOLICITANTE (S)
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA Céd. Jurídica 4-000-001021

NOMBRE PROPIETARIO (S) **Proporción de Derechos**
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA Céd. Jurídica 4-000-001021 100%

NOMBRE EXDEUDOR (S)
DESARROLLOS TURISTICOS KEICEN SA Céd. Jurídica 3-101-412447

UBICACIÓN DEL BIEN
Provincia: 06 - PUNTARENAS
Cantón: 01 - PUNTARENAS
Distrito: 15 - EL ROBLE
Localidad: CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL VERTICAL LAS OLAS DEL ROBLE - FFA2

DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO
Puntarenas, El Roble - Condominio Las Olas del Roble, finca filial A2, en segundo nivel.

REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA

Inscripción de	la Finca Filial		Id. Predial Finca Matriz:		6010100025670M
Según	el Registro y el Plano		Id. Predial Finca Madre:		60101005422700
FINCA FILIAL N°	A2	Factor de Copropiedad:	0,05283830000000		Otras Áreas m2
Plano de catastro N°	**6-27909-2026**	104,93 m2		Finca Madre:	3 183,04
Identificador Predial	**6010100645110F**	104,93 m2		Finca Matriz:	5 068,44
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2		Áreas Privativas:	1 985,87
Escritura constitutiva	0,00 m2	Demasía:	NO	Áreas Comunes:	3 082,57
TIPO DE CONDOMINIO	Vertical		Habitacional con Construcción		

AVALÚO

VALOR DEL TERRENO	¢22 556 067,59
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢0,00
VALOR TOTAL DEL BIEN	**₡22 556 067,59**

VALOR EN LETRAS: VEINTIDOS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL SESENTA Y SIETE COLONES 59/100

Tiempo estimado para la venta del bien: 24 meses Ámbito máximo de mercado potencial Local
Uso predominante del bien: Residencial Vertical Especifique: Habitacional
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ¢0,00

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ

OBSERVACIONES GENERALES

1) Actualmente no existen construcciones.
2) Existe un plano catastro 6-27909-2026, el cual no se encuentra inscrito.
3) No cuenta con servicios públicos instalados.
4) Delimitación de linderos: se requiere la delimitación de linderos mediante un profesional de topografía. La finca se ubica en un segundo nivel del edificio A, que no se ha construido a la fecha de la visita.
5) Mantenimiento de áreas comunes: en regular estado (piscina con agua contaminada).
6) No se cuenta con el acta constitutiva del condominio.
7) La consulta en SIRI indica que la finca madre cuenta con inconcistencia # 9. No se cuenta con el certificado inmobiliario correspondiente a la finca sujeto de estudio. Ver anexo.

Nombre del Perito Kendy Nieto Barquero

Tipo de Profesional Ingeniera Civil Carnet IC-21205 Firma del Perito

Código Perito SIACC 721 Emp. N/A Identificación N°
Nombre de la empresa KNB Consulting S.A. Cód. Empresa 00000302
Fecha inspección: 9 junio 2026 Fecha informe: 12 junio 2026
Números telefónicos para contacto 8879-8333
Correo electrónico / Dirección WEB ingkn.bncr@gmail.com

Ref.: BN-KN-BT-02-2026-Rev.02-El Roble (17964)

Información Confidencial

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 sismo 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.

AVALÚO DEL TERRENO

214-6010100645110F-2026-C

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

TC: ¢457,20/$

Características	SUJETO	COMPARABLES 1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢/m²		105 485,23		119 047,62		217 763,46		259 709,09		0,00	
Área m²	104,93	237,00	1,3085	168,00	1,1680	104,93	1,0000	110,00	1,0157		1,0000
Nivel	0,00	0,00	1,0000	0,00	1,0000	0,00	1,0000	0,00	1,0000		1,0000
Frente	1,78	11,30	1,0000	6,50	1,0000	1,78	1,0000	1,78	1,0000		1,0000
Fondo	10,24	20,97	1,0000	25,85	1,0000	10,24	1,0000	10,24	1,0000		1,0000
Forma	Irregular	Regular	0,9800	Regular	0,9800	Irregular	1,0000	Irregular	1,0000		1,0000
Pendiente	0%	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000		1,0000
Medianero	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000		1,0000
Servicios 1	2	1	1,0305	1	1,0305	2	1,0000	2	1,0000		1,0000
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000		1,0000
Tipo de Vía	3	4	1,0667	4	1,0667	3	1,0000	3	1,0000		1,0000
Negociación			1,4000		1,4000		1,0000		0,8500		1,0000
											1,0000
Factor de Homologación		1,9734		1,7615		1,0000		0,8633		1,0000	
Valores Homologados ¢		208 166,00		209 704,60		217 763,46		224 218,55			

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	₡214 963 /m2	Valor ajustado	¢214 963 / m2	¢0 / m2
Factor secciones	1,0000	Área	104,93 m2	¢0 / m2

VALOR UNITARIO FINAL **¢214 963,00 /m2**

VALOR TOTAL DEL TERRENO **¢22 556 067,59**

LINDEROS ACTUALES

NORTE	VACIO	NO HAY
SUR	VACIO	NO HAY
ESTE	VACIO	NO HAY
OESTE	HORTENSIA SAENZ ABARCA	NO HAY

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN 3,00 m

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	418 100	1 102 863	8

Plus Code: X7F3+777 El Roble, Provincia de Puntarenas

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Lote medianero - A nivel - valor: ₡25.000.000,00	Oferta	8338-2969 Peter Guevara			12/6/2026
		Coordenadas	Este	417 603	Norte	1 103 294
2	Lote medianero - A nivel - valor: ₡20.000.000,00	Oferta	6258-0595 Lau Paganella			12/6/2026
		Coordenadas	Este	417 190	Norte	1 103 390
3	Apartamento vendido dentro del mismo Condominio Olas del Roble $132.600,00	Transacción	2282-9449: Miranda			12/6/2026
		Coordenadas	Este	418 116	Norte	1 102 874
4	Apartamento vendido dentro del mismo Condominio Olas del Roble $190.000,00	Transacción	8812-1717			12/6/2026
		Coordenadas	Este	418 116	Norte	1 102 874
5						
		Coordenadas	Este		Norte	

Información Confid

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 sismo 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.

DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO

214-6010100645110F-2026-C

VÍAS DE COMUNICACIÓN

Tipo de ruta	Camino no clasificado
Material	Adoquín
Ancho de vía	5,00 m
Acera	NO

ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS

Caño	SÍ	Sistema Sanitario	Planta de tratamiento
Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	SÍ
Cordón	SÍ		

ACCESO A LA FINCA

Calle privada

DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS

Teléfono	SÍ	Varios	Internet por Cable	SÍ	Varios
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardínes y Parques	SÍ	a 130 m
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	a 100 m
Agua Potable	SÍ	AyA	Edificios Comerciales	SÍ	a 800 m
Señal celular	SÍ	Varios	Recolección de basura	SÍ	a 50 m
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	a 800 m
Medidores instalados		Ninguno			

DATOS SOCIOECONÓMICOS

Clase social	Media
Clase social zonas cercanas	Media
Densidad poblacional	Media
Actividad del lugar	Residencial
	Habitacional - Apartamentos

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS

Frente principal:		1,78 m	Nivel sobre calle:	0,00 m
Fondo:		10,24 m	Pendiente %	0%
Relación:		5,752809	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:					No aplica
Cuerpo de agua cerca	Otro (especificar)	Distancia a construcción	140,00 m	Posibilidad de daños	Bajo
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno

GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA

La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 76,00%

AFECTACIONES DEL BIEN

FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES
8/4/2026	1) RESERVAS Y RESTRICCIONES - CITAS: 360-18216-01-0907-001. LO ANTERIOR NO AFECTA DE FORMA FISICA LA FINCA SUJETO DE ESTUDIO.

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

OBSERVACIONES

1) Cuerpo de agua: Oceano Pacifico a más de 180m Sur del lindero Sur de la finca sujeto de estudio, Visualmete no existe afectación fisica debido a la misma.
2) Topografía del lote: plana.

Información (

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 sismo 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.

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES

214-6010100645110F-2026-C

CONSTRUCCIONES

Forma de explotación	Área m²	V. Unit. ¢ / m²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	**VNR ¢**	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m²
			-						-		
		-	-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL	**-**		-						**-**		

OBRAS COMPLEMENTARIAS ÁREA PRIVATIVA

Forma de explotación	Área m²	V. Unit. ¢ / m²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	**VNR ¢**	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m²
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL	**-**		-						**-**		

OBRAS COMUNES MEJORAS AL TERRENO

Forma de explotación	Área m²	V. Unit. ¢ / m²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	**VNR ¢**	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m²
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL			-						**-**		
PROPORCIONALIDAD DE ACUERDO CON FACTOR DE COPROPIEDAD									**-**		

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

CONSTRUCCIONES	¢0,00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	¢0,00
VALOR TOTAL	**¢0,00**

MÉTODO DE DEPRECIACIÓN

DEFINICIONES

Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m², o unidades	**Estado**	Estado físico del bien (Actual)
		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

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 sismo 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.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-6010100645110F-2026-C

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: Uso predominante:

Estado de la edificación: Avance: Presupuesto: ¢

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: N/A

Propiedad utilizada por: En desuso Nombre: N/A

Vigencia del contrato de arrendamiento: N/A

Área construcción principal: 0,00 m2 Porcentaje de cobertura: 0% Año de construcción:

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: **NÚMERO DE NIVELES:**

Estructura
Paredes
Entrepiso
Estruc. Techo
Cubierta
Cielos
Pisos
Fachada

Aposentos

Parqueos
Otros
Red de agua caliente
Tanque captación de agua

Sistema eléctrico:

Cableado entubado: Interruptor:

Tablero eléctrico (caja de breaker):

Estado General: *Inspección vía muestra*

Sistema de evacuación pluvial:

Canoas y bajantes: Estado:

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 _____ Cielos _____

Pisos _____ Cubierta _____

Fisuras

Repellos _____ Pisos _____

Apreciación visual de desplome

Paredes _____ Pisos _____ Cielos _____

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

Actualmente no existen construcciones.

Información Confidencial

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 sismo 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.

ANEXO FOTOGRÁFICO 214-6010100645110F-2026-C

ACCESO CONTROLADO

CALLE PÚBLICA DE ACCESO

CALLE PÚBLICA DE ACCESO

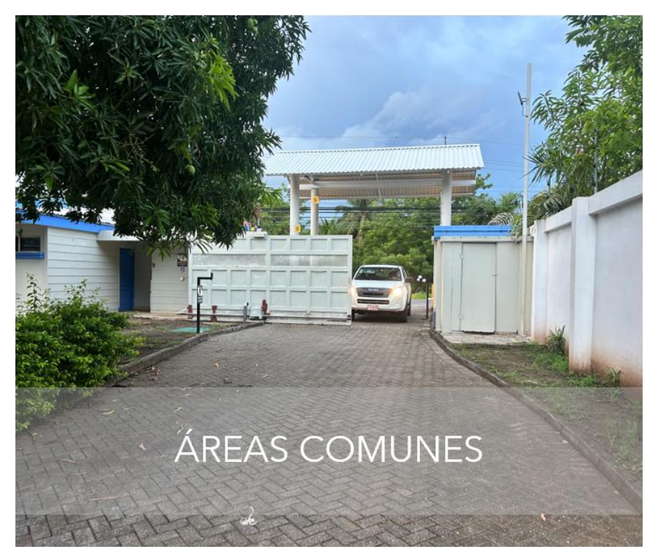
ÁREAS COMUNES

ÁREAS COMUNES

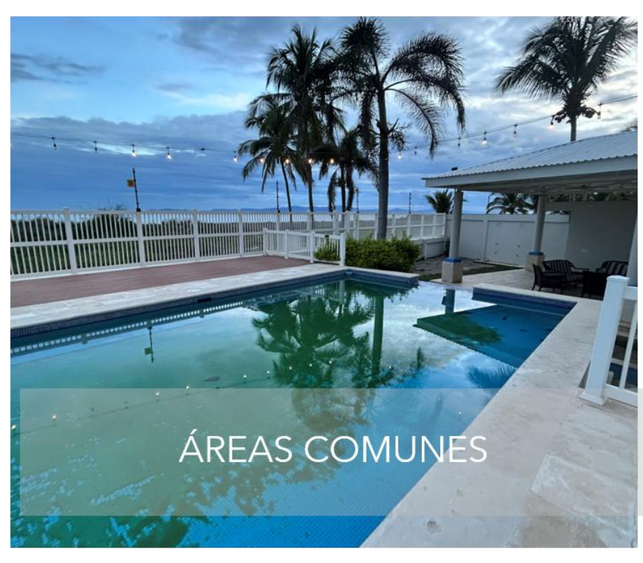
ÁREAS COMUNES

ÁREAS COMUNES

ÁREAS COMUNES

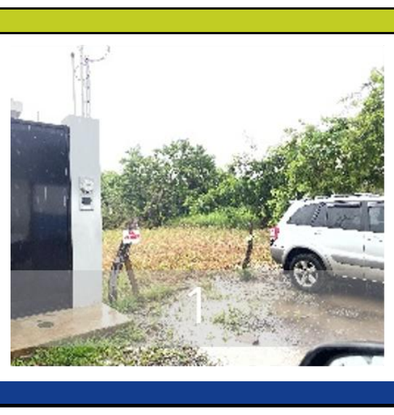

ÁREAS COMUNES

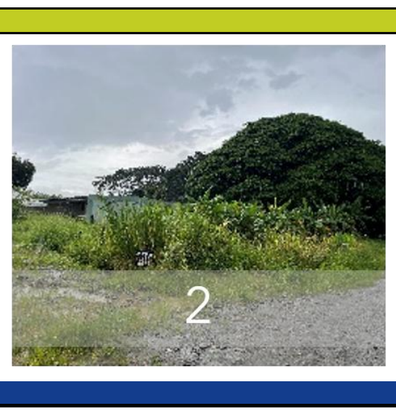
ÁREAS COMUNES


ÁREAS COMUNES

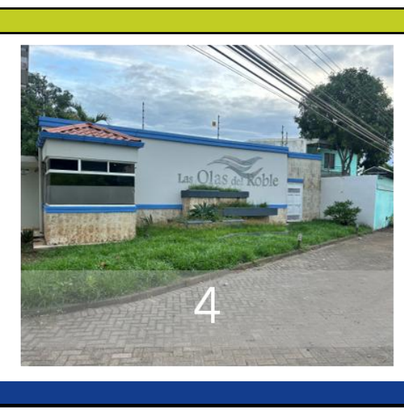
ÁREAS COMUNES

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES


1

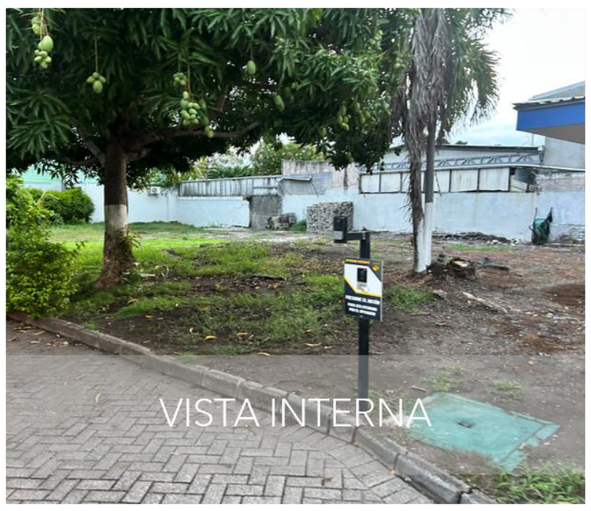

2

3


4

5

ANEXO FOTOGRÁFICO 214-6010100645110F-2026-C



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 sismo 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.

PLANO DE CATASTRO 214-6010100645110F-2026-C

COMPROBANTE DE INSCRIPCION CATASTRAL

REGISTRO NACIONAL
REGISTRO INMOBILIARIO
SUBDIRECCIÓN CATASTRAL
INSCRIPCIÓN No. 6-27909-2026
Fecha 04/06/2026 10:30:36
Registrador: ADDIHARZ GERARDO VINDAS CARBALLO
La veracidad de este documento está regida a lo establecido en el artículo 114 del Reglamento General del Registro Inmobiliario

Catastro Nacional
2026-1285-C
28/05/2026 08:55:26
REINGRESO NORMAL

cfia
Contrato 1235189
Fecha 27/05/2026
Sellado CFIA

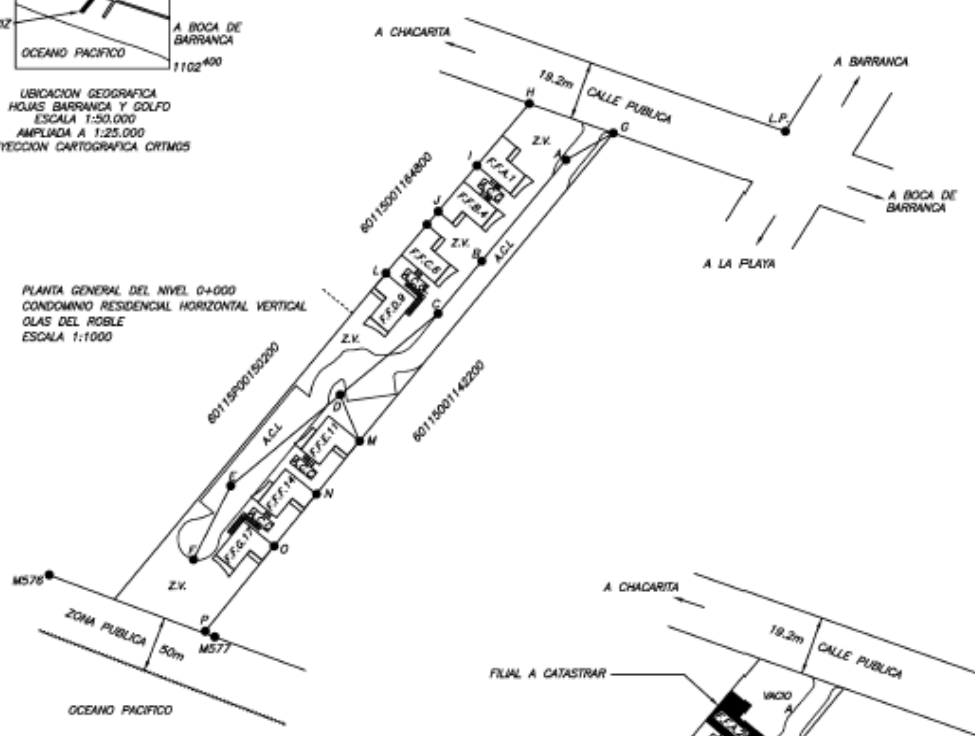
ENTERO Nº 638050707

UBICACION GEOGRAFICA
HOJAS BARRANCA Y GOLFO
ESCALA 1:50.000
AMPLIADA A 1:25.000
PROYECCION CARTOGRAFICA CRTM05

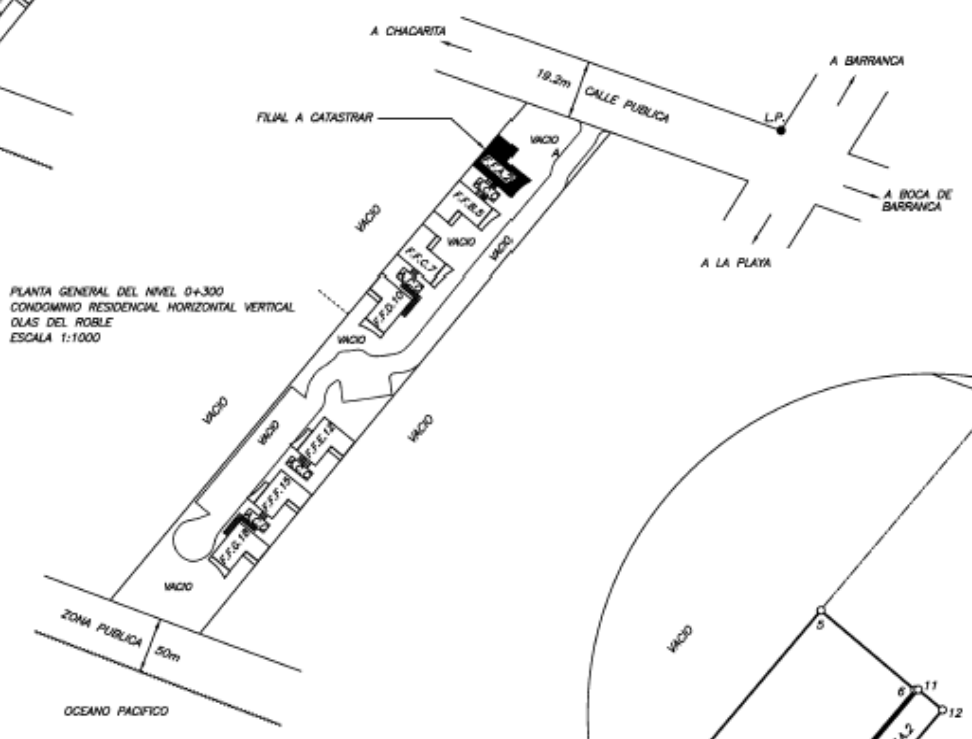
SECTOR CIRCULAR					
LINEA	RADIO	TANGENTE	CUERDA	LONGITUD	AREA
15 – 16	–13.38	2.74	5.38	5.41	–0.98
16 – 17	–13.31	0.55	1.10	1.10	–0.04

