

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECIÓN DE RECURSOS MATERIALES	214-50903017044700-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Bienes Adjudicados		
NOMBRE SOLICITANTE (S)		Céd. Identidad 4-000-001021	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			
NOMBRE DE EX DEUDOR		Céd. Identidad 2-0509-0951	
CAMBRONERO	CASTRO	FREDDY	
NOMBRE PROPIETARIO (S)		Proporción de Derechos	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	100%
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	05 - GUANACASTE		
Cantón:	09 - NANDAYURE		
Distrito:	03 - ZAPOTAL		
Localidad:	XMMP+3HM Nandayure, Provincia de Guanacaste		
DIRECCIÓN EXACTA			
DEL CEMENTERIO DE VISTAS DEL MAR, 2.3Km AL OESTE Y 897m AL SUR; XMMP+3HM Nandayure, Provincia de Guanacaste			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	G-1000506-2005	2 000,00 m2	
Identificador Predial	50903017044700	2 000,00 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Demasia NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO			¢16 062 000,00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢2 882 010,00
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢18 944 010,00
VALOR EN LETRAS: DIECIOCHO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL DIEZ COLONES 00/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	18-24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	Local
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:	RESIDENCIAL
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢0,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	Terreno con una vivienda y patio sin ocupantes. No cuenta con agua potable frente al bien. Hay servicio eléctrico instalado. El acceso es por calle pública asfaltada y en buenas condiciones. La casa se encuentra en estado de deterioro por falta de mantenimiento y uso. Posee una sección de su área con un valor diferencial.		
Nombre del Perito	<u>RUBÉN SANABRIA SÁENZ</u>		
Tipo de Profesional	ING.CIVIL	Carnet	IC-19228
Código Perito SIACC	667	Emp.	240
Nombre de la empresa	Firma del Perito		Identificación N° 1-1128-0083
Nombre y firma representate legal de la empresa		Cód. Empresa	
Fecha inspección:	10 julio 2025	Fecha informe:	11 julio 2025
Números telefónicos para contacto			87073564
Correo electrónico / Dirección WEB	rubensanabria@yahoo.com		

AVALÚO DEL TERRENO

214-50903017044700-2025-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		10 000,00		10 000,00		5 600,00		0,00		0,00	
Área	2000	3 000,00	1,1400	4000	1,2600	5000	1,3500		1,0000		1,0000
Ubicación	Medianero	Medianero	1,0000	Medianero	1,0000	Medianero	1,0000		1,0000		1,0000
Serv 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000		1,0000		1,0000
Serv 2	7	16	0,7634	16	0,7634	16	0,7634		1,0000		1,0000
Vía	5	5	1,0000	5	1,0000	5	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		0,8703		0,9619		1,0306		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		8 702,76		9 618,84		5 771,30					

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	€8 031 /m2	Valor ajustado	€8 031 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	1,0000	Área	2 000,00 m2	€0 / m2
VALOR UNITARIO FINAL		€8 031,00 /m2		
VALOR TOTAL DEL TERRENO		€16 062 000,00		

LINDEROS ACTUALES

NORTE	RESTO RESERVADO DE FRANCISCO	lote en verde
SUR	RESTO RESERVADO DE FRANCISCO	lote en verde
ESTE	Calle Publica	calle publica
OESTE	RESTO RESERVADO DE FRANCISCO	lote en verde

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	355 975	1 104 141	450
2	355 992	1 104 103	450

