

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-50102017729000-2025-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. 7697-3					
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 1016.95M NORTE. PF9X+5F6 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-1182712-2007		505.02 m2		
Identificador Predial	50102017729000		505.02 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢11 175 082.56	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0.00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢11 175 082.56	
VALOR EN LETRAS: ONCE MILLONES CIENTO SETENTA Y CINCO MIL OCHENTA Y DOS COLONES 56/100					
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:		25 noviembre 2025
Números telefónicos para contacto		8309-8016			
Correo electrónico / Dirección WEB		rockbrand7@hotmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO						214-50102017729000-2025-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	505.02	1 087.00	1.2878	1047	1.2720	500	0.9967	1.0000		1.0000	
Nivel		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	
Frente	20.97	20.00	1.0119	25.00	0.9570	15	1.0874	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	0.8500	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		1.1077		1.0347		1.1716		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		24 457.20		28 907.02		25 775.21					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
Servidumbre	0.1000		Área afectada		90.48 m2		Servidumbre de paso				
	1.0000		Área afectada		0.00 m2						
	1.0000		Área afectada		0.00 m2						
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€26 380 /m2		Valor ajustado		€22 128 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	0.8388		Área		505.02 m2		€0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL					€22 128.00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO					€11 175 082.56						
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	BIENES RAICES D Y H DEL NORTE S.A.				CASA DE HABITACIÓN						
SUR	MUNDO NUEVO S.R.L.				LOTE BALDIO						
ESTE	MUNDO NUEVO S.R.L.				LOTE BALDIO						
OESTE	CALLE PÚBLICA				ASFALTO						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
PRECISIÓN 5.00 m											
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud		
2	335 763				1 185 560				105		
3	335 760				1 185 539				103		
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://lecoabr.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 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.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-50102017729000-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Terciaria		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	20.00 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:	19.84 m		Nivel sobre calle:	0.50 m	
Fondo:	25.85 m		Pendiente %	2	
Relación:	1.30292339		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	375.00 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: 64.00%					
AFECCIONES 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 alledaña 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.

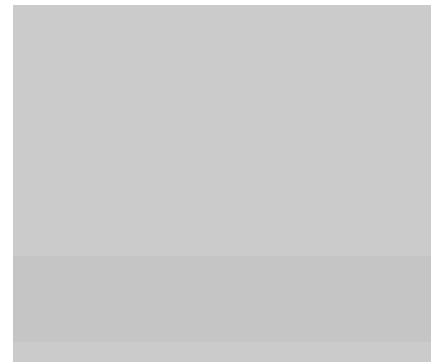
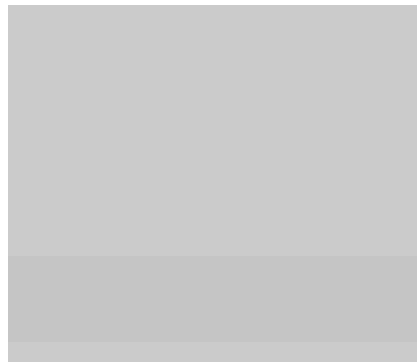
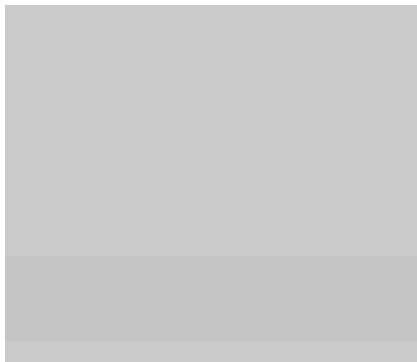
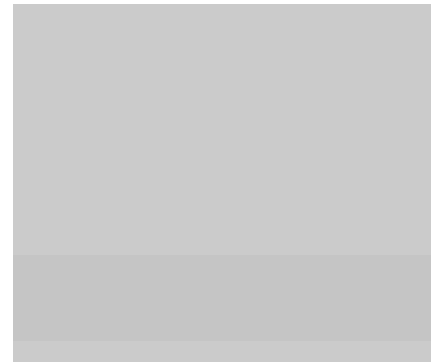
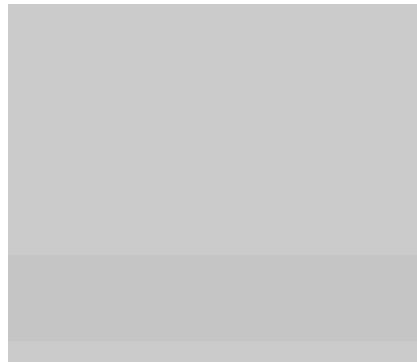
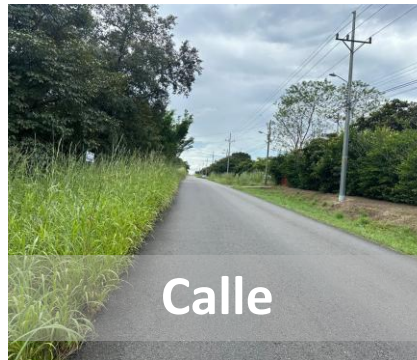
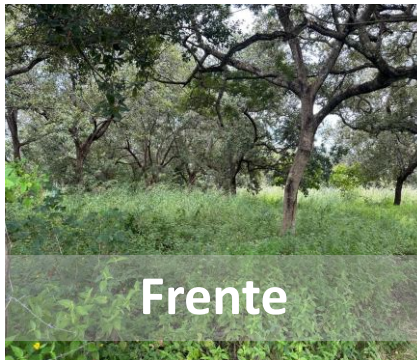
Ubicación y Accesibilidad: El inmueble se ubica a una distancia aproximada de 3.6 kilómetros del centro del distrito de Cañas Dulces y a 13 kilómetros del centro de Liberia, Provincia de Guanacaste.