DERROTERO			
LINEA	ACIMUT		DIST.
	°	'	m.
1 – 2	310	12.9	4.08
2 – 3	310	12.6	1.78
3 – 4	310	12.6	5.44
4 – 5	40	12.7	10.24
5 – 6	130	12.7	4.78
6 – 7	220	12.7	4.07
7 – 8	130	12.7	1.33
8 – 9	40	12.7	0.10
9 – 10	310	12.7	1.23
10 – 11	40	12.7	4.07
11 – 12	130	12.7	1.23
12 – 9	220	12.7	4.07
9 – 8	220	12.7	0.10
8 – 13	130	12.7	5.19
13 – 14	84	32.1	0.14
14 – 15	130	09.5	2.48
15 – 16	231	38.5	5.38
16 – 17	217	48.6	1.10
17 – 18	310	09.5	1.46
18 – 14	40	12.7	6.37
14 – 13	264	32.1	0.14
13 – 1	220	12.7	6.17
AREA DEL POLIGONO m²			105.95
SECTOR CIRCULAR			–1.02
AREA TOTAL m²			104.93

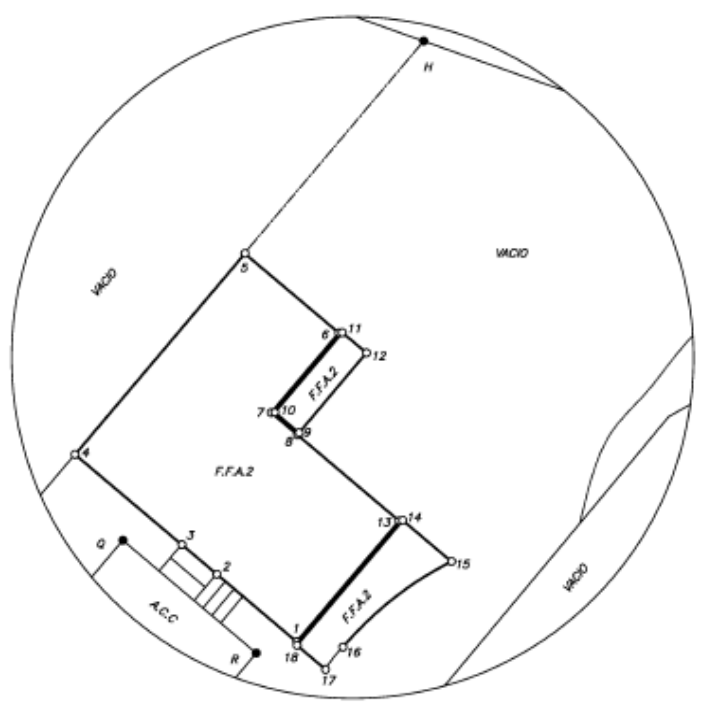
CUADRO DE AMARRES			
LINEA	ACIMUT		DIST.
	°	'	m.
15 – A	57	03	10.17
5 – H	40	48	10.80
A – B	219	47	34.22
B – C	219	42	17.70
C – D	230	20	33.03
D – E	230	13	36.91
E – F	206	47	21.45
G – H	289	23	23.10
H – I	220	09	21.04
I – J	220	13	15.59
J – K	220	14	4.51
K – L	220	13	18.51
M – N	219	06	17.71
N – O	219	04	17.36
O – P	218	58	28.42
A – G	61	24	14.08
D – M	157	15	13.02
P – M577	121	09	2.86
P – M576	289	48	43.06



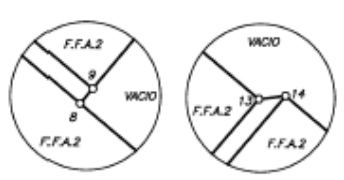
PLANTA GENERAL DEL NIVEL 0+000
CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL VERTICAL
OLAS DEL ROBLE
ESCALA 1:1000



PLANTA GENERAL DEL NIVEL 0+300
CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL VERTICAL
OLAS DEL ROBLE
ESCALA 1:1000



DETALLE FINCA FILIAL A2
EN SEGUNDO PISO
ESCALA 1:150



DETALLE DE LA LINEA ENTRE
VERTICES 8 A 9 Y 13 A 14
ESCALA 1:10

NOTAS:
- LINDEROS EXISTENTES.
- LEVANTAMIENTO POLAR.
- POLIGONAL ABIERTA.
- ERROR ANGULAR ESTIMADO 0°01.'
- ERROR LINEAL ESTIMADO 0.01m.
- MODIFICA AL PLANO P–566655–1984
- DISTANCIA FRENTE A ACCESO (A.C.C) DEL VERTICE 2 AL 3 ES DE 1.78m.
- SE DESARROLLA BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
- ESTE CONDOMINIO ESTA DESTINADO PARA APARTAMENTOS Y SE ENCUENTRA EN PROCESO DE CONSTRUCCION
- ESTE CONDOMINIO CONSTARA DE CINCO EDIFICIOS DE TRES PISOS (A,C,E,F,G) Y DOS EDIFICIOS DE DOS PISOS (B Y D), CON UN TOTAL DE DIECINUEVE FILIALES
- PARA USO HABITACIONAL
- 3.00m SOBRE NIVEL DE PISO
- SIMBOLOGIA:
  - F.F. – FINCA FILIAL.
  - A.C.C – AREA COMUN CONSTRUIDA
  - A.C.L. – AREA COMUN LIBRE
  - Z.V. – ZONA VERDE
- DESCRIPCION DE PUNTOS DE AMARRE:
  LOS PUNTOS PERMANENTES A, B, C, D, E, F, SON CLAVOS DE ACERO EN CONCRETO DEL NIVEL 0+00m
  LOS PUNTOS G, H, P SON VERTICES DE LA FINCA MATRIZ
  LOS PUNTOS I, J, K, L, M, N, O SON VERTICES DE EDIFICIO
  LOS PUNTOS M576 Y M577 SON MOJONES
- EL VERTICE #4 ES CONGRUENTE CON EL PUNTO I
- FINCA COMPLETA
- LAS AREAS DE ACCESO PEATONAL Y VEHICULAR, ESTACIONAMIENTOS, BODEGAS, ZONAS VERDES, ANTEJARDIN, ACERAS, JUEGOS INFANTILES, AREA RECREATIVA, CASETA Y CASA DE GUARDA, AREA DE RETIRO POR MOJONES, DUCTOS MECANICOS, DEPOSITO DE BASURA, PAREDES Y ELEMENTOS ESTRUCTURALES, ESCALERAS Y BALCONES DE ACCESO, SON PROPIEDAD DE LOS CONDOMINOS DEL CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL OLAS DEL ROBLE
- DEL VERTICE G A L.P. HAY UN AZIMUTH DE 101°55" Y UNA DISTANCIA DE 117.73m.
- LOS PISOS DE UN MISMO EDIFICIO COINCIDEN EN SUS VERTICES, CON UNA DIFERENCIA DE 3.00m ENTRE ELLOS Y POR TANTO EL AMARRE HORIZONTAL DE LOS PISOS SON IDENTICOS
- AMARRE A AREA COMUN SEGUNDO PISO
  VERTICE 4 A PUNTO Q: AZIMUT 161°28' DISTANCIA 4.08m
  VERTICE 1 A PUNTO R: AZIMUT 244°05' DISTANCIA 2.10m
  DONDE Q Y R SON VERTICES DE ESCALERA
- EL ESPACIO ENTRE PARCELAS CORRESPONDE A PAREDES Y ELEMENTOS ESTRUCTURALES, LOS CUALES SON AREAS COMUNES CONSTRUIDAS, EL ACCESO A ESAS PARCELAS SE DA POR MEDIO DE PUERTAS SOBRE ESTAS PAREDES.

CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL VERTICAL OLAS DEL ROBLE
FINCA FILIAL A2

Firmado digitalmente por GUSTAVO ANDRES ALVARADO GONZALEZ (FIRMA)
Fecha: 2026.05.26 12:26:47 -06'00'

GUSTAVO ALVARADO GONZALEZ
INGENIERO TOPOGRAFO IT–23703

AREA: 104.93m²

SITUADO EN:
CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL VERTICAL OLAS DEL ROBLE
DISTRITO: 15 EL ROBLE
CANTON: 01 PUNTARENAS
PROVINCIA: 6 PUNTARENAS

DATOS REGISTRO PUBLICO
FINCA MATRIZ FOLIO REAL
6 002567M 000
AREA SEGUN REGISTRO 5068.44m²
FINCA FILIAL A2 FOLIO REAL
6 064511F 000
AREA SEGUN REGISTRO 104.93m²

PROTOCOLO TOMO: 18356 | FOLIO: 186 | ESCALA: 1:250 | FECHA: NOVIEMBRE 2025

INFORME REGISTRAL 214-6010100645110F-2026-C

8/4/24, 8:31 Sistema de Certificaciones e Informes Digitales del Registro Nacional

Inicio | Ayuda | Preguntas Frecuentes | Entidades Receptoras | Contáctenos | Desconectar | Tatiana Rivera

- 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 Inmobiliario
- 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, sírvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 64511--F-000

PROVINCIA: PUNTARENAS **FINCA:** 64511 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** F **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL A-DOS UBICADA EN EL SEGUNDO NIVEL DEL EDIFICIO A DESTINADA A USO HABITACIONAL EN PROCESO DE CONSTRUCCION
SITUADA EN EL DISTRITO 1-PUNTARENAS CANTON 1-PUNTARENAS DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
LINDEROS:

NORTE : VACIO
SUR : VACIO
ESTE : VACIO
OESTE : HORTENSIA SAENZ ABARCA

MIDE: CIENTO CUATRO METROS CON NOVENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 5.2838
VALOR MEDIDA: 0.0528383
PLANO:NO SE INDICA

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
600002567M	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 16,711,386.67 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE DOLARES CON NOVENTA Y SEIS CENTAVOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2020-00087480-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 16-ABR-2020

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 360-18216-01-0907-001
FINCA REFERENCIA 00045048 000
AFECTA A FINCA: 6-00064511 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 08-04-2024 a las 08:31 horas

Imprimir | Regresar | Comprar

Todos los derechos reservados , 2024 , Registro Nacional . San José, Curridabat , Apartado Postal 523-2010 Curridabat
mpdigital@rnp.go.cr

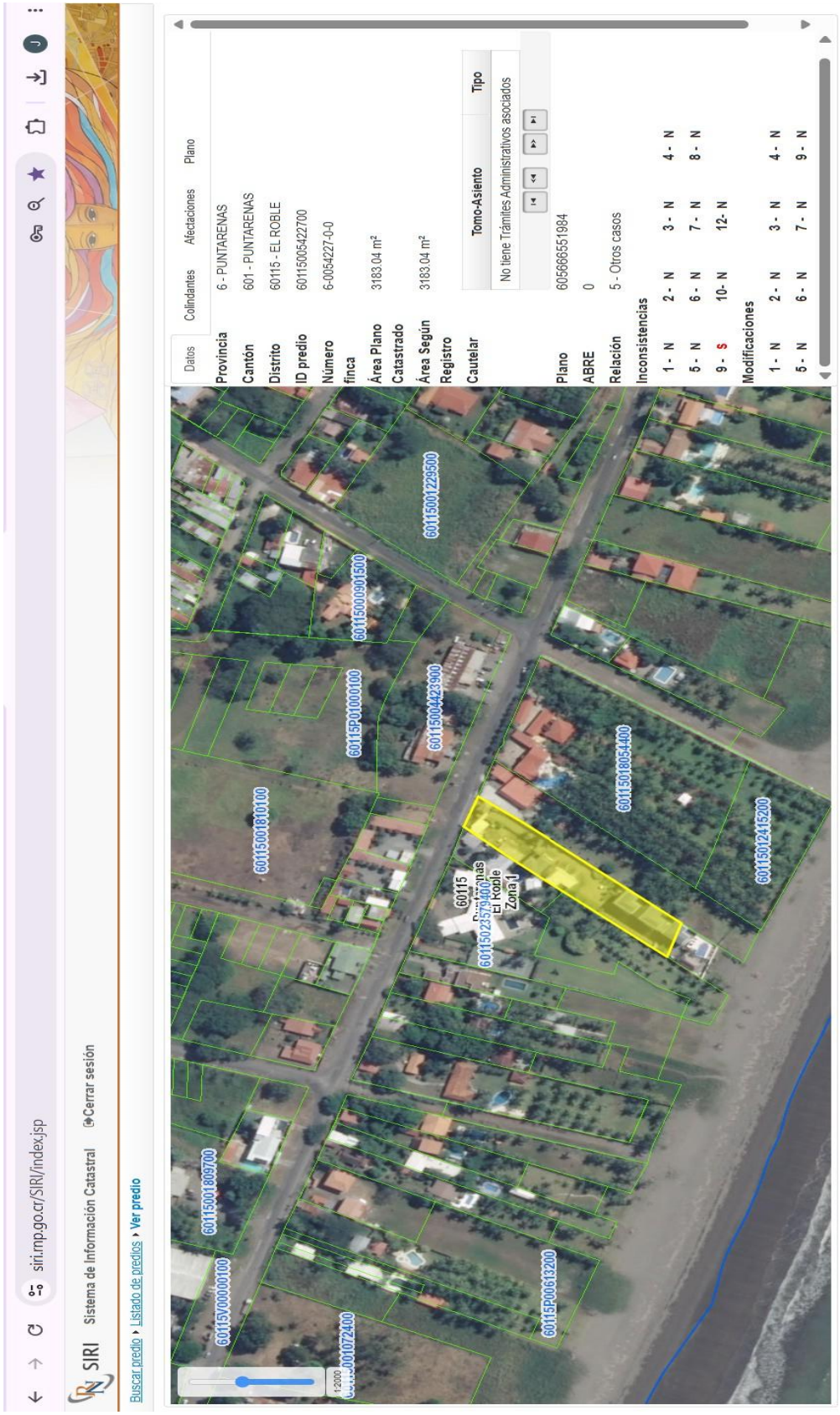
Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior

https://www.rnpdigital.com/shopping/consultaDocumentos/RespConsultaNumeroFinca.jspx 1/1

Información Confid

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 sismo 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.

ZONA CATASTRADA - FINCA MADRE 214-6010100645110F-2026-C



CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES				
	Calificación de la Liquidez	**ALTA**		
1	Informe de avalúo N°:	214-6010100645110F-2026-C	Tipo:	Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula	4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Kendy Nieto Barquero	Empresa:	KNB Consulting S.A.
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo:	Sí
5	Monto del avalúo	22 556 067,59	Monto solicitado:	18605794,05
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	1) Actualmente no existen construcciones. 2) Existe un plano catastro 6-27909-2026, el cual no se encuentra inscrito. 3) No cuenta con servicios públicos instalados. 4) Delimitación de linderos: se requiere la delimitación de linderos mediante un profesional de topografía. La finca se ubica en un segundo nivel del edificio A, que no se ha construido a la fecha de la visita. 5) Mantenimiento de áreas comunes: en regular estado (piscina con agua contaminada). 6) No se cuenta con el acta constitutiva del condominio. 7) La consulta en SIRI indica que la finca madre cuenta con inconcistencia # 9. No se cuenta con el certificado inmobiliario correspondiente a la finca sujeto de estudio. Ver anexo.			ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	KENDY NIETO BARQUERO	Emp. N°	721
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	5/8/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	

AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO

INFORME DE AVALÚO
214-6010100645120F-2026-C

OFICINA 214 - DIRECIÓN DE BIENES **SIPCO** 17966
PROPÓSITO DEL AVALÚO Bien Temporal a favor del BNCR

NOMBRE SOLICITANTE (S)
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA Céd. Jurídica 4-000-001021

NOMBRE PROPIETARIO (S) **Proporción de Derechos**
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA Céd. Jurídica 4-000-001021 100%

NOMBRE EXDEUDOR (S)
DESARROLLOS TURISTICOS KEICEN SA Céd. Jurídica 3-101-412447

UBICACIÓN DEL BIEN
Provincia: 06 - PUNTARENAS
Cantón: 01 - PUNTARENAS
Distrito: 15 - EL ROBLE
Localidad: CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL VERTICAL LAS OLAS DEL ROBLE - FFA3

DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO
Puntarenas, El Roble - Condominio Las Olas del Roble, finca filial A3, en tercer nivel.

REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA

Inscripción de	la Finca Filial		Id. Predial Finca Matriz:		6010100025670M
Según	el Registro y el Plano		Id. Predial Finca Madre:		60101005422700
FINCA FILIAL N°	A3	Factor de Copropiedad:	0,05283830000000		Otras Áreas m2
Plano de catastro N°	**6-27908-2026**		104,93 m2	Finca Madre:	3 183,04
Identificador Predial	**6010100645120F**		104,93 m2	Finca Matriz:	5 068,44
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Áreas Privativas:	1 985,87
Escritura constitutiva	0,00 m2	Demasía:	NO	Áreas Comunes:	3 082,57
TIPO DE CONDOMINIO	Vertical			Habitacional con Construcción	

AVALÚO

VALOR DEL TERRENO	¢22 556 067,59
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢0,00
VALOR TOTAL DEL BIEN	**₡22 556 067,59**

VALOR EN LETRAS: VEINTIDOS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL SESENTA Y SIETE COLONES 59/100

Tiempo estimado para la venta del bien: 24 meses Ámbito máximo de mercado potencial Local
Uso predominante del bien: Residencial Vertical Especifique: Habitacional
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ¢0,00

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ

OBSERVACIONES GENERALES

1) Actualmente no existen construcciones.
2) Existe un plano catastro 6-27908-2026, el cual no se encuentra inscrito.
3) No cuenta con servicios públicos instalados.
4) Delimitación de linderos: se requiere la delimitación de linderos mediante un profesional de topografía. La finca se ubica en un tercer nivel del edificio A, que no se ha construido a la fecha de la visita.
5) Mantenimiento de áreas comunes: en regular estado (piscina con agua contaminada).
6) No se cuenta con el acta constitutiva del condominio.
7) La consulta en SIRI indica que la finca madre cuenta con inconcistencia # 9. No se cuenta con el certificado inmobiliario correspondiente a la finca sujeto de estudio. Ver anexo.

Nombre del Perito Kendy Nieto Barquero

Tipo de Profesional Ingeniera Civil Carnet IC-21205 Firma del Perito

Código Perito SIACC 721 Emp. N/A Identificación N°

Nombre de la empresa KNB Consulting S.A. Cód. Empresa 00000302

Fecha inspección: 9 junio 2026 Fecha informe: 12 junio 2026

Números telefónicos para contacto 8879-8333
Correo electrónico / Dirección WEB ingkn.bncr@gmail.com

Ref.: BN-KN-BT-03-2026-Rev.01-El Roble (17966)

Información Confidencial

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 sismo 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.

AVALÚO DEL TERRENO

214-6010100645120F-2026-C

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

TC: ¢457,20/$

Características	SUJETO	COMPARABLES 1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢/m²		105 485,23		119 047,62		217 763,46		259 709,09		0,00	
Área m²	104,93	237,00	1,3085	168,00	1,1680	104,93	1,0000	110,00	1,0157		1,0000
Nivel	0,00	0,00	1,0000	0,00	1,0000	0,00	1,0000	0,00	1,0000		1,0000
Frente	1,78	11,30	1,0000	6,50	1,0000	1,78	1,0000	1,78	1,0000		1,0000
Fondo	10,24	20,97	1,0000	25,85	1,0000	10,24	1,0000	10,24	1,0000		1,0000
Forma	Irregular	Regular	0,9800	Regular	0,9800	Irregular	1,0000	Irregular	1,0000		1,0000
Pendiente	0%	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000		1,0000
Medianero	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000		1,0000
Servicios 1	2	1	1,0305	1	1,0305	2	1,0000	2	1,0000		1,0000
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000		1,0000
Tipo de Vía	3	4	1,0667	4	1,0667	3	1,0000	3	1,0000		1,0000
Negociación			1,4000		1,4000		1,0000		0,8500		1,0000
											1,0000
Factor de Homologación		1,9734		1,7615		1,0000		0,8633		1,0000	
Valores Homologados ¢		208 166,00		209 704,60		217 763,46		224 218,55			

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	₡214 963 /m2	Valor ajustado	¢214 963 / m2	¢0 / m2
Factor secciones	1,0000	Área	104,93 m2	¢0 / m2

VALOR UNITARIO FINAL **¢214 963,00 /m2**

VALOR TOTAL DEL TERRENO **¢22 556 067,59**

LINDEROS ACTUALES

NORTE	VACIO	NO HAY
SUR	VACIO	NO HAY
ESTE	VACIO	NO HAY
OESTE	HORTENSIA SAENZ ABARCA	NO HAY

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN 3,00 m

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	418 100	1 102 863	8

Plus Code: X7F3+777 El Roble, Provincia de Puntarenas

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Lote medianero - A nivel - valor: ₡25.000.000,00	Oferta	8338-2969 Peter Guevara			12/6/2026
		Coordenadas	Este	417 603	Norte	1 103 294
2	Lote medianero - A nivel - valor: ₡20.000.000,00	Oferta	6258-0595 Lau Paganella			12/6/2026
		Coordenadas	Este	417 190	Norte	1 103 390
3	Apartamento vendido dentro del mismo Condominio Olas del Roble $132.600,00	Transacción	2282-9449: Miranda			12/6/2026
		Coordenadas	Este	418 116	Norte	1 102 874
4	Apartamento vendido dentro del mismo Condominio Olas del Roble $190.000,00	Transacción	8812-1717			12/6/2026
		Coordenadas	Este	418 116	Norte	1 102 874
5						
		Coordenadas	Este		Norte	

Información Confid

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 sismo 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.

DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO

214-6010100645120F-2026-C

VÍAS DE COMUNICACIÓN

Tipo de ruta	Camino no clasificado
Material	Adoquín
Ancho de vía	5,00 m
Acera	NO

ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS

Caño	SÍ	Sistema Sanitario	Planta de tratamiento
Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	SÍ
Cordón	SÍ		

ACCESO A LA FINCA

Calle privada

DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS

Teléfono	SÍ	Varios	Internet por Cable	SÍ	Varios
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardínes y Parques	SÍ	a 130 m
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	a 100 m
Agua Potable	SÍ	AyA	Edificios Comerciales	SÍ	a 800 m
Señal celular	SÍ	Varios	Recolección de basura	SÍ	a 50 m
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	a 800 m
Medidores instalados		Ninguno			

DATOS SOCIOECONÓMICOS

Clase social	Media
Clase social zonas cercanas	Media
Densidad poblacional	Media
Actividad del lugar	Residencial
	Habitacional - Apartamentos

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS

Frente principal:		1,78 m	Nivel sobre calle:	0,00 m
Fondo:		10,24 m	Pendiente %	0%
Relación:		5,752809	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:					No aplica
Cuerpo de agua cerca	Otro (especificar)	Distancia a construcción	140,00 m	Posibilidad de daños	Bajo
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno

GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA

La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 76,00%

AFECTACIONES DEL BIEN

FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES
8/4/2026	1) RESERVAS Y RESTRICCIONES - CITAS: 360-18216-01-0907-001. LO ANTERIOR NO AFECTA DE FORMA FISICA LA FINCA SUJETO DE ESTUDIO.

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

OBSERVACIONES

1) Cuerpo de agua: Oceano Pacifico a más de 180m Sur del lindero Sur de la finca sujeto de estudio, Visualmete no existe afectación fisica debido a la misma.
2) Topografía del lote: plana.

Información (

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 sismo 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.

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES

214-6010100645120F-2026-C

CONSTRUCCIONES

Forma de explotación	Área m²	V. Unit. ¢ / m²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	**VNR ¢**	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m²
			-						-		
		-	-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL	**-**		-						**-**		

OBRAS COMPLEMENTARIAS ÁREA PRIVATIVA

Forma de explotación	Área m²	V. Unit. ¢ / m²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	**VNR ¢**	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m²
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL	**-**		-						**-**		

OBRAS COMUNES MEJORAS AL TERRENO

Forma de explotación	Área m²	V. Unit. ¢ / m²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	**VNR ¢**	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m²
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL			-						**-**		
PROPORCIONALIDAD DE ACUERDO CON FACTOR DE COPROPIEDAD									**-**		

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

CONSTRUCCIONES	¢0,00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	¢0,00
VALOR TOTAL	**¢0,00**

MÉTODO DE DEPRECIACIÓN

DEFINICIONES

Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m², o unidades	**Estado**	Estado físico del bien (Actual)
		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

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 sismo 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.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-6010100645120F-2026-C

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: Uso predominante:

Estado de la edificación: Avance: Presupuesto: ¢

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: N/A

Propiedad utilizada por: En desuso Nombre: N/A

Vigencia del contrato de arrendamiento: N/A

Área construcción principal: 0,00 m2 Porcentaje de cobertura: 0% Año de construcción:

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: **NÚMERO DE NIVELES:**

Estructura
Paredes
Entrepiso
Estruc. Techo
Cubierta
Cielos
Pisos
Fachada

Aposentos

Parqueos
Otros
Red de agua caliente
Tanque captación de agua

Sistema eléctrico:

Cableado entubado: Interruptor:

Tablero eléctrico (caja de breaker):

Estado General: *Inspección vía muestra*

Sistema de evacuación pluvial:

Canoas y bajantes: Estado:

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 _____ Cielos _____

Pisos _____ Cubierta _____

Fisuras

Repellos _____ Pisos _____

Apreciación visual de desplome

Paredes _____ Pisos _____ Cielos _____

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

Actualmente no existen construcciones.

Información Confidencial

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 sismo 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.

ANEXO FOTOGRÁFICO 214-6010100645120F-2026-C

ACCESO CONTROLADO

CALLE PÚBLICA DE ACCESO

CALLE PÚBLICA DE ACCESO

ÁREAS COMUNES

ÁREAS COMUNES

ÁREAS COMUNES

ÁREAS COMUNES

ÁREAS COMUNES

ÁREAS COMUNES

ÁREAS COMUNES

ÁREAS COMUNES

ÁREAS COMUNES

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1

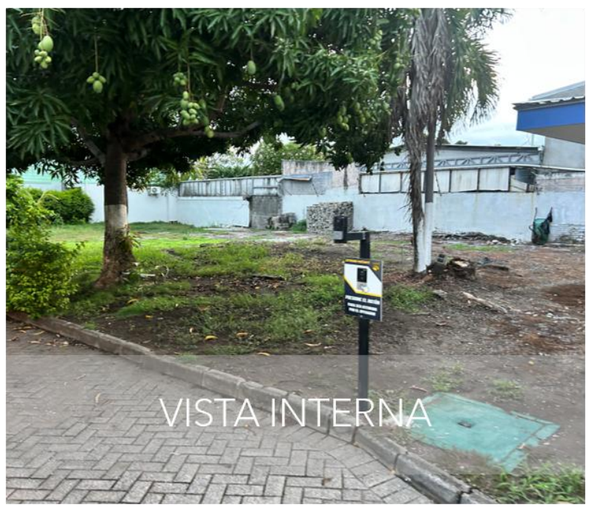
2

3

4

5

ANEXO FOTOGRÁFICO 214-6010100645120F-2026-C



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 sismo 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.

PLANO DE CATASTRO 214-6010100645120F-2026-C

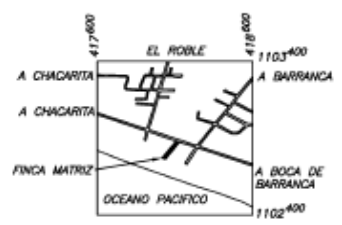
COMPROBANTE DE INSCRIPCION CATASTRAL

REGISTRO NACIONAL — REGISTRO INMOBILIARIO SUBDIRECCIÓN CATASTRAL
INSCRIPCION No. 6-27908-2026

Catastro Nacional
2026-1284-C
28/05/2026 08:55:39
REINGRESO NORMAL

cfia
Contrato 1235189
Fecha 27/05/2026
Sellado CFIA

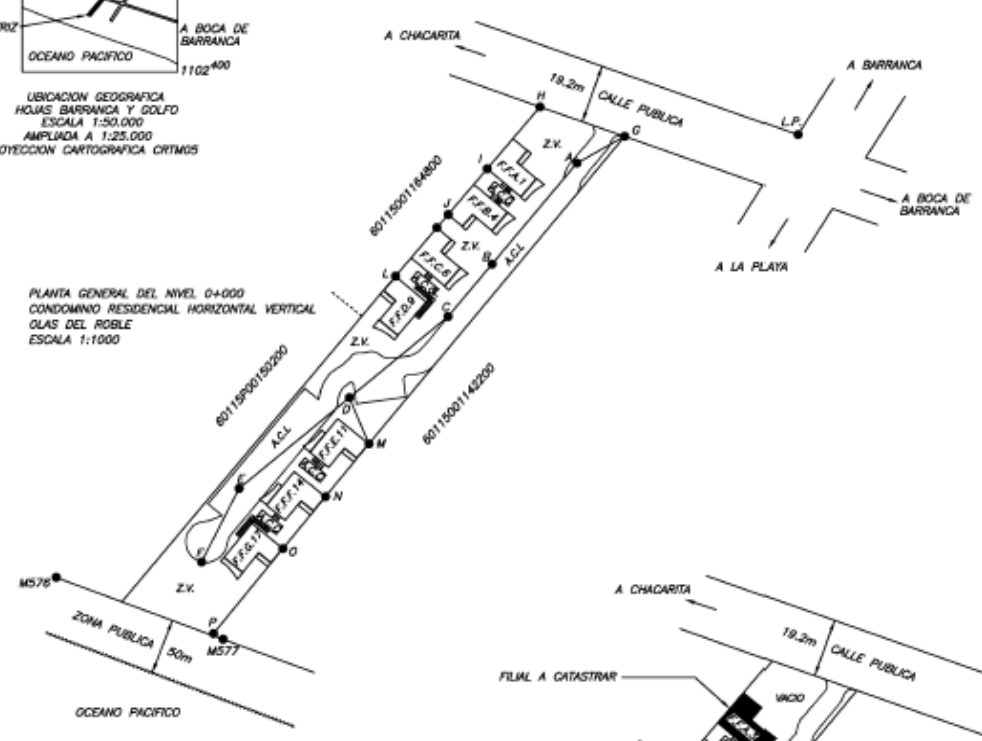
ENTERO N: 638050626



UBICACION GEOGRAFICA
HOJAS BARRANCA Y GOLFO
ESCALA 1:50.000
AMPLIADA A 1:25.000
PROYECCION CARTOGRAFICA CRTM05

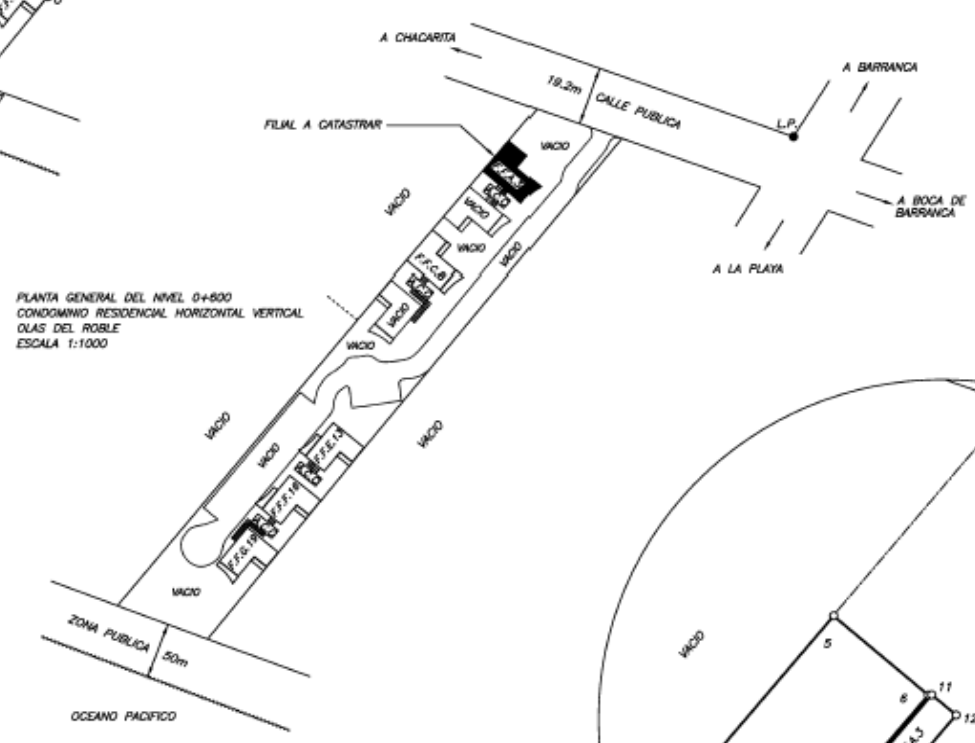
SECTOR CIRCULAR					
LINEA	RADIO	TANGENTE	CUERDA	LONGITUD	AREA
15 – 16	–13.38	2.74	5.38	5.41	–0.98
16 – 17	–13.31	0.55	1.10	1.10	–0.04

DERROTERO			
LINEA	ACIMUT		DIST.
	°	'	m.
1 – 2	310	12.9	4.08
2 – 3	310	12.6	1.78
3 – 4	310	12.6	5.44
4 – 5	40	12.7	10.24
5 – 6	130	12.7	4.78
6 – 7	220	12.7	4.07
7 – 8	130	12.7	1.33
8 – 9	40	12.7	0.10
9 – 10	310	12.7	1.23
10 – 11	40	12.7	4.07
11 – 12	130	12.7	1.23
12 – 9	220	12.7	4.07
9 – 8	220	12.7	0.10
8 – 13	130	12.7	5.19
13 – 14	84	32.1	0.14
14 – 15	130	09.5	2.48
15 – 16	231	38.5	5.38
16 – 17	217	48.6	1.10
17 – 18	310	09.5	1.46
18 – 14	40	12.7	6.37
14 – 13	264	32.1	0.14
13 – 1	220	12.7	6.17
AREA DEL POLIGONO m²			105.95
SECTOR CIRCULAR			–1.02
AREA TOTAL m²			104.93

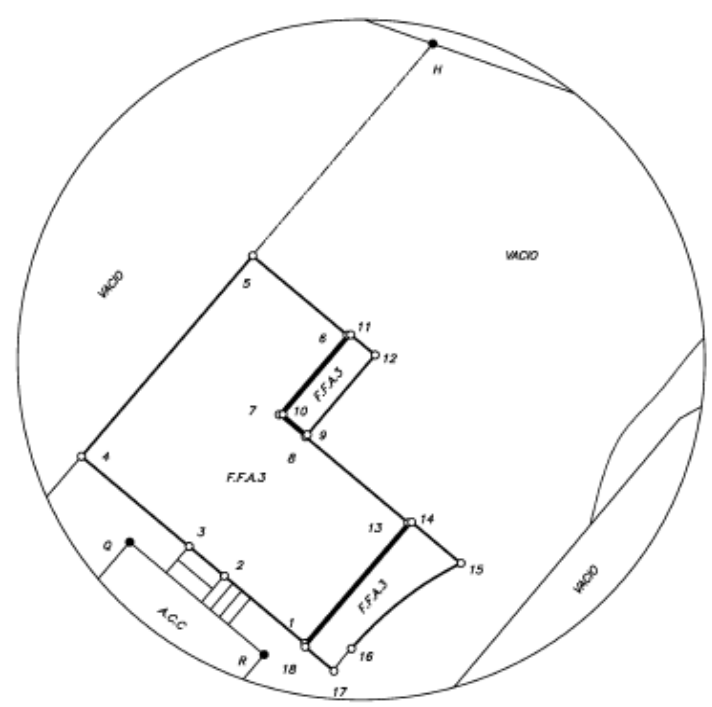


PLANTA GENERAL DEL NIVEL 0+000
CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL VERTICAL
OLAS DEL ROBLE
ESCALA 1:1000

CUADRO DE AMARRES			
LINEA	ACIMUT		DIST.
	°	'	m.
15 – A	57	03	10.17
5 – H	40	48	10.80
A – B	219	47	34.22
B – C	219	42	17.70
C – D	230	20	33.03
D – E	230	13	36.91
E – F	206	47	21.45
G – H	289	23	23.10
H – I	220	09	21.04
I – J	220	13	15.59
J – K	220	14	4.51
K – L	220	13	16.51
M – N	219	06	17.71
N – O	219	04	17.36
O – P	218	58	28.42
A – G	61	24	14.08
D – M	157	15	13.02
P – M577	121	09	2.86
P – M576	289	48	43.06

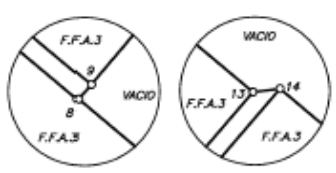


PLANTA GENERAL DEL NIVEL 0+600
CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL VERTICAL
OLAS DEL ROBLE
ESCALA 1:1000



DETALLE FINCA FILIAL A3
EN TERCER PISO
ESCALA 1:150

NOTAS:
- LINDEROS EXISTENTES.
- LEVANTAMIENTO POLAR.
- POLIGONAL ABIERTA.
- ERROR ANGULAR ESTIMADO 0'01.'
- ERROR LINEAL ESTIMADO 0.01m.
- MODIFICA AL PLANO P–566635–1984
- DISTANCIA FRENTE A ACCESO (A.C.C) DEL VERTICE 2 AL 3 ES DE 1.78m.
- SE DESARROLLA BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
- ESTE CONDOMINIO ESTA DESTINADO PARA APARTAMENTOS Y SE ENCUENTRA EN PROCESO DE CONSTRUCCION
- ESTE CONDOMINIO CONSTARA DE CINCO EDIFICIOS DE TRES PISOS (A,C,E,F,G) Y DOS EDIFICIOS DE DOS PISOS (B Y D), CON UN TOTAL DE DIECINUEVE FILIALES
- PARA USO HABITACIONAL
- 0.00m SOBRE NIVEL DE PISO
- SIMBOLOGIA:
  - F.F. – FINCA FILIAL.
  - A.C.C – AREA COMUN CONSTRUIDA
  - A.C.L – AREA COMUN LIBRE
  - Z.V. – ZONA VERDE
- DESCRIPCION DE PUNTOS DE AMARRE:
  LOS PUNTOS PERMANENTES A, B, C, D, E, F, SON CLAVOS DE ACERO EN CONCRETO DEL NIVEL 0+00m
  LOS PUNTOS G, H, P SON VERTICES DE LA FINCA MATRIZ
  LOS PUNTOS I, J, K, L, M, N, O SON VERTICES DE EDIFICIO
  LOS PUNTOS M576 Y M577 SON MOJONES
- EL VERTICE #4 ES CONGRUENTE CON EL PUNTO I
- FINCA COMPLETA
- LAS AREAS DE ACCESO PEATONAL Y VEHICULAR, ESTACIONAMIENTOS, BODEGAS, ZONAS VERDES, ANTEJARDIN, ACERAS, JUEGOS INFANTILES, AREA RECREATIVA, CASETA Y CASA DE GUARDA, AREA DE RETIRO POR MOJONES, DUCTOS MECANICOS, DEPOSITO DE BASURA, PAREDES Y ELEMENTOS ESTRUCTURALES, ESCALERAS Y BALCONES DE ACCESO, SON PROPIEDAD DE LOS CONDOMINIOS DEL CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL OLAS DEL ROBLE
- DEL VERTICE G A L.P. HAY UN AZIMUTH DE 101'55' Y UNA DISTANCIA DE 117.73m.
- LOS PISOS DE UN MISMO EDIFICIO COINCIDEN EN SUS VERTICES, CON UNA DIFERENCIA DE 3.00m ENTRE ELLOS Y POR TANTO EL AMARRE HORIZONTAL DE LOS PISOS SON IDENTICOS
- AMARRE A AREA COMUN TERCER PISO
  VERTICE 4 A PUNTO Q: AZIMUT 161'28' DISTANCIA 4.08m
  VERTICE 1 A PUNTO R: AZIMUT 244'05' DISTANCIA 2.10m
  DONDE Q Y R SON VERTICES DE ESCALERA
- EL ESPACIO ENTRE PARCELAS CORRESPONDE A PAREDES Y ELEMENTOS ESTRUCTURALES, LOS CUALES SON AREAS COMUNES CONSTRUIDAS, EL ACCESO A ESAS PARCELAS SE DA POR MEDIO DE PUERTAS SOBRE ESTAS PAREDES.



DETALLE DE LA LINEA ENTRE
VERTICES 8 A 9 Y 13 A 14
ESCALA 1:10

CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL VERTICAL OLAS DEL ROBLE
FINCA FILIAL A3

GUSTAVO ALVARADO GONZALEZ
INGENIERO TOPOGRAFO IT–23703

AREA: 104.93m²

SITUADO EN:
CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL VERTICAL OLAS DEL ROBLE
DISTRITO: 15 EL ROBLE
CANTON: 01 PUNTARENAS
PROVINCIA: 6 PUNTARENAS

DATOS REGISTRO PUBLICO
FINCA MATRIZ FOLIO REAL
6 002567M 000
AREA SEGUN REGISTRO 5068.44m²
FINCA FILIAL A3 FOLIO REAL
6 064512F 000
AREA SEGUN REGISTRO 104.93m²

PROTOCOLO TOMO: 18356 | FOLIO: 186 | ESCALA: 1:250 | FECHA: NOVIEMBRE 2025

INFORME REGISTRAL 214-6010100645120F-2026-C

8/4/24, 8:31 Sistema de Certificaciones e Informes Digitales del Registro Nacional

Inicio | Ayuda | Preguntas Frecuentes | Entidades Receptoras | Contáctenos | Desconectar | Tatiana Rivera

- 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 Inmobiliario
- 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.

