

| AVALÚO DE FINCA URBANA | | | INFORME DE AVALÚO | | |
|--|---|---|------------------------------------|----------------------------------|-------------|
| OFICINA PROPSÓITO DEL AVALÚO | | 214 - DIRECCIÓN DE BIENES AVALÚO DE BIEN INMUEBLE REALIZABLE - PROPIEDAD DE BNCR | 214-50304008386600-2025-U | | |
| 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 | | 100% |
| UBICACIÓN DEL BIEN | | | | | |
| Provincia: | 05 - GUANACASTE | | | | |
| Cantón: | 03 - SANTA CRUZ | | | | |
| Distrito: | 04 - TEMPATE | | | | |
| Localidad: | EL LLANO DE TEMPATE | | | | |
| DIRECCIÓN EXACTA | | | | | |
| Santa Cruz, Tempate, El Llano, Diagonal a Súper Mercado El Llano. 9762+8C7 El Llano, Provincia de Guanacaste | | | | | |
| REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA | | | | | |
| Inscripción de la Finca | Según el Plano | | | | |
| Plano de catastro N° | 1 156,00 m2 | | | | |
| Identificador Predial | 1 156,00 m2 | | | | |
| Diferencia de medidas | Porcentaje: | 0,00% | 0,00 m2 | Demasía | NO |
| AVALÚO | | | | | |
| VALOR DEL TERRENO | ₡31 791 156,00 | | | | |
| VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES | ₡42 591 082,00 | | | | |
| VALOR TOTAL DEL BIEN | ₡74 382 238,00 | | | | |
| VALOR EN LETRAS: | SETENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO COLONES 00/100 | | | | |
| Tiempo estimado para la venta del bien: | 24 | meses | Ámbito máximo de mercado potencial | Local | |
| Uso predominante del bien: | Otro | | Especifique: | Bien en desuso - Bien Realizable | |
| MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A | ₡42 591 082,00 | | | | |
| SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ | | | | | |
| OBSERVACIONES GENERALES | Inmueble propiedad de BNCR. Terreno tipo lote urbano con edificación tipo módulo de 5 cabinas (en mal estado de conservación) y otras edificaciones en estado de demolición. | | | | |
| Nombre del Perito | Ing. Carlos Enrique Sibaja Solano | | | | |
| Tipo de Profesional | Ingeniero Civil | Carnet | IC-18128 | Firma del Perito | |
| Código Perito SIACC | 483 | Emp. | | Identificación N° | 2-0596-0634 |
| Nombre de la empresa | Ing. Carlos Enrique Sibaja Solano | | | Cód. Empresa | 00000186 |
| Nombre y firma representante legal de la empresa | | | | | |
| Fecha inspección: | 18 junio 2025 | | Fecha informe: | 20 junio 2025 | |
| Números telefónicos para contacto | 8842-9263 | | | | |
| Correo electrónico / Dirección WEB | carlos.sibajasolano@gmail.com | | | | |

AVALÚO DEL TERRENO

214-50304008386600-2025-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

| Características | SUJETO | COMPARABLES | | | | |
|----------------------------|----------|-------------|-----------|-----------|----------|-----------|
| | | 1 Factor | 2 Factor | 3 Factor | 4 Factor | 5 Factor |
| VALOR ¢/m2 | | 40 000,00 | 44 800,00 | 45 000,00 | 0,00 | 0,00 |
| Área (m2) | 1 156,00 | 2 033,00 | 1,20 | 1 027,00 | 0,96 | 1 541,00 |
| Frente (m) | 23,15 | 20,00 | 1,04 | 20,00 | 1,04 | 20,00 |
| Tipo Vía | 5,00 | 4,00 | 0,94 | 4,00 | 0,94 | 2,00 |
| Serv. 1 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Serv. 2 | 16,00 | 16,00 | 1,00 | 16,00 | 1,00 | 16,00 |
| F.N | | 0,90 | | 0,90 | | 0,90 |
| | | 1,00 | | 1,00 | | 1,00 |
| | | 1,00 | | 1,00 | | 1,00 |
| | | 1,00 | | 1,00 | | 1,00 |
| | | 1,00 | | 1,00 | | 1,00 |
| F.N = (Factor Negociación) | | 1,00 | | 1,00 | | 1,00 |
| | | 1,00 | | 1,00 | | 1,00 |
| Factor de Homologación | | 1,0543 | | 0,8416 | | 0,8456 |
| Valores Homologados | | 42 173,20 | | 37 704,01 | | 38 051,15 |

FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

| DESCRIPCIÓN | FACTOR | DETALLE | | |
|-------------|--------|---------------|-----------|---|
| | | Área afectada | 347,25 m2 | No se valora Área afectada por Ley 7575 Art. 33 |
| Afectación | 0,0000 | Área afectada | 347,25 m2 | No se valora Área afectada por Ley 7575 Art. 33 |
| | 1,0000 | Área afectada | 0,00 m2 | |
| | 1,0000 | Área afectada | 0,00 m2 | |

VALOR DEL TERRENO

| | | | | |
|--------------------------------|-------------|----------------|--------------|-----------------------------------|
| Valor conclusivo | ¢39 309 /m2 | Valor ajustado | ¢27 501 / m2 | Valor unitario Mejoras al Terreno |
| Factor secciones | 0,6996 | Área | 1 156,00 m2 | ¢0 / m2 |
| VALOR UNITARIO FINAL | | | | |
| VALOR TOTAL DEL TERRENO | | | | |

LINDEROS ACTUALES

| | | |
|-------|------------------------------|----------------------|
| NORTE | Calle Pública | Calle de Asfalto |
| SUR | Arcadio Rosales Marchena | Terreno con vivienda |
| ESTE | Juan José Marchena Rodríguez | Terreno con vivienda |
| OESTE | Wilbert Bran Contreras | Terreno con vivienda |

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05
PRECISIÓN

| VÉRTICE | ESTE | NORTE | Altitud |
|---------|---------|-----------|---------|
| 1 | 308 435 | 1 146 174 | 48 |
| 2 | 308 458 | 1 146 173 | 48 |
| 3 | 308 455 | 1 146 122 | 48 |
| 4 | 308 431 | 1 146 123 | 48 |

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

| Nº | Descripción | Tipo información | Números de Contactos | | | Fecha Consulta |
|----|---|------------------|----------------------|---------|-------|----------------|
| 1 | Lote en Verde - Santa Rosa de Tamarindo | Oferta | 8885-4945 | | | 12/3/2025 |
| | | Coordinadas | Este | 307 359 | Norte | 1 139 821 |
| 2 | Terreno con Edificaciones - Huacas de Tamarindo | Base de Datos | 8842-9263 | | | 12-06-025 |
| | | Coordinadas | Este | 304 988 | Norte | 1 145 950 |
| 3 | Terreno con Edificaciones - Huacas de Tamarindo - Huacas Centro | Base de Datos | 8719-5978 | | | 17/7/2024 |
| | | Coordinadas | Este | 305 665 | Norte | 1 143 537 |
| 4 | | | | | | |
| 5 | | | | | | |

| DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO | | | 214-50304008386600-2025-U |
|--|--|--------------------------------|---------------------------|
| VÍAS DE COMUNICACIÓN | | ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS | |
| Tipo de ruta | Terciaria | Caño | Sí |
| Material | Asfalto | Sistema Sanitario | Tanque séptico |
| Ancho de vía | 14,00 m | Cuneta | NO |
| Acera | NO | Cordón | Sí |
| ACCESO A LA FINCA | | | |
| Calle pública | | | |
| DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS | | DATOS SOCIOECONÓMICOS | |
| Teléfono | Sí ICE | Internet por Cable | Sí |
| Alumbrado | Sí Coopeg. | Jardines y Parques | Sí a 200 m |
| Electricidad | Sí Coopeg. | Transporte Público | Sí a 200 m |
| Agua Potable | Sí Asada | Edificios Comerciales | Sí a 200 m |
| Señal celular | Sí Varios | Recolección de basura | Sí a 0 m |
| TV por Cable | Sí | Edificios públicos / comunales | Sí a 200 m |
| Medidores instalados | Ninguno | MIXTA - RESIDENCIAL/COMERCIAL | |
| CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS | | | |
| Frente principal: | 23,15 m | Nivel sobre calle: | 0,00 m |
| Fondo: | 57,44 m | Pendiente % | 0 |
| Relación: | 2,4812095 | Tipo de vía: | 4 |
| Servicios | S1 2 S2 16 | Ubicación: | Medianero |
| RIESGOS POTENCIALES | | | |
| Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados: | NO | | |
| Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres: | | | |
| Cuerpo de agua cerca | Arroyo | Distancia | 0,00 m |
| Topografía | Plana | Pendiente | No Aplica |
| Posibilidad de daños Bajo | | | |
| Riesgo deslizamiento Ninguno | | | |
| GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA | | | |
| La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 90,00% | | | |
| AFECTACIONES DEL BIEN | | | |
| FECHA ESTUDIO | GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES | | |
| 16/6/2025 | - | | |
| OBSERVACIONES | | | |
| <p><i>Yurro que atraviesa el terreno ha sido canalizado y en apariencia no tiene caudal, sin embargo, no se valora área de terreno afectada por Ley 7575 Art. 33, ya que el terreno según lo indica el plano de catastro es atravesado por un yurro. Las edificaciones existentes en el lote están ya sea encuentran en deficiente estado de conservación unas, y las otras en estado de demolición. Servicios públicos desconectados (Se asume que hay disponibilidad).</i></p> | | | |

| AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES | | | | | | | | 214-50304008386600-2025-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 | | | | | | | | | | |
| Cabinas | 150,00 | 410 000 | 61 500 000 | 60 | 30 | D | 0,6250 | 0,6780 | 26 060 700,00 | 25,4 | 173 738 | | | | | | | | | | |
| Corredor Cabinas | 60,00 | 150 000 | 9 000 000 | 60 | 30 | D | 0,6250 | 0,6780 | 3 813 780,00 | 25,4 | 63 563 | | | | | | | | | | |
| | | | - | | | | | | - | | | | | | | | | | | | |
| | | | - | | | | | | - | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | 210,00 | | 70 500 000 | | | | | | 29 874 480,00 | | | | | | | | | | | | |
| OBRAS COMPLEMENTARIAS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Forma de explotación | Long m | V. Unit. ¢ / m | VRN ¢ | VUT años | Edad años | Estado | Factor Depre. | Factor Estado | VNR ¢ | VUR años | Valor Unitario Final ¢ / m2 | | | | | | | | | | |
| Tapia Block | 94,00 | 200 000 | 18 800 000 | 70 | 30 | B | 0,6939 | 0,9748 | 12 716 602,00 | 47,3 | 135 283 | | | | | | | | | | |
| | | | - | | | | | | - | | | | | | | | | | | | |
| | | | - | | | | | | - | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | 94,00 | | 18 800 000 | | | | | | 12 716 602,00 | | | | | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | | | | | | ¢29 874 480,00 | | | | | | | | | | |
| OBRAS COMPLEMENTARIAS | | | | | | | | | | | ¢12 716 602,00 | | | | | | | | | | |
| VALOR TOTAL | | | | | | | | | | | ¢42 591 082,00 | | | | | | | | | | |
| MÉTODO DE DEPRECIACIÓN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| DEFINICIONES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Área | Dimensión de la construcción Medida en metros, m2, o unidades | Estado | Estado físico del bien (Actual) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| V. Unit. | Valor Unitario Nuevo | Factor Depre. | Factor de Depreciación | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| VRN | Valor de Reposición Nuevo | VNR | Valor Neto de Reposición | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| VUT | Vida Útil Total estimada del bien | VUR | Vida Útil Remanente | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Edad | Edad del bien (años de construido) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Método de depreciación utilizado: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ross-Heidecke | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | |
|--------|----|------------|
| ESTADO | O | ÓPTIMO |
| | MB | MUY BUENO |
| | B | BUENO |
| | I | INTERMEDIO |
| | R | REGULAR |
| | D | DEFICIENTE |
| | M | MALO |
| | MM | MUY MALO |
| | DM | DEMOLICIÓN |

