

AVALÚO DEL TERRENO						214-50504013680000-2026-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO						TC: ¢467.22/\$					
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢/m ²		15,000.00		21,000.00		8,769.00		7,422.00		0.00	
Área m ²	13059	4159	0.6855	613	0.3644	13059	1.0000	34700	1.1749		1.0000
Frente (m)	135	43	1.2825	4	2.1434	135	1.0000	177	0.9461		1.0000
Regularidad	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000		1.0000
% de Pendiente	0	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000		1.0000
Nivel (m)	0	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000		1.0000
Tipo de vía	3	3	1.0000	3	1.0000	3	1.0000	2	0.9374		1.0000
Servicios 1	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000		1.0000
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000		1.0000
Ubicación	5	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000	3	0.9512		1.0000
Negociación	1.00	0.92	0.9200	0.92	0.9200	1	1.0000	1	1.0000		1.0000
Localización	1	1.10	0.9091	1.10	0.9091	1.00	1.0000	1.20	0.8333		1.0000
Factor de Homologación		0.7353		0.6533		1.0000		0.8259		1.0000	
Valores Homologados		11,029.58		13,719.19		8,769.00		6,130.07			
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE									
Ley de Aguas	0.2000	Área afectada		1,584.00 m2		Ley Forestal 7575 Art. 33					
	1.0000	Área afectada		0.00 m2							
	1.0000	Área afectada		0.00 m2							
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	¢9,912 /m2	Valor ajustado		¢8,951 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	0.9030	Área		13,059.47 m2		¢0 / m2					
VALOR UNITARIO FINAL						¢8,951.00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						¢116,895,315.97					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	MARGEN RIO GALLINA Y OTROS					QUEBRADA					
SUR	JESUS SANDOVAL RIVERA					SIN CONSTRUCCIONES					
ESTE	JESUS SANDOVAL RIVERA					SIN CONSTRUCCIONES					
OESTE	CALLE PUBLICA					ASFALTADO					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05										PRECISIÓN 6.00 m	
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	324,865					1,152,791					56
2	324,861					1,152,919					56
Plus Code: CCC2+RCV Carrillo, Guanacaste Province											
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	Lote a la venta a 600 mts del sujeto. Vende Patricia Murillo.	Oferta	89394728			30/3/2026					
		Coordenadas	Este		Norte						
2	Lote a la venta a 300 mts del sujeto. Vende Cristian Bejarano.	Oferta	89372507			29/3/2026					
		Coordenadas	Este		Norte						
3	Avaluo No. 013-50504013680000-2020-U realizada al sujeto.	Base de Datos	88373644			30/3/2026					
		Coordenadas	Este	324,865	Norte	1,152,791					
4	Avaluo No. 214-50504012011400-2023-U realizada a inmueble localizado en Palestina.	Base de Datos	88373644			30/3/2026					
		Coordenadas	Este	326,253	Norte	1,149,428					

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-50504013680000-2026-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Terciaria	Caño	NO
Material	Asfalto	Cuneta	NO
Ancho de vía	17.00 m	Cordón	NO
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA	
		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 1000 m
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 500 m
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 2000 m
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ a 10 m
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 2000 m
Medidores instalados	Electricidad y Agua		
		Clase social	
		Media	
		Clase social zonas cercanas	
		Media	
		Densidad poblacional	
		Media	
		Actividad del lugar	
		AGROPECUARIA	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frente principal:	135.17 m	Nivel sobre calle:	0.10 m
Fondo:	112.67 m	Pendiente %	3
Relación:	0.8335429	Tipo de vía:	4
Servicios	S1 1	Ubicación: Medianero	
	S2 16		
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:			SÍ
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):			Bueno
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia a construcción	20.00 m
			Posibilidad de daños
			Bajo
Topografía	Plana	Pendiente	Descendente
			Riesgo deslizamiento
			Bajo
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 65.00%			
AFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
30/3/2026	ANOTACIONES SOBRE LA FINCA NO HAY. GRAVAMENES SI HAY. RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS. CITAS: 533-04277-01-0001-001 RESERVAS LEY FORESTAL CITAS: 533-04277-01-0007 001 NO SE OBSERVARON SERVIDUMBRES FISICAS QUE LIMITEN O DEMERITEN EL BIEN.		
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:		NO	
OBSERVACIONES			
Terreno a nivel de calle, ubicada en zona de baja densidad, con ingreso por calle pública asfaltada en estado regular. El sujeto se encuentra a 2.4 kms del Centro Activo de Belen y a aproximadamente 19 km de Santa Cruz donde se encuentran la mayoría de las facilidades comunales, ya sea comercio, entidades bancarias, municipalidad, fuerza pública, etc. La mayoría de las viviendas vistas en el entorno son de acabados sencillos de calidad regular. El terreno presenta la construcción de una vivienda de dos niveles, cochera para varios vehiculos, piscina, rancho y edificio de mantenimiento y lavandería. Cuenta con todos los servicios de corriente electrica, agua , internet.			