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 64512--F-000

PROVINCIA: PUNTARENAS **FINCA:** 64512 **DUPLICADO: HORIZONTAL:** F **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: FINCA FILIAL A-TRES UBICADA EN EL TERCER NIVEL DEL EDIFICIO A DESTINADA A USO HABITACIONAL EN PROCESO DE CONSTRUCCION
SITUADA EN EL DISTRITO 1-PUNTARENAS CANTON 1-PUNTARENAS DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
LINDEROS:
NORTE : VACIO
SUR : VACIO
ESTE : VACIO
OESTE : HORTENSIA SAENZ ABARCA

MIDE: CIENTO CUATRO METROS CON NOVENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 5.2838
VALOR MEDIDA: 0.0528383
PLANO:NO SE INDICA

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
600002567M	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 16,711,386.67 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE DOLARES CON NOVENTA Y SEIS CENTAVOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2020-00087480-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 16-ABR-2020

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 360-18216-01-0907-001
FINCA REFERENCIA 00045048 000
AFECTA A FINCA: 6-00064512 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 08-04-2024 a las 08:31 horas

Imprimir | Regresar | Comprar

Todos los derechos reservados , 2024 , Registro Nacional . San José, Curridabat , Apartado Postal 523-2010 Curridabat
mpdigital@rnp.go.cr

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior

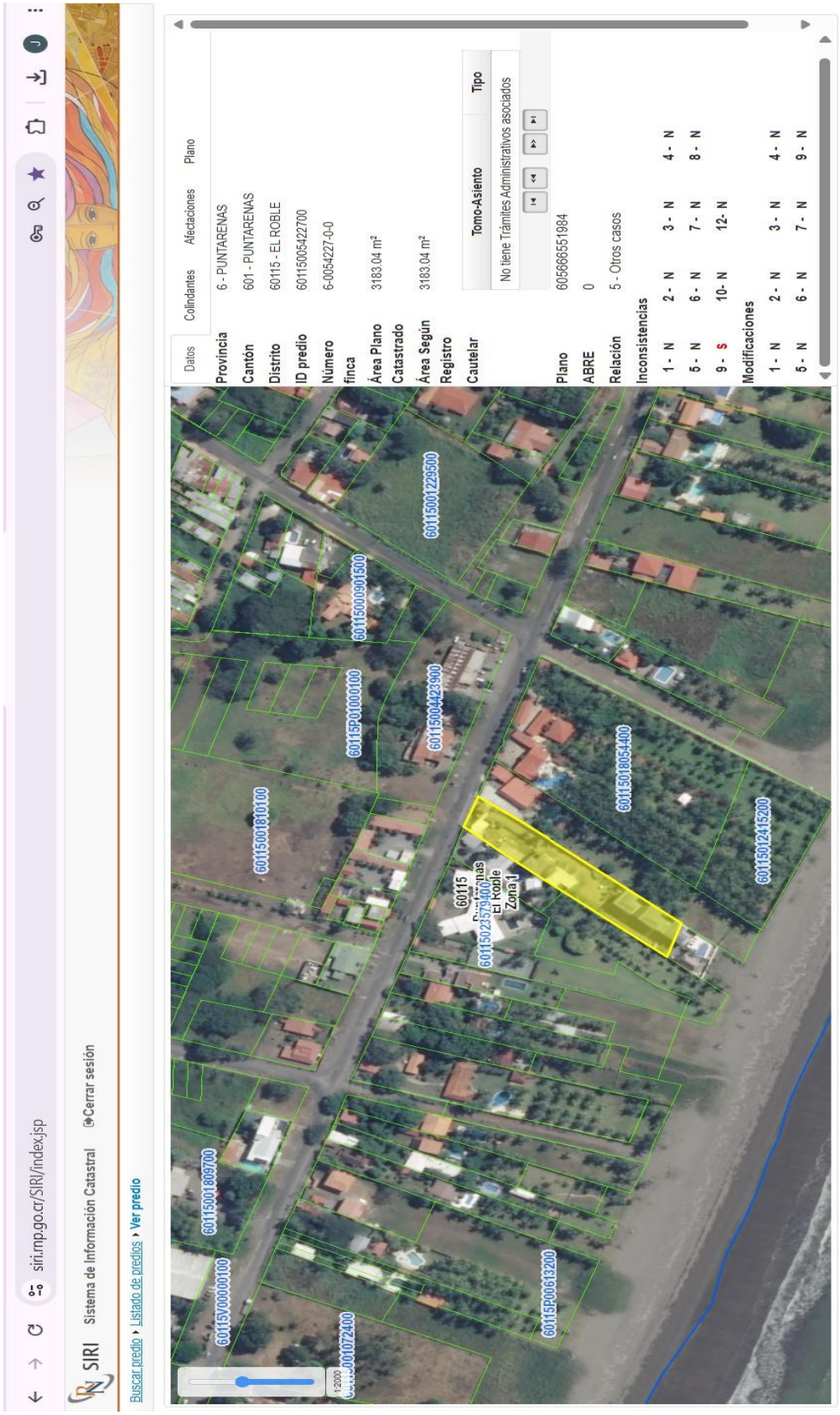
https://www.rnpdigital.com/shopping/consultaDocumentos/RespConsultaNumeroFinca.jspx 1/1

Información Confid

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 sismo 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.

ZONA CATASTRADA - FINCA MADRE

214-6010100645120F-2026-C



CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES

	Calificación de la Liquidez	**ALTA**		
1	Informe de avalúo Nº:	214-601010066452SF-2026-C	Tipo:	Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula:	4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Kendy Nieto Barquero	Empresa:	KNB Consulting S.A.
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo:	No
5	Monto del avalúo:	22 556 067,59	Monto solicitado:	18 601 794,05
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	1) Actualmente no existen construcciones. 2) Existe un plano catastro 6-27908-2026, el cual no se encuentra inscrito. 3) No cuenta con servicios públicos instalados. 4) Delimitación de linderos: se requiere la delimitación de linderos mediante un profesional de topografía. La finca se ubica en un tercer nivel del edificio A, que no se ha construido a la fecha de la visita. 5) Mantenimiento de áreas comunes: en regular estado (piscina con agua contaminada). 6) No se cuenta con el acta constitativa del condominio. 7) La consulta en SRI indica que la finca madre cuenta con inconsistencia # 9. No se cuenta con el certificado inmobiliario correspondiente a la finca sujeto de estudio. Ver anexo.			ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	KENDY NIETO BARQUERO	Emp. Nº	721
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	5/8/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	

15650

AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO

INFORME DE AVALÚO

OFICINA 214 - DIRECIÓN DE BIENES **SIPCO** 17699 — 214-6011500645130F-2026-C

PROPÓSITO DEL AVALÚO Avalúo de Bien Temporal

NOMBRE SOLICITANTE (S)

Banco Nacional de Costa Rica — Céd. Jurídica 4-000-001021

NOMBRE PROPIETARIO (S)		**Proporción de Derechos**
Banco Nacional de Costa Rica	Céd. Jurídica 4-000-001021	100%

NOMBRE EX-DEUDOR (S)		**N° ExDeudor**
DESARROLLOS TURISTICOS KEICEN SA	Céd. Jurídica 3-101-412447	7326-6

UBICACIÓN DEL BIEN

Provincia: 06 - PUNTARENAS
Cantón: 01 - PUNTARENAS
Distrito: 15 - EL ROBLE
Localidad: El Roble

DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO

600 m Este del Hospital Monseñor Sanabria en el Roble de Puntarenas, Condominio Las Olas del Roble finca filial P-64513-F-000, terreno baldío.

REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA

Inscripción de	la Finca Filial		Id. Predial Finca Matriz:		601150005670M
Según	el Registro y el Plano		Id. Predial Finca Madre:		60101005422700
FINCA FILIAL N°	6-64513-F-000	Factor de Copropiedad:	0.05283830000000		Otras Áreas m2
Plano de catastro N°	**6-0004846-2026**		104.93 m2	Finca Madre:	3 183.04
Identificador Predial	**6011500645130F**		104.93 m2	Finca Matriz:	5 068.44
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Áreas Privativas:	1 985.87
Escritura constitutiva	0.00 m2	Demasía:	NO	Áreas Comunes:	3 082.57
TIPO DE CONDOMINIO	Vertical			De Lotes Habitacionales	

AVALÚO

VALOR DEL TERRENO	¢20 739 286.37
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢0.00
VALOR TOTAL DEL BIEN	**₡20 739 286.37**

VALOR EN LETRAS: VEINTE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS COLONES 37/100

Tiempo estimado para la venta del bien: 24 meses — Ámbito máximo de mercado potencial: General
Uso predominante del bien: Residencial Vertical — Especifique: Terreno para construir en Nivel 1 Filial B4
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ¢0.00

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: SÍ

OBSERVACIONES GENERALES: Se acepta como garantía crediticia. Ver notas técnicas.

Nombre del Perito: GREEVEN ARGUEDAS ARGUEDAS

Tipo de Profesional: Topógrafo — Carnet: IT-22964 — Firma del Perito

Código Perito SIACC: 821 — Emp. — Identificación N°

Nombre de la empresa — Cód. Empresa: 00000429

Fecha inspección: 6 junio 2026 — Fecha informe: 9 junio 2026

Números telefónicos para contacto: Celular: 6126-4811

Correo electrónico / Dirección WEB: topografia.greeven@gmail.com

Información Confide

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 sismo 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.

AVALÚO DEL TERRENO											214-6011500645130F-2026-C
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO										TC:	¢460.70/$
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢/m²		120 445.54		138 057.05		111 892.06		0.00		0.00	
Área (m²)	168.19	168.19	1.0000	168.19	1.0000	166.10	0.9959		1.0000		1.0000
Tipo de vía	4	4	1.0000	4	1.0000	4	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
Negociación	1	1	1.0000	1	1.0000	1	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
			1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000
Factor de Homologación		1.0000		1.0000		0.9959		1.0000		1.0000	
Valores Homologados ¢		120 445.54		138 057.05		111 433.12					

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	₡123 312 /m2	Valor ajustado	¢123 312 / m2	¢0 / m2
Factor secciones	1.0000	Área	168.19 m2	¢0 / m2
	VALOR UNITARIO FINAL		**¢123 312.00 /m2**	
	VALOR TOTAL DEL TERRENO		**¢20 739 286.37**	

LINDEROS ACTUALES

NORTE	Zona en verde	Zona verde, área común condominio Olas del Roble, finca matriz 6-2567-M-000.
SUR	Zona en verde	Zona verde, área común condominio Olas del Roble, finca matriz 6-2567-M-000.
ESTE	Zona verde y posterior acceso adoquinado	Zona verde y acceso adoquinado, área común , finca matriz 6-2567-M-000.
OESTE	Tapia perimetral y edificación propiedad vecina	Identificador Predial 60115001164800

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05 — **PRECISIÓN** 2.00 m

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
4	418 091	1 102 859	7
5	418 085	1 102 851	7
6	418 088	1 102 848	7

Plus Code: X7F3+657 El Roble, Provincia de Puntarenas

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Venta de finca filial P-64518-F-000, Condominio Olas del Roble.	Transacción	Ademar Zuñiga : 8373-5298			6/6/2026
		Coordenadas	Este	418 073	Norte	1 102 827
2	Venta de finca filial P-64516-F-000, Condominio Olas del Roble.	Transacción	Alberto Carrillo: 7010-2255			6/6/2026
		Coordenadas	Este	418 081	Norte	1 102 839
3	Venta de finca filial P-64520-F-000, Condominio Olas del Roble.	Transacción	Ademar Zuñiga : 8373-5298			6/6/2026
		Coordenadas	Este	418 055	Norte	1 102 792
4						
		Coordenadas	Este		Norte	
5						
		Coordenadas	Este		Norte	

Información Confider

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 sismo 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.

DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO

214-6011500645130F-2026-C

VÍAS DE COMUNICACIÓN

Tipo de ruta	Calle local
Material	Adoquín
Ancho de vía	5.00 m
Acera	NO

ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS

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

ACCESO A LA FINCA

Calle privada

DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS

Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	
Alumbrado	NO		Jardínes y Parques	SÍ	a 0 m
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	a 0 m
Agua Potable	SÍ	AYA	Edificios Comerciales	SÍ	a 1000 m
Señal celular	SÍ	CLARO	Recolección de basura	SÍ	a 0 m
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	a 600 m
Medidores instalados	Ninguno				

DATOS SOCIOECONÓMICOS

Clase social	Media Alta
Clase social zonas cercanas	Media
Densidad poblacional	Media
Actividad del lugar	Pesca y Turismo

La actividad del lugar es la pesca y el turismo. Quintas de restas alquiler vacacionales.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS

Frente principal:		1.78 m	Nivel sobre calle:	0.00 m
Fondo:		11.30 m	Pendiente %	0
Relación:		6.348315	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, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:

Cuerpo de agua cerca	Otro (especificar)	Distancia a construcción	0.00 m	Posibilidad de daños	Bajo
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Bajo

GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA

La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 59.00%

AFECTACIONES DEL BIEN

FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES
3/3/2026	GRAVAMENES o AFECTACIONES: RESERVAS Y RESTRICCIONES. CITAS: 360-18216-01-0907-001

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

OBSERVACIONES

El bien corresponde con un terreno en propiedad en condominio, específicamente en el Condominio Olas del Roble, donde representa en el condominio vertical la finca filial 6-64513-F-000. (Primer nivel). Dentro de las amenidades del condominio están: piscina, áreas verdes, rancho BBQ, batería de baños, parqueo, seguridad, portón eléctrico, caseta de seguridad, pórtico y portón eléctrico. En la zona no existen condominios similares al de la propiedad a valorar. No se realizaron pruebas físicas de suelos o capacidad de soporte de este, ya que está fuera del alcance de este trabajo

Información Co

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 sismo 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.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-6011500645130F-2026-C

Entorno y vía Condominio

Entorno y vía Condominio

Frente Condominio

Frente Condominio

Frente Condominio

Conexion ICE, Condominio

Caseta

Porton Electrico

Portico

Tablero ICE medidores

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1

2

3

4

5

ANEXO FOTOGRÁFICO 214-6011500645130F-2026-C

Diyuntor y tablero

Medidor AYA en Condominio

Medidor AYA en Condominio

Oficinas

Porton y acceso

Oficinas

Acceso

Acceso

Entorno

Parqueos

Información Confidencial

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 sismo 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.

ANEXO FOTOGRÁFICO 214-6011500645130F-2026-C

Acceso y entorno

Parqueos y entorno

Tanque de Agua

Bombas y tanque de agua

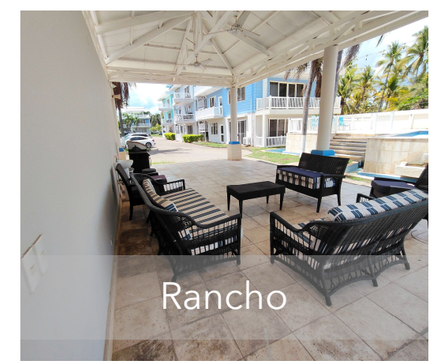
Parte electromecanica de bombas de agua

Parte electromecanica de bombas de agua

Entorno

Rancho

Rancho


Rancho

ANEXO FOTOGRÁFICO 214-6011500645130F-2026-C

Caja breaker bateria baños

Baterio de baños

Baterio de baños

Rotonda de Acceso

Piscina y terraza

Piscina y terraza

Piscina y terraza

Terreno estudio

Terreno estudio

Terreno estudio

Información Confidencial

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 sismo 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.

ANEXO FOTOGRÁFICO 214-6011500645130F-2026-C

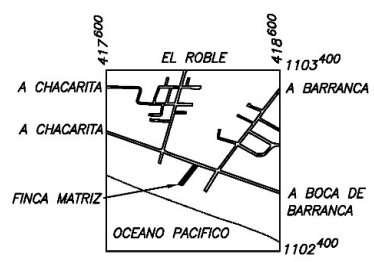
PLANO DE CATASTRO 214-6011500645130F-2026-C

REGISTRO NACIONAL — REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO INMOBILIARIO
SUBDIRECCIÓN CATASTRAL
INSCRIPCION No: 6-4846-2026
Fecha : 30/01/2026 16:06:20
Registrador: GEANINA VILLAREAL CRUZ
B9FC52A1595F652388AEBD073F1276BB
La provisionalidad de este documento está sujeta a lo establecido en el artículo 151 del Reglamento General del Registro Inmobiliario.

Catastro Nacional
2026-5842-C
29/01/2026 09:50:38
REINGRESO NORMAL

cfia
Contrato 1238001
Fecha 28/01/2026
Sellado CFIA

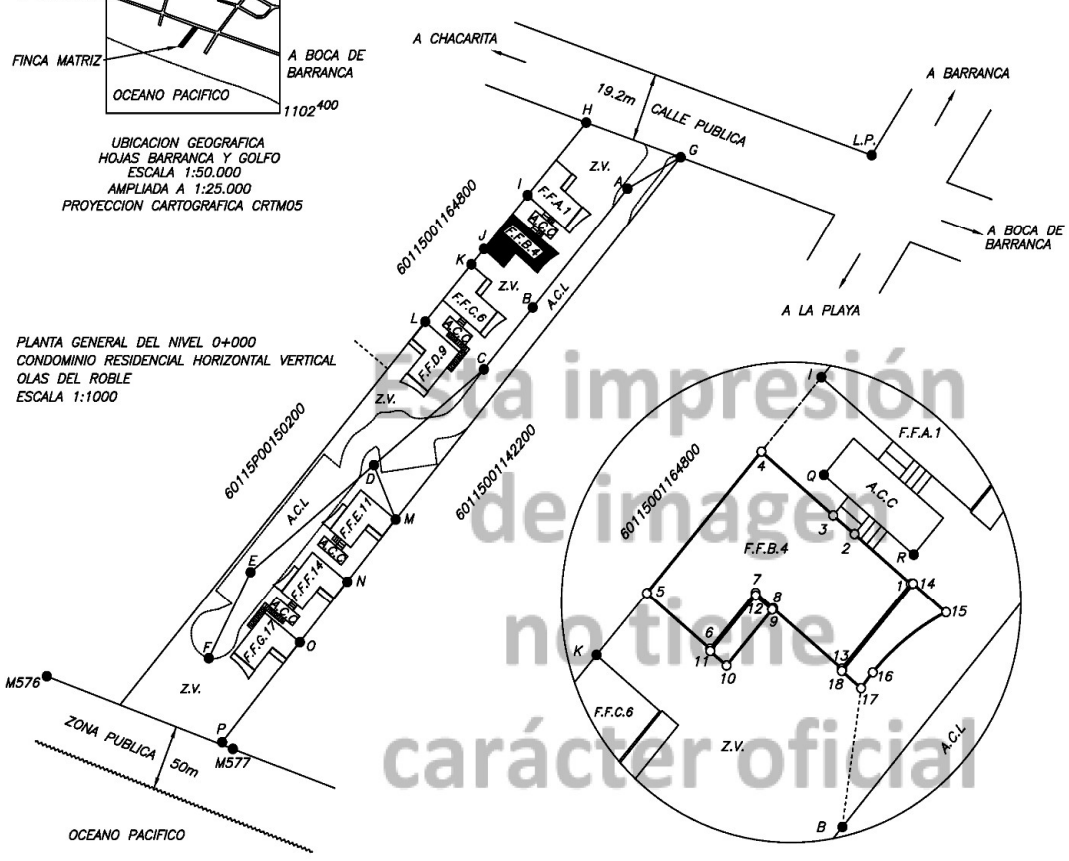
ENTERO N: 638050901



UBICACION GEOGRAFICA
HOJAS BARRANCA Y GOLFO
ESCALA 1:50.000
AMPLIADA A 1:25.000
PROYECCION CARTOGRAFICA CRTM05

SECTOR CIRCULAR					
LINEA	RADIO	TANGENTE	CUERDA	LONGITUD	AREA
15 – 16	–13.38	2.74	5.38	5.41	–0.98
16 – 17	–13.31	0.55	1.10	1.10	–0.04

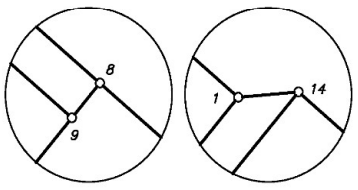
DERROTERO			
LINEA	ACIMUT		DIST.
	°	'	m.
1 – 2	310	12.65	4.08
2 – 3	310	13.00	1.78
3 – 4	310	13.00	5.44
4 – 5	220	12.85	10.24
5 – 6	130	12.85	4.78
6 – 7	40	12.85	4.07
7 – 8	130	12.85	1.33
8 – 9	220	12.85	0.10
9 – 10	220	12.85	4.07
10 – 11	310	12.85	1.23
11 – 12	40	12.85	4.07
12 – 9	130	12.85	1.23
9 – 8	40	12.85	0.10
8 – 13	130	12.85	5.19
13 – 1	40	12.85	6.17
1 – 14	85	12.75	0.14
14 – 15	130	12.85	2.48
15 – 16	231	41.90	5.38
16 – 17	217	51.93	1.10
17 – 18	310	12.85	1.46
18 – 14	40	16.12	6.37
14 – 1	265	12.75	0.14
AREA DEL POLIGONO m²			105.95
SECTOR CIRCULAR			–1.02
AREA TOTAL m²			104.93



PLANTA GENERAL DEL NIVEL 0+000
CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL VERTICAL
OLAS DEL ROBLE
ESCALA 1:1000

DETALLE FINCA FILIAL B4
EN PRIMER PISO
ESCALA 1:250

CUADRO DE AMARRES			
LINEA	ACIMUT		DIST.
	°	'	m.
17 – B	188	4.6	7.73
4 – I	40	13.8	5.36
A – B	219	47	34.22
B – C	219	42	17.70
C – D	230	20	33.03
D – E	230	13	36.91
E – F	206	47	21.45
G – H	289	23	23.10
H – I	220	09	21.04
I – J	220	13	15.59
J – K	220	14	4.51
K – L	220	13	16.51
M – N	219	06	17.71
N – O	219	04	17.36
O – P	218	58	28.42
A – G	61	24	14.08
D – M	157	15	13.02
P – M577	121	09	2.86
P – M576	289	48	43.06



DETALLE DE LA LINEA ENTRE
VERTICES 8 A 9 Y 1 A 14
ESCALA 1:10

NOTAS:
- LINDEROS EXISTENTES.
- LEVANTAMIENTO POLAR.
- POLIGONAL ABIERTA.
- ERROR ANGULAR ESTIMADO 0°01.'
- ERROR LINEAL ESTIMADO 0.01m.
- MODIFICA AL PLANO P–566655–1984
- DISTANCIA FRENTE A ACCESO (A.C.C) DEL VERTICE 2 AL 3 ES DE 1.78m.
- SE DESARROLLA BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
- ESTE CONDOMINIO ESTA DESTINADO PARA APARTAMENTOS Y SE ENCUENTRA EN PROCESO DE CONSTRUCCION
- ESTE CONDOMINIO CONSTARA DE CINCO EDIFICIOS DE TRES PISOS (A,C,E,F,G) Y DOS EDIFICIOS DE DOS PISOS (B Y D), CON UN TOTAL DE DIECINUEVE FILIALES
- PARA USO HABITACIONAL
- 0.00m SOBRE NIVEL DE PISO
- SIMBOLOGIA:
  - F.F. – FINCA FILIAL
  - A.C.C – AREA COMUN CONSTRUIDA
  - A.C.L. – AREA COMUN LIBRE
  - Z.V. – ZONA VERDE
- DESCRIPCION DE PUNTOS DE AMARRE:
  LOS PUNTOS PERMANENTES A, B, C, D, E, F, SON CLAVOS DE ACERO EN CONCRETO DEL NIVEL 0+00m
  LOS PUNTOS G, H, P SON VERTICES DE LA FINCA MATRIZ
  LOS PUNTOS I, J, K, L, M, N, O SON VERTICES DE EDIFICIO
  LOS PUNTOS M576 Y M577 SON MOJONES
- EL VERTICE #5 ES CONGRUENTE CON EL PUNTO J
- FINCA COMPLETA

- LOS PISOS DE UN MISMO EDIFICIO COINCIDEN EN SUS VERTICES, CON UNA DIFERENCIA DE 3.00m ENTRE ELLOS Y POR TANTO EL AMARRE HORIZONTAL DE LOS PISOS SON IDENTICOS
- AMARRE A AREA COMUN PRIMER PISO
  VERTICE 4 A PUNTO Q: AZIMUT 161°28' DISTANCIA 4.08m
  VERTICE 1 A PUNTO R: AZIMUT 244°05' DISTANCIA 2.10m
  DONDE Q Y R SON VERTICES DE ESCALERA
- LAS AREAS DE ACCESO PEATONAL Y VEHICULAR, ESTACIONAMIENTOS, BODEGAS, ZONAS VERDES, ANTEJARDIN, ACERAS, JUEGOS INFANTILES, AREA RECREATIVA, CASETA Y CASA DE GUARDA, AREA DE RETIRO POR MOJONES, DUCTOS MECANICOS, DEPOSITO DE BASURA, PAREDES Y ELEMENTOS ESTRUCTURALES, ESCALERAS Y BALCONES DE ACCESO, SON PROPIEDAD DE LOS CONDOMINOS DEL CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL OLAS DEL ROBLE
- DEL VERTICE G A L.P. HAY UN AZIMUTH DE 101°55' Y UNA DISTANCIA DE 117.73m.

CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL VERTICAL OLAS DEL ROBLE
FINCA FILIAL B4

Firmado digitalmente por GUSTAVO ANDRES ALVARADO GONZALEZ (FIRMA)
Fecha: 2026.01.28 13:36:09 -06'00'

GUSTAVO ALVARADO GONZALEZ
INGENIERO TOPOGRAFO IT–23703

AREA: 104.93m²

SITUADO EN:
CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL VERTICAL OLAS DEL ROBLE
DISTRITO: 15 EL ROBLE
CANTON: 01 PUNTARENAS
PROVINCIA: 6 PUNTARENAS

DATOS REGISTRO PUBLICO
FINCA MATRIZ FOLIO REAL
6 002567M 000
AREA SEGUN REGISTRO 5068.44m²
FINCA FILIAL B4 FOLIO REAL
6 064513F 000
AREA SEGUN REGISTRO 104.93m²

PROTOCOLO TOMO: 18356	FOLIO: 010	ESCALA: 1:250	FECHA: ENERO 2026

Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

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 sismo 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.

PLANO DE CATASTRO FINCA MADRE 214-6011500645130F-2026-C

201-P-1-1-14

SECCION DE MICROFILM
ROLLO 220 | IMAGEN 211
FECHA -7 DIC. 1984 | FIRMA

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-566655-84
23 NOV. 1984
Fecha | Firma autorizada

DERROTERO

LINEA	RUMBO				DISTANCIA	
		°	'		m	cm
1 - 2	S	73°	30'	E	23.	10
2 - 3	S	36°	46'	W	94.	37
3 - 4	S	36°	09'	W	46.	81
4 - 5	N	76°	59'	W	25.	30
5 - 6	N	36°	49'	E	47.	97
6 - 1	N	37°	20'	E	95.	39

METODO USADO POLIGONAL ABIERTA
SISTEMA AZIMUTAL CON ORIGEN EN EL NORTE MAGNETICO.
ERROR ANGULAR 00° 00'
ERROR LINEAL 0,00 m
NOTA: DOY FE QUE NO SE ESTABLECIERON NUEVOS LINDEROS.

Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica
21 NOV 1984
Anotado

PLANO DEL TERRENO
PROPIEDAD DE
CEDULA Nº 1-158-454
DORA ODUBER QUIROS

SITUADO EN: EL ROBLE
DISTRITO: 1º PUNTARENAS
CANTON: 1º PUNTARENAS
PROVINCIA: 6º PUNTARENAS

INFORMACION: REGISTRO PUBLICO
TOMO: 1574
FOLIO: 432 FOLIO REAL
Nº 11647 Nº 604504 8-000
ASIENTO: 9
AREA: 3.046,57 m²

AREA: 3.183,04 m²
ESCALA: 1:1.000
FECHA: 3-10-80
PROTOCOLO: TOMO: 2269 FOLIO: 100
INGENIERO TOPOGRAFO 423
GONZALO ALVARADO MONTERO
ARCHIVO R30-13 L35-60 C81-282

454-5 217-4

Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

INFORME REGISTRAL 214-6011500645130F-2026-C

Inicio | Ayuda | Entidades Receptoras | Contáctenos | Desconectar | GREEVEN ARGUEDAS

Registro Nacional
República de Costa Rica
Sistema de Certificaciones e Informes Digitales

"La Patria"
Mural de César Valverde
Registro Nacional de Costa Rica

- 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: 64513--F-000

PROVINCIA: PUNTARENAS **FINCA:** 64513 **DUPLICADO: HORIZONTAL:** F **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: FINCA FILIAL B-CUATRO UBICADA EN EL PRIMER NIVEL DEL EDIFICIO B DESTINADA A USO HABITACIONAL EN PROCESO DE CONSTRUCCION
SITUADA EN EL DISTRITO 15-EL ROBLE CANTON 1-PUNTARENAS DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
LINDEROS:
NORTE : ESCALERA Y ACERA, ZONA VERDE EN MEDIO
SUR : ZONA VERDE Y ESTACIONAMIENTO TRES, ZONA VERDE EN MEDIO
ESTE : ESTACIONAMIENTO TRES Y CUATRO, ACERA Y CALLE DE ACCESO, ZONA VERDE EN MEDIO
OESTE : IDENTIFICADOR PREDIAL NÚMERO: SEIS CERO UNO UNO CINCO CERO CERO UNO UNO SEIS CUATRO OCHO CERO CERO;

MIDE: CIENTO CUATRO METROS CON NOVENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 5.2838
VALOR MEDIDA: 0.0528383
PLANO:P-0004846-2026

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
600002567M	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 16,711,386.67 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE DOLARES CON NOVENTA Y SEIS CENTAVOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2020-00087480-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 16-ABR-2020

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 360-18216-01-0907-001
FINCA REFERENCIA 00045048 000
AFECTA A FINCA: 6-00064513 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 03-06-2026 a las 15:16 horas

Imprimir | Regresar | Comprar

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

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior

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 sismo 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.

INFORME REGISTRAL FINCA MATRIZ 214-6011500645130F-2026-C

Inicio | Ayuda | Entidades Receptoras | Contáctenos | Desconectar | GREEVEN ARGUEDAS

Registro Nacional
República de Costa Rica
Sistema de Certificaciones e Informes Digitales

"La Patria" Mural de César Valverde Registro Nacional de Costa Rica

- 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, sírvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 2567--M-000

PROVINCIA: PUNTARENAS **FINCA:** 2567 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** M **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY
FILIALES: SI HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UN CONDOMINIO COMPUESTO POR DIECINUEVE FINCAS FILIALES DE UNA PLANTA DISTRIBUIDAS EN SIETE EDIFICIOS DE TRES PISOS TODAS DESTINADAS A USO HABITACIONAL EN PROCESO DE CONSTRUCCION
SITUADA EN EL DISTRITO 1-PUNTARENAS CANTON 1-PUNTARENAS DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:
NORTE : CALLE PUBLICA
SUR : CARRERTERA EN PROYECTO
ESTE : MUNICIPALIDAD DE PUNTARENAS Y JOSE ANGEL GAMBOA
OESTE : MUNICIPALIDAD DE PUNTARENAS Y HORTENSIA SAENZ

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO:
CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL VERTICAL OLAS DEL ROBLE
CEDULA JURIDICA 3-109-513436 **FINCAS FILIALES:** 19
ADMINISTRADOR: MULTISERVICIOS JABA DEL PACIFICO SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-751690
PODER GENERAL SIN LIMITE DE SUMA
PERIODO DEL 30 DE NOVIEMBRE DE 2024 AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2026
INSCRITO POR: 0573-00083504-01 EL 06 DE DICIEMBRE DE 2007

AREA TOTAL: CINCO MIL SESENTA Y OCHO METROS CON CUARENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS
AREA COMUN: TRES MIL OCHENTA Y DOS METROS CON CINCUENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS
AREA PRIVADA: MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS CON OCHENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:NO SE INDICA
IDENTIFICADOR PREDIAL:601010002567_M

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
6-00054227	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: NO VALUADO

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 360-18216-01-0907-001
FINCA REFERENCIA 00045048 000
AFECTA A FINCA: 6-00002567 M-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

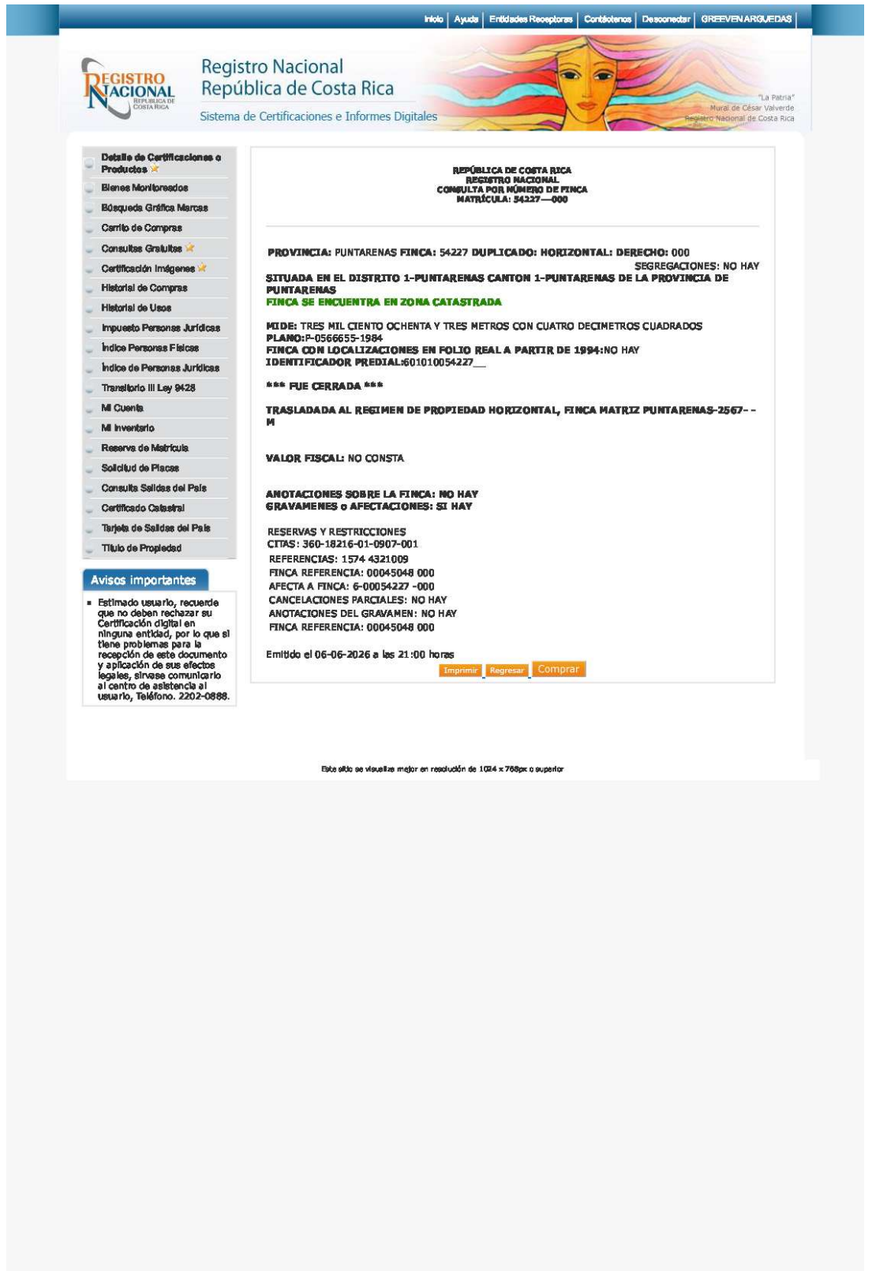
Emitido el 09-06-2026 a las 07:51 horas

Imprimir | Regresar | Comprar

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior

INFORME REGISTRAL FINCA MADRE

214-6011500645130F-2026-C



Inicio | Ayuda | Entidades Receptoras | Contáctenos | Desconectar | GREEVEN ARGUEDAS

Registro Nacional
República de Costa Rica
Sistema de Certificaciones e Informes Digitales

"La Patria"
Mural de César Valverde
Registro Nacional de Costa Rica

- 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, sírvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 54227---000

PROVINCIA: PUNTARENAS **FINCA:** 54227 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY
SITUADA EN EL DISTRITO 1-PUNTARENAS CANTON 1-PUNTARENAS DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

MIDE: TRES MIL CIENTO OCHENTA Y TRES METROS CON CUATRO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:P-0566655-1984
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL:601010054227__

***** FUE CERRADA *****

TRASLADADA AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, FINCA MATRIZ PUNTARENAS-2567--M

VALOR FISCAL: NO CONSTA

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 360-18216-01-0907-001
REFERENCIAS: 1574 4321009
FINCA REFERENCIA: 00045048 000
AFECTA A FINCA: 6-00054227 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY
FINCA REFERENCIA: 00045048 000

Emitido el 06-06-2026 a las 21:00 horas

Imprimir | Regresar | Comprar

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior

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 sismo 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.

NOTAS TECNICAS	214-6011500645130F-2026-C

1)El propósito de esta valuación es de bien temporal del Banco Nacional de Costa Rica.

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 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.

7) Para el cálculo del valor del terreno de la filial en estudio, se utilizaron referencias dentro del mismo condominio, estas referencias fueron ventas efectuadas dentro del condominio, todas las ventas presentan valores similares. Estas referencias utilizadas en el momento de la transacción presentaban construcción, por tanto, el perito realizo un demerito del valor de la construcción a cada una de las referencias, esto con el fin de tener valores del terreno que sean adecuados según el mercado del bien. Para este caso en particular y efectuando un análisis del mercado de este tipo de bienes en la zona, donde es escaso o nulo, el criterio del perito fue acudir a estas referencias dentro del condominio, todo con la finalidad de tener valores aterrizados a la realidad del mercado. Para realizar la reducción en la parte constructiva de las referencias, el perito utilizo el criterio experto para determinar el valor constructivo por metro cuadrado y efectuar la depreciación pertinente. Las áreas de los comparables y del sujeto en la memoria de calculo del valor del terreno, contemplan la proporcionalidad del área de la finca madre respecto al valor porcentual de copropiedad.

8) Es necesario aclarar, que a pesar de que la propiedad de la finca filial, finca matriz y finca madre, están dentro de la zona marítimo terrestre concesionable, estas propiedades están amparadas en la ley 6043, capitulo 1, articulo 6. El articulo 6 de la ley indica "Las disposiciones de esta ley no se aplicarán a las áreas de las ciudades situadas en los litorales, ni a las zonas urbanas litorales, ni a las propiedades inscritas, con sujeción a la ley, a nombre de particulares, ni a aquellas cuya legitimidad reconozcan las leyes¨. En el SIRI (Sistema de Información de Registro Inmobiliario) se marca que esta zona corresponde a la zona de la ciudad de Puntarenas. Además, el perito vía telefónica efectuó consulta a la Municipalidad, Departamento de Catastro, el cual lo ratifica que esta zona no es concesionable.

9) Al efectuar el análisis del condominio, específicamente del espacio físico que ocupaba la finca madre 6-54227-000 con plano catastrado 6-0566655-1984, se detecta que parte de las amenidades del condominio están fuera del título de la finca madre. Las amenidades que estarían fuera del título de la finca madre son: zona verde, rancho BBQ, área de piscina, batería de baños y parte de la rotonda de acceso adoquinado vehicular común. Esta situación deberá analizarse y contemplarse por el posible comprador del bien. El perito considera que esta situación puede tener un impacto en detrimento del valor del bien, el monto de la valoración expuesto en este informe puede verse afectado al analizar legalmente la situación.

DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS 214-6011500645130F-2026-C

DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y COMPRAS
Unidad de Soporte técnico
BANCO NACIONAL

FORMULARIO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE BIENES TEMPORALES DEL BNCR

Por favor ingresar los siguientes datos referentes a los servicios públicos de agua potable y electricidad de los bienes temporales del Banco Nacional de Costa Rica.

Servicio de agua potable

Posee servicio activo: Sí ☐ No ☒

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. _____

Nombre del proveedor del servicio: AYA

Número telefónico del proveedor: 2242-5000 Central telefonica

Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: _____

Nombre del abonado: —

Observaciones: —
El Administrador del Condominio Olas del Roble Jose Brenes (8692-5748) indica que la administración del Condominio administro y pago el recurso hidrico bajo el NISE 5155177

Servicio eléctrico

Posee servicio eléctrico activo: Sí ☐ No ☒

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. _____

Nombre del proveedor del servicio: _____

Número telefónico del proveedor: 2202-9052

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio : 840139

Nombre del abonado : Alberto Carrillo Chavarría (Propietario)

Observaciones: Alberto Carrillo Chavarría brinda información del NISE 840139, el cual pertenece a la Finca Filial P-624516-F-000.

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 sismo 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.

MAPA DE UBICACIÓN 214-6011500645130F-2026-C

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES					
	Calificación de la Liquidez	**ALTA**			
1	Informe de avalúo N°:	214-6011500645130F-2026-C	Tipo:	Urbano	
2	Nombre del Exdeudor	DESARROLLOS TURISTICOS KEICEN SA	Número de Exduedor	3-101-412447	
3	Nombre del Perito que valoró:	GREEVEN ARGUEDAS ARGUEDAS	Empresa:	429	
4	Avalúo para:	Bienes_temporales	Aplica revisión de fondo:	NO	
5	Monto del avalúo	20 739 286.37	Avalúo anterior:	18 605 794.05	
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:				
7	Se acepta como garantía crediticia. Ver notas técnicas.				ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz		GREEVEN ARGUEDAS ARGUEDAS	Emp. N°	429
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	10/6/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)		

AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO

INFORME DE AVALÚO

OFICINA 214 - DIRECIÓN DE BIENES **SIPCO** 17701 — 214-6011500645140F-2026-C

PROPÓSITO DEL AVALÚO Avalúo de Bien Temporal

NOMBRE SOLICITANTE (S)

Banco Nacional de Costa Rica — Céd. Jurídica 4-000-001021

NOMBRE PROPIETARIO (S)		**Proporción de Derechos**
Banco Nacional de Costa Rica	Céd. Jurídica 4-000-001021	100%

NOMBRE EX-DEUDOR (S)		**N° ExDeudor**
DESARROLLOS TURISTICOS KEICEN SA	Céd. Jurídica 3-101-412447	7326-7

UBICACIÓN DEL BIEN

Provincia: 06 - PUNTARENAS
Cantón: 01 - PUNTARENAS
Distrito: 15 - EL ROBLE
Localidad: El Roble

DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO

600 m Este del Hospital Monseñor Sanabria en el Roble de Puntarenas, Condominio Las Olas del Roble finca filial P-064514-F-000, terreno baldío.

REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA

Inscripción de	la Finca Filial		Id. Predial Finca Matriz:		601150005670M
Según	el Registro y el Plano		Id. Predial Finca Madre:		60101005422700
FINCA FILIAL N°	6-64513-F-000	Factor de Copropiedad:	0.05283830000000		Otras Áreas m2
Plano de catastro N°	**6-0026759-2026**		104.93 m2	Finca Madre:	3 183.04
Identificador Predial	**6011500645140F**		104.93 m2	Finca Matriz:	5 068.44
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Áreas Privativas:	1 985.87
Escritura constitutiva	0.00 m2	Demasía:	NO	Áreas Comunes:	3 082.57
TIPO DE CONDOMINIO	Vertical			De Lotes Habitacionales	

AVALÚO

VALOR DEL TERRENO	¢20 739 286.37
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢0.00
VALOR TOTAL DEL BIEN	**₡20 739 286.37**

VALOR EN LETRAS: VEINTE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS COLONES 37/100

Tiempo estimado para la venta del bien: 24 meses — Ámbito máximo de mercado potencial: General
Uso predominante del bien: Residencial Vertical — Especifique: Terreno para construir en Nivel 2 Filial B5
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ¢0.00

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: SÍ

OBSERVACIONES GENERALES: Se acepta como garantía crediticia. Ver notas técnicas.

Nombre del Perito: GREEVEN ARGUEDAS ARGUEDAS

Tipo de Profesional: Topógrafo — Carnet: IT-22964 — Firma del Perito

Código Perito SIACC: 821 — Emp. — Identificación N°

Nombre de la empresa — Cód. Empresa: 00000429

Fecha inspección: 6 junio 2026 — Fecha informe: 9 junio 2026

Números telefónicos para contacto: Celular: 6126-4811

Correo electrónico / Dirección WEB: topografia.greeven@gmail.com

Información Confide

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 sismo 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.

