

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
<b>OFICINA</b>	214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES	214-50503006670000-2025-U	
<b>PROPÓSITO DEL AVALÚO</b>	Avalúo de vivienda		
<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>			
	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021	
<b>NOMBRE DEL EXDEUDOR</b>			
	JIMMY GERARDO GUTIERREZ GUTIERREZ	Céd. Identidad	5-0265-0625
<b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>			
	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021	<b>Proporción de Derechos</b> 100%
<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>			
Provincia:	05 - GUANACASTE		
Cantón:	05 - CARRILLO		
Distrito:	03 - SARDINAL		
Localidad:	G7WW+825 Coco, Provincia de Guanacaste		
<b>DIRECCIÓN EXACTA</b>			
G7WW+825 Coco, Provincia de Guanacaste			
<b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>			
Inscripción de la Finca			Según el Registro y el Plano
Plano de catastro N°	<b>G-0002593-2025</b>	966,00 m2	
Identificador Predial	<b>50503006670000</b>	966,00 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Demasía NO
<b>AVALÚO</b>			
VALOR DEL TERRENO			ϕ77 909 832,00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			ϕ11 244 087,35
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>			<b>ϕ89 153 919,35</b>
VALOR EN LETRAS: OCHENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS DIECINUEVE COLONES 35/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial <u>Local</u>	
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique: Residencial	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ϕ11 244 087,35			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA <span style="float: right;">SÍ</span>			
OBSERVACIONES GENERALES	La tendencia del mercado va a la alza y los comparables encontrados tanto en visita técnica, base de datos e internet, todas arrojan un comportamiento de valores con dicha tendencia.		
Nombre del Perito	RUBÉN SANABRIA SÁENZ		
Tipo de Profesional	ING.CIVIL	Carnet	IC-19228
Código Perito SIACC	667	Emp.	240
Nombre de la empresa			Firma del Perito Identificación N° 1-1128-0083 Cód. Empresa
Nombre y firma representate legal de la empresa			
Fecha inspección:	19 septiembre 2025	Fecha informe:	19 septiembre 2025
Números telefónicos para contacto	87073564		
Correo electrónico / Dirección WEB	<a href="mailto:rubensanabria@yahoo.com">rubensanabria@yahoo.com</a>		

AVALÚO DEL TERRENO				214-50503006670000-2025-U							
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		87 923,00		98 363,00		103 817,00		0,00		0,00	
Área	972,27	1 770,00	1,2200	1100	1,0400	900	0,9700	1,0000		1,0000	
Ubicación	6	3	0,9264	3	0,9264	3	0,9264	1,0000		1,0000	
Serv 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
Serv 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	1,0000		1,0000	
Vía	5	3	0,8755	3	0,8755	3	0,8755	1,0000		1,0000	
Nivel	0	-1	0,9430	-1	0,9430	0	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		0,9331		0,7954		0,7867		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		82 040,58		78 240,48		81 676,08					
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	€80 652 /m2	Valor ajustado	€80 652 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno							
Factor secciones	1,0000	Área	966,00 m2	€0 / m2							
<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>				<b>€80 652,00 /m2</b>							
<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO</b>				<b>€77 909 832,00</b>							
LINDEROS ACTUALES											
<b>NORTE</b>	RITA GARCIA VILLAGRA				Vivienda Unifamiliar						
<b>SUR</b>	LOTE DE CARLOS MANUEL GARCÍA ORTEGA Y VIRGILIO GACIA GARCI				Vivienda Unifamiliar						
<b>ESTE</b>	CALLE PÚBLICA CON 28,10 METROS				Calle Pública						
<b>OESTE</b>	ERNESTO DURAN Y RODRIGUEZ MORA GUEL				Vivienda Unifamiliar						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE			NORTE			Altitud				
1	313 396			166 620			14				
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información		Números de Contactos		Fecha Consulta					
1	Lote en verde/ Juan Carlos Rivas	Oferta		83252093		21/9/2025					
				Este	313 480	Norte	1 172 349				
2	Lote en verde/Expart Propeties Cr	Oferta		60269851		21/9/2025					
				Este	313 153	Norte	1 172 009				
3	Lote con local / Alexander Camacho	Oferta		83703840		21/9/2025					
			Coordenadas	Este	312 435	Norte	1 166 177				
4			Coordenadas	Este		Norte					
			Coordenadas	Este		Norte					
5			Coordenadas	Este		Norte					
			Coordenadas	Este		Norte					

