

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-60101011888200-2026-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Solicitud de oficina de Bienes			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
Banco Nacional de Costa Rica			Céd. Jurídica 4-000-001021		
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
Banco Nacional de Costa Rica			Céd. Jurídica 4-000-001021		
Proporción de Derechos					
			100%		
NOMBRE EX DEUDOR (S)					
Quirós	Castro	Flander (bien 10246-1)	Céd. Identidad	1-0918-0930	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	06 - PUNTARENAS				
Cantón:	01 - PUNTARENAS				
Distrito:	01 - PUNTARENAS				
Localidad:	El Cocal				
DIRECCIÓN EXACTA					
El Cocal de Puntarenas, 25 m sur de la escuela Mora Cañas, contiguo al antiguo MiniSuper IVO.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	P-1481293-2011		101.00 m2		
Identificador Predial	60101011888200		101.00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢13,160,603.00			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢20,069,910.00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢33,230,513.00			
VALOR EN LETRAS: TREINTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS TREINTA MIL QUINIENTOS TRECE COLONES 00/100					
Tiempo estimado para la venta del bien: 24 meses					
Ámbito máximo de mercado potencial					
Local					
Uso predominante del bien: Residencial Horizontal					
Especifique: Vivienda					
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ¢20,069,910.00					
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SI					
OBSERVACIONES GENERALES					
El bien pertenece al Banco. Requiere mantenimiento general, remodelación y reparaciones importantes en el sistemas eléctrico ya que está parcialmente entubado, no cuenta con centro de carga, plaquería ni medio de desconexión principal. Se observó humedad en las paredes y en cielos. El mueble de cocina fue removido y no posee fregadero, así mismo lavamanos y algunas piezas de losa sanitaria fueron removidos.					
Nombre del Perito					
Ing. Bryan Rodríguez Araya					
Tipo de Profesional					
Ing. Civil					
Carnet					
IC-20605					
Firma del Perito					
Código Perito SIACC					
743					
Emp.					
Identificación N°					
6-0329-0877					
Nombre de la empresa					
Ing. Bryan Rodríguez Araya					
Cód. Empresa					
00000328					
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:					
15 enero 2026					
Fecha informe:					
16 enero 2026					
Números telefónicos para contacto					
8812-7101					
Correo electrónico / Dirección WEB					
brodriguez@grupovillarco.com					

AVALÚO DEL TERRENO						214-60101011888200-2026-U							
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												TC:	€0.00/\$
Características		SUJETO	COMPARABLES										
			1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor		
VALOR €/m²			96,898.00		125,000.00		129,707.00		0.00		0.00		
Área m²	101		209	1.2712	120	1.0585	239	1.3288	1.0000		1.0000		
Nivel	0.30		0.30	1.0000	0.30	1.0000	0.30	1.0000	1.0000		1.0000		
Pendiente	1		1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000		1.0000		
Ubicación	5		5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000	1.0000		1.0000		
Vía	4		4	1.0000	4	1.0000	3	0.9000	1.0000		1.0000		
Servicios 1	3		3	1.0000	3	1.0000	4	0.9700	1.0000		1.0000		
Servicios 2	16		16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000	1.0000		1.0000		
Negociación				1.0000		1.0000	10%	0.9000	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			1.2712		1.0585		1.0440		1.0000		1.0000		
Valores Homologados			123,176.74		132,312.50		135,419.06						
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	€130,303 /m2			Valor ajustado	€130,303 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1.0000			Área	101.00 m2			€0 / m2					
VALOR UNITARIO FINAL								€130,303.00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO								€13,160,603.00					
LINDEROS ACTUALES													
NORTE	LUISA SOLORZANO SOLORZABNO, LUIS OROZCO HERNANDEZ, FLANDER QUIROS MADRIGAL						Vivienda y local comercial						
SUR	ROGER ROJAS						Vivienda						
ESTE	CALLE PUBILCA CON UN FRENTE DE 6.7 METROS						calle pública						
OESTE	LUIS HERNANDEZ						vivienda						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05													
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud		
1	410,572					1,103,626					10		
2	410,573					1,103,620					10		
Plus Code:				X5HM+WPW Puntarenas, Provincia de Puntarenas									
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES													
Nº	Descripción					Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Terreno con una vivienda, misma zona, El Cocal de Puntarenas. Se le asignó a la vivienda un valor de €39.9 millones.					Oferta		https://www.coopebanpo.fi.cr/venta-de-bienes-puntarenas/			16/01/2026		
						Coordenadas							
2	Terreno con una vivienda, misma zona, El Cocal de Puntarenas. Se le asignó a la vivienda un valor de €30 millones.					Oferta		https://bienes-encantados.com/realpress-property/se-vende-casa-en-el-cocal/			16/01/2026		
						Coordenadas							
3	Lote sin construcciones, zona aldeaña, diagonal a cancha La chanchera. Tiene tapia y una obra gris, a la cual se le asignó un valor de €5 millones.					Oferta		6464-1291, Dalia Arce			17/01/2026		
						Coordenadas							
						Este	412,265	Norte	1,103,818				
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													

