

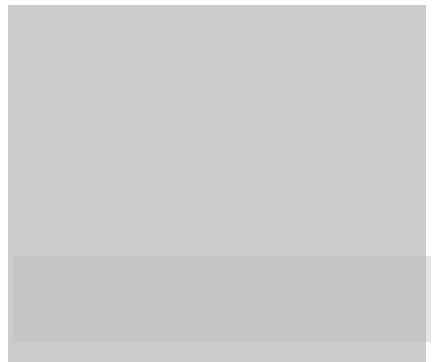
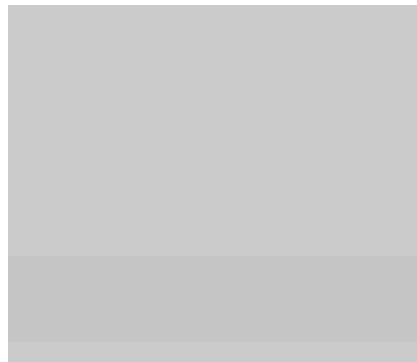
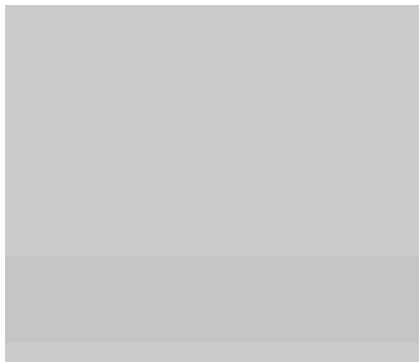
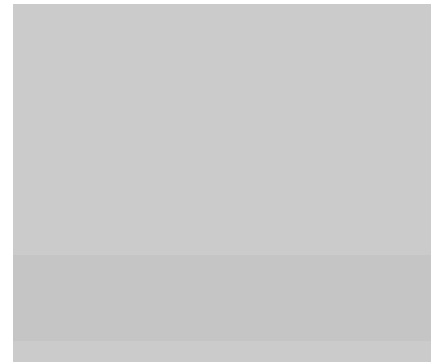
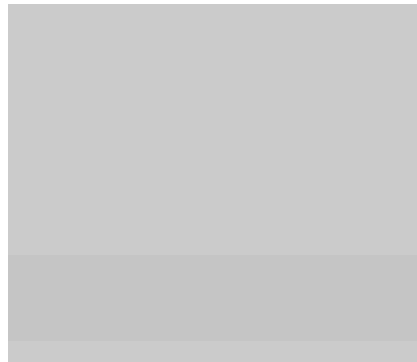
AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES			214-50902021104500-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Administración de Bienes Temporales				
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001021		
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001021		Proporción de Derechos 100%
NOMBRE EXDEUDOR (S)					
VEGA	VENEGAS	GREIVIN 10032-1-2-3	Céd. Identidad	1-0713-0115	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	05 - GUANACASTE				
Cantón:	09 - NANDAYURE				
Distrito:	02 - SANTA RITA				
Localidad:	SANTA RITA				
DIRECCIÓN EXACTA					
230 METROS AL NORTE DE LA ESTACIÓN DE BOMBEROS. 2P8R+P7X Nandayure, Provincia de Guanacast					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	G-1786173-2014		1 030.00 m2		
Identificador Predial	50902021104500		1 030.00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO			¢14 264 470.00		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢0.00		
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢14 264 470.00		
VALOR EN LETRAS:			CATORCE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SETENTA COLONES 00/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:			18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial General	
Uso predominante del bien:			Residencial Horizontal	Especifique: Lote Residencial	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A			¢0.00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES					
El objetivo del presente avalúo es estimar el valor del inmueble a la fecha indicada para fines de trámite crediticio con el Banco Nacional de Costa Rica. Este documento no debe ser usado, reproducido, circulado o citado para ningún otro propósito, ni se aceptará la comparecencia como testigo en ninguna instancia futura, sin el consentimiento previo por escrito de quién realizó la pericia.					
El terreno se valora por vía valor de mercado y las edificaciones se valoran por vía valor de reposición.					
Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo.					
No se realizaron pruebas físicas de ingeniería al terreno ni a las construcciones y no se asume responsabilidad por la resistencia y durabilidad de las obras valoradas, ni por el funcionamiento de los distintos sistemas que en las mismas operan.					
Las afirmaciones y consideraciones aquí expresadas constituyen nuestra opinión profesional, que podría no ser compartida por las autoridades administrativas, judiciales o por otras personas.					
Nombre del Perito Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos, M.V.					
Tipo de Profesional		Ing. Agrónomo	Carnet	7168	Firma del Perito
Código Perito SIACC			Emp.		Identificación N° 1-1324-0177
Nombre de la empresa		Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos, M.V.			Cód. Empresa 00000221
Nombre y firma representate legal de la empresa		Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos, M.V.			
Fecha inspección:		7 julio 2025	Fecha informe:		8 julio 2025
Números telefónicos para contacto		8309-8016			
Correo electrónico / Dirección WEB		rockbrand7@hotmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO						214-50902021104500-2025-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1		2		3		4		5	
			Factor	Factor	Factor	Factor	Factor	Factor	Factor	Factor	Factor	
VALOR €/m2			15 797.20	15 000.00	8 681.93	0.00	0.00					
Área	1030		538.07	0.8071	600	0.8367	1267	1.0707	1.0000	1.0000		
Nivel	-2		0	0.9048	-1	0.9512	0	0.9048	1.0000	1.0000		
Frente	15.55		1000%	1.1167	1100%	1.0904	20	0.9390	1.0000	1.0000		
Forma (Regularidad)			1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	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		
Servicios 1	3		1	1.0618	1	1.0618	1	1.0618	1.0000	1.0000		
Servicios 2	16		16	1.0000	11	1.1618	4	1.4333	1.0000	1.0000		
Tipo de Vía	3		4	1.0667	4	1.0667	5	1.1379	1.0000	1.0000		
Negociación			Sí	0.9000	Sí	0.9000	Sí	0.9500	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			0.8314	1.0278	1.4968	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000		
Valores Homologados			13 133.47	15 417.51	12 995.11							
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	€13 849 /m2			Valor ajustado	€13 849 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1.0000			Área	1 030.00 m2			€/ m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€13 849.00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€14 264 470.00						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	JUAN RAFAEL VEGA VENEGAS					Lote baldío						
SUR	VIDUMBRE DE USO AGRICOLA Y JUAN RAFAEL VEGA VENE					Lastre fino						
ESTE	JUAN RAFAEL VEGA VENEGAS					Casa habitación						
OESTE	CALLE PUBLICA CON 15.55M DE FRENTE					Ruta Nacional 161 asfaltada						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
										PRECISIÓN		5.00 m
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
1	361 940					1 107 863					60	
3	361 933					1 107 877					60	
5	361 991					1 107 869					60	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Bien temporal de Instacredic NCY-6270 en Santa Rita Nandayure				Oferta		https://www.instabiens.com/propiedad/ncy-6270-nandayure-santa-rita/			8/7/2025		
					Coordenadas		Este		Norte			
2	Lote entre Santa Rita y San Pablo de 600m2 se vende a 9millones de colones				Oferta		https://www.facebook.com/marketplace/item/1064808178912300/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A15b36295-0d63-4241-bef1-			8/7/2025		
					Coordenadas		Este		Norte			
3	Lote en venta en San Pablo Zona Homogenea, se vende a 11millones				Oferta		https://premierpropiedades.com/propiedades/lote-en-san-pablo-de-nandayure-guanacaste/			8/7/2025		
					Coordenadas		Este		Norte			
4					Coordenadas		Este		Norte			
5					Coordenadas		Este		Norte			
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.												

