

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES	SIPCO	17645	214-50304008920100-2026-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Avalúo de Bienes Temporales.				
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4- 000-001021		
NOMBRE DEL EXDEUDOR					
SERVICENTROS CHOROTEGA SOCIEDAD ANONIMA			Céd. Jurídica 3-101-153941		
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4- 000-001021		Proporción de Derechos 100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	05 - GUANACASTE				
Cantón:	03 - SANTA CRUZ				
Distrito:	04 - TEMPATE				
Localidad:	EL LLANO, 9734+46V El Llano, Provincia de Guanacaste				
DIRECCIÓN EXACTA					
El Llano, de la entrada a Portegolpe 1,3 km al oeste.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	G-0208560-1994	2 283,00 m2			
Identificador Predial	50304008920100	2 283,00 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO					¢77 126 589,00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES					¢159 192 089,00
VALOR TOTAL DEL BIEN					¢236 318 678,00
VALOR EN LETRAS:	DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO 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:		Residencial	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢159 192 089,00				
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SI					
OBSERVACIONES GENERALES					
Nombre del Perito	<u>Rubén Sanabria Sáenz</u>				
Tipo de Profesional	<u>Ing Civil</u>	Carnet	<u>IC-19228</u>	Firma del Perito	
Código Perito SIACC	<u>667</u>	Emp.	<u></u>	Identificación N°	<u>1-1128-0083</u>
Nombre de la empresa	<u></u>			Cód. Empresa	<u></u>
Fecha inspección:	<u>5 junio 2026</u>	Fecha informe:	<u>8 junio 2026</u>		
Números telefónicos para contacto					
Correo electrónico / Dirección WEB	rubensabriasaenz@gmail.com				

AVALÚO DEL TERRENO				214-50304008920100-2026-U							
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO				TC: €0,00/\$							
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m ²		50 000,00		50 000,00		26 379,00		0,00		0,00	
Área m ²	2283	500	0,6100	2000	0,9600	2464	1,0300		1,0000		1,0000
Pendiente	3	3	1,0000	3	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
Ubicación	Esquinero	medianero	1,0000	medianero	0,9100	medianero	1,0000		1,0000		1,0000
S 1	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000		1,0000		1,0000
S 2	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000		1,0000		1,0000
Tipo de vía			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		1,0000		1,0000
Factor de Homologación		0,6100		0,8736		1,0300		1,0000		1,0000	
Valores Homologados €		30 500,00		43 680,00		27 170,37					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE									
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²								
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²								
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²								
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€33 783 /m ²	Valor ajustado	€33 783 / m ²	€0 / m ²							
Factor secciones	1,0000	Área	2 283,00 m ²	€0 / m ²							
VALOR UNITARIO FINAL						€ 33 783,00 /m²					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€ 77 126 589,00					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	Calle Pública					Calle Pública					
SUR	Calle Pública					Calle Pública					
ESTE	Calle Pública					Calle Pública					
OESTE	Hugo Espinoza Barrantes					Lote en verde					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE	NORTE								Altitud	
1	308 921	1 145 221								80	
2	308 920	1 145 302								80	
Plus Code:											
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos				Fecha Consulta				
1	Lote en verde, ubicado a 100 metros del bien valorado/ se contacta a Alejandro Bolaños	Oferta	88 196 131				8/6/2026				
		Coordenadas	Este	308 850	Norte	1 145 349					
2	Lote en verde ubicado a 300 metros del bien valorado/ se contacta a Belisario	Oferta	63941255				8/6/2026				
		Coordenadas	Este	308 621	Norte	1 145 619					
3	LoTe en Verde ubicado a 600 metros del bien valorado/se contacta a Marcela	Oferta	88401370				8/6/2026				
		Coordenadas	Este	308 330	Norte	1 146 063					
4	Lote en verde ubicado a 50 metros del bien valorado, se contacta a Rodolfo Villalobos	Oferta	88779980				8/6/2026				
		Coordenadas	Este	308 977	Norte	1 145 327					
5											
		Coordenadas	Este		Norte						

