

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES	214-50807010630300-2026-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	ADMINISTRACIÓN 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)			
AGROPECUARIA LLANO VERDE GAG DE ARENAL SA 7454-1	Céd. Jurídica 3-101-279207		
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	05 - GUANACASTE		
Cantón:	08 - TILARAN		
Distrito:	07 - ARENAL		
Localidad:	SAN ANTONIO		
DIRECCIÓN EXACTA			
DE LA ESCUELA DE SAN ANTONIO 341M NORESTE Y 72,15M SURESTE.			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	G-2299963-2021	1 906.00 m2	
Identificador Predial	50807010630300	1 906.00 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0.00%	0.00 m2	Demasía NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO	₡40 895 136.00		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0.00		
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡40 895 136.00		
VALOR EN LETRAS:	CUARENTA MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CIENTO TREINTA Y SEIS 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:	Casa habitación
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡0.00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			
			SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Las afirmaciones y consideraciones aquí expresadas constituyen nuestra opinión profesional, que podría no ser compartida por las autoridades administrativas, judiciales o por otras personas.</p>		
Nombre del Perito	Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos, M.V.		
Tipo de Profesional	Ing. Agrónomo	Carnet	7168
Código Perito SIACC	593	Emp.	Firma del Perito
Nombre de la empresa	Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos, M.V.		Identificación N°
			1-1324-0177
			Cód. Empresa
	00000221		
Nombre y firma representate legal de la empresa Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos, M.V.			
Fecha inspección:	30 marzo 2026	Fecha informe:	30 marzo 2026
Números telefónicos para contacto	8309-8016		
Correo electrónico / Dirección WEB	rockbrand7@hotmail.com		

AVALÚO DEL TERRENO						214-50807010630300-2026-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO						TC: ¢471.00/\$					
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢/m ²		35 237.57		28 691.87		28 495.07		0.00		0.00	
Área	1906	709	0.7216	1201	0.8586	1216	0.8622	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
Nivel			1.0000		1.0000		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
Frente	35	17	1.1961	17	1.1908	22	1.1220	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
Forma (Regularidad)			1.0000		1.0000		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
Pendiente	30	30	1.0000	7	0.7446	5	0.7258	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
Ubicación	5	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
Servicios 1	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
Tipo de Vía	4	4	1.0000	4	0.9374	4	0.9374	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
Negociación		Sí	0.9000	Sí	0.9000	Sí	0.9000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
Vista al lago	Sí	Si	1.0000	Sí	1.0000	No	1.1000	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		0.7768		0.6423		0.6516		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		27 371.51		18 429.97		18 567.27					
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	¢21 456 /m2		Valor ajustado		¢21 456 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1.0000		Área		1 906.00 m2		¢0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL						¢21 456.00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						¢40 895 136.00					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	ANGEL RAMON SALAZAR RUIZ, QUEBRADA EN MEDIO					GUEBRADA SIN NOMBRE Y FINCA					
SUR	CALLE PUBLICA CON 35M DE FRENTE					LASTRE					
ESTE	CARLOS ALBERTO SOLANO ROJAS					LOTE BALDIO					
OESTE	GABRIEL ARIAS ZUÑIGA					LOTE BALDIO					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05										PRECISIÓN 5.00 m	
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud		
1	402 566				1 167 166				690		
6	402 542				1 167 191				692		
Plus Code: H435+MRQ Nuevo Arenal, Provincia de Guanacaste											
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	Lote contiguo al valorado oeste se vende a 25millones	Oferta	88209060			30/3/2026					
		Coordenadas	Este	402 542	Norte	1 167 191					
2	Lote de CNFL de 1201.49m2 se vende a 34473000 colones. En periferia de Nuevo Arenal	Oferta	https://www.cnfl.go.cr/producto/s/venta-de-propiedades/propiedad-2-tilaran-guanacaste			30/3/2026					
		Coordenadas	Este		Norte						
3	Lote de 1216m2 se vende \$70000, ubicado a 1.4km de Nuevo Arenal	Oferta	https://www.casas.co.cr/Lote-en-Venta/Tilaran-Guanacaste/propiedad_6951.php			30/3/2026					
		Coordenadas	Este		Norte						
4		Coordenadas	Este		Norte						
5		Coordenadas	Este		Norte						

DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-50807010630300-2026-U	
VÍAS DE COMUNICACION		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Camino vecinal	Caño	NO
Material	Lastre fino	Cuneta	NO
Ancho de vía	12.50 m	Cordón	NO
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA	
		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	NO
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	NO a 0 m
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 100 m
Agua Potable	SÍ ASADA	Edificios Comerciales	NO a 0 m
Señal celular	SÍ KOLBI	Recolección de basura	SÍ a 0 m
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 500 m
Medidores instalados	Ninguno	RESIDENCIAL	
CLASE SOCIAL		Clase social	
		Media	
CLASE SOCIAL ZONAS CERCANAS		Clase social zonas cercanas	
		Media	
DENSIDAD POBLACIONAL		Densidad poblacional	
		Baja	
ACTIVIDAD DEL LUGAR		Actividad del lugar	
		RESIDENCIAL	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Fronte principal:	35.00 m	Nivel sobre calle:	0.00 m
Fondo:	57.00 m	Pendiente %	30
Relación:	1.628571	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):			Óptimo
Cuerpo de agua cerca	Arroyo	Distancia a construcción	0.00 m
		Possibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Quebrada	Pendiente	Descendente
		Riesgo deslizamiento	Bajo
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 63.20%			
AFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
30/3/2026	Los gravámenes de Reservas y restricciones no presentan afectación en campo.		
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:		NO	
OBSERVACIONES			

1. Ubicación y Servicios:

La propiedad está situada en San Antonio de Nuevo Arenal, a aproximadamente 3.6 kilómetros del centro de la localidad. Si bien en el pasado contó con los servicios básicos de agua potable y electricidad, en la actualidad estas conexiones no se encuentran activas. Se desconoce la disponibilidad para una reconexión, por lo que se recomienda verificar este aspecto con las compañías de servicios correspondientes.

2. Linderos y Terreno:

El terreno colinda al norte con un cauce de quebrada sin nombre, el cual se localiza a 48 metros de la estructura principal, los demás linderos están delimitados por cercas de madera con tres hilos de puas.

3. Descripción y Estado de la Construcción:

En el terreno se encuentra una edificación de dos niveles. La primera planta está construida en mampostería, mientras que la segunda presenta un sistema mixto que combina mampostería y una estructura liviana de madera.

4. Evaluación Estructural:

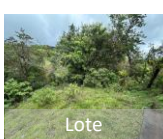
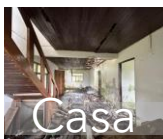
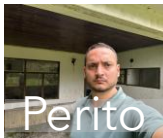
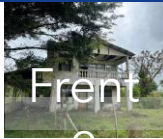
La estructura presenta signos de deterioro significativo, incluyendo el desplome del entrepiso y del techo. Aunque los muros de mampostería aparentan un estado regular, han estado expuestos a la intemperie. Esta exposición prolongada sugiere un alto riesgo de corrosión en los refuerzos metálicos, lo que comprometería la resistencia integral de la edificación ante fuerzas naturales como sismos o vientos fuertes.