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-5050401368000-2026-U		
CONSTRUCCIONES												
Forma de explotación	Área m ²	V. Unit. ¢ / m ²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m ²	
Vivienda 1er Nivel	66.00	485,000	32,010,000	90	21	R	0.8561	0.8190	22,443,696.00	63.1	340,056	
Vivienda 2do Nivel	163.00	485,000	79,055,000	90	21	R	0.8561	0.8190	55,429,128.00	63.1	340,056	
Corredor	119.00	300,000	35,700,000	90	21	R	0.8561	0.8190	25,030,936.00	63.1	210,344	
Balcones	24.00	250,000	6,000,000	90	21	R	0.8561	0.8190	4,206,864.00	63.1	175,286	
TOTAL	372.00		152,765,000						107,110,624.00			
OBRAS COMPLEMENTARIAS												
Forma de explotación	Área m ²	V. Unit. ¢ / m ²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m ²	
Piscina	95.00	175,000	16,625,000	40	21	R	0.5997	0.8190	8,165,440.00	19.6	85,952	
Terraza de Piscina	100.00	40,000	4,000,000	40	21	R	0.5997	0.8190	1,964,600.00	19.6	19,646	
Rancho y Baño	29.00	200,000	5,800,000	40	21	R	0.5997	0.8190	2,848,699.00	19.6	98,231	
Cochera	82.20	200,000	16,440,000	40	21	R	0.5997	0.8190	8,074,588.20	19.6	98,231	
Edificio Mantenimiento y Lavanderia	9.00	200,000	1,800,000	40	21	R	0.5997	0.8190	884,079.00	19.6	98,231	
Acceso Vehicular	355.00	27,000	9,585,000	35	21	R	0.5200	0.8190	4,082,145.00	14.9	11,499	
Porton de Entrada	5.00	500,000	2,500,000	25	21	R	0.2272	0.8190	465,190.00	4.7	93,038	
TOTAL	675.20		56,750,000						26,484,741.20			
MEJORAS AL TERRENO												
Forma de explotación	Área m ²	V. Unit. ¢ / m ²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m ²	
			-						-			
TOTAL			-						-			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES												
CONSTRUCCIONES									¢107,110,624.00			
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢26,484,741.20			
VALOR TOTAL									¢133,595,365.20			
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN												
DEFINICIONES												
Área	Dimensión de la construcción			Estado		Estado físico del bien (Actual)						
	Medida en metros, m ² , o unidades			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	

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-50504013680000-2026-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: VIVIENDA UNIFAMILIAR Uso predominante: Residencial Horizontal
 Estado de la edificación: Existente Avance: 100% Presupuesto: ¢
 Nombre del Profesional Responsable de la obra: NSD
 Nombre del Desarrollador: NSD
 Número de Contrato CFIA: NSD No.de licencia (permiso) municipal de construcción: NSD
 Documentos de construcción adicionales:
 Propiedad utilizada por: En desuso Nombre:
 Vigencia del contrato de arrendamiento: Nombre:
 Área construcción principal: 372.00 m2 Porcentaje de cobertura: 4% Año de construcción: 2005

