

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-50304008386600-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		AVALUO DE BIEN INMUEBLE REALIZABLE - PROPIEDAD DE BNCR			
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	
Proporción de Derechos					
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°	G-1735190-2014		1 156,00 m2		
Identificador Predial	50304008386600		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									
			1Factor		2Factor		3Factor		4Factor		5Factor	
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	1,10	1,0000		1,0000	
Frente (m)	23,15		20,00	1,04	20,00	1,04	20,00	1,04	1,0000		1,0000	
Tipo Vía	5,00		4,00	0,94	4,00	0,94	2,00	0,82	1,0000		1,0000	
Serv. 1	1,00		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000		1,0000	
Serv. 2	16,00		16,00	1,00	16,00	1,00	16,00	1,00	1,0000		1,0000	
F.N			0,90		0,90		0,90		1,0000		1,0000	
			1,00		1,00		1,00		1,0000		1,0000	
			1,00		1,00		1,00		1,0000		1,0000	
			1,00		1,00		1,00		1,0000		1,0000	
			1,00		1,00		1,00		1,0000		1,0000	
F.N = (Factor Negociación			1,00		1,00		1,00		1,0000		1,0000	
			1,00		1,00		1,00		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación			1,0543		0,8416		0,8456		1,0000		1,0000	
Valores Homologados			42 173,20		37 704,01		38 051,15					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO												
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE									
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		€/ m2					
VALOR UNITARIO FINAL							€27 501,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO							€31 791 156,00					
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												
VÉRTICE	ESTE						NORTE				PRECISIÓN	
1	308 435						1 146 174				Altitud	
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		
					Coordenadas		Este	307 359	Norte	1 139 821		
2	Terreno con Edificaciones - Huacas de Tamarindo				Base de Datos		8842-9263			12-06-025		
					Coordenadas		Este	304 988	Norte	1 145 950		
3	Terreno con Edificaciones - Huacas de Tamarindo - Huacas Centro				Base de Datos		8719-5978			17/7/2024		
					Coordenadas		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	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	14,00 m		Cordón	SÍ	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	Coopeg.	Jardines y Parques	SÍ a 200 m	Media
Electricidad	SÍ	Coopeg.	Transporte Público	SÍ a 200 m	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	Asada	Edificios Comerciales	SÍ a 200 m	Media Baja
Señal celular	SÍ	Varios	Recolección de basura	SÍ a 0 m	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ a 200 m	Media
Medidores instalados	Ninguno				Actividad del lugar
				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, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:					
Cuerpo de agua cerca	Arroyo	Distancia	0,00 m	Possibilidad de daños	Bajo
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	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>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).</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										ESTADO	O MB B I R D M MM DM	ÓPTIMO
DEFINICIONES												MUY BUENO
Área	Dimensión de la construcción			Estado	Estado físico del bien (Actual)							BUENO
	Medida en metros, m2, o unidades			Factor Depre.	Factor de Depreciación							INTERMEDIO
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado	Factor de Estado							REGULAR
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VNR	Valor Neto de Reposición							DEFICIENTE
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VUR	Vida Útil Remanente							MALO
Edad	Edad del bien (años de construido)								MUY MALO			
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke								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: Número permiso construcción:
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 m2 Porcentaje de cobertura: 18% Año de construcción: 1995

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: CB01		NÚMERO DE NIVELES: 1
Estructura	PREFABRICADO DE PANELES VERTICALES	Sistema eléctrico: Entubado Conduit <u>NO</u> <u>PARCIAL</u> Porcentaje <u>0%</u> Caja breaker <u>NO</u> Interruptor <u>Cuchilla</u> Estado General <u>Deficiente</u> Gas LP <u> </u> Ubicación <u> </u>
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,	Estado Físico y Mantenimiento: Paredes <u>Deficiente</u> Cielos <u>Malo</u> Pisos <u>Deficiente</u> Cubierta <u>Deficiente</u>
Baños	CADA CABINA TIENE UN BAÑO COMPLETO	
Otros	-	
Red de agua caliente	NO	
Tanque captación de agua	NO	

Fisuras

Apreciación visual de desplome

Repellos	<u>Leve</u>	Paredes	<u>Leve</u>	Pisos	<u>Leve</u>	Cielos	<u>Importante</u>
Pisos	<u>Leve</u>						

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: <u>SÍ</u>
1			Equivalente al: <u>0,0%</u> del monto del crédito destinado a construcción
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

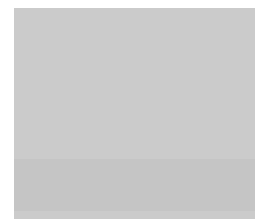
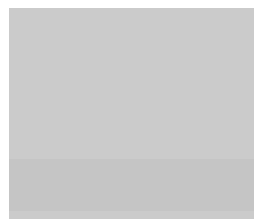
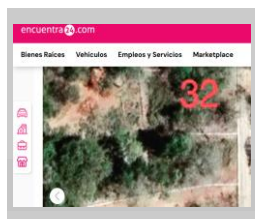


Deterioro en Cabinas



Cabinas Valoradas

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES





Canal Pluvial



No va



No Valorado



Inmueble Valorado



Inmueble Valorado

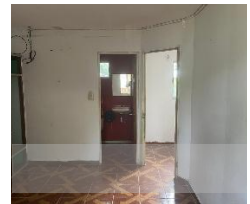
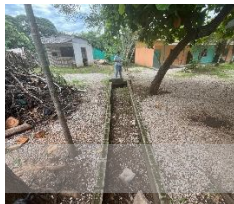
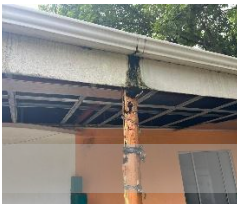