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-50304008386600-2025-U

CONSTRUCCIONES

| | | | | | |
|--|-----------------------|--------------------------|-----------------------------------|----------------------|--------------|
| Tipo de construcción existente: | MÓDULO DE 5 CABINAS | | Uso predominante: | Otros | |
| Estado de la edificación: | Existente | | Avance: | 100% | Presupuesto: |
| Nombre del Profesional Responsable de la obra: | | | | | |
| Nombre del Desarrollador: | | | | | |
| Número de Contrato CFIA: | | | | | |
| Documentos de construcción adicionales: | | | | | |
| Propiedad utilizada por: | En desuso | Nombre | BIEN REALIZABLE PROPIEDAD DE BNCR | | |
| Vigencia del contrato de arrendamiento: | | | | | |
| Área construcción principal: | 210,00 m ² | Porcentaje de cobertura: | 18% | Año de construcción: | 1995 |

DETALLE DE ELEMENTOS

| TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: | CB01 | NÚMERO DE NIVELES: | 1 | Sistema eléctrico: |
|-----------------------------------|------------------------------------|--------------------|---|--------------------|
| Estructura | PREFABRICADO DE PANELES VERTICALES | | | |
| Paredes | PREFABRICADO DE PANELES VERTICALES | | | |
| Entrepiso | NO (EDIFICACIÓN DE UN SOLO NIVEL) | | | |
| Techos | ESTRUCTURA METÁLICA - CERCHAS | | | |
| Cubierta | LÁMINA ONDULADA HG | | | |
| Cielos | CIELOS EN GYPSUM | | | |
| Pisos | PISOS CERÁMICOS | | | |
| Fachada | SENCILLA A UN AGUA | | | |
| Aposentos | MÓDULO DE 5 CABINAS, | | | |
| Baños | CADA CABINA TIENE UN BAÑO COMPLETO | | | |
| Otros | - | | | |
| Red de agua caliente | NO | | | |
| Tanque captación de agua | NO | | | |

Fisuras

| Repellos | Leve | Paredes | Leve | Pisos | Leve | Cielos | Importante |
|----------|------|---------|------|-------|------|--------|------------|
| Pisos | Leve | | | | | | |

OBRAS COMPLEMENTARIAS

| | |
|---------------------------|---------|
| Estado de la edificación: | Avance: |
| DESCRIPCIÓN | |

PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

| Etapas | % de avance | Detalle de avance esperado | Se recomienda un primer giro para construcción: | SÍ |
|--------|-------------|----------------------------|---|----|
| 1 | | | | |
| 2 | | | | |
| 3 | | | | |
| 4 | | | | |
| 5 | | | | |
| 6 | | | | |
| 7 | | | | |

OBSERVACIONES

La edificación valorado tipo módulo de 5 cabinas, se encuentran en deficiente estado de conservación, dicha edificación se ubica en un extremo Este a 2,5 m del canal de concreto del yurro que atraviesa el lote, en apariencia dicha edificación estaría potencialmente invadiendo la zona de protección a cuerpo de agua según lo indicado en el Art. 33 de la Ley N° 7575. Edificación requiere mantenimiento correctivo urgente por su avanzado deterioro.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50304008386600-2025-U


