

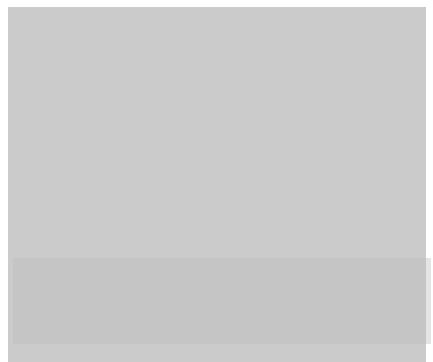
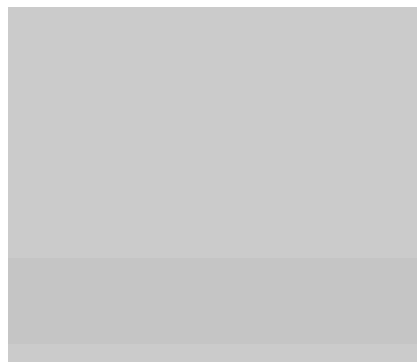
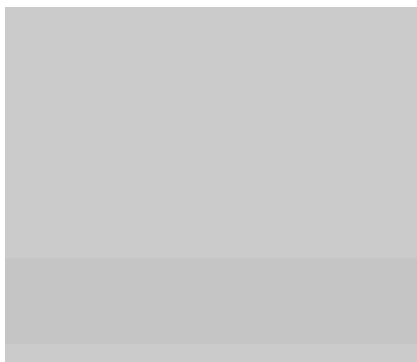
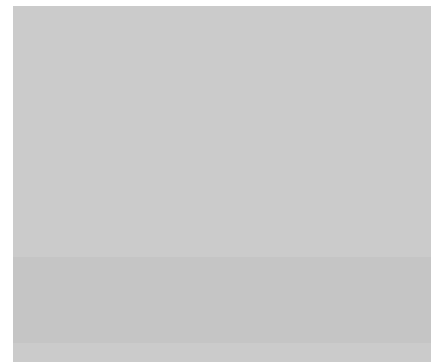
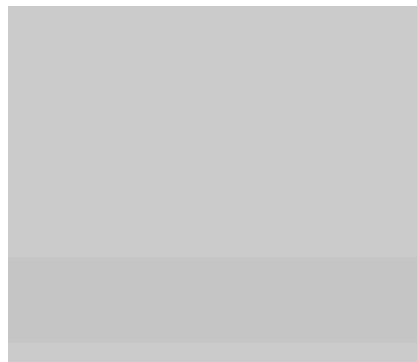
AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES			214-50902021105000-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Administración de Bienes Temporales				
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001021		
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE 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					
225 METROS AL NORTE DE LA ESTACIÓN DE BOMBEROS. 2P8R+P7X Nandayure, Provincia de Guanacaste					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	G-1777055-2014		321.00 m2		
Identificador Predial	50902021105000		321.00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO			¢7 230 525.00		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢0.00		
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢7 230 525.00		
VALOR EN LETRAS: SIETE MILLONES DOSCIENTOS TREINTA MIL QUINIENTOS VEINTICINCO 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						214-50902021105000-2025-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2			15 797.20		15 000.00		18 126.89		0.00		0.00	
Área	321		538.07	1.1859	600	1.2293	331	1.0102	1.0000		1.0000	
Nivel	-2		0	0.9048	0	0.9048	-1	0.9512	1.0000		1.0000	
Frente	23.93		1000%	1.2438	1100%	1.2145	10	1.2438	1.0000		1.0000	
Forma (Regularidad)			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	16	1.0000	1.0000		1.0000	
Tipo de Vía	3		4	1.0667	4	1.0667	4	1.0667	1.0000		1.0000	
Negociación			Sí	0.9000	Sí	0.9000	Sí	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	
Factor de Homologación			1.3605		1.5999		1.2184		1.0000		1.0000	
Valores Homologados			21 491.77		23 998.96		22 084.95					
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	€22 525 /m2			Valor ajustado			€22 525 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno		
Factor secciones	1.0000			Área			321.00 m2			€0 / m2		
VALOR UNITARIO FINAL							€22 525.00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO							€7 230 525.00					
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												
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
1	361 956					1 107 829					60	
2	361 946					1 107 849					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.instabienes.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-mot/24228206050086122/			8/7/2025	
						Coordenadas		Este		Norte		
3	Lote en venta en Santa Rita, de 331m2 se vende a 6 millones de colones					Oferta		https://www.facebook.com/groups/9901719353228/posts/lote-amplio-de-331-m2-localizado-en-santa-rita-de-nandayure-de-la-hielera-200-mot/24228206050086122/			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.												

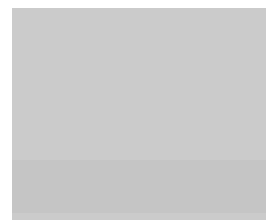
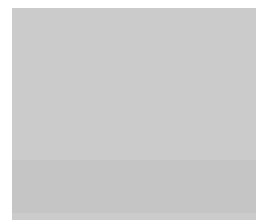
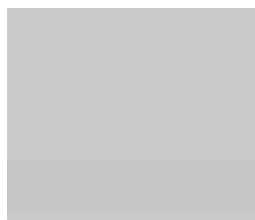
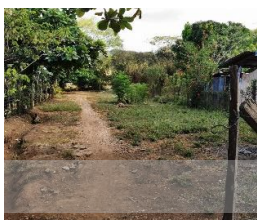
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-50902021105000-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Terciaria		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	30.00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	SÍ		ACCESO A LA FINCA		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

214-50902021105000-2025-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-50902021105000-2025-U