Interior Cabinas



Interior Cabinas

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



PLANO DE CATASTRO

214-50304008386600-2025-U

INSCRIPCIÓN: 5-1735190-2014

Fecha: 24/04/2014 10:45:33

CBBB153B7234CB0F4C4B6594CFA087A5

Catastro Nacional
2014-26511-C
21/04/2014 08:28:30
Reingreso [Apelación]

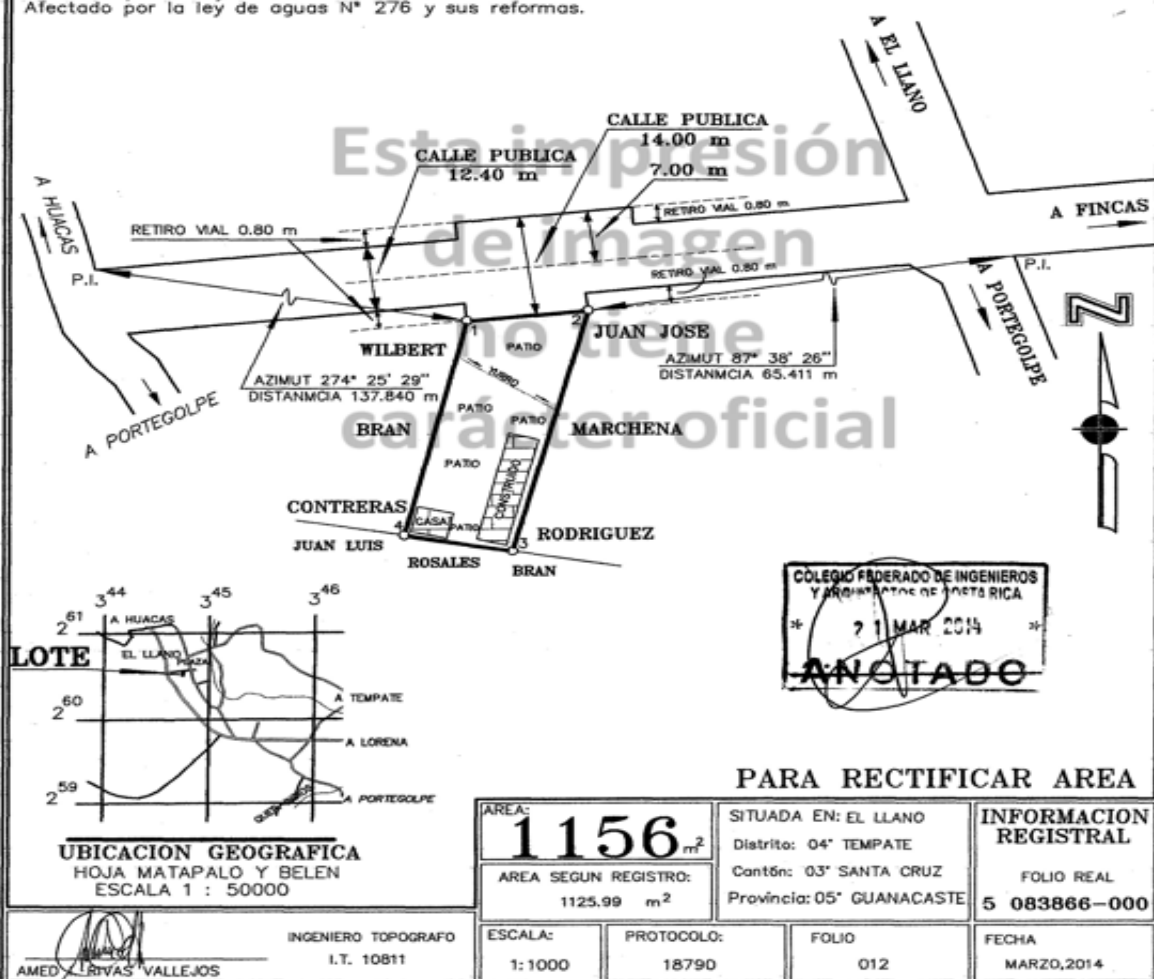
Catastro Nacional
2014-26511-C
21/03/2014 12:25:28

NOTAS

Levantamiento polar. Poligonal abierta.
Error angular no se da por el metodo utilizado.
Error lineal estimado 0.02 m.
Doy fe que los linderos son existentes.
Frente a calle pública de 1 a 2 con 23.15 m.
Modifica al plano catastrado G-29213-1992.
Afectado por la ley forestal N° 7575 Art 33.
Afectado por la ley de aguas N° 276 y sus reformas.

LINEA	A C I M U T	DIST.(m)
1-2	088° 17.4'	23.15
2-3	198° 30.2'	57.44
3-4	284° 07.2'	20.87
4-1	017° 28.9'	51.05

AREA= 1156



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, sírvase 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 : ARCADIO 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 ADEMAS PROVIENE DE INFOR POSESO

VALOR FISCAL: 96,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: SETENTA MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS
SESENTA Y TRES COLONES CON TREINTA Y SIETE CENTIMOS
DUEÑO 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
AFECTA 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@rnp.go.cr

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

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.		ACEPTAR
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)