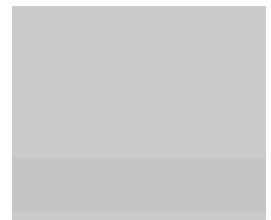
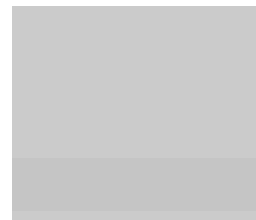
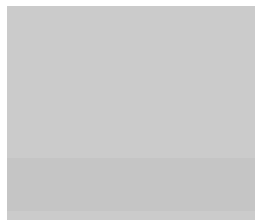
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-50902021104500-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Terciaria		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	30.00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	SÍ		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ	Media
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	AYA	Edificios Comerciales	SÍ	Media
Señal celular	SÍ	KOLBI	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	Media
Medidores instalados	Ninguno				Actividad del lugar
RESIDENCIAL					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	15.55 m		Nivel bajo calle:	2.00 m	
Fondo:	51.67 m		Pendiente %	0	
Relación:	3.32282958		Tipo de vía:	3	
Servicios	S1	3	Ubicación:	Esquinero	
	S2	16			
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres:				Óptimo	
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	640.00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 85.00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
8/7/2025		Los gravámenes de Reservas y Restricciones y Servidumbre de paso no presentan afectación visible en campo			
OBSERVACIONES					
La propiedad se encuentra en la Santa Rita de Nandayure, al frente de la propiedad se encuentran los servicios públicos básicos (electricidad y agua). Se desconoce la disponibilidad de los servicios. La propiedad se encuentra a unos 2 metros por debajo del nivel de calle. El día de la visita la propiedad presenta malezas de alta lo cual imposibilita la inspección visual, por lo cual no me hago responsable si el lote posee vicios ocultos. Se recomienda la limpieza del lote.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50902021104500-2025-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-50902021104500-2025-U

INSCRIPCIÓN: 5-1786173-2014

Fecha: 27/11/2014 11:06:05
Registrador: VANESSA CHAVES MORA
1BE9F6BC203EA3A6FF49DEBAD7364E