Limitación de Responsabilidad Profesional

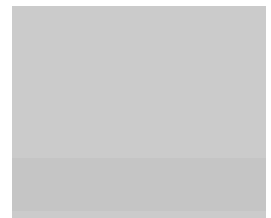
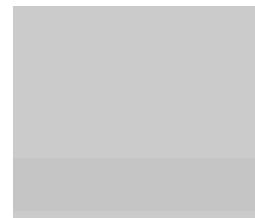
Debido a las condiciones antes descritas, este avalúo se basa en la información observable en la fecha de inspección y está sujeta a las limitaciones expuestas. El perito no se hace responsable por vicios ocultos, defectos o condiciones del terreno que no pudieron ser identificados debido a la densa 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

214-50102017729000-2025-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

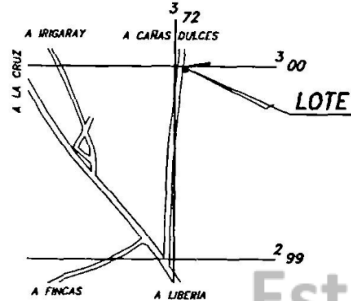
214-50102017729000-2025-U

INSCRIPCIÓN: 5-1182712-2007
Fecha : 07/12/2007 14:25:34
Registrador: DAGOBERTO MONGE CORRALES
AC849AE09E2DC90EF28F049422C5C76E

Catastro Nacional
I-2269840
27/11/2007 14:05:04



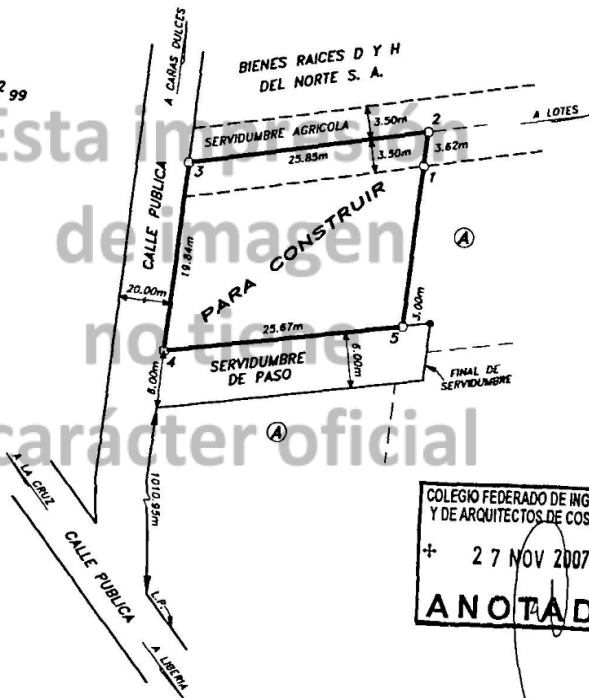
UBICACION GEOGRAFICA-HOJA AHOGADOS
ESCALA 1:50.000, AMPLIACION A ESCALA 1:25.000