5. Recomendación Técnica:

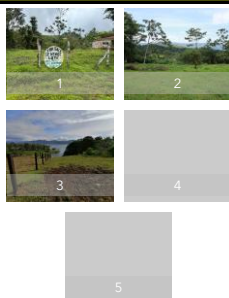
En virtud del estado estructural, se determina que la edificación no es segura para su ocupación en su condición actual. Para cualquier proyecto de rehabilitación, es imperativo realizar un estudio estructural detallado por parte de un ingeniero especializado. Dicho estudio permitirá evaluar la viabilidad de una intervención y definir las reparaciones necesarias para garantizar la seguridad y estabilidad de la construcción, de ser posible, o su demolición completa.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50807010630300-2026-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-50807010630300-2026-U

COMPROBANTE DE INSCRIPCIÓN CATASTRAL

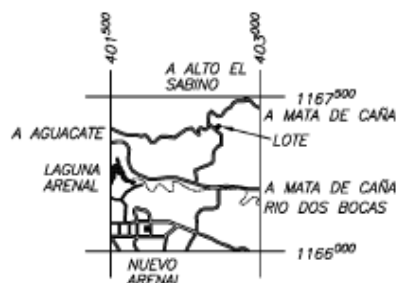
REGISTRO NACIONAL
 SUBDIRECCIÓN CATASTRAL
 INSCRIPCIÓN No: 5-2299963-2021
 Fecha: 10/08/2021 10:28:40
 Registrador: MAIKOL JIMENEZ FERNANDEZ
 DFB9J3D1C3203D534CA00F2B2AD8FG23D

Catastro Nacional
 2021-62494-C
 12/08/2021 08:00:44
 Reingreso



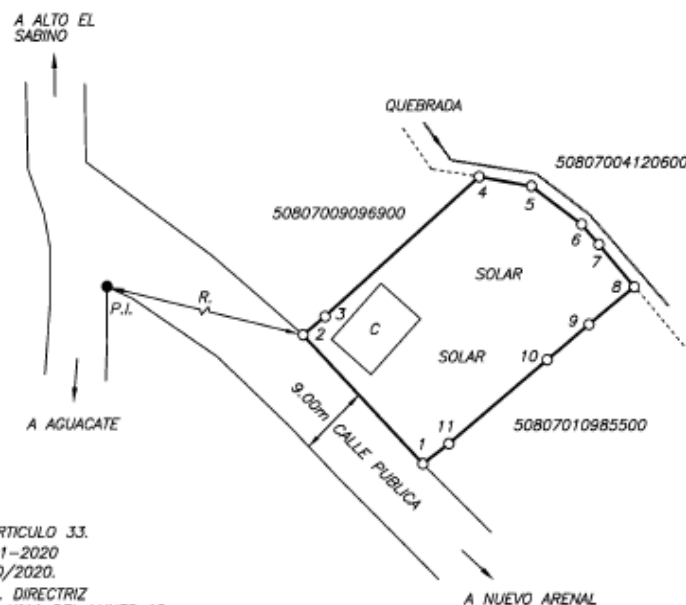
Contrato 968246
 Fecha 10/08/2021
 Visado CFIA

ENTERO N: 000413572773



UBICACION GEOGRAFICA
 HOJA ARENAL
 ESCALA 1:50000
 PROYECCION CARTOGRAFICA CRTM05

DERROTERO COORDENADAS CRTM05		
PUNTO	ESTE (m)	NORTE (m)
1	402570.02	1167166.56
2	402545.91	1167191.54
3	402550.30	1167195.13
4	402581.36	1167222.22
5	402591.85	1167220.38
6	402601.91	1167213.00
7	402605.39	1167209.10
8	402612.52	1167200.89
9	402603.40	1167193.60
10	402595.05	1167186.73
11	402575.25	1167170.48



