

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES			214-50102014577100-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	ADMINISTRACIÓN DE BIENES				
NOMBRE SOLICITANTE (S)				Céd. Jurídica 4-000-001021	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA					
NOMBRE PROPIETARIO (S)				Proporción de Derechos	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica 4-000-001021	100%
NOMBRE EX-DEUDOR (S)				Céd. Jurídica 3-101-230661	
BIENES DEL SIGLO VEINTE S.A. 7697-2					
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	05 - GUANACASTE				
Cantón:	01 - LIBERIA				
Distrito:	02 - CAÑAS DULCES				
Localidad:	CAÑAS DULCES				
DIRECCIÓN EXACTA					
DE LA INTERSECCIÓN CON CARRETERA INTERAMERICANA, ENTRADA A CAÑAS DULCES 1036.79 M. PF9X+7F2 Liberia, Provincia de Guanacaste					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	G-1016650-2005		1 087.75 m2		
Identificador Predial	50102014577100		1 087.75 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO			¢19 298 860.50		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢0.00		
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢19 298 860.50		
VALOR EN LETRAS: DIECINUEVE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS SESENTA COLONES 50/100					
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 representante legal de la empresa		Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos, M.V.			
Fecha inspección:		22 noviembre 2025	Fecha informe:		3 diciembre 2025
Números telefónicos para contacto		8309-8016			
Correo electrónico / Dirección WEB		rockbrand7@hotmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO						214-50102014577100-2025-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características	SUJETO	COMPARABLES										
		1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor		
VALOR €/m2		22 079.12		27 936.96		22 000.00		0.00		0.00		
Área	1087.75	1 087.00	0.9998	1047	0.9875	500	0.7738	1.0000		1.0000		
Nivel		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		
Frente	21.03	20.00	1.0126	25.00	0.9577	15	1.0881	1.0000		1.0000		
Forma (Regularidad)		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		
Pendiente	2	2	1.0000	2	1.0000	2	1.0000	1.0000		1.0000		
Ubicación	5	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000	1.0000		1.0000		
Servicios 1	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000		1.0000		
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000	1.0000		1.0000		
Tipo de Vía	3	3	1.0000	3	1.0000	5	1.1379	1.0000		1.0000		
Negociación		si	0.9000	si	0.8500	si	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		
Factor de Homologación		0.9112		0.8038		0.9102		1.0000		1.0000		
Valores Homologados		20 117.67		22 456.95		20 023.94						
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO												
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE									
Servidumbre	0.1000		Área afectada			180.92 m2		Servidumbre de paso				
	1.0000		Área afectada			0.00 m2						
	1.0000		Área afectada			0.00 m2						
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo	€20 866 /m2			Valor ajustado			€17 742 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	0.8503			Área			1 087.75 m2		€0 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL						€17 742.00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€19 298 860.50						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	RESTO DE MUNDO NUEVO S.R.L.					LOTE BALDIO						
SUR	SERVIDUMBRE AGRÍCOLA					LOTE BALDIO						
ESTE	RESTO DE MUNDO NUEVO S.R.L.					LOTE BALDIO						
OESTE	CALLE PÚBLICA					ASFALTO						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
										PRECISIÓN		5.00 m
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
1	335 763					1 185 560					104	
2	335 759					1 185 575					104	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Lote ubicado en la misma zona y calle del lote valorado				Oferta		6048-4516			24/11/2025		
					Coordenadas		Este	335 747	Norte	1 185 471		
2	Lote ubicado en la misma zona y calle del lote valorado				Oferta		8383-8805			24/11/2025		
					Coordenadas		Este		Norte			
3	Lote ubicado en el centro de Cañas Dulces.				Oferta		https://lecobr.com/solar-venta-canas-dulces-liberia/6313621			24/11/2025		
					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												

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-50102014577100-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Terciaria		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	30.22 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	NO	Clase social
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	NO a 0 m	Clase social zonas cercanas
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ a 0 m	Densidad poblacional
Agua Potable	SÍ	AYA	Edificios Comerciales	NO a 0 m	Actividad del lugar
Señal celular	SÍ	KOLBI	Recolección de basura	SÍ	RESIDENCIAL
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	NO a 0 m	
Medidores instalados	Ninguno				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frete principal:	21.03 m		Nivel sobre calle:	0.50 m	
Fondo:	22.48 m		Pendiente %	2	
Relación:	1.06894912		Tipo de vía:	3	
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, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):				Óptimo	
Cuerpo de agua cerca	Arroyo	Distancia	354.20 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: 64.00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
25/11/2025	El gravamen de Hipoteca legal ley 9428 no presenta afectación visible en campo.				
OBSERVACIONES					

Servicios Públicos: Se identificó la presencia de tubería de agua potable y redes de energía eléctrica en la vía aledaña al frente de la propiedad. Sin embargo, no fue posible verificar su disponibilidad.

Estado del Terreno: Al momento de la inspección se ingresan a lote y se camina. Se observa que el terreno presentaba un estado de abandono, con vegetación arbustiva y maleza que alcanzaba aproximadamente los 2 metros de altura en partes. Esta condición impidió realizar una inspección visual detallada del terreno, imposibilitando:

- Verificar la posible existencia de postes en los vertices.
- Identificar la presencia de vicios oculto.