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC05		NÚMERO DE NIVELES: 2	
Estructura	Elementos estructurales y mampostería de Concreto	Sistema eléctrico:	
Paredes	Acabado con repello fino y pintura	Cableado entubado: <u>Sí Total</u>	Interruptor: <u>Sí</u>
Entrepiso	Viguetas y Losa de Concreto	Tablero eléctrico (caja de breaker): <u>Sí</u>	Disyuntor <u>Sí</u>
Estruc. Techo	Artesonado.	Estado General: <u>Regular</u>	<i>*Inspección vía muestra*</i>
Cubierta	Lamina de Zinc con teja asfáltica.	Sistema de evacuación pluvial:	
Cielos	Lámina cementicia tipo gypsum. Tablilla en Exteriores.	Canoas y bajantes: <u>Sí Total</u>	Estado: <u>Deficiente</u>
Pisos	Cerámica de calidad regular	Otro sistema (indique): _____	
Fachada	Sencilla. Ventanales y Verjas. Marcos de ventanas en tipo PVC. 1er Nivel: Sala - Comedor - Cocina, Baño Completo, Dormitorio, Corredor Perimetral. 2do Nivel: Cuarto	La vivienda presenta unidades de aires acondicionados. Se desconoce su bien funcionamiento.	
Aposentos	Principal con Baño Completo, Sala de TV, Dos Cuartos Secundarios, 1 Baño Completo, 1 Cuarto Secundario con Baño Completo, Balcón.	Tanques de Gas:	
Parqueos	0	Gas LP: _____	Ubicación: _____
Otros		<i>En caso de encontrarse dentro, adjuntar fotografías de la ubicación y estado</i>	
Red de agua caliente	NSD	Estado Físico y de Mantenimiento General:	
Tanque captación de agua	NSD	Paredes <u>Regular</u>	Cielos <u>Deficiente</u>
		Pisos <u>Regular</u>	Cubierta <u>Deficiente</u>

Fisuras

Repellos Leve Pisos Ninguno

Apreciación visual de desplome

Paredes Ninguno Pisos Ninguno Cielos Importante

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación: Existente Avance: _____
DESCRIPCIÓN El inmueble presente piscina, rancho con baño, cochera, edificio secundario de lavandería y mantenimiento. Loza de concreto como acceso vehicular.

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 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.
3				
4				
5				
6				
7				

OBSERVACIONES

Se revisa el sistema eléctrico desde donde se permite lo visual. No se corrobora el buen funcionamiento de los equipos mecánicos y eléctricos.

El tipo, vida útil, y valores de construcción por metro cuadrado mencionados en este reporte, toman como referencia a la actualización de los valores a marzo 2023, los cuales actualizan los valores del manual de valores base unitarios por tipología constructiva 2021 que data de octubre de 2021 y publicados en el alcance No. 178 de La Gaceta No. 187 del 30 de junio de 2023.

Al momento de la inspección, tanto el servicio de agua potable como de electricidad se mantenía activo.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50504013680000-2026-U



Entorno



Entorno



Frente



Puente sobre
Rio Gallina



Rio Gallina en
Colindante



Acceso
Vehicular



Acceso
Vehicular



Estacionamient
o



Cuarto de
Maquinas



Fachada Principal

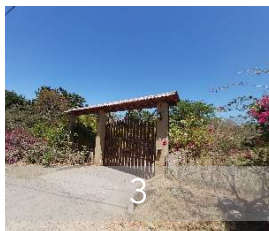
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