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-60101011888200-2026-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Lastre fino	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	9.50 m	Cordón	NO		
Acera	SÍ	ACCESO A LA FINCA			Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	SÍ	varios	Clase social Media
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	SÍ	a 200 m	Clase social zonas cercanas Media
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ	a 25 m	Densidad poblacional Media
Agua Potable	SÍ AYA	Edificios Comerciales	SÍ	a 25 m	Actividad del lugar
Señal celular	SÍ varios	Recolección de basura	SÍ	a 0 m	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ	a 25 m	Residencial
Medidores instalados	Electricidad y Agua				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	6.07 m	Nivel sobre calle:	0.30 m		
Fondo:	16.54 m	Pendiente %	1		
Relación:	2.7248764	Tipo de vía:	4		
Servicios	S1 3	Ubicación:	Medianero		
	S2 16				
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	60.00 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: 80.00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
16/01/2026	No tiene				
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:				NO	
OBSERVACIONES					
La propiedad se encuentra a 60 metros del mar, Océano Pacífico., en línea recta hacia el este. El inmueble se encuentra en zona catastrada, se verificó en el sistema SIRI y no posee inconsistencias ni modificaciones.					

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 in 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 ningún tipo con el solicitante.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-60101011888200-2026-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: Vivienda Uso predominante: Residencial Horizontal
 Estado de la edificación: Existente Avance: - Presupuesto ¢
 Nombre del Profesional Responsable de la obra:
 Nombre del Desarrollador:
 Número de Contrato CFIA: No.de licencia (permiso) municipal de construcción:
 Documentos de construcción adicionales:
 Propiedad utilizada por: En desuso Nombre:
 Vigencia del contrato de arrendamiento:
 Área construcción principal: 101.00 m2 Porcentaje de cobertura: 100% Año de construcción: 2005

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:

VC02

NÚMERO DE NIVELES:

2

Estructura concreto
 Paredes bloques de concreto, repello y pintura
 Entrepiso liviano
 Estruc. Techo metálica
 Cubierta hg ondulado
 Cielos gypsum
 Pisos cerámica
 Fachada ventanas con marcos de aluminio

 Aposentos nivel 1: cochera, sala comedor, cocina, pilas, dos dormitorios, un baño, dormitorio con baño. Nivel 2: pilas, tres dormitorios cada uno con baño, y uno con terraza.
 Parqueos 1 Ubicación: En edificación cubierto
 Otros n/a
 Red de agua caliente no tiene
 Tanque captación de agua no tiene

Sistema eléctrico:

Cableado entubado: Sí Parcial Interruptor:
 Tablero eléctrico (caja de breaker): No Disyuntor
 Estado General: Malo *Inspección vía muestra*

Sistema de evacuación pluvial:

Canoas y bajantes: Sí Parcial Estado:
 Otro sistema (indique): Regular

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 Regular Cielos Regular
 Pisos Regular Cubierta Regular

Fisuras

Repellos ImportantePisos Importante

Apreciación visual de desplome

Paredes LevePisos LeveCielos Importante

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

Nivel 1 de la vivienda, la cocina no posee muebles ni fregadero. El sistema eléctrico no cuenta plaquería, se observó que fue removido, así mismo no cuenta con centro de carga ni medio de desconexión. Se observó humedad en la paredes y requiere mantenimiento de repellos y pintura general. El acceso al segundo nivel está por la propiedad colindante fincs 121594 del mismo deudor.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60101011888200-2026-U



Entorno y vía



Frente



entorno



fachada



fachada



cochera



Sistema eléctrico



Sistema eléctrico



Perito en sitio

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES


1



2



3



sala comedor



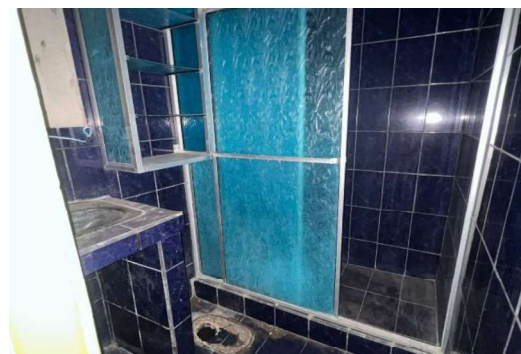
dormitorio



cocina



dormitorio



baño, se removió el sanitario



dormitorio



sistema eléctrico





dormitorio



baño



pilas



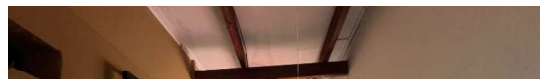
acceso a nivel 2, en propiedad colindante al norte