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos	Fecha Consulta
1	LOTE EN VERDE/ Gilberto Guerrero	Oferta	8842-4381	10/7/2025
		Coordenadas	Este Norte	
2	LOTE EN VERDE/ Jeffrey Zuñiga	Oferta		10/7/2025
		Coordenadas	87734990	
3		Oferta		
		Coordenadas	Este Norte	
4		Oferta		
		Coordenadas	Este Norte	
5		Oferta		
		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				214-50903017044700-2025-U		
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Terciaria		Caño	NO	Sistema Sanitario	
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	SÍ
Ancho de vía	12,50 m		Cordón	NO		
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA			Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	NO	Clase social	Baja	
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	NO a 0 m	Clase social zonas cercanas	Media Baja	
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 1000 m	Densidad poblacional	Baja	
Agua Potable	NO	Edificios Comerciales	NO a 0 m	Actividad del lugar		
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ a 0 m	Residencial /agrícola		
TV por Cable		Edificios públicos / comunales	NO a 0 m			
Medidores instalados	Sólo Electricidad					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS						
Frete principal:	42,73 m		Nivel sobre calle:	0,00 m		
Fondo:	50,21 m		Pendiente %	16		
Relación:	1,17505266		Tipo de vía:	4		
Servicios	S1	1	Ubicación:	Medianero		
	S2	7				
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):					Regular	
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0,00 m	Posibilidad de daños	Bajo	
Topografía	Ondulada	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA						
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 47,00%						
AFECTACIONES DEL BIEN						
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
11/7/2025	No hay					
OBSERVACIONES						
<p>Terreno con una vivienda y patio sin ocupantes. No cuenta con agua potable frente al bien. Hay servicio electrico instalado. El acceso es por calle pública asfaltada y en buenas condiciones.La casa se encuentra en estado de deterioro por falta de mantenimiento y uso. Posee una sección de su area con un valor diferencial.</p>						

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES

214-50903017044700-2025-U

CONSTRUCCIONES

Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
Vivienda	65,00	290 000	18 850 000	80	50	MM	0,4922	0,2780	2 579 265,00	10,9	39 681
Corredor	15,00	147 500	2 212 500	80	50	MM	0,4922	0,2780	302 745,00	10,9	20 183
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL	80,00		21 062 500						2 882 010,00		

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
	-	-	-	0	0				-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL	-		-						-		

MEJORAS AL TERRENO

Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL			-						-		

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

CONSTRUCCIONES	¢2 882 010,00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	¢0,00
VALOR TOTAL	¢2 882 010,00

MÉTODO DE DEPRECIACIÓN

DEFINICIONES

Área	Dimensión de la construcción	Estado	Estado físico del bien (Actual)	ESTADO	O	ÓPTIMO
	Medida en metros, m2, o unidades	Factor Depre.	Factor de Depreciación		MB	MUY BUENO
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo	Factor Estado	Factor de Estado		B	BUENO
VRN	Valor de Reposición Nuevo	VNR	Valor Neto de Reposición		I	INTERMEDIO
VUT	Vida Útil Total estimada del bien	VUR	Vida Útil Remanente		R	REGULAR
Edad	Edad del bien (años de construido)				D	DEFICIENTE
					M	MALO
				MM	MUY MALO	
				DM	DEMOLICIÓN	

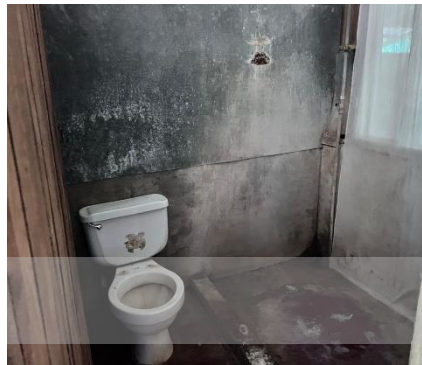
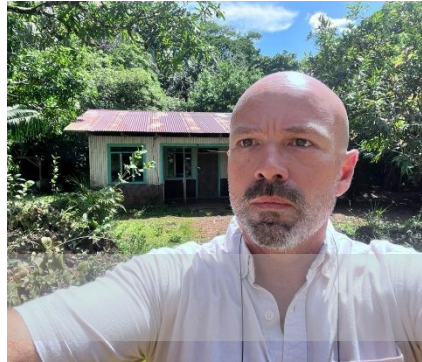
Método de depreciación utilizado: *Ross-Heidecke*

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.