INSCRIPCIÓN: 5-1777055-2014

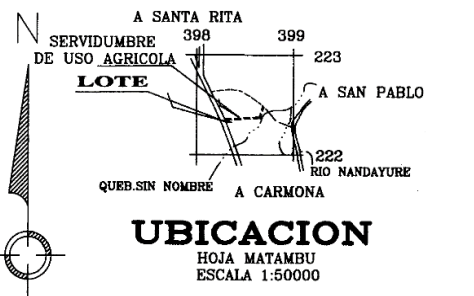
Fecha: 21/10/2014 08:02:09
Registrador: GEANINA VILLAREAL CRUZ
FD6195999E2BFD682CD14FBAA24806

Catastro Nacional

2014-76976-C

17/10/2014 11:58:36

Reingreso



UBICACION
HOJA MATAMBU
ESCALA 1:50000

LÍNEA	AZIMUT	DISTANCIA
1-2	337°16'	23.16m.
2-3	86°33'	14.39m.
3-4	155°51'	23.36m.
4-1	266°33'	15.00m.

Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

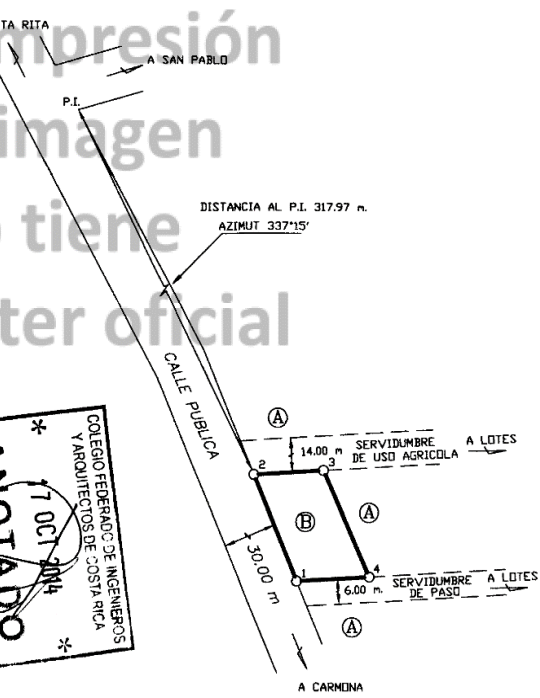
NOTAS:

- LEVANTAMIENTO POLAR, CON UNA ESTACION
- PRECISION ESTIMADA ANGULAR 00° 01' LINEAL 00.01 m.
- LINDEROS EXISTENTES.
- MODIFICA AL PLANO G-1557316-2012
- LONGITUD DE LA SERVIDUMBRE DE PASO 60.00 m.
- ESTA SERVIDUMBRE DE PASO DA ACCESO A 6 LOTES
- FRENTE A SERVIDUMBRE DE USO AGRICOLA 14.39 m.
- FRENTE A CALLE PUBLICA 23.16 m.
- FRENTE A SERVIDUMBRE DE PASO 15.00 m.

ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO EL PLANO SURTIRALOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO.

Ⓐ -LOS GUAYACANES DE LA PENINSULA S A

Ⓑ -PARA CONSTRUIR



ES PARTE DE
FOLIO REAL N°
5016502-000

Ricardo Fonseca Gomez

RICARDO FONSECA GOMEZ
TOPOGRAFO ASOCIADO T.A.9619

SITUADO EN: SANTA RITA

DISTRITO 02 SANTA RITA

CANTON 09 NANDAYURE

PROVINCIA 05 GUANACASTE

PROTOCOLO TOMO	FOLIO	ESCALA	ARCHIVO No.	FECHA
19029	02	1:1000	N1	AGOSTO - 2014

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 evaluador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

ESTUDIO DE REGISTRO

214-50902021105000-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 211050---000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 211050 **DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000**
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 2-SANTA RITA CANTON 9-NANDAYURE DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : SERVIDUMBRE DE USO AGRICOLA Y JUAN RAFAEL VEGA VENEGAS
SUR : SERVIDUMBRE DE PASO Y JUAN RAFAEL VEGA VENEGAS
ESTE : JUAN RAFAEL VEGA VENEGAS
OESTE : CALLE PUBLICA

MIDE: TRESCIENTOS VEINTIUN METROS CUADRADOS
PLANO:G-1777055-2014
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL:509020211050__

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: 5-00211050 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2015-149676-01-0042-001
AFECTA A FINCA: 5-00211050 -000
INICIA EL: 11 DE JUNIO DE 2015
LONGITUD: 15.00 METROS
ANCHO: 6.00 METROS
RUMBO: NORTE A NORESTE
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):
5 211050-000 5 16502-000
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 08-07-2025 a las 12:38 horas

CERTIFICADO CATASTRAL

214-50902021105000-2025-U

SIRI Sistema de Información Catastral Cerrar sesión

Buscar predio Listado de predios Ver predio

1:250

2011331300

50902011331400

50902V00000100

50902011331500

50902011331600

50902011331700

509021104200

50902021105300

50902021105600

50902021105900

50902001650200

50902021104900

50902021105800

50902021105700

50902Na:50902021105000Santa RitaZona I

DatosColindantesAfectacionesPlano

Provincia5 - GUANACASTE

Cantón509 - NANDAYURE

Distrito50902 - SANTA RITA

ID predio50902021105000

Número finca5-0211050-0-0

Área Plano321 m²

Área Catastrado321.0 m²

Área Según Registro

Cautelar

Tomo-Asiento	Tipo
No tiene Trámites Administrativos asociados	

Plano517770552014

ABRE0

Relación1 - Relacion uno a uno

Inconsistencias

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

Modificaciones

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

CERTIFICADO CATASTRAL

214-50902021105000-2025-U



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	7 230 525.00	Avalúo anterior:	7 754 718.00
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)	