Por lo cual se recomienda la limpieza de los lotes en futuras inspecciones.

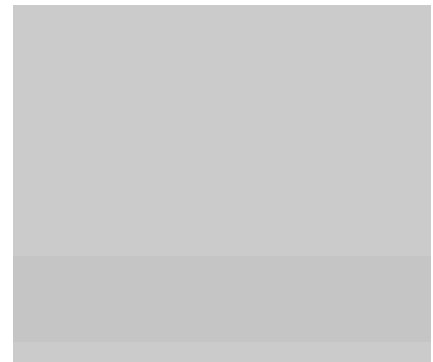
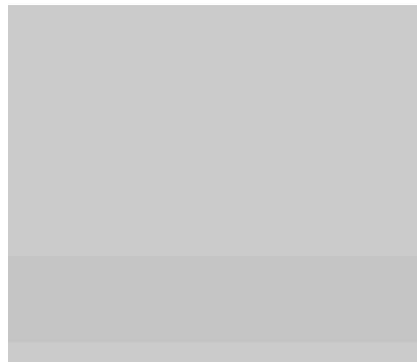
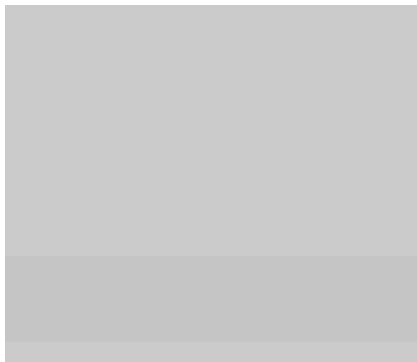
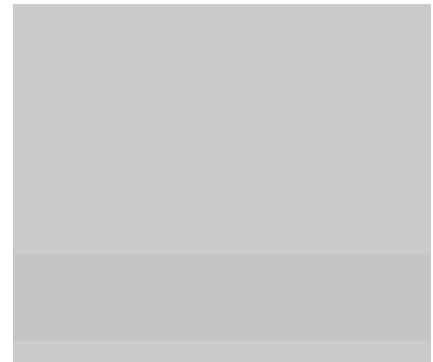
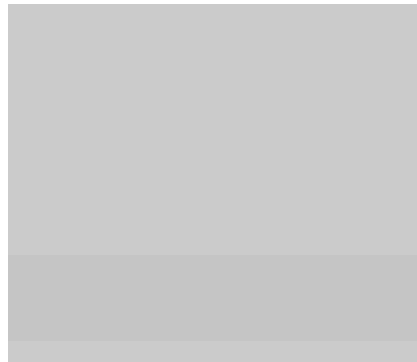
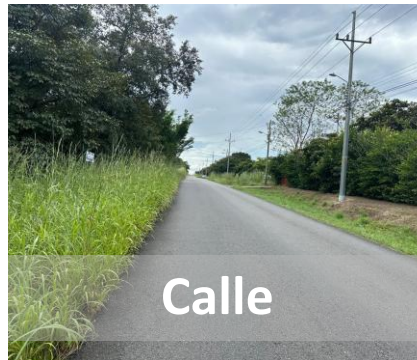
Ubicación y Accesibilidad: El inmueble se ubica a una distancia aproximada de 3.6 kilómetros del centro del distrito de Cañas Dulces y a 13 kilómetros del centro de Liberia, Provincia de Guanacaste.

Limitación de Responsabilidad Profesional

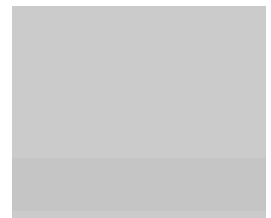
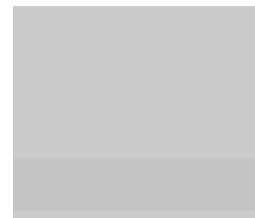
Debido a las condiciones antes descritas, este avalúo se basa en la información observable en la fecha de inspección y está sujeta a las limitaciones expuestas. El perito no se hace responsable por vicios ocultos, defectos o condiciones del terreno que no pudieron ser identificados debido a la densa vegetación. Se recomienda que, previo a cualquier transacción, se realice un despeje total del terreno y una nueva inspección para confirmar sus características físicas, delimitación y estado real.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50102014577100-2025-U



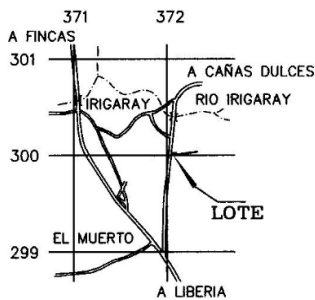
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-50102014577100-2025-U