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 AL PLANO N° G-430115-1997
- DISTANCIA FRENTE A CALLE PUBLICA DEL VERTICE 1 al 2 ES DE 34.71m
- EXACTITUD RELATIVA ±0.06m.
- EXACTITUD ABSOLUTA ±0.40m.
- ESCALA DEL MAPA 1:1.000.
- PARA RECTIFICAR AREA
- AFECTADO POR LA LEY FORESTAL 7575 ARTICULO 3.3.
- EPOCA 2014.59 SEGUN DIRECTRIZ DRI-001-2020 PUBLICADA EN LA GACETA 245 DEL 07/10/2020.
- DATOS TOMADOS DE LA ORTOFOTO OFICIAL DIRECTRIZ DRI-001-2021 PUBLICADO EN LA GACETA N°11 DEL LUNES 18 DE ENERO DEL 2021, DEL REGISTRO INMOBILIARIO.
- P.I.: PUNTO DE INTERSECCION
- R.: DEL VERTICE #2 AL P.I. HAY UNA DISTANCIA DE 59.0m Y AZIMUTH DE 299°09'
- C: CONSTRUIDO
- 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 INSCRIPCION EN LA SUBDIRECCION CATASTRAL.

SITUADO EN: ARENAL	DATOS REGISTRO PUBLICO FINCA FOLIO REAL
DISTRITO: 07 ARENAL	5 106303 000
CANTON: 08 TILARAN	50807010630300
PROVINCIA: 05 GUANACASTE	Area Según Registro: 2123.11m ²

GUSTAVO ALVARADO GONZALEZ INGENIERO TOPOGRAFO IT-23703	AREA: 1906m²	PROYECTO TOMO: 18356	FOLIO: 144	ESCALA: 1:1000	FECHA: JUNIO 2021
--	-----------------------------------	----------------------	------------	----------------	-------------------

INFORME REGISTRAL

214-50807010630300-2026-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 106303---000

PROVINCIA: GUANACASTE **FINCA:** 106303 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 7-ARENAL CANTON 8-TILARAN DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : IDENTIFICADOR PREDIAL: CINCO CERO OCHO CERO SIETE CERO CERO CUATRO UNO DOS
CERO SEIS CERO CERO, QUEBRADA EN MEDIO, IDENTIFICADOR PREDIAL: CINCO CERO OCHO CERO
SIETE CERO CERO NUEVE CERO NUEVE SEIS NUEVE CERO CERO

SUR : CALLE PÚBLICA, IDENTIFICADOR PREDIAL: CINCO CERO OCHO CERO SIETE CERO UNO CERO
NUEVE OCHO CINCO CINCO CERO CERO

ESTE : IDENTIFICADOR PREDIAL: CINCO CERO OCHO CERO SIETE CERO UNO CERO NUEVE OCHO
CINCO CINCO CERO CERO Y QUEBRADA EN MEDIO DE IDENTIFICADOR PREDIAL: CINCO CERO OCHO
CERO SIETE CERO CERO CUATRO UNO DOS CERO SEIS CERO CERO

OESTE : IDENTIFICADOR PREDIAL: CINCO CERO OCHO CERO SIETE CERO CERO CERO NUEVE CERO NUEVE
SEIS NUEVE CERO CERO Y CALLE PÚBLICA

MIDE: MIL NOVECIENTOS SEIS METROS CUADRADOS

PLANO:G-2299963-2021

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY

IDENTIFICADOR PREDIAL:508070106303__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO INSCRITA EN
5-00086402 000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 45,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS DIEZ MIL NOVECIENTOS SESENTA
COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2020-00356692-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 31-JUL-2020

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 320-12769-01-0901-011

FINCA REFERENCIA 5041206 000

AFECTA A FINCA: 5-00106303 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 30-03-2026 a las 15:23 horas

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		MEDIA ALTA	
1	Informe de avalúo N°:	214-50807010630300-2026-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	AGROPECUARIA LLANO VERDE GAG DE AREN	Número de Exdeudor: 7454-1
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	40 895 136.00	Avalúo anterior: 35 719 202.64
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	<p>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.</p> <p>El terreno se valora por vía valor de mercado y las edificaciones se valoran por vía valor de reposición.</p> <p>Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo.</p> <p>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.</p> <p>Las afirmaciones y consideraciones aquí expresadas constituyen nuestra opinión profesional, que podría no ser compartida por las autoridades administrativas, judiciales o por otras personas.</p>		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos, M.V.	Emp. N° 593
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	31/3/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)