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-50304008920100-2026-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	
Marquesina	276,00	185 000	51 060 000	50	26	R	0,6048	0,8190	25 291 536,00	24,8	91 636	
Taller al fondo	27,00	86 000	2 322 000	50	26	D	0,6048	0,6780	952 155,00	20,5	35 265	
Apartamento	58,00	260 000	15 080 000	50	26	D	0,6048	0,6780	6 183 612,00	20,5	106 614	
Área de repuestos	68,00	241 000	16 388 000	50	26	D	0,6048	0,6780	6 719 964,00	20,5	98 823	
Taller de llantas	105,00	215 000	22 575 000	50	26	D	0,6048	0,6780	9 257 010,00	20,5	88 162	
Techos	83,00	80 000	6 640 000	30	26	R	0,1911	0,8190	1 039 243,00	4,7	12 521	
Baños	16,00	241 000	3 856 000	50	26	R	0,6048	0,8190	1 910 000,00	24,8	119 375	
Local comercial	204,00	300 000	61 200 000	90	26	D	0,8138	0,6780	33 767 508,00	49,7	165 527	
Área de cambio de aceite	51,00	260 000	13 260 000	55	26	R	0,6519	0,8190	7 079 616,00	29,4	138 816	
			-						-			
			-						-			
			-						-			
			-						-			
TOTAL	888,00		192 381 000						92 200 644,00			
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	
Tapia Perimetral	169,00	80 000	13 520 000	30	24	B	0,2800	0,9748	3 690 284,00	8,2	21 836	
Malla ciclon	10,00	36 000	360 000	20	18	D	0,1450	0,6780	35 390,00	2,0	3 539	
Parrillas	60,00	60 000	3 600 000	50	26	R	0,6048	0,8190	1 783 200,00	24,8	29 720	
Canales	79,00	10 000	790 000	50	26	R	0,6048	0,8190	391 287,00	24,8	4 953	
Loza ESL3	1 284,00	75 000	96 300 000	60	26	R	0,6894	0,8190	54 372 264,00	33,9	42 346	
Loza ESL3	140,00	85 000	11 900 000	60	26	R	0,6894	0,8190	6 719 020,00	33,9	47 993	
			-						-			
			-						-			
			-						-			
TOTAL	1 742,00		126 470 000						66 991 445,00			
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									¢92 200 644,00			
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢66 991 445,00			
VALOR TOTAL									¢159 192 089,00			
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN												
DEFINICIONES												
Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m ² , o unidades			Estado	Estado físico del bien (Actual)			ESTADO	O MB B I R D M MM DM	ÓPTIMO		
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Depre.	Factor de Depreciación					MUY BUENO		
VRN	Valor de Reposición Nuevo			Factor Estado	Factor de Estado					BUENO		
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VNR	Valor Neto de Reposición					INTERMEDIO		
Edad	Edad del bien (años de construido)			VUR	Vida Útil Remanente					REGULAR		
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke						DEFICIENTE		
										MALO		
								MUY MALO				
								DEMOLICIÓN				

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES 214-50304008920100-2026-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: GASOLINERA Uso predominante: Otro
 Estado de la edificación: Existente Avance: Presupuesto: ¢
 Nombre del Profesional Responsable de la obra: _____
 Nombre del Desarrollador: _____
 Número de Contrato CFIA: _____ No.de licencia (permiso) municipal de construcción: _____
 Documentos de construcción adicionales: _____
 Propiedad utilizada por: _____ Nombre: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
 Vigencia del contrato de arrendamiento: _____
 Área construcción principal: 830,00 m2 Porcentaje de cobertura: 36% Año de construcción: 2000

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:	<u>GA</u>	NÚMERO DE NIVELES: <u>1</u>
Estructura <u>MAMPOSTERIA INTEGRAL</u>		Sistema eléctrico:
Paredes <u>MAMPOSTERIA INTEGRAL</u>		Cableado entubado: <u>Sí Parcial</u> Interruptor: _____
Entrepiso <u>No posee</u>		Tablero eléctrico (caja de breaker): <u>Sí</u> Disyuntor _____
Estruc. Techo <u>Estructura de metal</u>		Estado General: <u>Deficiente</u> <i>*Inspección vía muestra*</i>
Cubierta <u>Laminas esmaltadas</u>		Sistema de evacuación pluvial:
Cielos <u>Fibrocentro 50%</u>		Canoas y bajantes: <input type="checkbox"/> Estado: _____
Pisos <u>Concreto con enchapesen ceramica 50%</u>		Otro sistema (indique): _____
Fachada <u>Sencilla, ventaneria en aluminio</u>		
Aposentos <u>Local comercial , taller , area cambio de aceite</u>		Tanques de Gas:
Parqueos <input type="checkbox"/>		Gas LP: _____ Ubicación: _____
Otros _____		<i>En caso de encontrarse dentro, adjuntar fotografías de la ubicación y estado</i>
Red de agua caliente <u>no</u>		Estado Físico y de Mantenimiento General:
Tanque captación de agua <u>no</u>		Paredes <u>Regular</u> Cielos <u>Regular</u>
		Pisos <u>Regular</u> Cubierta <u>Regular</u>

Fisuras	Apreciación visual de desplome	
Repellos <u>Leve</u>	Paredes <u>Leve</u>	Pisos <u>Leve</u> Cielos <u>Leve</u>

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación: _____ Avance: _____

PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

Etapas	% avance acum.	% de giro	Detalle de avance esperado	
1				Se recomienda un primer giro: <u>0,0%</u> Equivalente al: Del monto destinado a construcción <i>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.</i>
2				
3				
4				
5				
6				
7				

OBSERVACIONES

El sistema eléctrico esta incumpliendo con código eléctrico ya que hay algunas secciones del mismo en las que el cableado eléctrico viaja sin entubado, la acometida eléctrica y los centros de cargas sí estan debidamente entubados con sus respectivos accesorios requeridos.