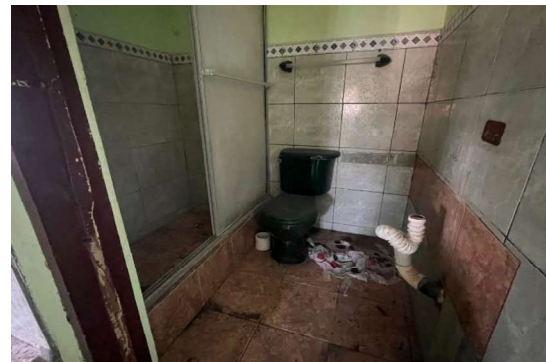


medidor de agua

nivel 2







PLANO DE CATASTRO

214-60101011888200-2026-U

INSCRIPCIÓN: 6-1481293-2011
 Fecha: 28/02/2011 09:55:05
 Registrador: ROBERTO MORENO SANCHEZ
 59F57128231E593C648D911413E5C7C

Catastro Nacional
 1-2594325
 24/02/2011 11:41:35
 Reingreso

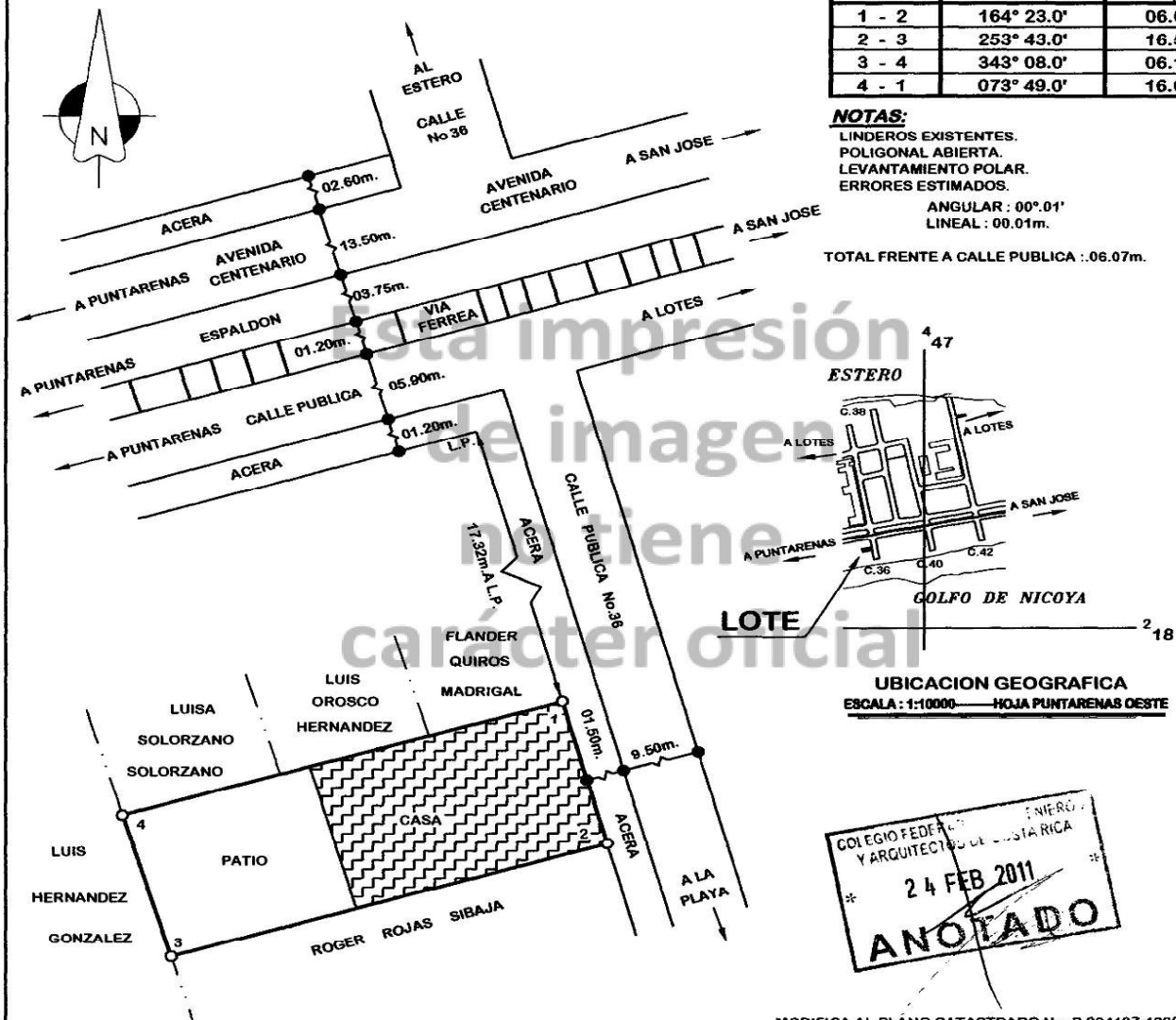
LINEA	ACIMUT	DIST.(m)
1 - 2	164° 23.0'	06.07
2 - 3	253° 43.0'	16.54
3 - 4	343° 08.0'	06.10
4 - 1	073° 49.0'	16.67