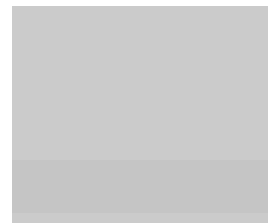
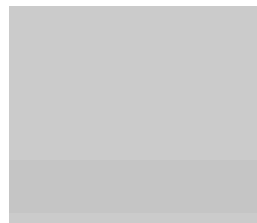
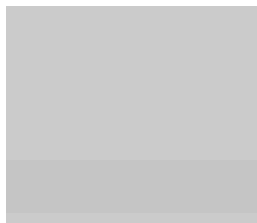
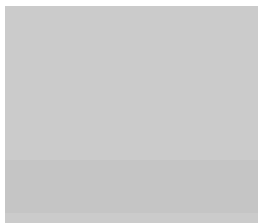
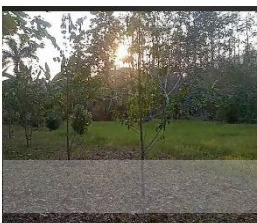
DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-50903017044700-2025-U																										
CONSTRUCCIONES																												
Tipo de construcción existente: Vivienda Estado de la edificación: Existente Nombre del Profesional Responsable de la obra: Nombre del Desarrollador: Número de Contrato CFIA: Documentos de construcción adicionales:	Uso predominante: Residencial Avance: 100% Presupuesto: ¢ Número permiso construcción: Propiedad utilizada por: Nombre Vigencia del contrato de arrendamiento: Área construcción principal: 90,00 m2 Porcentaje de cobertura: 5% Año de construcción: 1975																											
DETALLE DE ELEMENTOS																												
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: <u>VM01</u>	NÚMERO DE NIVELES: <u>1</u>																											
Estructura Madera Paredes Madera Entrepiso Techos Cubierta Cielos Pisos concreto lujado Fachada Aposentos Baños Otros Red de agua caliente Tanque captación de agua	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #ffff00;"> <th colspan="2" style="text-align: center; padding: 5px;">Sistema eléctrico:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="padding: 5px;">Entubado Conduit</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;"><u>SI</u> <u>PARCIAL</u></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Porcentaje</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;"><u>95%</u></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Caja breaker</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;"><u>SI</u></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Interruptor</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;"><u>Diyuntores</u></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Estado General</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;"><u>Bueno</u></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Gas LP</td> <td style="padding: 5px;"><u>Ubicación</u></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <thead> <tr style="background-color: #ffff00;"> <th colspan="4" style="text-align: center; padding: 5px;">Estado Físico y Mantenimiento:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="padding: 5px;">Paredes</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;"><u>Bueno</u></td> <td style="padding: 5px;">Cielos</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;"><u>Bueno</u></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Pisos</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;"><u>Bueno</u></td> <td style="padding: 5px;">Cubierta</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;"><u>Bueno</u></td> </tr> </tbody> </table>		Sistema eléctrico:		Entubado Conduit	<u>SI</u> <u>PARCIAL</u>	Porcentaje	<u>95%</u>	Caja breaker	<u>SI</u>	Interruptor	<u>Diyuntores</u>	Estado General	<u>Bueno</u>	Gas LP	<u>Ubicación</u>	Estado Físico y Mantenimiento:				Paredes	<u>Bueno</u>	Cielos	<u>Bueno</u>	Pisos	<u>Bueno</u>	Cubierta	<u>Bueno</u>
Sistema eléctrico:																												
Entubado Conduit	<u>SI</u> <u>PARCIAL</u>																											
Porcentaje	<u>95%</u>																											
Caja breaker	<u>SI</u>																											
Interruptor	<u>Diyuntores</u>																											
Estado General	<u>Bueno</u>																											
Gas LP	<u>Ubicación</u>																											
Estado Físico y Mantenimiento:																												
Paredes	<u>Bueno</u>	Cielos	<u>Bueno</u>																									
Pisos	<u>Bueno</u>	Cubierta	<u>Bueno</u>																									
Figuras																												
Repellos _____ Paredes _____ Pisos _____ Cielos _____	Apreciación visual de desplome Pisos _____ Cielos _____																											
OBRAS COMPLEMENTARIAS																												
Estado de la edificación: _____ Avance: _____	DESCRIPCIÓN																											
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN																												
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado																										
1																												
2																												
3																												
4																												
5																												
6																												
7																												
		Se recomienda un primer giro para SÍ construcción: Equivalente al: <u>0,0%</u> del monto del crédito destinado a construcción																										
OBSERVACIONES																												