AVALÚO DEL TERRENO											214-6011500645140F-2026-C
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO										TC:	¢460.70/$
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢/m²		120 445.54		138 057.05		111 892.06		0.00		0.00	
Área (m²)	168.19	168.19	1.0000	168.19	1.0000	166.10	0.9959		1.0000		1.0000
Tipo de vía	4	4	1.0000	4	1.0000	4	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
Negociación	1	1	1.0000	1	1.0000	1	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
			1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000
Factor de Homologación		1.0000		1.0000		0.9959		1.0000		1.0000	
Valores Homologados ¢		120 445.54		138 057.05		111 433.12					

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	₡123 312 /m2	Valor ajustado	¢123 312 / m2	¢0 / m2
Factor secciones	1.0000	Área	168.19 m2	¢0 / m2
	VALOR UNITARIO FINAL		**¢123 312.00 /m2**	
	VALOR TOTAL DEL TERRENO		**¢20 739 286.37**	

LINDEROS ACTUALES

NORTE	Zona en verde	Zona verde, área común condominio Olas del Roble, finca matriz 6-2567-M-000.
SUR	Zona en verde	Zona verde, área común condominio Olas del Roble, finca matriz 6-2567-M-000.
ESTE	Zona verde y posterior acceso adoquinado	Zona verde y acceso adoquinado, área común , finca matriz 6-2567-M-000.
OESTE	Tapia perimetral y edificación propiedad vecina	Identificador Predial 60115001164800

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05 — **PRECISIÓN** 2.00 m

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
4	418 091	1 102 859	10
5	418 085	1 102 851	10
6	418 088	1 102 848	10

Plus Code: X7F3+657 El Roble, Provincia de Puntarenas

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Venta de finca filial P-64518-F-000, Condominio Olas del Roble.	Transacción	Ademar Zuñiga : 8373-5298			6/6/2026
		Coordenadas	Este	418 073	Norte	1 102 827
2	Venta de finca filial P-64516-F-000, Condominio Olas del Roble.	Transacción	Alberto Carrillo: 7010-2255			6/6/2026
		Coordenadas	Este	418 081	Norte	1 102 839
3	Venta de finca filial P-64520-F-000, Condominio Olas del Roble.	Transacción	Ademar Zuñiga : 8373-5298			6/6/2026
		Coordenadas	Este	418 055	Norte	1 102 792
4						
		Coordenadas	Este		Norte	
5						
		Coordenadas	Este		Norte	

Información Confider

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 sismo 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.

DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO

214-6011500645140F-2026-C

VÍAS DE COMUNICACIÓN

Tipo de ruta	Calle local
Material	Adoquín
Ancho de vía	5.00 m
Acera	NO

ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS

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

ACCESO A LA FINCA

Calle privada

DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS

Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	
Alumbrado	NO		Jardínes y Parques	SÍ	a 0 m
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	a 0 m
Agua Potable	SÍ	AYA	Edificios Comerciales	SÍ	a 1000 m
Señal celular	SÍ	CLARO	Recolección de basura	SÍ	a 0 m
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	a 600 m
Medidores instalados	Ninguno				

DATOS SOCIOECONÓMICOS

Clase social	Media Alta
Clase social zonas cercanas	Media
Densidad poblacional	Media
Actividad del lugar	Pesca y Turismo

La actividad del lugar es la pesca y el turismo. Quintas de restas alquiler vacacionales.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS

Frente principal:		1.78 m	Nivel sobre calle:	0.00 m
Fondo:		11.30 m	Pendiente %	0
Relación:		6.348315	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, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:

Cuerpo de agua cerca	Otro (especificar)	Distancia a construcción	0.00 m	Posibilidad de daños	Bajo
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Bajo

GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA

La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 59.00%

AFECTACIONES DEL BIEN

FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES
3/3/2026	GRAVAMENES o AFECTACIONES: RESERVAS Y RESTRICCIONES. CITAS: 360-18216-01-0907-001

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

OBSERVACIONES

El bien corresponde con un terreno en propiedad en condominio, específicamente en el Condominio Olas del Roble, donde representa en el condominio vertical la finca filial 6-64514-F-000. (Segundo nivel). Dentro de las amenidades del condominio están: piscina, áreas verdes, rancho BBQ, batería de baños, parqueo, seguridad, portón eléctrico, caseta de seguridad, pórtico y portón eléctrico. En la zona no existen condominios similares al de la propiedad a valorar. No se realizaron pruebas físicas de suelos o capacidad de soporte de este, ya que está fuera del alcance de este trabajo

Información Co

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 sismo 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.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-6011500645140F-2026-C

Entorno y vía Condominio

Entorno y vía Condominio

Frente Condominio

Frente Condominio

Frente Condominio

Conexion ICE, Condominio

Caseta

Porton Electrico

Portico

Tablero ICE medidores

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1

2

3

4

5

ANEXO FOTOGRÁFICO 214-6011500645140F-2026-C

Diyuntor y tablero

Medidor AYA en Condominio

Medidor AYA en Condominio

Oficinas

Porton y acceso

Oficinas

Acceso

Acceso

Entorno

Parqueos

Información Confidencial

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 sismo 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.

ANEXO FOTOGRÁFICO 214-6011500645140F-2026-C

Acceso y entorno

Parqueos y entorno

Tanque de Agua

Bombas y tanque de agua

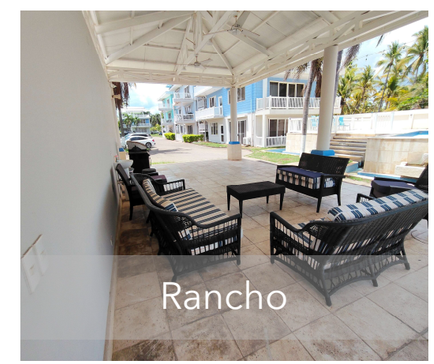
Parte electromecanica de bombas de agua

Parte electromecanica de bombas de agua

Entorno

Rancho

Rancho


Rancho

ANEXO FOTOGRÁFICO 214-6011500645140F-2026-C

Caja breaker bateria baños

Baterio de baños

Baterio de baños

Rotonda de Acceso

Piscina y terraza

Piscina y terraza

Piscina y terraza

Terreno estudio

Terreno estudio

Terreno estudio

Información Confidencial

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 sismo 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.

ANEXO FOTOGRÁFICO 214-6011500645140F-2026-C

PLANO DE CATASTRO

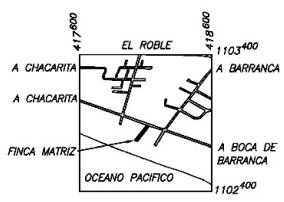
214-6011500645140F-2026-C

REGISTRO NACIONAL
REGISTRO INMOBILIARIO
SUBDIRECCIÓN CATASTRAL
INSCRIPCIÓN No:
6-26759-2026
Fecha 26/05/2026 15:53:32
Registrador: GEANINA VILLAREAL CRUZ
EE5668HF2FDEC2513992C5518A3DDE53
La presente copia fiel del original consta de 1 folio, debidamente sellado y firmado por el Registrador General del Registro Inmobiliario.

Catastro Nacional
2026-5841-C
26/05/2026 09:34:59
REINGRESO NORMAL

cfia
Contrato 1238001
Fecha 22/05/2026
Sellado CFIA

ENTERO N: 638050936



UBICACION GEOGRAFICA
HOJAS BARRANCA Y GOLFO
ESCALA 1:50.000
AMPLIADA A 1:25.000
PROYECCION CARTOGRAFICA CRTM05

SECTOR CIRCULAR					
LINEA	RADIO	TANGENTE	CUERDA	LONGITUD	AREA
15 – 16	–13.38	2.74	5.38	5.41	–0.04
16 – 17	–13.31	0.55	1.10	1.10	–0.98

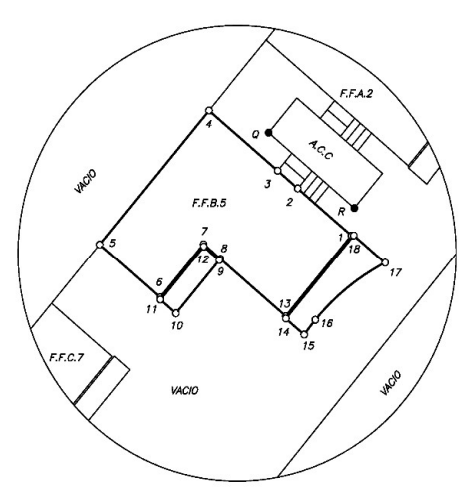
DERROTERO			
LINEA	ACIMUT		DIST.
	°	'	m.
1 – 2	310	12.65	4.08
2 – 3	310	13.00	1.78
3 – 4	310	13.00	5.44
4 – 5	220	12.85	10.24
5 – 6	130	12.85	4.78
6 – 7	40	12.85	4.07
7 – 8	130	12.85	1.33
8 – 9	220	12.85	0.10
9 – 10	220	12.85	4.07
10 – 11	310	12.85	1.23
11 – 12	40	12.85	4.07
12 – 9	130	12.85	1.23
9 – 8	40	12.85	0.10
8 – 13	130	12.85	5.19
13 – 14	177	29.77	0.14
14 – 15	130	12.85	1.46
15 – 16	37	51.93	1.10
16 – 17	51	41.90	5.38
17 – 18	310	12.85	2.48
18 – 14	220	16.12	6.37
14 – 13	357	29.77	0.14
13 – 1	40	12.85	6.17
AREA DEL POLIGONO m²			105.95
SECTOR CIRCULAR			–1.02
AREA TOTAL m²			104.93

CUADRO DE AMARRES			
LINEA	ACIMUT		DIST.
	°	'	m.
17 – B	188	4.6	7.73
4 – I	40	13.8	5.36
A – B	219	47	34.22
B – C	219	42	17.70
C – D	230	20	33.03
D – E	230	13	36.91
E – F	206	47	21.45
G – H	289	23	23.10
H – I	220	09	21.04
I – J	220	13	15.59
J – K	220	14	4.51
K – L	220	13	16.51
M – N	219	06	17.71
N – O	219	04	17.36
O – P	218	58	28.42
A – G	61	24	14.08
D – M	157	15	13.02
P – M577	121	09	2.86
P – M576	289	48	43.06

PLANTA GENERAL DEL NIVEL 0+000
CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL VERTICAL
OLAS DEL ROBLE
ESCALA 1:1000

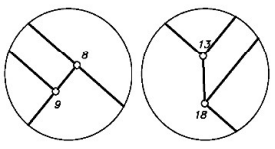
PLANTA GENERAL DEL SEGUNDO NIVEL 0+300
CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL VERTICAL
OLAS DEL ROBLE
ESCALA 1:1000

Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial



DETALLE FINCA FILIAL B5
EN SEGUNDO PISO
ESCALA 1:200

NOTAS:
- LINDEROS EXISTENTES.
- LEVANTAMIENTO POLAR.
- POLIGONAL ABIERTA.
- ERROR ANGULAR ESTIMADO 0°01.'
- ERROR LINEAL ESTIMADO 0.01m.
- MODIFICA AL PLANO P–566655–1984
- DISTANCIA FRENTE A ACCESO (A.C.C) DEL VERTICE 2 AL 3 ES DE 1.78m.
- SE DESARROLLA BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
- ESTE CONDOMINIO ESTA DESTINADO PARA APARTAMENTOS Y SE ENCUENTRA EN PROCESO DE CONSTRUCCION
- ESTE CONDOMINIO CONSTARA DE CINCO EDIFICIOS DE TRES PISOS (A,C,E,F,G) Y DOS EDIFICIOS DE DOS PISOS (B Y D), CON UN TOTAL DE DIECINUEVE FILIALES
- PARA USO HABITACIONAL
- 3.00m SOBRE NIVEL DE PISO
- SIMBOLOGIA:
  - F.F. – FINCA FILIAL.
  - A.C.C – AREA COMUN CONSTRUIDA
  - A.C.L. – AREA COMUN LIBRE
  - Z.V. – ZONA VERDE
- DESCRIPCION DE PUNTOS DE AMARRE:
  LOS PUNTOS PERMANENTES A, B, C, D, E, F, SON CLAVOS DE ACERO EN CONCRETO DEL NIVEL 0+00m
  LOS PUNTOS G, H, P SON VERTICES DE LA FINCA MATRIZ
  LOS PUNTOS I, J, K, L, M, N, O SON VERTICES DE EDIFICIO
  LOS PUNTOS M576 Y M577 SON MOJONES
- EL VERTICE #5 ES CONGRUENTE CON EL PUNTO J
- FINCA COMPLETA
- LAS AREAS DE ACCESO PEATONAL Y VEHICULAR, ESTACIONAMIENTOS, BODEGAS, ZONAS VERDES, ANTEJARDIN, ACERAS, JUEGOS INFANTILES, AREA RECREATIVA, CASETA Y CASA DE GUARDA, AREA DE RETIRO POR MOJONES, DUCTOS MECANICOS, DEPOSITO DE BASURA, PAREDES Y ELEMENTOS ESTRUCTURALES, ESCALERAS Y BALCONES DE ACCESO, SON PROPIEDAD DE LOS CONDOMINOS DEL CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL OLAS DEL ROBLE
- DEL VERTICE G A L.P. HAY UN AZIMUTH DE 101°55' Y UNA DISTANCIA DE 117.73m.
- LOS PISOS DE UN MISMO EDIFICIO COINCIDEN EN SUS VERTICES, CON UNA DIFERENCIA DE 3.00m ENTRE ELLOS Y POR TANTO EL AMARRE HORIZONTAL DE LOS PISOS SON IDENTICOS
- AMARRE A AREA COMUN PRIMER PISO
  VERTICE 4 A PUNTO Q: AZIMUT 161°28' DISTANCIA 4.08m
  VERTICE 1 A PUNTO R: AZIMUT 244°05' DISTANCIA 2.10m
  DONDE Q Y R SON VERTICES DE ESCALERA



DETALLE DE LA LINEA ENTRE
VERTICES 8 A 9 Y 13 A 14
ESCALA 1:10

CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL VERTICAL OLAS DEL ROBLE
FINCA FILIAL B5

GUSTAVO ALVARADO GONZALEZ
INGENIERO TOPOGRAFO IT–23703

AREA: 104.93m²

SITUADO EN:
CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL VERTICAL OLAS DEL ROBLE
DISTRITO: 15 EL ROBLE
CANTON: 01 PUNTARENAS
PROVINCIA: 6 PUNTARENAS

DATOS REGISTRO PUBLICO
FINCA MATRIZ FOLIO REAL
6 002567M 000
AREA SEGUN REGISTRO 5068.44m²
FINCA FILIAL B5 FOLIO REAL
6 064514F 000
AREA SEGUN REGISTRO 104.93m²

PROTOCOLO TOMO: 18356	FOLIO: 010	ESCALA: 1:250	FECHA: ENERO 2026

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 sismo 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.

PLANO DE CATASTRO FINCA MADRE 214-6011500645140F-2026-C

201-P-1-1-14

SECCION DE MICROFILM
ROLLO 220 | IMAGEN 211
FECHA -7 DIC. 1984 | FIRMA

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-566655-84
23 NOV. 1984
Fecha | Firma autorizada

DERROTERO

LINEA	RUMBO				DISTANCIA	
		°	'		m	cm
1 - 2	S	73°	30'	E	23.	10
2 - 3	S	36°	46'	W	94.	37
3 - 4	S	36°	09'	W	46.	81
4 - 5	N	76°	59'	W	25.	30
5 - 6	N	36°	49'	E	47.	97
6 - 1	N	37°	20'	E	95.	39

Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica
21 NOV 1984
Anotado

METODO USADO POLIGONAL ABIERTA
SISTEMA AZIMUTAL CON ORIGEN EN EL NORTE MAGNETICO.

ERROR ANGULAR 00° 00'
ERROR LINEAL 0,00 m

NOTA: DOY FE QUE NO SE ESTABLECIERON NUEVOS LINDEROS.

PARA RECTIFICAR MEDIDA

PLANO DEL TERRENO
PROPIEDAD DE
CEDULA Nº 1-158-454
DORA ODUBER QUIROS

SITUADO EN: EL ROBLE
DISTRITO: 1º PUNTARENAS
CANTON: 1º PUNTARENAS
PROVINCIA: 6º PUNTARENAS

INFORMACION: REGISTRO PUBLICO
TOMO: 1574
FOLIO: 432 FOLIO REAL
Nº 11647 Nº 604504 8-000
ASIENTO: 9
AREA: 3.046,57 m²

AREA: 3.183,04 m²
ESCALA: 1:1.000
FECHA: 3-10-80
PROTOCOLO: TOMO: 2269 FOLIO: 100
INGENIERO TOPOGRAFO 423
GONZALO ALVARADO MONTERO
ARCHIVO R30-13 L35-60 C81-282

454-5 217-4

Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

INFORME REGISTRAL 214-6011500645140F-2026-C

Inicio | Ayuda | Entidades Receptoras | Contáctenos | Desconectar | GREEVEN ARGUEDAS

Registro Nacional
República de Costa Rica
Sistema de Certificaciones e Informes Digitales

"La Patria"
Mural de César Valverde
Registro Nacional de Costa Rica

- 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: 64514--F-000

PROVINCIA: PUNTARENAS **FINCA:** 64514 **DUPLICADO: HORIZONTAL:** F **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: FINCA FILIAL B CINCO UBICADA EN EL SEGUNDO NIVEL DEL EDIFICIO B DESTINADA A USO HABITACIONAL EN PROCESO DE CONSTRUCCION
SITUADA EN EL DISTRITO 1-PUNTARENAS CANTON 1-PUNTARENAS DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
LINDEROS:
NORTE : VACIO
SUR : VACIO
ESTE : VACIO
OESTE : HORTENSIA SAENZ ABARCA

MIDE: CIENTO CUATRO METROS CON NOVENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 5.2838
VALOR MEDIDA: 0.0528383
PLANO:NO SE INDICA

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
600002567M	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 16,711,386.67 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE DOLARES CON NOVENTA Y SEIS CENTAVOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2020-00087480-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 16-ABR-2020

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 360-18216-01-0907-001
FINCA REFERENCIA 00045048 000
AFECTA A FINCA: 6-00064514 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 03-06-2026 a las 15:21 horas

Imprimir | Regresar | Comprar

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

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior

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 sismo 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.

INFORME REGISTRAL FINCA MATRIZ 214-6011500645140F-2026-C

Inicio | Ayuda | Entidades Receptoras | Contáctenos | Desconectar | GREEVEN ARGUEDAS

Registro Nacional
República de Costa Rica
Sistema de Certificaciones e Informes Digitales

"La Patria" Mural de César Valverde Registro Nacional de Costa Rica

- 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, sírvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 2567--M-000

PROVINCIA: PUNTARENAS **FINCA:** 2567 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** M **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY
FILIALES: SI HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UN CONDOMINIO COMPUESTO POR DIECINUEVE FINCAS FILIALES DE UNA PLANTA DISTRIBUIDAS EN SIETE EDIFICIOS DE TRES PISOS TODAS DESTINADAS A USO HABITACIONAL EN PROCESO DE CONSTRUCCION
SITUADA EN EL DISTRITO 1-PUNTARENAS CANTON 1-PUNTARENAS DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:
NORTE : CALLE PUBLICA
SUR : CARRERTERA EN PROYECTO
ESTE : MUNICIPALIDAD DE PUNTARENAS Y JOSE ANGEL GAMBOA
OESTE : MUNICIPALIDAD DE PUNTARENAS Y HORTENSIA SAENZ

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO:
CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL VERTICAL OLAS DEL ROBLE
CEDULA JURIDICA 3-109-513436 **FINCAS FILIALES:** 19
ADMINISTRADOR: MULTISERVICIOS JABA DEL PACIFICO SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-751690
PODER GENERAL SIN LIMITE DE SUMA
PERIODO DEL 30 DE NOVIEMBRE DE 2024 AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2026
INSCRITO POR: 0573-00083504-01 EL 06 DE DICIEMBRE DE 2007

AREA TOTAL: CINCO MIL SESENTA Y OCHO METROS CON CUARENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS
AREA COMUN: TRES MIL OCHENTA Y DOS METROS CON CINCUENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS
AREA PRIVADA: MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS CON OCHENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:NO SE INDICA
IDENTIFICADOR PREDIAL:601010002567_M

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
6-00054227	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: NO VALUADO

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 360-18216-01-0907-001
FINCA REFERENCIA 00045048 000
AFECTA A FINCA: 6-00002567 M-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