NOTAS:

LINDEROS EXISTENTES.
 POLIGONAL ABIERTA.
 LEVANTAMIENTO POLAR.
 ERRORES ESTIMADOS.

ANGULAR: 00°.01'
 LINEAL: 00.01m.

TOTAL FRENTE A CALLE PUBLICA : 06.07m.


UBICACION GEOGRAFICA

ESCALA: 1:10000 HOJA PUNTARENAS OESTE

MODIFICA AL PLANO CATASTRADO No. P-294197-1995

FOLIO REAL No 6118882-000

VICTOR REYES CHAVARRIA TOPOGRAFO ASOCIADO TA 6133

PROTOCOLO TOMO
17041

FOLIO
130

AREA: 101 m²

AREA SEGUN REGISTRO 101.03 m²

ESCALA.
1:200

SITUADO EN: EL COCAL

DISTRITO: 01 PUNTARENAS

CANTON: 01 PUNTARENAS

PROVINCIA: 06 PUNTARENAS

ARCHIVO No.

FINCA
COMPLETA

FECHA:

ENERO / 2011

INFORME REGISTRAL

214-60101011888200-2026-U

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 118882---000**

PROVINCIA: PUNTARENAS **FINCA:** 118882 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA Y TRES CABINAS EN LA PARTE ALTA
SITUADA EN EL DISTRITO 1-PUNTARENAS CANTON 1-PUNTARENAS DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS**FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA****LINDEROS:**

NORTE : LUISA SOLORZANO SOLORZABNO, LUIS OROZCO HERNANDEZ, FLANDER QUIROS MADRIGAL

SUR : ROGER ROJAS

ESTE : CALLE PUBILCA CON UN FRENTE DE 6.7 METROS

OESTE : LUIS HERNANDEZ

MIDE: CIENTO UN METROS CUADRADOS**PLANO:**P-1481293-2011**FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY****IDENTIFICADOR PREDIAL:**601010118882__**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:****FINCA DERECHO INSCRITA EN**

6-00005611 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 22,600,000.00 COLONES**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: DIECIOCHO MILLONES TRESCIENTOS MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2025-00706927-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 16-SEP-2025

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

Emitido el 16-01-2026 a las 15:00 horas

 SIRI Sistema de Información Catastral Cerrar sesión

60101000000100

60101000820100

60101000472900

60101005351000

60101005918300

60101005912400

60101005915500

601010022020500

60101001164400

60101001216200

601010011888200

60101

Puntarenas

Puntarenas

Zona 4

Provincia
Cantón
Distrito
ID predio
Número finca
Área Plano
Catastro
Área Según Registro
Cautelar

6 - PUNTARENAS
601 - PUNTARENAS
60101 - PUNTARENAS
60101011888200
6-0118882-0-0
101 m²
101.0 m²

Tomo-Asiento
No tiene Trámites Administrativos asociados

614812932011
0

Plano
ABRE

Relación
1 - Relación uno a uno

Inconsistencias
1 - N 2 - N 3 - N 4 - N
5 - N 6 - N 7 - N 8 - N
9 - N 10 - N 12 - N