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-50503006670000-2025-U		
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	<u>Calle local</u>		Caño	<u>NO</u>	Sistema Sanitario	<u>Tanque séptico</u>
Material	<u>Tierra</u>		Cuneta	<u>NO</u>	Alcantarillado pluvial	<u>SÍ</u>
Ancho de vía	<u>6,17 m</u>		Cordón	<u>NO</u>		
Acera	<u>NO</u>		<b>ACCESO A LA FINCA</b>			<u>Calle pública</u>
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	<u>SÍ</u>	Internet por Cable	<u>SÍ</u>	Clase social	<u>Media Baja</u>	
Alumbrado	<u>SÍ</u>	Jardines y Parques	<u>SÍ</u> a 300 m	Clase social zonas cercanas	<u>Media</u>	
Electricidad	<u>SÍ</u>	Transporte Público	<u>SÍ</u> a 300 m	Densidad poblacional	<u>Media</u>	
Agua Potable	<u>SÍ</u>	Edificios Comerciales	<u>SÍ</u> a 300 m	Actividad del lugar		
Señal celular	<u>SÍ</u>	Recolección de basura	<u>SÍ</u> a 0 m	RESIDENCIAL		
TV por Cable	<u>SÍ</u>	Edificios públicos / comunales	<u>SÍ</u> a 400 m			
Medidores instalados	<u>Ninguno</u>					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS						
Frete principal:	<u>29,04 m</u>		Nivel sobre calle:	<u>0,00 m</u>		
Fondo:	<u>34,00 m</u>		Pendiente %	<u>0</u>		
Relación:	<u>1,1707989</u>		Tipo de vía:	<u>2</u>		
Servicios	S1	<u>1</u>	Ubicación:	<u>Callejón lateral</u>		
	S2	<u>6</u>				
RIESGOS POTENCIALES						
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				<u>NO</u>		
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):						
Cuerpo de agua cerca	<u>Río</u>	Distancia	<u>350,00 m</u>	Posibilidad de daños	<u>Ninguno</u>	
Topografía	<u>Plana</u>	Pendiente	<u>No Aplica</u>	Riesgo deslizamiento	<u>Ninguno</u>	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA						
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>76,20%</u>						
AFECTACIONES DEL BIEN						
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
<b>22/9/2025</b>	<b>No afectan la propiedad.</b>					
OBSERVACIONES						

**AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES**

214-50503006670000-2025-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
Vivienda	73,00	235 000	17 155 000	50	33	R	0,4522	0,8190	6 353 409,00	18,5	87 033
Apartamento	21,00	235 000	4 935 000	40	15	R	0,7422	0,8190	2 999 808,00	24,3	142 848
Terraza	15,00		-						-		
			-						-		
			-						-		
<b>TOTAL</b>	<b>109,00</b>		22 090 000						<b>9 353 217,00</b>		

**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
Piscina	42,21	75 000	3 165 750	40	25	D	0,4922	0,6780	1 056 431,88	13,3	25 028
Acera	15,05	25 000	376 250	20	18	D	0,1450	0,6780	36 992,90	2,0	2 458
Loza garage	63,86	25 000	1 596 500	30	18	D	0,5200	0,6780	562 862,04	10,6	8 814
Acera cerámica	25,59	26 000	665 340	30	18	D	0,5200	0,6780	234 583,53	10,6	9 167
<b>TOTAL</b>	<b>146,71</b>		5 803 840						<b>1 890 870,35</b>		

**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
			-						-		
			-						-		
			-						-		
<b>TOTAL</b>			-						-		

**VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES**

CONSTRUCCIONES	¢9 353 217,00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	¢1 890 870,35
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>¢11 244 087,35</b>

**MÉTODO DE DEPRECIACIÓN**

**DEFINICIONES**

Área	Dimensión de la construcción	Estado	Estado físico del bien (Actual)	ESTADO	O	ÓPTIMO
	Medida en metros, m2, o unidades	Factor Depre.	Factor de Depreciación		MB	MUY BUENO
		Factor Estado	Factor de Estado		B	BUENO
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo				I	INTERMEDIO
VRN	Valor de Reposición Nuevo	VNR	Valor Neto de Reposición		R	REGULAR
VUT	Vida Útil Total estimada del bien	VUR	Vida Útil Remanente		D	DEFICIENTE
Edad	Edad del bien (años de construido)				M	MALO

Método de depreciación utilizado: *Ross-Heidecke*

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 sísmo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