1



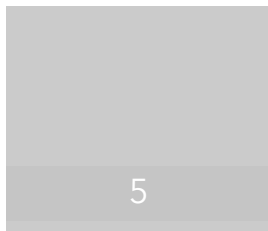
2



3



4



5

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50504013680000-2026-U



Fachada Posterior



Corredor



Cocina



Sala-Comedor



Dormitorio Secundario



Escaleras



Dormitorio Principal



Baño

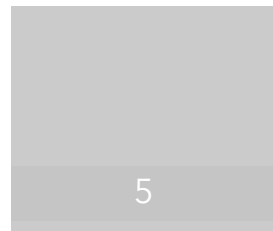
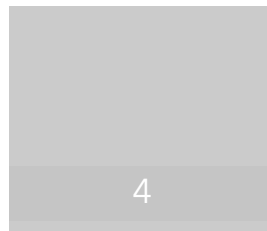
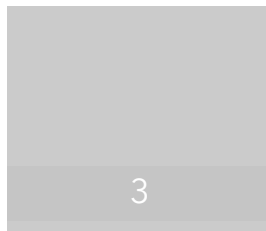
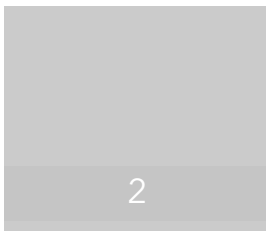
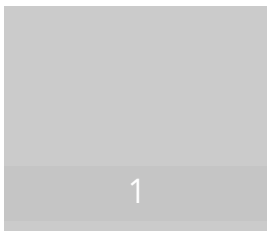


Sala TV



Dormitorio Secundario

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

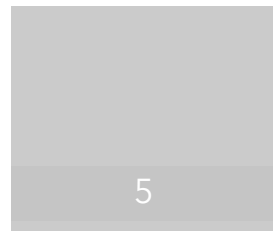
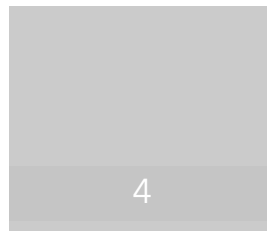
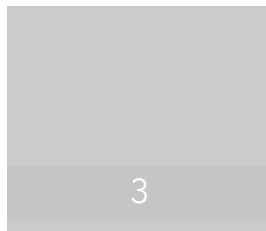


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50504013680000-2026-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-50504013680000-2026-U

CATASTRO NACIONAL
113 203
FOLIO - IMAGEN
SECCION MICROFILMADO 2003

REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL
Se presenta plano de catastro con los requisitos exigidos por la ley, por lo cual ha sido registrado bajo el número:
CI-857590-2003
15 MAY 2003
Fecha

NOTAS:

- LEVANTAMIENTO POR AIR
- REGIONAL ABIERTA
- ERROR ANGULAR ESTIMADO 0.001'
- ERROR LINEAL ESTIMADO 0.07m
- NOY FE QUE LOS LINDEROS EXISTEN
- AFFECTADO POR LA LEY FORESTAL NUMERO 7075 ARTICULO 37

LINEA	AREA	DISTANCIA
1-2	27.724	120.175
2-3	27.724	120.175
3-4	100.36	200.35
4-5	27.724	120.175
5-6	27.724	120.175
6-7	27.724	120.175
7-8	27.724	120.175
8-9	27.724	120.175
9-10	27.724	120.175
10-1	27.724	120.175

Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

UBICACION
ZONA URBANA
ESCALA 1 : 2000
IMPRESA A ESCALA 1 : 2000

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
13 MAYO 2003
ANOTADO

POSEEDOR LUIS JIMENEZ VALVERDE	CEDULA No. T-515-383 AREA 1ha.3059.47 m²	PARA INFORMACION POSICIONA PROTOCOLO FOLIO 12476 FOLIO 06
ESCALA 1 : 2000 FECHA MAYO 2003	SITUADO EN LOMA BONITA DISTRITO 4° BELLEZA CANTON 5° CARRILLO PROVINCIA 5° GUANACASTE	ARCHIVO Luis Jimenez

INFORME REGISTRAL

214-50504013680000-2026-U

30/3/26, 2:21 p.m.