Catastro Nacional
2014-97268-C
19/11/2014 09:24:24
Reingreso

Catastro Nacional
2014-97268-C
05/11/2014 10:41:32



ES PARTE DE FOLIO REAL N° 5016502-000		SITUADO EN: SANTA RITA		
AREA 1030 m. ²		DISTRITO 02 SANTA RITA		
Area según registro: 98466 m. ²		CANTON 09 NANDAYURE		
PROTOCOLO TOMO 19029		PROVINCIA 05 GUANACASTE		
FOLIO 26	ESCALA 1:1000	ARCHIVO No.	FECHA AGOSTO - 2014	

ESTUDIO DE REGISTRO

214-50902021104500-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 211045-000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 211045 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA USO COMUNAL

SITUADA EN EL DISTRITO 2-SANTA RITA CANTON 9-NANDAYURE DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : JUAN RAFAEL VEGA VENEGAS

SUR : SERVIDUMBRE DE USO AGRICOLA Y JUAN RAFAEL VEGA VENEGAS

ESTE : JUAN RAFAEL VEGA VENEGAS

OESTE : CALLE PUBLICA

MIDE: MIL TREINTA METROS CUADRADOS

PLANO:G-1786173-2014

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY

IDENTIFICADOR PREDIAL:509020211045

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN

5-00016502 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 6,830,481.16 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TRECE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y UN DOLARES CON OCHENTA Y SEIS CENTAVOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2025-00176611-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 07-MAR-2025

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 286-03625-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 500016502 000

AFECTA A FINCA: 5-00211045 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 2015-149676-01-0041-001

SERVIDUMBRE DE USO AGRICOLA

AFECTA A FINCA: 5-00211045 -000

INICIA EL: 11 DE JUNIO DE 2015

LONGITUD: 51.67 METROS

ANCHO: 14.00 METROS

RUMBO: SUR A NORESTE

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

5 211045-000

5 16502-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 08-07-2025 a las 09:31 horas

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sísmo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valorador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

CERTIFICADO CATASTRAL

214-50902021104500-2025-U

SIRI Sistema de Información Catastral

Cerrar sesión

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

Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano												
Provincia	5 - GUANACASTE														
Cantón	509 - NANDAYURE														
Distrito	50902 - SANTA RITA														
ID predio	50902021104500														
Número finca	5-0211045-0-0														
Área Plano	1030 m ²														
Catastrado															
Área Según Registro	1030.0 m ²														
Cautelar	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tomo-Asiento</th><th>Tipo</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">No tiene Trámites Administrativos asociados</td></tr> </tbody> </table>			Tomo-Asiento	Tipo	No tiene Trámites Administrativos asociados									
Tomo-Asiento	Tipo														
No tiene Trámites Administrativos asociados															
Plano	517861732014														
ABRE	0														
Relación	1 - Relacion uno a uno														
Inconsistencias	<table> <tbody> <tr> <td>1 - N</td><td>2 - N</td><td>3 - N</td><td>4 - N</td></tr> <tr> <td>5 - N</td><td>6 - N</td><td>7 - N</td><td>8 - N</td></tr> <tr> <td>9 - N</td><td>10 - N</td><td>12 - N</td><td></td></tr> </tbody> </table>			1 - N	2 - N	3 - N	4 - N	5 - N	6 - N	7 - N	8 - N	9 - N	10 - N	12 - N	
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N												
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N												
9 - N	10 - N	12 - N													
Modificaciones	<table> <tbody> <tr> <td>1 - N</td><td>2 - N</td><td>3 - N</td><td>4 - N</td></tr> <tr> <td>5 - N</td><td>6 - N</td><td>7 - N</td><td>9 - N</td></tr> </tbody> </table>			1 - N	2 - N	3 - N	4 - N	5 - N	6 - N	7 - N	9 - N				
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N												
5 - N	6 - N	7 - N	9 - N												

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES				
Calificación de la Liquidez		Alta		
1	Informe de avalúo N°:	214-50902021104500-2025-U	Tipo:	Urbano
2	Nombre del Exdeudor	GREIVIN VEGA VENEGAS	Número de Exdudor	10032-1-2-3
3	Nombre del Perito que valoró:	Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos, M.	Empresa:	Ing. Abner Manuel Rockbrand Cam
4	Avalúo para:	Bienes_temporales	Aplica revisión de fondo:	NO
5	Monto del avalúo	14 264 470.00	Avalúo anterior:	14 125 626.00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	El objetivo del presente avalúo es estimar el valor del inmueble a la fecha indicada para fines de trámite crediticio con el Banco Nacional de Costa Rica. Este documento no debe ser usado, reproducido, circulado o citado para ningún otro propósito, ni se aceptará la comparecencia como testigo en ninguna instancia futura, sin el consentimiento previo por escrito de quién realizó la pericia. El terreno se valora por vía valor de mercado y las edificaciones se valoran por vía valor de reposición. Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo. No se realizaron pruebas físicas de ingeniería al terreno ni a las construcciones y no se asume responsabilidad por la resistencia y durabilidad de las obras valoradas, ni por el funcionamiento de los distintos sistemas que en las mismas operan. Las afirmaciones y consideraciones aquí expresadas constituyen nuestra opinión profesional, que podría no ser compartida por las autoridades administrativas, judiciales o por otras personas.			ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos	Emp. N°	593
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	8/7/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	