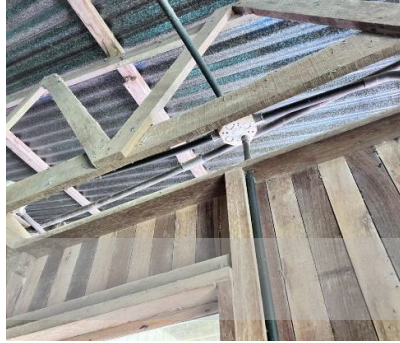
ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50903017044700-2025-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



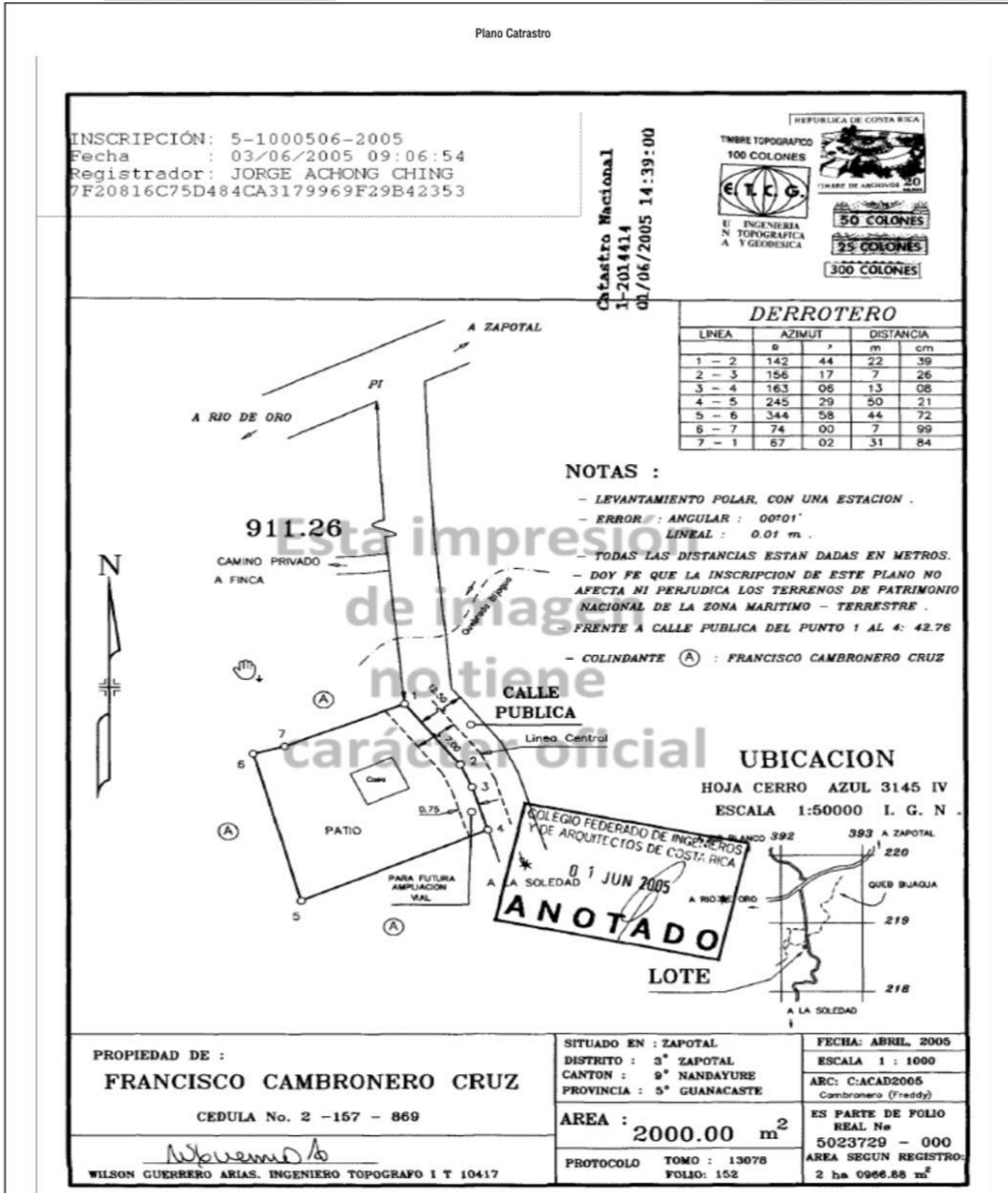


PLANO DE CATASTRO

214-50903017044700-2025-U

Informe de Avalúo No.: 62-50903017044700-2022-U

NAS No.: 5111917



PROPIEDAD DE :
FRANCISCO CAMBRONERO CRUZ
 CEDULA No. 2 -157 - 869

Wilson Guerrero Arias
 WILSON GUERRERO ARIAS, INGENIERO TOPOGRAFO I T 10417

SITUADO EN : ZAPOTAL
 DISTRITO : 3° ZAPOTAL
 CANTON : 9° NANDAYURE
 PROVINCIA : 5° GUANACASTE

AREA : **2000.00** m²

PROTOCOLO TOMO : 13078
 FOLIO: 152

FECHA: ABRIL, 2005
 ESCALA 1 : 1000

ARC: CACAD2005
 Cambronero (Freddy)

ES PARTE DE FOLIO REAL No 5023729 - 000
 AREA SEGUN REGISTRO: 2 ha 0966.88 m²

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 170447---000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 170447 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UNA CASA Y PATIO
SITUADA EN EL DISTRITO 3-ZAPOTAL CANTON 9-NANDAYURE DE LA PROVINCIA DE
GUANACASTE

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : RESTO RESERVADO DE FRANCISCO CAMBRONERO CRUZ

SUR : RESTO RESERVADO DE FRANCISCO CAMBRONERO CRUZ

ESTE : CALLE PUBLICA

OESTE : RESTO RESERVADO DE FRANCISCO CAMBRONERO CRUZ

MIDE: DOS MIL METROS CUADRADOS

PLANO:G-1000506-2005

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY

IDENTIFICADOR PREDIAL:509030170447__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO INSCRITA EN
5-00023729 000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 12,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: NUEVE MILLONES COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00575138-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 28-AGO-2023