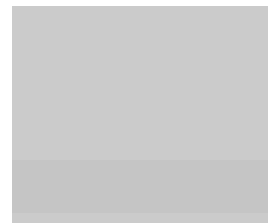
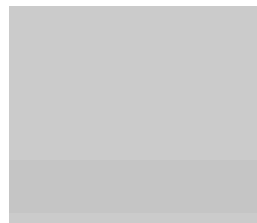
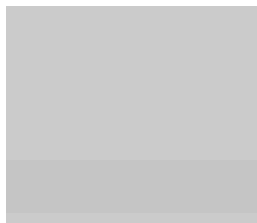


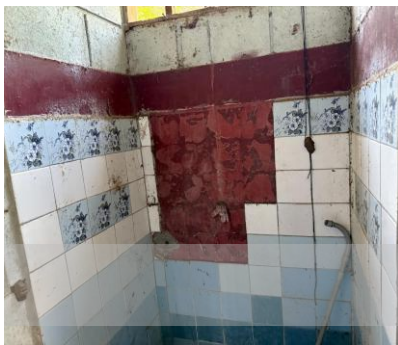
**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-50503006670000-2025-U

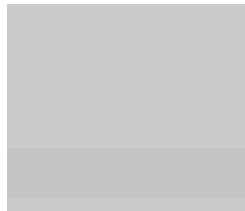
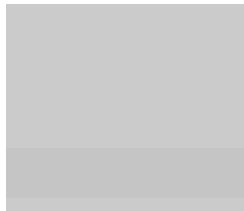
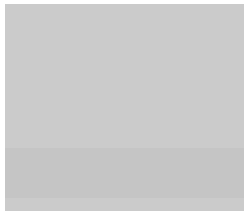
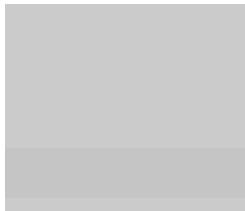
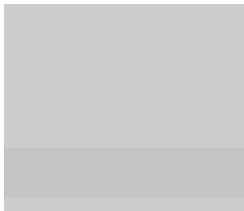


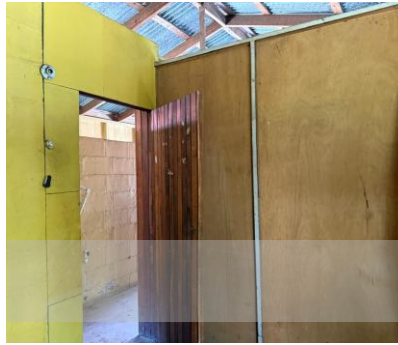
**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



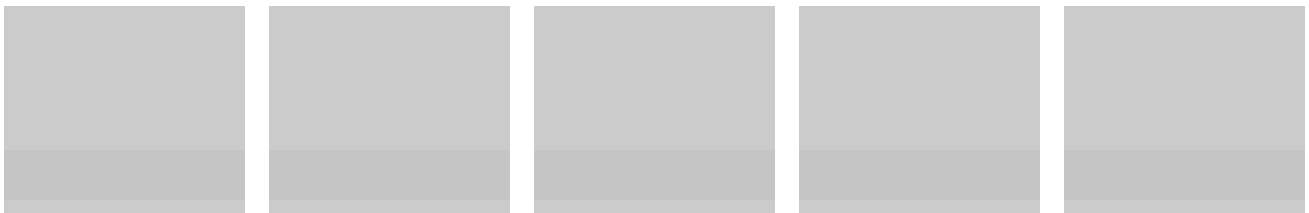


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES





FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-50503006670000-2025-U

COMPROBANTE DE INSCRIPCIÓN CATASTRAL

**REGISTRO INMOBILIARIO**  
SUBDIRECCIÓN CATASTRAL

INSCRIPCIÓN N.º: **5-2593-2025**

Fecha: 15/01/2025 09:04:23  
Registrador: LAURA VARGAS CASTILLO  
E776167C74D684D605C8A7762576

Catastro Nacional  
**2024-85684-C**  
14/01/2025 09:04:23  
Reingreso

Contrato 1160604  
Fecha 15/01/2025  
Visado CFIA

ENTERO N.º: 577041754

UBICACIÓN GEOGRÁFICA  
HOJA CARRELO NORTE  
ESCALA 1:50,000  
AMPLIADA A 1:25,000

DERROTERO COORDENADAS CRTM05		
PUNTO	ESTE (m)	NORTE (m)
1	313395.93	1166621.79
2	313397.80	1166593.80
3	313364.09	1166590.92
4	313362.50	1166614.20
5	313362.13	1166619.87