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 136800-000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 136800 DUPLICADO: HORIZONTAL:
DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: TERRENO DE POTRERO CON UNA CASA DE HABITACION
SITUADA EN EL DISTRITO 4-BELEN CANTON 5-CARRILLO DE LA PROVINCIA
DE GUANACASTE
LINDEROS:
NORTE : MARGEN DE RIO GALLINA EN MEDIO JESUS SANDOVAL RIVERA
SUR : JESUS SANDOVAL RIVERA
ESTE : JESUS SANDOVAL RIVERA
OESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 135 METROS 17 CENTIEMTROS
LINEALES

MIDE: TRECE MIL CINCUENTA Y NUEVE METROS CON CUARENTA Y SIETE
DECIMETROS CUADRADOS
PLANO: G-0857590-2003
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994: NO HAY

VALOR FISCAL: 267,055,593.41 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES
CINCUENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y TRES COLONES CON
CUARENTA Y UN CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2026-00113517-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 10-FEB-2026

about:blank

1/2

about:blank

2/2

30/3/26, 2:21 p.m.

about:blank

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

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS
CITAS: 533-04277-01-0001-001

AFECTA A FINCA: 5-00136800-000
INICIA EL: 03 DE MARZO DE 2004
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY FORESTAL
CITAS: 533-04277-01-0007-001

AFECTA A FINCA: 5-00136800-000
INICIA EL: 03 DE MARZO DE 2004
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 30-03-2026 a las 11:33 horas

OBSERVACIONES

214-50504013680000-2026-U

OBSERVACIONES Y CONSIDERACIONES

El responsable de este reporte de valuación certifica con su firma, de su conocimiento y creencia lo siguiente:

1. Las declaraciones contenidas en este informe son verdaderas y correctas.
2. Los análisis, opiniones, y conclusiones en este reporte son limitadas solamente por las suposiciones mencionadas en el mismo, así como por nuestras opiniones imparciales y personales.
3. No se tiene ningún tipo de interés presente ni futuro sobre la propiedad que se valora.
4. La información contenida en el presente avalúo es producto de la investigación, mediciones en sitio, criterio técnico, fotografías e información brindada por el solicitante durante y después de la visita al inmueble.
5. La inspección no comprende la verificación de la información contenida en el plano catastrado, ni del levantamiento en sitio aportado por el solicitante. Los datos consignados en dichos planos se asumen como ciertos.
6. No se asume responsabilidad respecto a la calidad, ni capacidad soportante de los suelos, o de las construcciones, ni a los vicios ocultos de los mismos.
7. No se corroboró el buen funcionamiento de los equipos mecánicos y eléctricos.
8. El sistema eléctrico fue inspeccionado de acuerdo a lo que permite lo visual.
9. Las Observaciones y Consideraciones siempre deben de ir adjuntas al presente reporte de valuación.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		MEDIA ALTA	
1	Informe de avalúo N°:	214-50504013680000-2026-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de Exdeudor 6604-2
3	Nombre del Perito que valoró:	JOSE EFRAÍN MAZARIEGOS ZAMORA	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: NO
5	Monto del avalúo	250,490,681.17	Avalúo anterior: 227,114,847.14
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	EL INMUEBLE PRESENTA CONSTRUCCIONES EXISTENTES. NO SE OBSERVARON SERVIDUMBRES FISICAS QUE DEMERITEN EL BIEN. EL VALUADOR QUE FIRMA ESTE REPORTE NO SE HACE RESPONSABLE DE LA CALIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES, DEFICIENCIAS CONSTRUCTIVAS, Y VICIOS OCULTOS PRESENTES EN LAS MISMAS. SE RECOMIENDA RECTIFICAR LINDEROS MEDIANTE PINES Y CERCAS, ESPECIALMENTE EN EL COLINDANTE NORTE YA QUE APARENTEMENTE EL RIO GALLINA SE ENCUENTRA SOCAVANDO EL TERRENO.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz		Emp. N°
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	3/30/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)