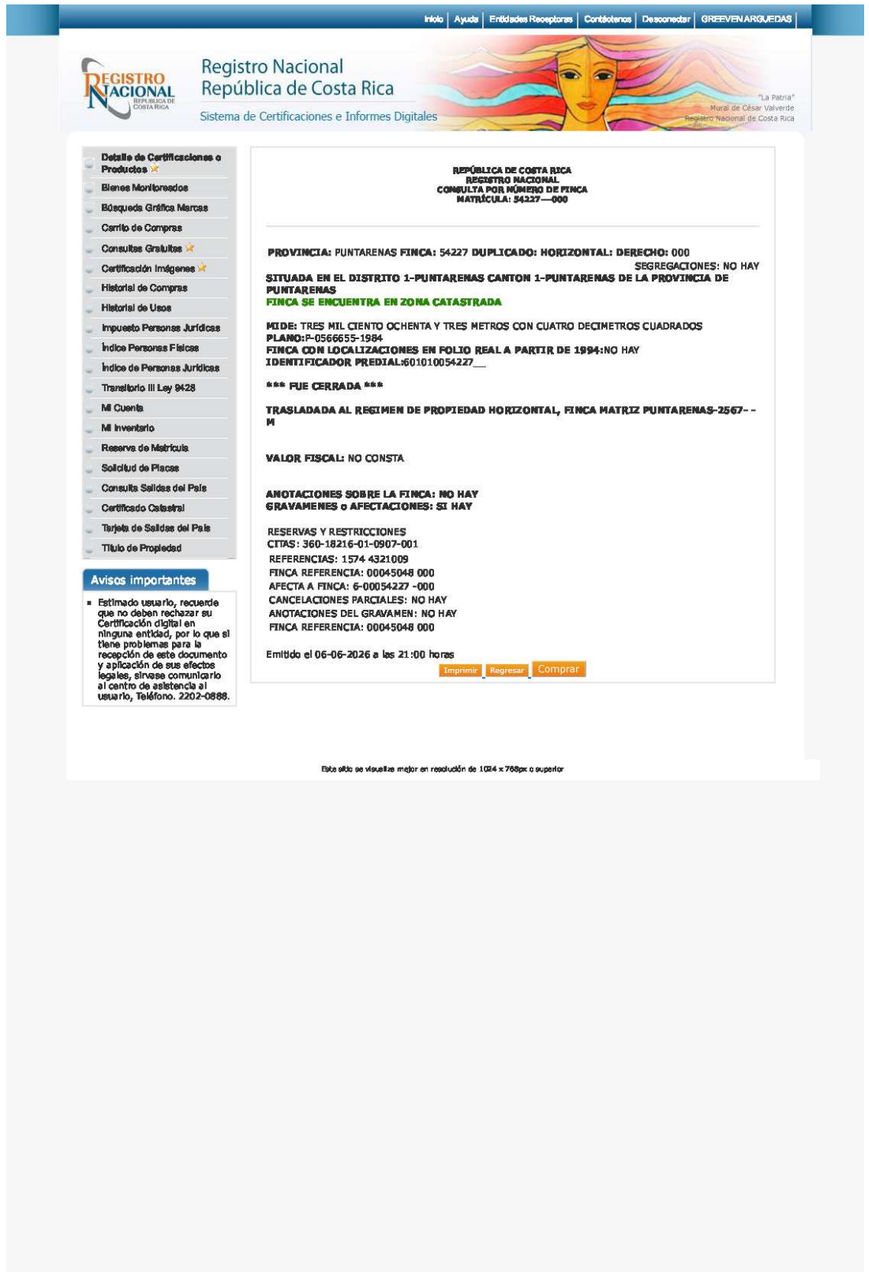
Emitido el 09-06-2026 a las 07:51 horas

Imprimir | Regresar | Comprar

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior

INFORME REGISTRAL FINCA MADRE

214-6011500645140F-2026-C



Inicio | Ayuda | Entidades Receptoras | Contáctenos | Desconectar | GREEVEN ARGUEDAS

Registro Nacional
República de Costa Rica
Sistema de Certificaciones e Informes Digitales

"La Patria"
Mural de César Valverde
Registro Nacional de Costa Rica

- 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, sírvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 54227---000

PROVINCIA: PUNTARENAS **FINCA:** 54227 **DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY
SITUADA EN EL DISTRITO 1-PUNTARENAS CANTON 1-PUNTARENAS DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

MIDE: TRES MIL CIENTO OCHENTA Y TRES METROS CON CUATRO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:P-0566655-1984
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL:601010054227__

***** FUE CERRADA *****

TRASLADADA AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, FINCA MATRIZ PUNTARENAS-2567--M

VALOR FISCAL: NO CONSTA

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 360-18216-01-0907-001
REFERENCIAS: 1574 4321009
FINCA REFERENCIA: 00045048 000
AFECTA A FINCA: 6-00054227 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY
FINCA REFERENCIA: 00045048 000

Emitido el 06-06-2026 a las 21:00 horas

Imprimir | Regresar | Comprar

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior

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 sismo 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.

NOTAS TECNICAS	214-6011500645140F-2026-C

1)El propósito de esta valuación es de bien temporal del Banco Nacional de Costa Rica.

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 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.

7) Para el cálculo del valor del terreno de la filial en estudio, se utilizaron referencias dentro del mismo condominio, estas referencias fueron ventas efectuadas dentro del condominio, todas las ventas presentan valores similares. Estas referencias utilizadas en el momento de la transacción presentaban construcción, por tanto, el perito realizo un demerito del valor de la construcción a cada una de las referencias, esto con el fin de tener valores del terreno que sean adecuados según el mercado del bien. Para este caso en particular y efectuando un análisis del mercado de este tipo de bienes en la zona, donde es escaso o nulo, el criterio del perito fue acudir a estas referencias dentro del condominio, todo con la finalidad de tener valores aterrizados a la realidad del mercado. Para realizar la reducción en la parte constructiva de las referencias, el perito utilizo el criterio experto para determinar el valor constructivo por metro cuadrado y efectuar la depreciación pertinente. Las áreas de los comparables y del sujeto en la memoria de calculo del valor del terreno, contemplan la proporcionalidad del área de la finca madre respecto al valor porcentual de copropiedad.

8) Es necesario aclarar, que a pesar de que la propiedad de la finca filial, finca matriz y finca madre, están dentro de la zona marítimo terrestre concesionable, estas propiedades están amparadas en la ley 6043, capitulo 1, articulo 6. El articulo 6 de la ley indica "Las disposiciones de esta ley no se aplicarán a las áreas de las ciudades situadas en los litorales, ni a las zonas urbanas litorales, ni a las propiedades inscritas, con sujeción a la ley, a nombre de particulares, ni a aquellas cuya legitimidad reconozcan las leyes¨. En el SIRI (Sistema de Información de Registro Inmobiliario) se marca que esta zona corresponde a la zona de la ciudad de Puntarenas. Además, el perito vía telefónica efectuó consulta a la Municipalidad, Departamento de Catastro, el cual lo ratifica que esta zona no es concesionable.

9) Al efectuar el análisis del condominio, específicamente del espacio físico que ocupaba la finca madre 6-54227-000 con plano catastrado 6-0566655-1984, se detecta que parte de las amenidades del condominio están fuera del título de la finca madre. Las amenidades que estarían fuera del título de la finca madre son: zona verde, rancho BBQ, área de piscina, batería de baños y parte de la rotonda de acceso adoquinado vehicular común. Esta situación deberá analizarse y contemplarse por el posible comprador del bien. El perito considera que esta situación puede tener un impacto en detrimento del valor del bien, el monto de la valoración expuesto en este informe puede verse afectado al analizar legalmente la situación.

10) La finca filial P-64514-F-000, presenta un error en la descripción del distrito en el asiento registral, la finca indica que esta ubicada en el distrito 1 de Puntarenas, cuando lo correcto es la ubicación en el distrito 15 El Roble (Inconsistencia 9). El plano catastrado de la finca filial (adjunto en este informe) ratifica la ubicación correcta de esta filial. El plano catastrado P-0026759-2026 esta cancelado, por tanto, se deberá efectuar un nuevo plano con la corrección del distrito y que este surta efecto en el asiento registral con el distrito correcto, Distrito 15 el Roble.

DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS 214-6011500645140F-2026-C

DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y COMPRAS
Unidad de Soporte técnico

BANCO NACIONAL

FORMULARIO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE BIENES TEMPORALES DEL BNCR

Por favor ingresar los siguientes datos referentes a los servicios públicos de agua potable y electricidad de los bienes temporales del Banco Nacional de Costa Rica.

Servicio de agua potable

Posee servicio activo: Sí ☐ No ☒

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. _____

Nombre del proveedor del servicio: AYA

Número telefónico del proveedor: 2242-5000 Central telefonica

Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: _____

Nombre del abonado: —

Observaciones: —
El Administrador del Condominio Olas del Roble Jose Brenes (8692-5748) indica que la administración del Condominio administro y pago el recurso hidrico bajo el NISE 5155177

Servicio eléctrico

Posee servicio eléctrico activo: Sí ☐ No ☒

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. _____

Nombre del proveedor del servicio: _____

Número telefónico del proveedor: 2202-9052

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio : 840139

Nombre del abonado : Alberto Carrillo Chavarría (Propietario)

Observaciones: Alberto Carrillo Chavarría brinda información del NISE 840139, el cual pertenece a la Finca Filial P-624516-F-000.

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 sismo 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.

MAPA DE UBICACIÓN 214-6011500645140F-2026-C

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES					
	Calificación de la Liquidez	**ALTA**			
1	Informe de avalúo N°:	214-6011500645140F-2026-C	Tipo:	Urbano	
2	Nombre del Exdeudor	DESARROLLOS TURISTICOS KEICEN SA	Número de Exduedor	3-101-412447	
3	Nombre del Perito que valoró:	GREEVEN ARGUEDAS ARGUEDAS	Empresa:	429	
4	Avalúo para:	Bienes_temporales	Aplica revisión de fondo:	NO	
5	Monto del avalúo	20 739 286.37	Avalúo anterior:	18 605 794.05	
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:				
7	Se acepta como garantía crediticia. Ver notas técnicas.				ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz		GREEVEN ARGUEDAS ARGUEDAS	Emp. N°	429
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	10/6/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)		

AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO

INFORME DE AVALÚO

OFICINA 214 - DIRECIÓN DE BIENES **SIPCO** 17967 — 214-6010100645100F-2026-C

PROPÓSITO DEL AVALÚO Bien Temporal a favor del BNCR

NOMBRE SOLICITANTE (S)

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA Céd. Jurídica 4-000-001021

NOMBRE PROPIETARIO (S) — **Proporción de Derechos**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA Céd. Jurídica 4-000-001021 100%

NOMBRE EXDEUDOR (S)

DESARROLLOS TURISTICOS KEICEN SA Céd. Jurídica 3-101-412447

UBICACIÓN DEL BIEN

Provincia: 06 - PUNTARENAS
Cantón: 01 - PUNTARENAS
Distrito: 15 - EL ROBLE
Localidad: CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL VERTICAL LAS OLAS DEL ROBLE - FFA1

DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO

Puntarenas, El Roble - Condominio Las Olas del Roble, finca filial A1, en primer nivel.

REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA

Inscripción de	la Finca Filial		Id. Predial Finca Matriz:		6010100025670M
Según	el Registro y el Plano		Id. Predial Finca Madre:		60101005422700
FINCA FILIAL N°	A1	Factor de Copropiedad:	0,05283830000000		Otras Áreas m2
Plano de catastro N°	**6-27907-2026**		104,93 m2	Finca Madre:	3 183,04
Identificador Predial	**6010100645100F**		104,93 m2	Finca Matriz:	5 068,44
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Áreas Privativas:	1 985,87
Escritura constitutiva	0,00 m2	Demasía:	NO	Áreas Comunes:	3 082,57
TIPO DE CONDOMINIO	Vertical			Habitacional con Construcción	

AVALÚO

VALOR DEL TERRENO	¢22 556 067,59
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢0,00
VALOR TOTAL DEL BIEN	**₡22 556 067,59**

VALOR EN LETRAS: VEINTIDOS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL SESENTA Y SIETE COLONES 59/100

Tiempo estimado para la venta del bien: 24 meses — Ámbito máximo de mercado potencial: Local
Uso predominante del bien: Residencial Vertical — Especifique: Habitacional
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ¢0,00

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: SÍ

OBSERVACIONES GENERALES

1) Actualmente no existen construcciones.
2) Existe un plano catastro 6-27907-2026, el cual no se encuentra inscrito.
3) No cuenta con servicios públicos instalados.
4) Delimitación de linderos: se requiere la delimitación de linderos mediante un profesional de topografía. La finca se ubica en un tercer nivel del edificio A, que no se ha construido a la fecha de la visita.
5) Mantenimiento de áreas comunes: en regular estado (piscina con agua contaminada).
6) No se cuenta con el acta constitutiva del condominio.
7) La consulta en SIRI indica que la finca madre cuenta con inconcistencia # 9. No se cuenta con el certificado inmobiliario correspondiente a la finca sujeto de estudio. Ver anexo.

Nombre del Perito: Kendy Nieto Barquero

Tipo de Profesional: Ingeniera Civil — Carnet: IC-21205 — Firma del Perito

Código Perito SIACC: 721 — Emp.: N/A — Identificación N°

Nombre de la empresa: KNB Consulting S.A. — Cód. Empresa: 00000302

Fecha inspección: 9 junio 2026 — Fecha informe: 15 junio 2026

Números telefónicos para contacto: 8879-8333

Correo electrónico / Dirección WEB: ingkn.bncr@gmail.com

Ref.: BN-KN-BT-04-2026-Rev.01-El Roble (17967)

Información Confidencial

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 sismo 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.

AVALÚO DEL TERRENO

214-6010100645100F-2026-C

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

TC: ¢457,20/$

Características	SUJETO	COMPARABLES 1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢/m²		105 485,23		119 047,62		217 763,46		259 709,09		0,00	
Área m²	104,93	237,00	1,3085	168,00	1,1680	104,93	1,0000	110,00	1,0157		1,0000
Nivel	0,00	0,00	1,0000	0,00	1,0000	0,00	1,0000	0,00	1,0000		1,0000
Frente	1,78	11,30	1,0000	6,50	1,0000	1,78	1,0000	1,78	1,0000		1,0000
Fondo	10,24	20,97	1,0000	25,85	1,0000	10,24	1,0000	10,24	1,0000		1,0000
Forma	Irregular	Regular	0,9800	Regular	0,9800	Irregular	1,0000	Irregular	1,0000		1,0000
Pendiente	0%	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000		1,0000
Medianero	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000		1,0000
Servicios 1	2	1	1,0305	1	1,0305	2	1,0000	2	1,0000		1,0000
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000		1,0000
Tipo de Vía	3	4	1,0667	4	1,0667	3	1,0000	3	1,0000		1,0000
Negociación			1,4000		1,4000		1,0000		0,8500		1,0000
											1,0000
Factor de Homologación		1,9734		1,7615		1,0000		0,8633		1,0000	
Valores Homologados ¢		208 166,00		209 704,60		217 763,46		224 218,55			

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	₡214 963 /m2	Valor ajustado	¢214 963 / m2	¢0 / m2
Factor secciones	1,0000	Área	104,93 m2	¢0 / m2

VALOR UNITARIO FINAL **¢214 963,00 /m2**

VALOR TOTAL DEL TERRENO **¢22 556 067,59**

LINDEROS ACTUALES

NORTE	VACIO	NO HAY
SUR	VACIO	NO HAY
ESTE	VACIO	NO HAY
OESTE	HORTENSIA SAENZ ABARCA	NO HAY

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN 3,00 m

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	418 100	1 102 863	8

Plus Code: X7F3+777 El Roble, Provincia de Puntarenas

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Lote medianero - A nivel - valor: ₡25.000.000,00	Oferta	8338-2969 Peter Guevara			12/6/2026
		Coordenadas	Este	417 603	Norte	1 103 294
2	Lote medianero - A nivel - valor: ₡20.000.000,00	Oferta	6258-0595 Lau Paganella			12/6/2026
		Coordenadas	Este	417 190	Norte	1 103 390
3	Apartamento vendido dentro del mismo Condominio Olas del Roble $132.600,00	Transacción	2282-9449: Miranda			12/6/2026
		Coordenadas	Este	418 116	Norte	1 102 874
4	Apartamento vendido dentro del mismo Condominio Olas del Roble $190.000,00	Transacción	8812-1717			12/6/2026
		Coordenadas	Este	418 116	Norte	1 102 874
5						
		Coordenadas	Este		Norte	

Información Confid

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 sismo 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.

DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO

214-6010100645100F-2026-C

VÍAS DE COMUNICACIÓN

Tipo de ruta	Camino no clasificado
Material	Adoquín
Ancho de vía	5,00 m
Acera	NO

ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS

Caño	SÍ	Sistema Sanitario	Planta de tratamiento
Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	SÍ
Cordón	SÍ		

ACCESO A LA FINCA

Calle privada

DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS

Teléfono	SÍ	Varios	Internet por Cable	SÍ	Varios
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardínes y Parques	SÍ	a 130 m
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	a 100 m
Agua Potable	SÍ	AyA	Edificios Comerciales	SÍ	a 800 m
Señal celular	SÍ	Varios	Recolección de basura	SÍ	a 50 m
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	a 800 m
Medidores instalados		Ninguno			

DATOS SOCIOECONÓMICOS

Clase social	Media
Clase social zonas cercanas	Media
Densidad poblacional	Media
Actividad del lugar	Residencial
	Habitacional - Apartamentos

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS

Frente principal:		1,78 m	Nivel sobre calle:	0,00 m
Fondo:		10,24 m	Pendiente %	0%
Relación:		5,752809	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:					No aplica
Cuerpo de agua cerca	Otro (especificar)	Distancia a construcción	140,00 m	Posibilidad de daños	Bajo
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno

GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA

La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 76,00%

AFECTACIONES DEL BIEN

FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES
8/4/2026	1) RESERVAS Y RESTRICCIONES - CITAS: 360-18216-01-0907-001. LO ANTERIOR NO AFECTA DE FORMA FISICA LA FINCA SUJETO DE ESTUDIO.

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

OBSERVACIONES

1) Cuerpo de agua: Oceano Pacifico a más de 180m Sur del lindero Sur de la finca sujeto de estudio, Visualmete no existe afectación fisica debido a la misma.
2) Topografía del lote: plana.

Información (

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 sismo 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.

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES

214-6010100645100F-2026-C

CONSTRUCCIONES

Forma de explotación	Área m²	V. Unit. ¢ / m²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	**VNR ¢**	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m²
			-						-		
		-	-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL	**-**		-						**-**		

OBRAS COMPLEMENTARIAS ÁREA PRIVATIVA

Forma de explotación	Área m²	V. Unit. ¢ / m²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	**VNR ¢**	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m²
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL	**-**		-						**-**		

OBRAS COMUNES MEJORAS AL TERRENO

Forma de explotación	Área m²	V. Unit. ¢ / m²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	**VNR ¢**	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m²
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL			-						**-**		
PROPORCIONALIDAD DE ACUERDO CON FACTOR DE COPROPIEDAD									**-**		

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

CONSTRUCCIONES	¢0,00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	¢0,00
VALOR TOTAL	**¢0,00**

MÉTODO DE DEPRECIACIÓN

DEFINICIONES

Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m², o unidades	**Estado**	Estado físico del bien (Actual)
		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

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 sismo 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.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-6010100645100F-2026-C

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: Uso predominante:

Estado de la edificación: Avance: Presupuesto: ¢

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: N/A

Propiedad utilizada por: En desuso Nombre: N/A

Vigencia del contrato de arrendamiento: N/A

Área construcción principal: 0,00 m2 Porcentaje de cobertura: 0% Año de construcción:

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: **NÚMERO DE NIVELES:**

Estructura
Paredes
Entrepiso
Estruc. Techo
Cubierta
Cielos
Pisos
Fachada

Aposentos

Parqueos
Otros
Red de agua caliente
Tanque captación de agua

Sistema eléctrico:

Cableado entubado: Interruptor:

Tablero eléctrico (caja de breaker):

Estado General: *Inspección vía muestra*

Sistema de evacuación pluvial:

Canoas y bajantes: Estado:

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 _____ Cielos _____

Pisos _____ Cubierta _____

Fisuras

Repellos _____ Pisos _____

Apreciación visual de desplome

Paredes _____ Pisos _____ Cielos _____

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

Actualmente no existen construcciones.

Información Confidencial

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 sismo 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.