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 11-07-2025 a las 07:15 horas

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 419-03901-01-0002-001
AFECTA A FINCA: 6-00260199 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
CITAS: 2019-88942-01-0001-001
INICIA EL: 01-FEB-2019
FINALIZA EL: 01-FEB-2034
FINCA REFERENCIA 600212976 000
AFECTA A FINCA: 6-00260199 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
CITAS: 2020-249105-01-0001-001
INICIA EL: 30-ABR-2020

about:blank

2/3

9/6/25, 10:27

about:blank

FINALIZA EL: 30-ABR-2025
FINCA REFERENCIA 600212976 000
AFECTA A FINCA: 6-00260199 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 09-06-2025 a las 10:24 horas

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media	
1	Informe de avalúo N°:	214-50903017044700-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	RUBÉN SANABRIA SÁENZ	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Sí
5	Monto del avalúo	18 944 010,00	Monto solicitado: 9 013 119,40
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	terreno con una vivienda y patio sin ocupantes. No cuenta con agua potable frente al bien. Hay servicio electrico instalado. El acceso es por calle pública asfaltada y en buenas condiciones.La casa se encuentra en estado de deterioro por falta de mantenimiento y uso. Posee una sección de su area con un valor diferencial		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Ruben Sanabria Sáenz	Emp. N° 667
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	17/7/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)