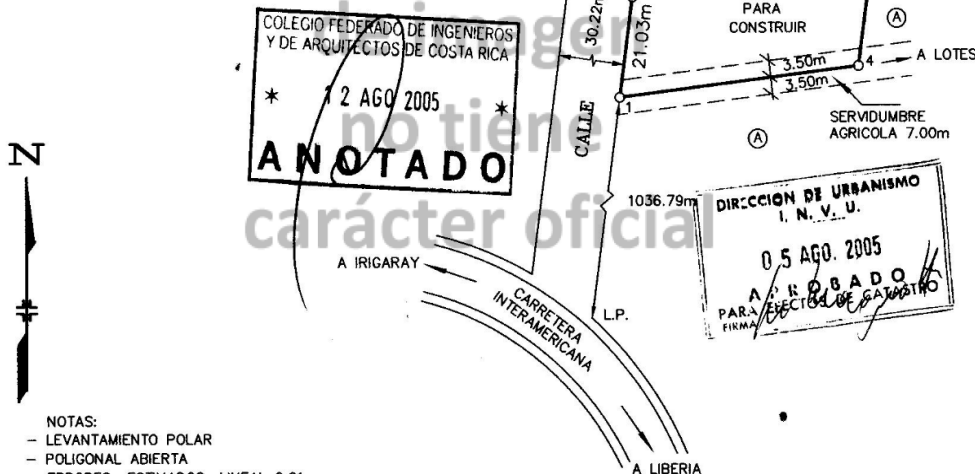
INSCRIPCIÓN: 5-1016650-2005
 Fecha : 17/08/2005 10:47:48
 Registrador: ROLANDO HIDALGO JIMENEZ
 9AF838B121A613741507B8B0CBE7AD7A



UBICACION GEOGRAFICA
 HOJA AHOGADOS
 ESCALA 1: 50000

LINEA	A C I M U T	DIST.(m)
1-2	007° 27.7'	21.03
2-3	081° 12.9'	52.08
3-4	187° 27.7'	22.48
4-1	262° 45.5'	51.69

Catastro Nacional
 1-2022225
 12/08/2005 10:46:45
 Reingreso



NOTAS:
 - LEVANTAMIENTO POLAR
 - POLIGONAL ABIERTA
 - ERRORES ESTIMADOS: LINEAL 0.01m
 - ERROR ANGULAR : 0'01
 - LINDEROS EXISTENTES
 - MODIFICA AL PLANO N° G-930009-2004
 - FRENTE A SERVIDUMBRE AGRICOLA DEL VERTICE 4 AL 1 = 51.69m

DIRECCION DE URBANISMO
 I. N. V. U.
 05 AGO. 2005
 APROBADO
 PARA EFECTOS DE CATASTRO

COLINDANTE:
 A MUNDO NUEVO S R L

PROPIEDAD DE: CEDULA JURIDICA N° 3-102-017180

MUNDO NUEVO S R L

SITUADO EN: CAÑAS DULCES

ES PARTE DE
 FOLIO REAL

DISTRITO : 02 CAÑAS DULCES

5030940-000

CANTON : 01 LIBERIA

PROVINCIA : 05 GUANACASTE

AREA SEGUN REGISTRO :

ROSE MARY RUIZ SOTO INGENIERA TOPOGRAFO I.T. 9568

AREA :
 1087.75 m²

PROTOCOLO: FOLIO
 TOMO: 13432 174

FECHA :
 JULIO/2005

ESCALA :
 1 : 1000

ARCH:
 MUNDO-10

3773926.32 m²

ESTUDIO DE REGISTRO

214-50102014577100-2025-U

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 145771---000**

PROVINCIA: GUANACASTE **FINCA:** 145771 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE N.10, TERRENO PARA CONSTRUIR
**SITUADA EN EL DISTRITO 2-CAÑAS DULCES CANTON 1-LIBERIA DE LA PROVINCIA DE
GUANACASTE**
LINDEROS:

NORTE : RESTO DE MUNDO NUEVO SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA
SUR : SERVIDUMBRE AGRICOLA DE 07,00 METROS ANCHO CON FRENTE A LA MISMA DE 51,69 METROS
ESTE : RESTO DE MUNDO NUEVO SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA
OESTE : CALLE PUBLICA CON FRENTE DE 21,03 METROS

MIDE: MIL OCHENTA Y SIETE METROS CON SETENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:G-1016650-2005
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO INSCRITA EN
5-00030940 000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 19,246,660.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTIOCHO MIL CIENTO SEIS DOLARES CON VEINTISEIS CENTAVOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2022-00311329-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 20-MAY-2022

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

HIPOTECA LEGAL LEY 9428
CITAS: 2022-361323-01-0178-001
EXPEDIENTE 2022-0048-RIM DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS DPJ-0019-2022 DEL 17-01-2022
AFECTA A FINCA: 5-00145771 -000
INICIA EL: 24 DE MAYO DE 2022
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 25-11-2025 a las 19:00 horas

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES				
Calificación de la Liquidez		Media Alta		
1	Informe de avalúo N°:	214-50102017729400-2025-U	Tipo:	Urbano
2	Nombre del Exdeudor	BIENES DEL SIGLO VEINTE S.A.	Número de Exdudor	7697-2
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	19 298 860.50	Avalúo anterior:	19 165 067.25
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, M.V.	Emp. N°	593
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	3/12/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	