ANEXO FOTOGRAFICO

214-50304008920100-2026-U



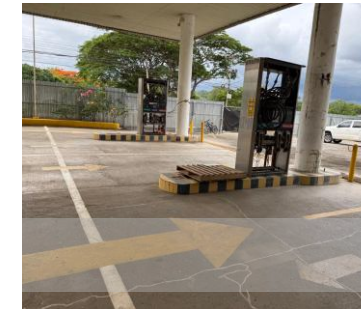
Entorno y vía



Frente



Perito en sitio



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



1



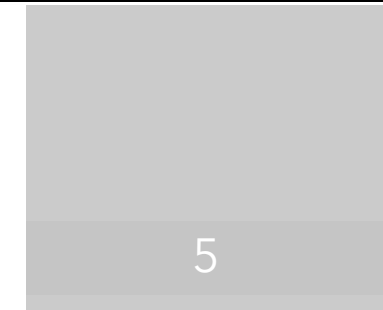
2



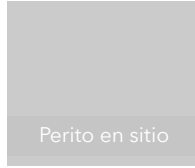
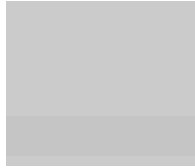
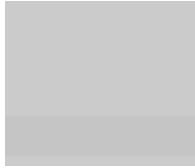
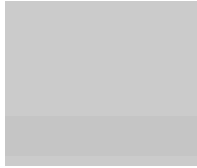
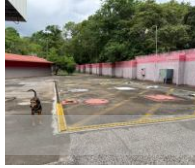
3



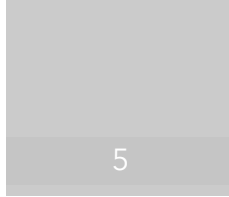
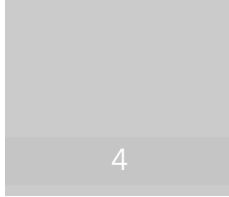
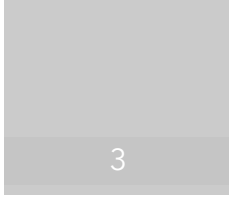
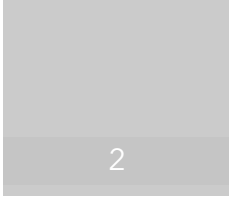
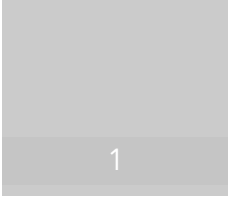
4