Terreno Valorado

Calle Pública

Visita de Avalúo

Cabinas Valoradas

Cabinas Valoradas

Deterioro en Cabinas

Cabinas Valoradas

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

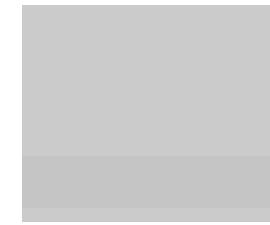


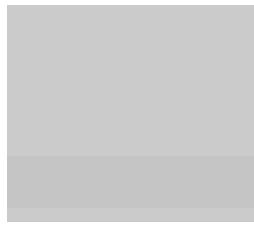
encuentro.com

Bienes Raíces Vehículos Empleos y Servicios Marketplace











FOTOGRAFÍAS DE INMUEBLE VALORADO (EDIFICACIONES EN MAL ESTADO & CANAL PLUVIAL)



ESTUDIO DE REGISTRO

214-50304008386600-2025-U

16/6/25, 12:20

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales del Registro Nacional

Inicio | Ayuda | Preguntas Frecuentes | Entidades Receptoras | Contáctenos | Desconectar | Carlos Enrique Sibaja |

Detalle de Certificaciones o Productos ★
Bienes Monitoreados
Búsqueda Gráfica Marcas
Carrito de Compras
Consultas Gratuitas ★
Certificación Imágenes ★
Historial de Compras
Historial de Usos
Impuesto Personas Jurídicas
Índice Personas Físicas
Índice de Personas Jurídicas
Transitorio III Ley 9428
Mi Cuenta
Mi Inventario
Reserva de Matrícula
Solicitud de Placas
Consulta Salidas del País
Certificado Catastral
Tarjeta de Salidas del País
Título de Propiedad

Avisos importantes

- Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sirvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 83866---000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 83866 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO APTO PARA CONSTRUIR
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 CON FRENTE 21 M LINEAL
SUR : ARACADIO ROSALES MARCHENA
ESTE : JUAN JOSE MARCHENA RODRIGUEZ
OESTE : WILBERT BRAN CONTRERAS

MIDE: MIL CIENTO CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS

PLANO:G-1735190-2014

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL: NO HAY

IDENTIFICADOR PREDIAL:503040083866

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA
PROVINCIA DE GUANACASTE NUMERO 83866 Y ADEMÁS PROVIENE DE INFOR POSESO

VALOR FISCAL: 96,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURÍDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: SETENTA MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL TRESCENTOS
SESENTA Y TRES COLONES CON TREINTA Y SIETE CENTIMOS

DUÉN DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00608199-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 27-AGO-2024

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY**GRAVAMENES O AFECTACIONES: SI HAY**

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 404-05976-01-0901-001

AFFECTA A FINCA: 5-00083866 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 16-06-2025 a las 12:20 horas

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

Todos los derechos reservados . 2024 . Registro Nacional . San José, Curridabat . Apartado Postal 523-2010 Curridabat
mpdigital@mpgo.cr

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior



<https://www.mpdigital.com/shopping/consultaDocumentos/RespConsultaNúmeroFinca.jspx>

1/1

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES

| Calificación de la Liquidez | | Media Alta | | |
|-----------------------------|--|-----------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|
| 1 | Informe de avalúo N°: | 214-50304008386600-2025-U | Tipo: | Urbano |
| 2 | Nombre del Solicitante | BANCO NACIONAL DE COSTA RICA | Número de cédula: | 4-000-001021 |
| 3 | Nombre del Perito que valoró: | Ing. Carlos Enrique Sibaja Solano | Empresa: | Ing. Carlos Enrique Sibaja Solano |
| 4 | Avalúo para: | Originación | Aplica revisión de fondo: | No |
| 5 | Monto del avalúo | 74 382 238,00 | Monto solicitado: | 70 668 363,37 |
| 6 | EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN: | | | |
| 7 | Inmueble propiedad de BNCR. Terreno tipo lote urbano con edificación tipo módulo de 5 cabinas (en mal estado de conservación) y otras edificaciones en estado de demolición. | | | |
| 8 | Nombre y firma de quien aplica la matriz | Ing. Carlos Enrique Sibaja Solano | Emp. N° | 483 |
| 9 | Fecha de aplicación 1 (Avalúo) | 20/6/2025 | Fecha de aplicación 2 (Correcciones) | |

ACEPTAR