Modificaciones
1 - N 2 - N 3 - N 4 - N
5 - N 6 - N 7 - N 9 - N

1:250

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES

Calificación de la Liquidez		MEDIA ALTA	
1	Informe de avalúo N°:	214-60101011888200-2026-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	Banco Nacional de Costa Rica	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Ing. Bryan Rodríguez Araya	Empresa: Ing. Bryan Rodríguez Araya
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	33,230,513.00	Monto solicitado: 18,300,000.00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	El bien pertenece al Banco. Requiere mantenimiento general, remodelación y reparaciones importantes en el sistemas eléctrico ya que está parcialmente entubado, no cuenta con centro de carga, plaquería ni medio de desconexión principal. Se observó humedad en las paredes y en cielos. El mueble de cocina fue removido y no posee fregadero, así mismo lavamanos y algunas piezas de losa sanitaria fueron removidos.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Ing. Bryan Rodríguez Araya	Emp. N° 743
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	19/01/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-60101012159400-2026-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Solicitud de oficina de Bienes			
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) Quirós Castro Flander (bien 10246-2) Céd. Identidad 1-0918-0930					
UBICACIÓN DEL BIEN Provincia: 06 - PUNTARENAS Cantón: 01 - PUNTARENAS Distrito: 01 - PUNTARENAS Localidad: El Cocal					
DIRECCIÓN EXACTA El Cocal de Puntarenas, frente a la escuela Mora Cañas, antiguo MiniSuper IVO.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA Inscripción de la Finca Según el Registro y el Plano Plano de catastro N° P-1481292-2011 102.00 m2 Identificador Predial 60101012159400 102.00 m2 Diferencia de medidas Porcentaje: 0.00% 0.00 m2 Demasía NO					
AVALÚO VALOR DEL TERRENO ₡13,939,524.00 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES ₡9,921,030.00 VALOR TOTAL DEL BIEN ₡23,860,554.00 VALOR EN LETRAS: VEINTITRES MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO COLONES 00/100 Tiempo estimado para la venta del bien: 24 meses Ámbito máximo de mercado potencial Local Uso predominante del bien: Comercial Especifique: Local comercial MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ₡9,921,030.00					
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES El bien pertenece al Banco. La edificación fue vandalizada y se observó desmantelada, el primer nivel se encuentra en mal estado y requiere remodelación y reparaciones, el sistema eléctrico está parcialmente, se observó porciones de planta de techos inexistentes, al igual que sectores de pisos y cielos. El segundo nivel se estima para demolición.					
Nombre del Perito Ing. Bryan Rodríguez Araya					
Tipo de Profesional Ing. Civil Carnet IC-20605 Firma del Perito Código Perito SIACC 743 Emp. Identificación N° 6-0329-0877 Nombre de la empresa Ing. Bryan Rodríguez Araya Cód. Empresa 00000328					
Nombre y firma representante legal de la empresa Fecha inspección: 15 enero 2026 Fecha informe: 16 enero 2026 Números telefónicos para contacto 8812-7101 Correo electrónico / Dirección WEB brodriguez@grupovillarco.com					

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 LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-60101012159400-2026-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino vecinal	Caño	SÍ	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Lastre fino	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	SÍ
Ancho de vía	5.90 m	Cordón	SÍ		
Acera	SÍ	ACCESO A LA FINCA			Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	SÍ	varios	Clase social Media
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	SÍ	a 200 m	Clase social zonas cercanas Media
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ	a 25 m	Densidad poblacional Media
Agua Potable	SÍ AYA	Edificios Comerciales	SÍ	a 25 m	Actividad del lugar
Señal celular	SÍ varios	Recolección de basura	SÍ	a 0 m	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ	a 25 m	Residencial
Medidores instalados	Electricidad y Agua				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	5.91 m	Nivel sobre calle:	0.30 m		
Fondo:	17.31 m	Pendiente %	1		
Relación:	2.928934	Tipo de vía:	4		
Servicios	S1 4	Ubicación:	Esquinero		
	S2 16				
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	75.00 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: 92.00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
16/01/2026	No tiene				
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:				NO	
OBSERVACIONES					
La propiedad se encuentra a 75 metros del mar, Océano Pacífico., en línea recta hacia el este. El inmueble se encuentra en zona catastrada, se verificó en el sistema SIRI y no posee inconsistencias ni modificaciones.					



AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES												214-60101012159400-2026-U											
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												
Nivel 1	102.00	285,000	29,070,000	50	20	M	0.7200	0.4740	9,921,030.00	17.1	97,265												
Nivel 2	102.00	250,000	25,500,000	50	10	DM	0.8800	0.0000	-	-	0												
			-						-														
			-						-														
			-						-														
TOTAL	204.00		54,570,000						9,921,030.00														
OBRAS COMPLEMENTARIAS																							
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	-		-						-														
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			-						-														
CONSTRUCCIONES																							
OBRAS COMPLEMENTARIAS																							
VALOR TOTAL												¢9,921,030.00											
												¢0.00											
VALOR TOTAL												¢9,921,030.00											
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN																							
DEFINICIONES																							
Área	Dimensión de la construcción					Estado	Estado físico del bien (Actual)					ESTADO					O						
V. Unit.	Medida en metros, m², o unidades					Factor Depre.	Factor de Depreciación																
VRN	Valor Unitario Nuevo					Factor Estado	Factor de Estado																
VUT	Valor de Reposición Nuevo					VNR	Valor Neto de Reposición																
Edad	Vida Útil Total estimada del bien					VUR	Vida Útil Remanente																
Método de depreciación utilizado:												Ross-Heidecke					MM		DM				
																	M		DM				
																	B		DM				
																	I		DM				
																	R		DM				
																	D		DM				
																	M		DM				
																	MM		DM				
																	DM		DM				

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-60101012159400-2026-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: Local comercial Uso predominante: Comercial
 Estado de la edificación: Existente Avance: - Presupuesto ¢
 Nombre del Profesional Responsable de la obra:
 Nombre del Desarrollador:
 Número de Contrato CFIA: No.de licencia (permiso) municipal de construcción:
 Documentos de construcción adicionales:
 Propiedad utilizada por: En desuso Nombre:
 Vigencia del contrato de arrendamiento:
 Área construcción principal: 102.00 m2 Porcentaje de cobertura: 100% Año de construcción: 2006

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		Lc01	NÚMERO DE NIVELES:	2
Estructura	concreto	nivel 1, local comercial, 1.5 baños y apartamento. Nivel 2, apartamentos (desmantelado)	Sistema eléctrico:	
Paredes	bloques de concreto y algunas en liviano		Cableado entubado: <u>Sí Parcial</u>	Interruptor: _____
Entrepiso	liviano		Tablero eléctrico (caja de breaker): <u>No</u>	Disyuntor _____
Estruc. Techo	METÁLICO		Estado General: <u>Malo</u>	<i>*Inspección vía muestra*</i>
Cubierta	hg ondulado, partes sin techos		Sistema de evacuación pluvial:	
Cielos	fibrolit y gypsum		Canoas y bajantes: <u>Sí Parcial</u>	Estado: _____
Pisos	cerámica		Otro sistema (indique): _____	<u>Malo</u>
Fachada	ventanales pequeños		Tanques de Gas:	
Aposentos			Gas LP: _____	Ubicación: _____
			<i>En caso de encontrarse dentro, adjuntar fotografías de la ubicación y estado</i>	
Parqueos	0		Estado Físico y de Mantenimiento General:	
Otros	n/a		Paredes <u>Malo</u>	Cielos <u>Malo</u>
Red de agua caliente	no tiene		Pisos <u>Regular</u>	Cubierta <u>Malo</u>
Tanque captación de agua	no tiene			

Fisuras

Repellos Importante Pisos Importante Paredes Importar Pisos Importante Cielos Importante

Apreciación visual de desplome

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación: Avance:

DESCRIPCIÓN

PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

Etapas	% avance acum.	% de giro	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro:	
1				Equivalente al:	0.0%
2				Del monto destinado a construcción	
3				<i>Los rubros de avance propuestos sirven como referencia para revisar el progreso del proyecto, pero el constructor puede sustituirlos por otras obras de valor equivalente, siempre respetando el orden lógico de construcción.</i>	
4					
5					
6					
7					

OBSERVACIONES

La edificación fue vandalizada y se observó desmantelada, el primer nivel se encuentra en mal estado y requiere remodelación y reparaciones, el sistema eléctrico está parcialmente, se observó porciones de planta de techos inexistentes, al igual que sectores de pisos y cielos. El segundo nivel se estima para demolición.

re

214-60101012159400-2026-U



Entorno y vía



Frente



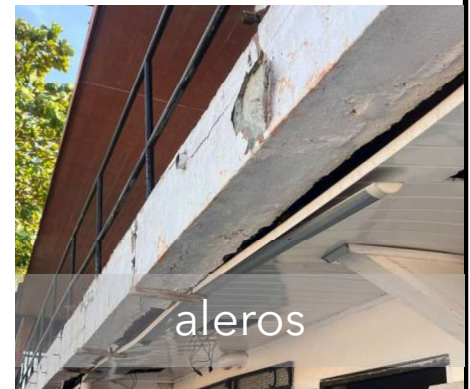
frente



entorno



vía



aleros



Sistema eléctrico



Sistema eléctrico



Perito en sitio

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



1



2



3



aleros



aleros - sistema eléctrico sin entubar



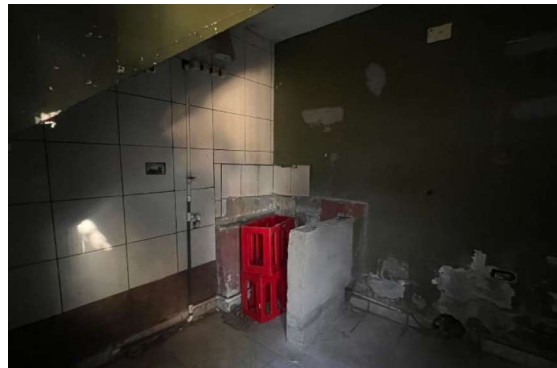
canoas y bajantes , problema estructural