DERROTERO		
LINEA	A Z I M U T	DISTANCIA
1 - 2	07° 28' 10"	3.62m
2 - 3	262° 46' 05"	25.85m
3 - 4	187° 28' 10"	19.84m
4 - 5	84° 20' 01"	25.67m
5 - 1	07° 28' 10"	16.94m



Esta imagen
de imagen
no tiene
carácter oficial



COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
+ 27 NOV 2007 +
ANOTADO

MODIFICA AL PLANO G-1016652-2005
LA SERVIDUMBRE DE PASO TIENE UN ANCHO DE 6.00m, DA ACCESO
A UN MAXIMO DE 2 LOTES Y TIENE UNA LONGITUD DE 28.67m.

LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA.
ERRORES ESTIMADOS: ANGULAR 0° 01',
LINEAL 0.01m./LINDEROS EXISTENTES.
COLINDANTE (A) BIENES RAICES D Y H DEL NORTE S. A.

ARCHIVO: 11P10 2	PROPIEDAD DE:	AREA
ESCALA 1: 500	BIENES RAICES D Y H DEL NORTE SOCIEDAD ANONIMA	505.02 m²
FECHA:	CEDULA JURIDICA 3-101-211189	
NOVIEMBRE / 2007		
PROTOCOLO - TOMO	ES PARTE	SITUADO EN:
15358	FOLIO REAL 5145770-000	CARAS DULCES
FOLIO	AREA SEGUN REGISTRO	DISTRITO 2° CARAS DULCES
8	1087.75 m ²	CANTON 1° LIBERIA
	JUAN GABRIEL PORRAS ARAYA PERITO TOPOGRAFO P.T.-2572	PROVINCIA 5° GUANACASTE

ESTUDIO DE REGISTRO

214-50102017729000-2025-U

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 177290---000****PROVINCIA:** GUANACASTE **FINCA:** 177290 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000**SEGREGACIONES:** NO HAY**NATURALEZA:** LOTE 1: TERRENO PARA CONSTRUIR**SITUADA EN EL DISTRITO 2-CAÑAS DULCES CANTON 1-LIBERIA DE LA PROVINCIA DE
GUANACASTE****LINDEROS:**

NORTE : SERVIDUMBRE AGRICOLA CON UN FRENTE A ELLA DE 25.85 METROS

SUR : SERVIDUMBRE DE PASO CON UN FRENTE A ELLA DE 25.67 METROS

ESTE : RESTO RESERVADO DE BIENES RAICES D Y H DEL NORTE S.A.

OESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE 19.84 METROS

MIDE: QUINIENTOS CINCO METROS CON DOS DECIMETROS CUADRADOS**PLANO:**G-1182712-2007**FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:**NO HAY**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

FINCA	DERECHO INSCRITA EN
5-00145770 000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 7,802,700.00 COLONES**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: ONCE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y UN DOLARES CON UN 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: 2022-361323-01-0179-001

EXPEDIENTE 2022-0048-RIM DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS DPJ-0019-2022 DEL 17-01-2022

AFECTA A FINCA: 5-00177290 -000

INICIA EL: 24 DE MAYO DE 2022

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 25-11-2025 a las 10:31 horas

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES				
Calificación de la Liquidez		Media Alta		
1	Informe de avalúo N°:	214-50102017729000-2025-U	Tipo:	Urbano
2	Nombre del Exdeudor	BIENES DEL SIGLO VEINTE S.A.	Número de Exdudor	7697-3
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	11 175 082.56	Avalúo anterior:	11 734 139.70
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)	