ANEXO FOTOGRÁFICO 214-6010100645100F-2026-C

ACCESO CONTROLADO

CALLE PÚBLICA DE ACCESO

CALLE PÚBLICA DE ACCESO

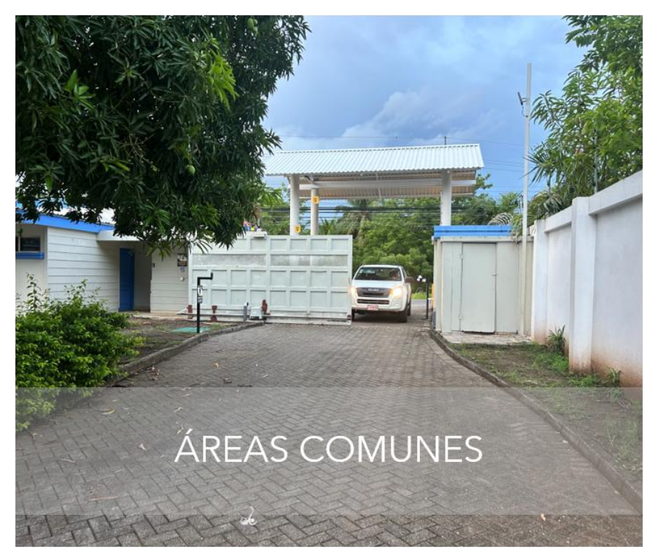
ÁREAS COMUNES

ÁREAS COMUNES

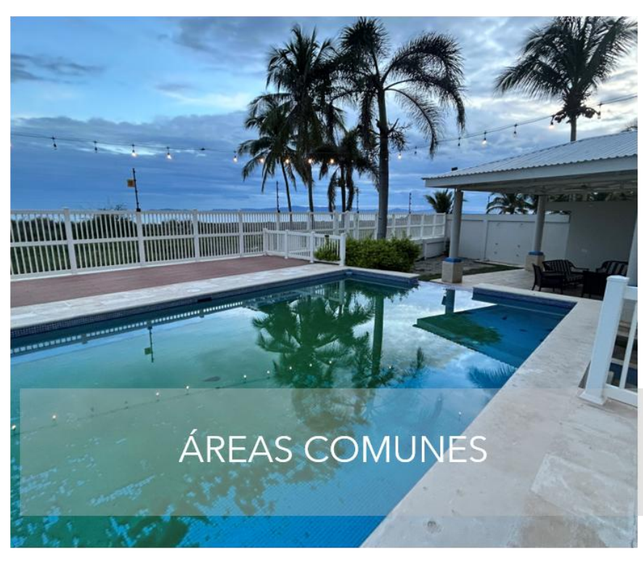
ÁREAS COMUNES

ÁREAS COMUNES

ÁREAS COMUNES

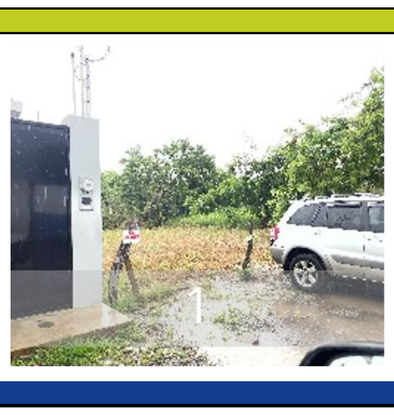

ÁREAS COMUNES

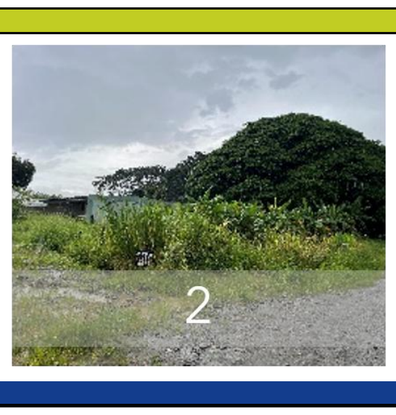
ÁREAS COMUNES


ÁREAS COMUNES

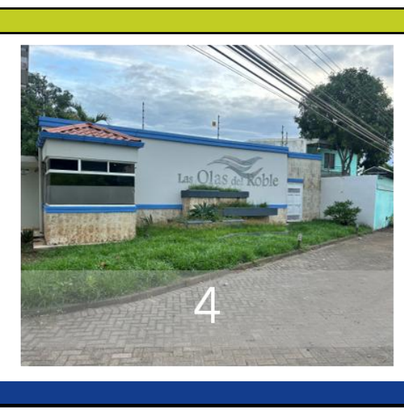
ÁREAS COMUNES

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES


1

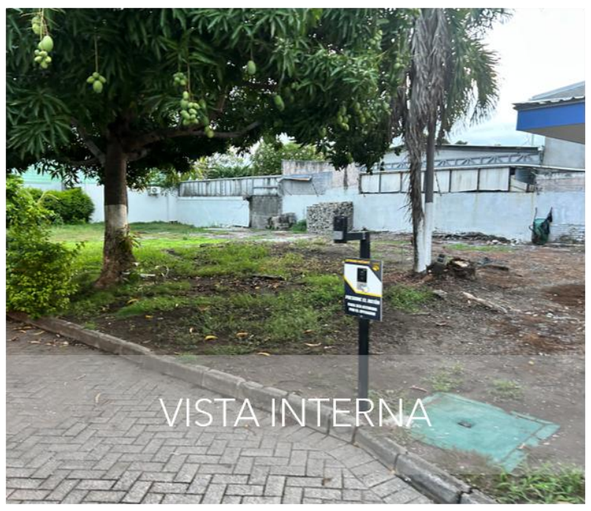

2

3


4

5

ANEXO FOTOGRÁFICO 214-6010100645100F-2026-C



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 sismo 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.

PLANO DE CATASTRO 214-6010100645100F-2026-C

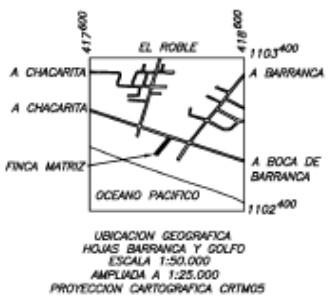
COMPROBANTE DE INSCRIPCION CATASTRAL

REGISTRO NACIONAL
REGISTRO INMOBILIARIO
SUBDIRECCIÓN CATASTRAL
INSCRIPCION No.
6-27907-2026

Catastro Nacional
2026-1283-C
28/05/2026 08:55:11
REINGRESO NORMAL

cfia
Contrato 1235189
Fecha 27/05/2026
Sellado CFIA

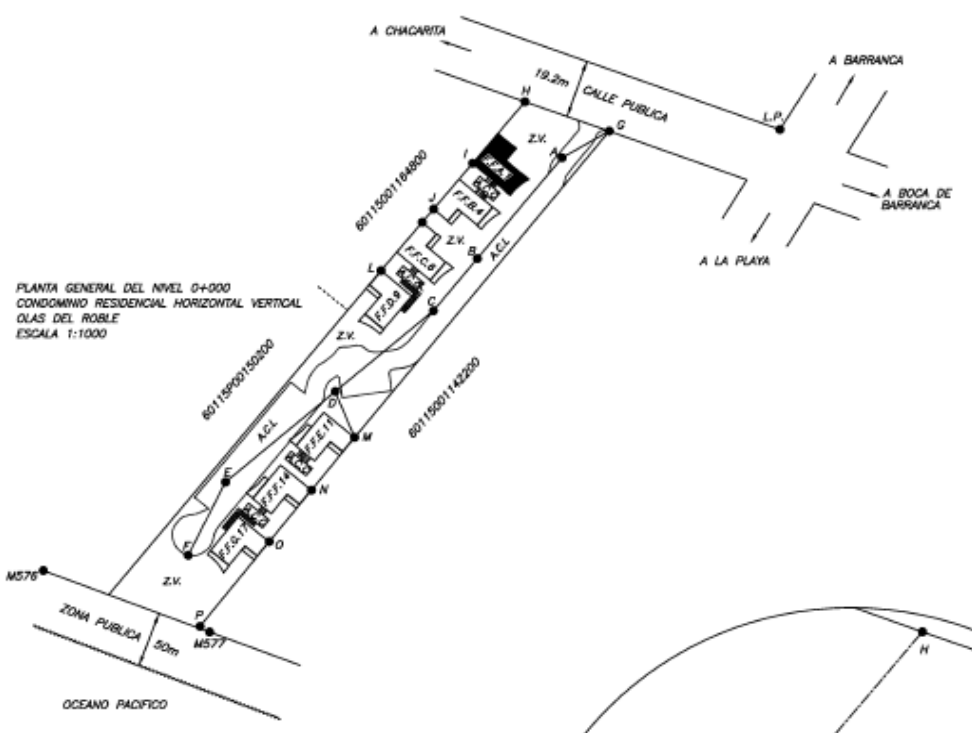
ENTERO N: 638050847



UBICACION GEOGRAFICA
HOJAS BARRANCA Y GOLFO
ESCALA 1:50.000
AMPLIADA A 1:25.000
PROYECCION CARTOGRAFICA CRTM05

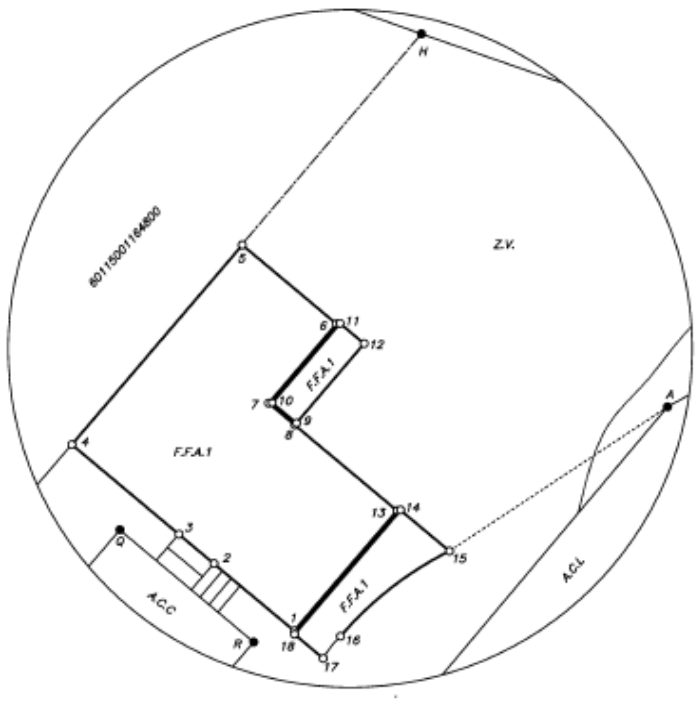
SECTOR CIRCULAR					
LINEA	RADIO	TANGENTE	CUERDA	LONGITUD	AREA
15 – 16	–13.38	2.74	5.38	5.41	–0.98
16 – 17	–13.31	0.55	1.10	1.10	–0.04

DERROTERO			
LINEA	ACIMUT		DIST.
	°	'	m.
1 – 2	310	12.9	4.08
2 – 3	310	12.6	1.78
3 – 4	310	12.6	5.44
4 – 5	40	12.7	10.24
5 – 6	130	12.7	4.78
6 – 7	220	12.7	4.07
7 – 8	130	12.7	1.33
8 – 9	40	12.7	0.10
9 – 10	310	12.7	1.23
10 – 11	40	12.7	4.07
11 – 12	130	12.7	1.23
12 – 9	220	12.7	4.07
9 – 8	220	12.7	0.10
8 – 13	130	12.7	5.19
13 – 14	84	32.1	0.14
14 – 15	130	09.5	2.48
15 – 16	231	38.5	5.38
16 – 17	217	48.6	1.10
17 – 18	310	09.5	1.46
18 – 14	40	12.7	6.37
14 – 13	264	32.1	0.14
13 – 1	220	12.7	6.17
AREA DEL POLIGONO m²			105.95
SECTOR CIRCULAR			–1.02
AREA TOTAL m²			104.93



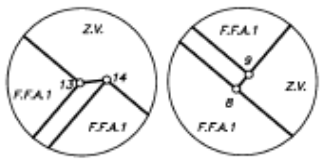
PLANTA GENERAL DEL NIVEL 0+000
CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL VERTICAL
OLAS DEL ROBLE
ESCALA 1:1000

CUADRO DE AMARRES			
LINEA	ACIMUT		DIST.
	°	'	m.
15 – A	57	03	10.17
5 – H	40	48	10.80
A – B	219	47	34.22
B – C	219	42	17.70
C – D	230	20	33.03
D – E	230	13	38.91
E – F	206	47	21.45
G – H	269	23	23.10
H – I	220	09	21.04
I – J	220	13	15.59
J – K	220	14	4.51
K – L	220	13	16.51
M – N	219	06	17.71
N – O	219	04	17.36
O – P	218	58	28.42
A – G	61	24	14.08
D – M	157	15	13.02
P – M577	121	09	2.86
P – M576	269	48	43.06



DETALLE FINCA FILIAL A1
EN PRIMER PISO
ESCALA 1:150

NOTAS:
- LINDEROS EXISTENTES.
- LEVANTAMIENTO POLAR.
- POLIGONAL ABIERTA.
- ERROR ANGULAR ESTIMADO 0°01.'
- ERROR LINEAL ESTIMADO 0.01m.
- MODIFICA AL PLANO P–566855–1984
- DISTANCIA FRENTE A ACCESO (A.C.C) DEL VERTICE 2 AL 3 ES DE 1.78m.
- SE DESARROLLA BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
- ESTE CONDOMINIO ESTA DESTINADO PARA APARTAMENTOS Y SE ENCUENTRA EN PROCESO DE CONSTRUCCION
- ESTE CONDOMINIO CONSTARA DE CINCO EDIFICIOS DE TRES PISOS (A,C,E,F,G) Y DOS EDIFICIOS DE DOS PISOS (B Y D), CON UN TOTAL DE DIECINUEVE FILIALES
- PARA USO HABITACIONAL
- 0.00m SOBRE NIVEL DE PISO
- SIMBOLOGIA:
  - F.F. – FINCA FILIAL.
  - A.C.C – AREA COMUN CONSTRUIDA
  - A.C.L. – AREA COMUN LIBRE
  - Z.V. – ZONA VERDE
- DESCRIPCION DE PUNTOS DE AMARRE:
  LOS PUNTOS PERMANENTES A, B, C, D, E, F, SON CLAVOS DE ACERO EN CONCRETO DEL NIVEL 0+00m
  LOS PUNTOS G, H, P SON VERTICES DE LA FINCA MATRIZ
  LOS PUNTOS I, J, K, L, M, N, O SON VERTICES DE EDIFICIO
  LOS PUNTOS M576 Y M577 SON MOJONES
- EL VERTICE #4 ES CONGRUENTE CON EL PUNTO I
- FINCA COMPLETA
- LAS AREAS DE ACCESO PEATONAL Y VEHICULAR, ESTACIONAMIENTOS, BODEGAS, ZONAS VERDES, ANTEJARDIN, ACERAS, JUEGOS INFANTILES, AREA RECREATIVA, CASETA Y CASA DE GUARDA, AREA DE RETIRO POR MOJONES, DUCTOS MECANICOS, DEPOSITO DE BASURA, PAREDES Y ELEMENTOS ESTRUCTURALES, ESCALERAS Y BALCONES DE ACCESO, SON PROPIEDAD DE LOS CONDOMINOS DEL CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL OLAS DEL ROBLE
- DEL VERTICE G A L.P. HAY UN AZIMUTH DE 101°55' Y UNA DISTANCIA DE 117.73m.
- LOS PISOS DE UN MISMO EDIFICIO COINCIDEN EN SUS VERTICES, CON UNA DIFERENCIA DE 3.00m ENTRE ELLOS Y POR TANTO EL AMARRE HORIZONTAL DE LOS PISOS SON IDENTICOS.
- AMARRE A AREA COMUN PRIMER PISO
  VERTICE 4 A PUNTO Q: AZIMUT 161°28' DISTANCIA 4.08m
  VERTICE 1 A PUNTO R: AZIMUT 244°05' DISTANCIA 2.10m
  DONDE Q Y R SON VERTICES DE ESCALERA
- EL ESPACIO ENTRE PARCELAS CORRESPONDE A PAREDES Y ELEMENTOS ESTRUCTURALES, LOS CUALES SON AREAS COMUNES CONSTRUIDAS, EL ACCESO A ESAS PARCELAS SE DA POR MEDIO DE PUERTAS SOBRE ESTAS PAREDES.



DETALLE DE LA LINEA ENTRE
VERTICES 8 A 9 Y 13 A 14
ESCALA 1:10

CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL VERTICAL OLAS DEL ROBLE
FINCA FILIAL A1

GUSTAVO ALVARADO GONZALEZ
INGENIERO TOPOGRAFO IT–23703

AREA: 104.93m²

SITUADO EN:
CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL VERTICAL OLAS DEL ROBLE
DISTRITO: 15 EL ROBLE
CANTON: 01 PUNTARENAS
PROVINCIA: 6 PUNTARENAS

DATOS REGISTRO PUBLICO
FINCA MATRIZ FOLIO REAL
6 002567M 000
AREA SEGUN REGISTRO 5068.44m²
FINCA FILIAL A1 FOLIO REAL
6 064510F 000
AREA SEGUN REGISTRO 104.93m²

PROTOCOLO TOMO: 18358 | FOLIO: 186 | ESCALA: 1:250 | FECHA: NOVIEMBRE 2025

INFORME REGISTRAL 214-6010100645100F-2026-C

8/4/24, 8:33 Sistema de Certificaciones e Informes Digitales del Registro Nacional

Inicio | Ayuda | Preguntas Frecuentes | Entidades Receptoras | Contáctenos | Desconectar | Tatiana Rivera

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 Inmobiliario
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, sírvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 64510--F-000

PROVINCIA: PUNTARENAS **FINCA:** 64510 **DUPLICADO: HORIZONTAL:** F **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: INCA FILIAL A-UNO UBICADA EN EL PRIMER NIVEL DEL EDIFICIO A DESTINADA A USO HABITACIONAL EN PROCESO DE CONSTRUCCION
SITUADA EN EL DISTRITO 1-PUNTARENAS CANTON 1-PUNTARENAS DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
LINDEROS:
NORTE : ZONA VERDE Y ESTACIONAMIENTO NUMERO DOS
SUR : ESCALERA Y ACERA ZONA VERDE EN MEDIO
ESTE : ESTACIONAMIENTO UNO Y DOS, ACERA Y CALLE DE ACCESO, ZONAS VERDES EN MEDIO
OESTE : HORTENSIA SAENZ ABARCA

MIDE: CIENTO CUATRO METROS CON NOVENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 5.2838
VALOR MEDIDA: 0.0528383
PLANO:NO SE INDICA

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
600002567M	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 16,711,363.52 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE DOLARES CON NOVENTA Y DOS CENTAVOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2020-00087480-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 16-ABR-2020

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 360-18216-01-0907-001
FINCA REFERENCIA 00045048 000
AFECTA A FINCA: 6-00064510 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 08-04-2024 a las 08:33 horas
Imprimir Regresar Comprar

Todos los derechos reservados , 2024 , Registro Nacional , San José, Curridabat , Apartado Postal 523-2010 Curridabat
mpdigital@rnp.go.cr

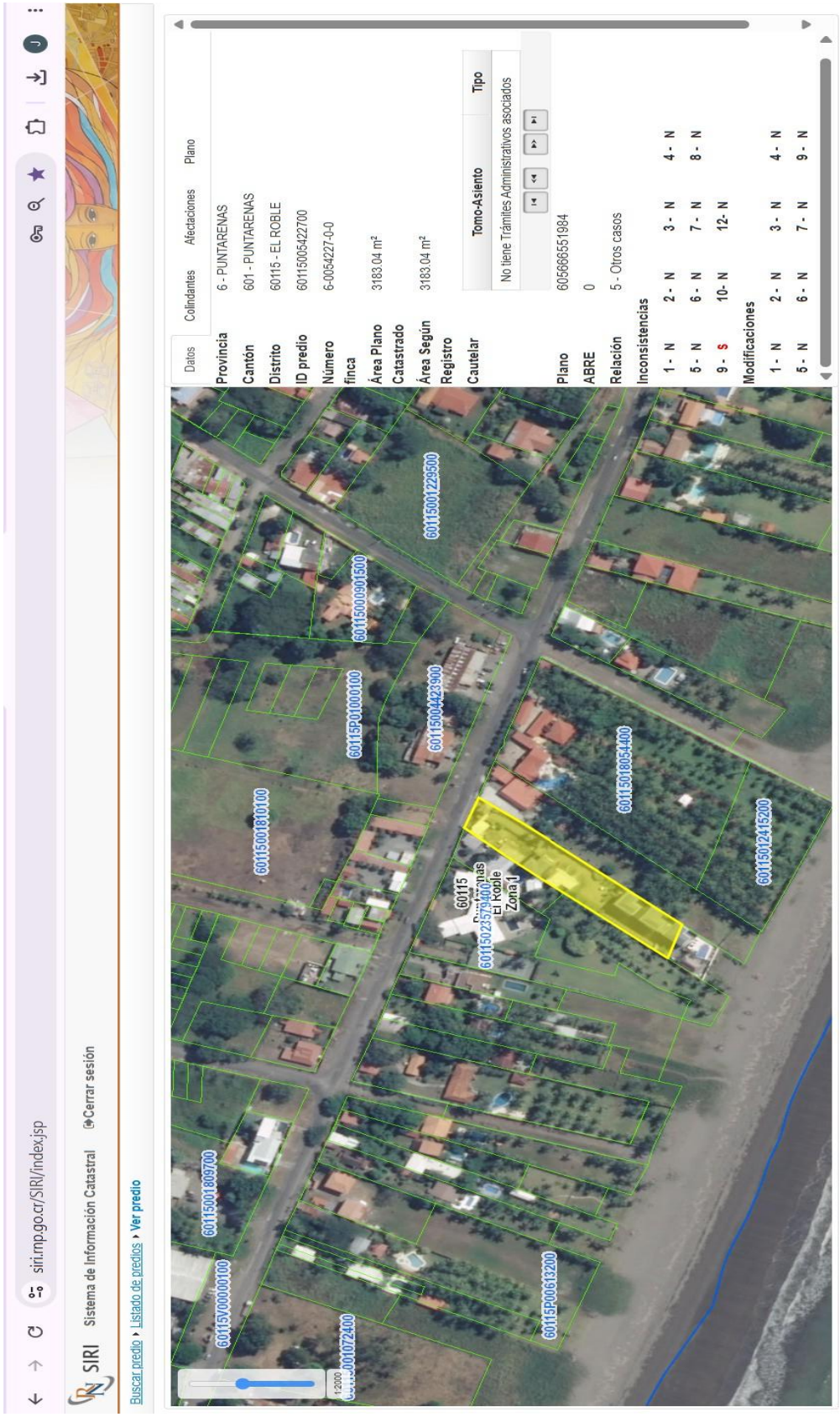
Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior

https://www.rnpdigital.com/shopping/consultaDocumentos/RespConsultaNumeroFinca.jspx 1/1

Información Confid

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 sismo 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.

ZONA CATASTRADA - FINCA MADRE 214-6010100645100F-2026-C



CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES				
	Calificación de la Liquidez	**ALTA**		
1	Informe de avalúo N°:	214-6010100645100F-2026-C	Tipo:	Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula	4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Kendy Nieto Barquero	Empresa:	KNB Consulting S.A.
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo:	No
5	Monto del avalúo	22 556 067,59	Monto solicitado:	18 605 794,05
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	1) Actualmente no existen construcciones. 2) Existe un plano catastro 6-27907-2026, el cual no se encuentra inscrito. 3) No cuenta con servicios públicos instalados. 4) Delimitación de linderos: se requiere la delimitación de linderos mediante un profesional de topografía. La finca se ubica en un tercer nivel del edificio A, que no se ha construido a la fecha de la visita. 5) Mantenimiento de áreas comunes: en regular estado (piscina con agua contaminada). 6) No se cuenta con el acta constitutiva del condominio. 7) La consulta en SIRI indica que la finca madre cuenta con inconcistencia # 9. No se cuenta con el certificado inmobiliario correspondiente a la finca sujeto de estudio. Ver anexo.			ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	KENDY NIETO BARQUERO	Emp. N°	721
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	5/8/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	