**NOTAS:**

- LEVANTAMIENTO POLAR CON RADIALES A LOS VERTICES
- POLIGONAL ABIERTA
- DOY FE DE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES
- ERROR ANGULAR ESTIMADO 0' 01"
- ERROR LINEAL ESTIMADO 0.01 m
- MODIFICA A LOS PLANOS N.º G-1048875-2006 Y N.º G-2405-1968.
- DISTANCIA FRENTE A CALLE PUBLICA DEL VERTICE 1 AL 2 ES DE 28.05m
- EXACTITUD RELATIVA ±0.06m.
- EXACTITUD ABSOLUTA ±0.40m.
- ESCALA DEL MAPA 1:1,000.
- PARA RECTIFICAR AREA
- EPOCA 2005.B.S. DATUM CROS, PROYECCION CRTM05. DATOS TOMADOS DE LA ORTOFOTO OFICIAL CROCRGAS EPOCA 2014.56, TRANSFORMADA AL DATUM CROS.
- ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA REALIZAR EL MOVIMIENTO REGISTRAL, UNA VEZ INSCRITA LA RECTIFICACION DE AREA, EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCIÓN EN LA SUBDIRECCION CATASTRAL.

○ C: CONSTRUIDO

○ REF: DEL VERTICE #1 A L.P.: DISTANCIA ES DE 11.05m Y AZIMUT DE 30729'

SITUADO EN: EL COCO	DATOS REGISTRO PUBLICO FINCA FOLIO REAL
DISTRITO: 03 SARGINAL	<b>5 066700 000</b>
CANTON: 05 CARRELO	<b>50503006670000</b>
PROVINCIA: 05 GUANACASTE	Area Según Registro: 972.27m <sup>2</sup>

Fotografía digitalizada por  
GUSTAVO ALVARADO GONZALEZ  
INGENIERO TOPOGRAFICO  
Fecha: 2024.01.15  
10:34:00 AM

**GUSTAVO ALVARADO GONZALEZ**  
INGENIERO TOPOGRAFICO IT-23703

AREA:  
**966 m<sup>2</sup>**

FECHA: SEPTIEMBRE 2024

ESCALA: 1:500

PROTOCOLO TOMO: 18356

FOLIO: 176

## ESTUDIO DE REGISTRO

214-50503006670000-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 66700-000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 66700 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

[SEGREGACIONES: SI HAY](#)

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR  
SITUADA EN EL DISTRITO 3-SARDINAL CANTON 5-CARRILLO DE LA PROVINCIA DE  
GUANACASTE

**FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA**

LINDEROS:

NORTE : IDENTIFICADOR PREDIAL: CINCO CERO CINCO CERO TRES CERO CERO NUEVE TRES  
CINCO CINCO CERO CERO CERO

SUR : IDENTIFICADOR PREDIAL: CINCO CERO CINCO CERO TRES CERO UNO CUATRO OCHO  
OCHO DOS DOS CERO CERO

ESTE : CALLE PÚBLICA

OESTE : IDENTIFICADOR PREDIAL: CINCO CERO CINCO CERO TRES CERO UNO TRES CUATRO  
UNO TRES NUEVE CERO CERO Y CINCO CERO CINCO CERO TRES CERO UNO SEIS CINCO TRES  
DOS CERO CERO CERO

MIDE: NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS

PLANO:G-0002593-2025

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY

IDENTIFICADOR PREDIAL:505030066700\_\_

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE  
LA PROVINCIA DE GUANACASTE NUMERO 66700 Y ADEMAS PROVIENE DE 25055-000

VALOR FISCAL: 44,920,729.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: QUINCE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS  
VEINTITRES COLONES CON CUARENTA CENTIMOS

DUÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2022-00111465-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 14-FEB-2022

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 332-14775-01-0901-001

FINCA REFERENCIA: 00025055-000

AFECTA A FINCA: 5-00066700 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

FINCA REFERENCIA: 00025055-000

Emitido el 22-09-2025 a las 16:57 horas

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez	<b>Media</b>		
1	Informe de avalúo N°:	214-50503006670000-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	RUBÉN SANABRIA SÁENZ	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Sí
5	Monto del avalúo	89 659 607,39	Monto solicitado: ¢22 316 805,52
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	La tendencia del mercado va a la alza y los comparables encontrados tanto en visita técnica, base de datos e internet, todas arrojan un comportamiento de valores con dicha tendencia.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Ruben Sanabria Sáenz	Emp. N° 667
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	21/1/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)