5

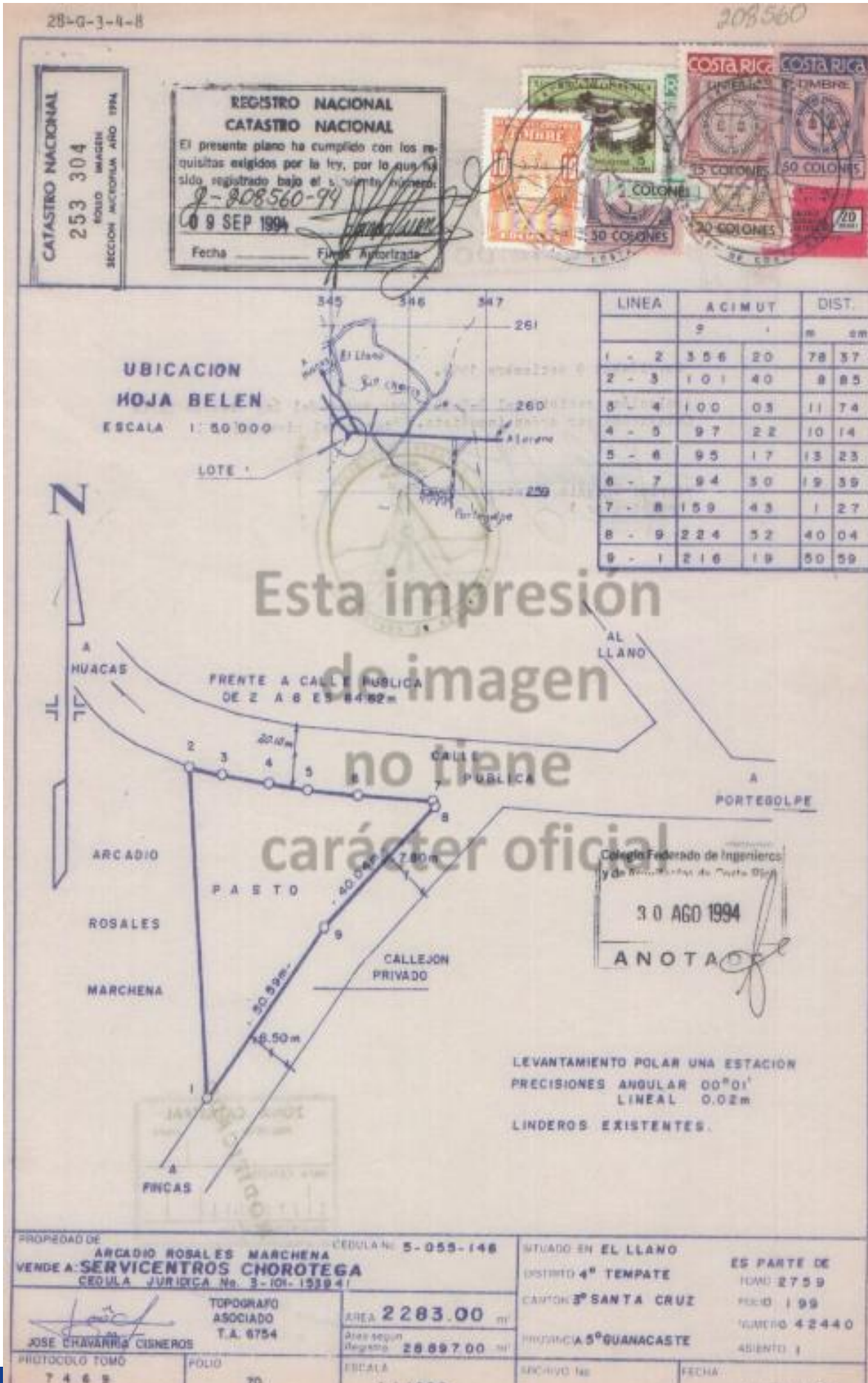


FOTOGRAFIAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-50304008920100-2026-U



INFORME REGISTRAL

214-50304008920100-2026-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 89201-000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 89201 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: TERRENO CON VARIOS EDIFICIOS
SITUADA EN EL DISTRITO 4-TEMPATE CANTON 3-SANTA CRUZ DE LA PROVINCIA DE
GUANACASTE
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:
NORTE : CALLE PUBLICA
SUR : CALLE PUBLICA
ESTE : CALLE PUBLICA
OESTE : ARCADIO ROSALES MARCHENA

MIDE: DOS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES METROS CUADRADOS
PLANO:G-0208560-1994
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL:503040089201__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
5-00042440 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 646,913,985.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA:4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO CUATRO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y UN MIL
DOSCIENTOS VEINTICINCO COLONES CON DIEZ CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2022-00180583-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 15-MAR-2022

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

RESERVAS LEY CAMINOS
CITAS: 311-13887-01-0002-001
AFECTA A FINCA: 5-00089201-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

AR INFORME REGISTRAL

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY AGUAS
CITAS: 311-13887-01-0003-001
AFECTA A FINCA: 5-00089201-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO
CITAS: 800-684138-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 20-004065-1206-CJ
AFECTA A FINCA: 5-00089201-000
INICIA EL: 04 DE MAYO DE 2021
FINALIZA EL: 04 DE MAYO DE 2031
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA LEGAL LEY 9428
CITAS: 2022-361310-01-1782-001
EXP. 2022-0048-RIM. RESOLUCIONES DE LAS 08:00 HRS. DEL 18/05/2022 Y DE LAS 08:00 HRS. DEL
27/05/2022
AFECTA A FINCA: 5-00089201-000
INICIA EL: 24 DE MAYO DE 2022
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitió el 02-06-2026 a las 12:46 horas

[Inicio](#) [Regresar](#) [Compartir](#)

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		MEDIA	
1	Informe de avalúo N°:	214-50304008920100-2026-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	SERVICENTROS CHOROTEGA SOCIEDAD ANONIM	Número de Exdudor: 3-101-153941
3	Nombre del Perito que valoró:	Rubén Sanabria Sáenz	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: SI
5	Monto del avalúo	236 318 678,00	Avalúo anterior: 193 494 565,60
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	0		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Rubén Sanabria Sáenz	Emp. N° 667
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	11/6/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)