sistema eléctrico



local comercial





baño



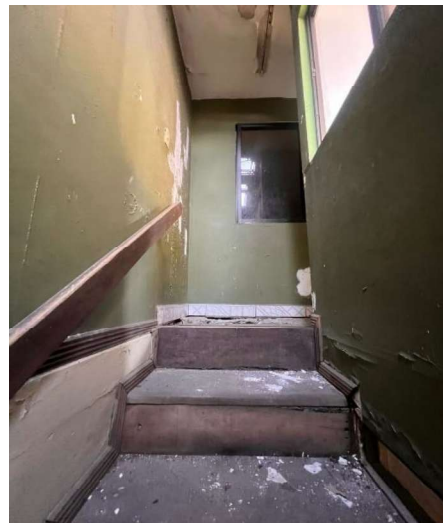
apartamento



baño



medio baño



gradas al segundo nivel

segundo nivel



PLANO DE CATASTRO

214-60101012159400-2026-U

INSCRIPCION: 6-1481292-2011
 Fecha: 28/02/2011 09:54:34
 Registrador: ROBERTO MORENO SANCHEZ
 C26P26A4DB8235EA50FA5D5A556D07F7

Catastro Nacional
 1-2594324

24/02/2011 11:34:49

Reingreso

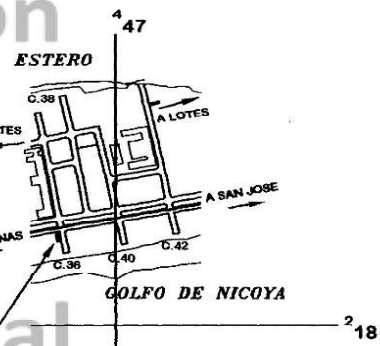
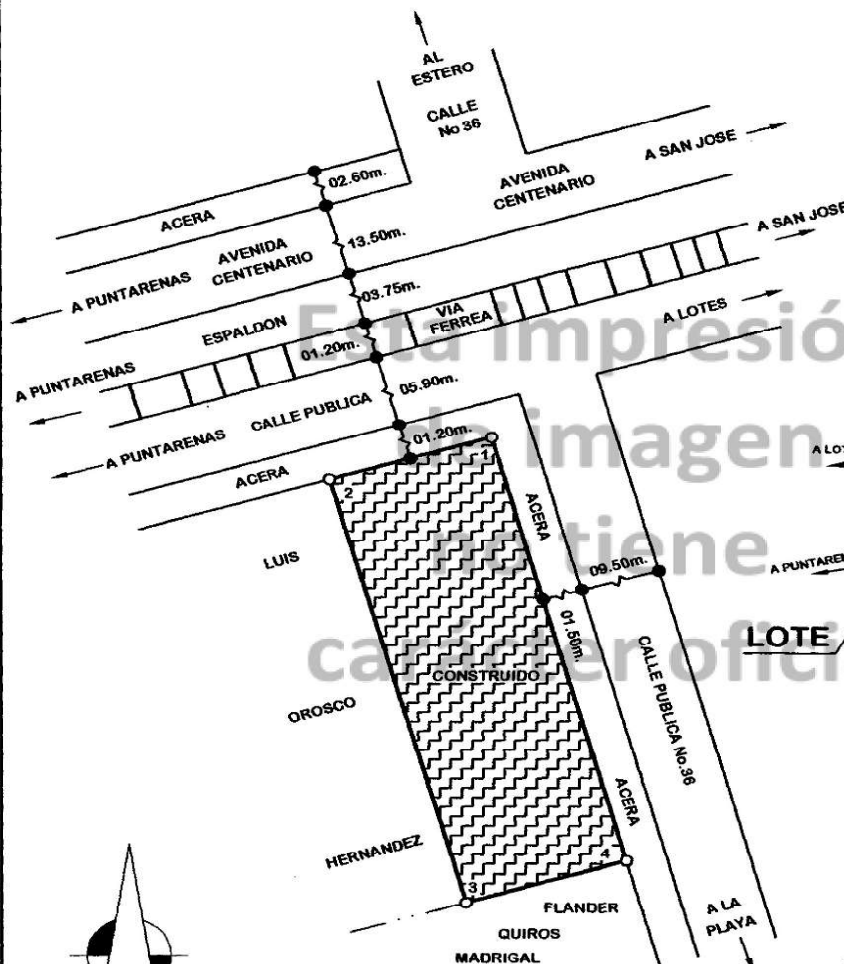
LINEA	ACIMUT	DIST.(m)
1 - 2	253° 41.0'	05.91
2 - 3	164° 08.0'	17.31
3 - 4	073° 49.0'	05.83
4 - 1	344° 23.0'	17.32

NOTAS:

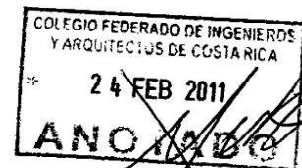
LINDEROS EXISTENTES.
 POLIGONAL ABIERTA.
 LEVANTAMIENTO POLAR.
 ERRORES ESTIMADOS.

ANGULAR : 00°.01'
 LINEAL : 00.01m.

TOTAL FRENTE A CALLE PUBLICA : 05.91m.


UBICACION GEOGRAFICA

ESCALA : 1:10000 — HOJA PUNTARENAS OESTE



MODIFICA AL PLANO CATASTRAL No. P-294193-1995

FOLIO REAL No 6121594-000

VICTOR REYES CHAVARRIA TOPOGRAFO ASOCIADO TA 6133

PROTOCOLO TOMO
17041

FOLIO
128

AREA: 102 m²
 AREA SEGUN REGISTRO 101.67 m²

ESCALA:
1: 200

SITUADO EN: EL COCAL

DISTRITO: 01 PUNTARENAS

CANTON: 01 PUNTARENAS

PROVINCIA: 06 PUNTARENAS

ARCHIVO No.

FECHA:

ENERO / 2011

**FINCA
COMPLETA**

INFORME REGISTRAL

214-60101012159400-2026-U

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 121594---000**

PROVINCIA: PUNTARENAS **FINCA:** 121594 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UN LOCAL COMERCIAL Y TRES CABINAS
SITUADA EN EL DISTRITO 1-PUNTARENAS CANTON 1-PUNTARENAS DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS**FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA****LINDEROS:**

NORTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 5.91 METROS

SUR : FLANDER QUIROS MADRIGAL

ESTE : CALLE PUBLICA CON 17.32 METROS

OESTE : LUIS OROZCO HERNANDEZ

MIDE: CIENTO DOS METROS CUADRADOS**PLANO:**P-1481292-2011**FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:**NO HAY**IDENTIFICADOR PREDIAL:**601010121594__**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
6-00005611	000	FOLIO REAL
6-00064238	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 28,000,000.00 COLONES**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTICUATRO MILLONES CIENTOS MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2025-00706927-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 16-SEP-2025

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

Emitido el 16-01-2026 a las 13:26 horas

← → ↻ sin.rnp.gov.cr/SIRI/index.jsp 60s ★

 SIRI Sistema de Información Catastral [Cerrar sesión](#)

Buscar predio ▶
Listado de predios ▶
[Ver predio](#)

Datos	Afectaciones	Plano
Provincia	6 - PUNTARENAS	
Cantón	601 - PUNTARENAS	
Distrito	60101 - PUNTARENAS	
ID predio	60101012159400	
Número finca	6-0121594-0-0	
Área Plano	102 m²	
Catastro	102.0 m²	
Área Según Registro		
Caulear		

Tomo-Asiento
No tiene Trámites Administrativos asociados

G14812922011

ABRE 0

Relación 1 - Relación uno a uno

Inconsistencias

1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N
9 - N	10 - N	12 - N	

Modificaciones

1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	9 - N

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES

Calificación de la Liquidez		MEDIA ALTA	
1	Informe de avalúo N°:	214-60101012159400-2026-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	Banco Nacional de Costa Rica	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Ing. Bryan Rodríguez Araya	Empresa: Ing. Bryan Rodríguez Araya
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	23,860,554.00	Monto solicitado: 18,300,000.00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	El bien pertenece al Banco. La edificación fue vandalizada y se observó desmantelada, el primer nivel se encuentra en mal estado y requiere remodelación y reparaciones, el sistema eléctrico está parcialmente, se observó porciones de planta de techos inexistentes, al igual que sectores de pisos y cielos. El segundo nivel se estima para demolición.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Ing. Bryan Rodríguez Araya	Emp. N° 743
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	19/01/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)