

AVALÚO DE FINCA URBANA			INFORME DE AVALÚO	
<b>OFICINA</b>	214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-50201013764100-2025-U	
<b>PROPÓSITO DEL AVALÚO</b>	ADMINISTRACION DE BIENES			
<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>				
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021	
<b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>				
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021	
<b>NOMBRE EX DEUDOR (S) 9887-1</b>				
ZUNIGA	ARIAS	LUIS FERNANDO	Céd. Identidad 5-0223-0500	
<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>				
Provincia:	05 - GUANACASTE			
Cantón:	02 - NICOYA			
Distrito:	01 - NICOYA			
Localidad:	Nicoya			
<b>DIRECCIÓN EXACTA</b>				
DE LA VENTA DE AUTOS "AUTOS GRECIA", 73M NORESTE. GOOGLE PLUS CODE: 5H92+2J2, Provincia de Guanacaste, Nicoya, Bosques Don José				
<b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>				
Inscripción de la Finca			Según	el Registro y el Plano
Plano de catastro N°	<b>G-0823376-2002</b>		930.71 m2	NO SE UBICA EN ZONA
Identificador Predial	<b>50201013764100</b>		930.71 m2	CATASTRADA
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasía NO
<b>AVALÚO</b>				
VALOR DEL TERRENO				¢29,795,749.94
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢4,503,936.00
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>				<b>¢34,299,685.94</b>
VALOR EN LETRAS:	TREINTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO COLONES 94/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	General	
Uso predominante del bien:	Industria	Especifique:	TALLER	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢4,503,936.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			SÍ	
OBSERVACIONES GENERALES	Terreno de forma regular, medianero, plano, a nivel de calle. El terreno cuenta con construcciones, que algunas por su estado de conservación, no son consideradas dentro del presente reporte. El valuador no asume responsabilidad respecto a la calidad ni capacidad soportante de los suelos, ni de las construcciones, ni a los vicios ocultos de los mismos. No se observaron indicios de que existan personas ajenas ingresando al inmueble.			
<b>Nombre del Perito</b> <u>JOSE EFRAIN MAZARIEGOS ZAMORA</u>				
Tipo de Profesional	<u>Ing. Civil</u>	Carnet	<u>19216</u>	Firma del Perito
Código Perito SIACC	<u>773</u>	Emp.	<u>N/A</u>	Identificación N°
Nombre de la empresa				<u>Cód. Empresa</u> <u>00000355</u>
Nombre y firma representate legal de la empresa				
Fecha inspección:	<u>7 julio 2025</u>	Fecha informe:	<u>8 julio 2025</u>	
Números telefónicos para contacto	<u>88373644</u>			
Correo electrónico / Dirección WEB	<u>jose@mazamcr.com / www.mazamcr.com</u>			

AVALÚO DEL TERRENO						214-50201013764100-2025-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		31,034.50		49,627.80		20,000.00		26,131.00		0.00	
Extensión (m2)	930.71	1,160.00	1.0754	403	0.7587	1700	1.2199	930.71	1.0000		1.0000
Frente (m)	19.98	15	1.0743	16	1.0571	19	1.0127	19.98	1.0000		1.0000
Regularidad	1	1.00	1.0000	1.00	1.0000	1	1.0000	1	1.0000		1.0000
% de Pendiente	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000		1.0000
Nivel (m)	0	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000		1.0000
Tipo de vía	4	4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000		1.0000
Servicios 1	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000		1.0000
Servicios 2	16	16	1.0000	14	1.0618	14	1.0618	16	1.0000		1.0000
Ubicación	Medianero	Medianero	1.0000	Servid	1.0779	Servid	1.0779	Medianero	1.0000		1.0000
Negociación	1	0.95	0.9500	0.9	0.9000	0.95	0.9500	1	1.0000		1.0000
Localización	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000		1.0000
			1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000
Factor de Homologación		1.0975		0.8261		1.3432		1.0000			1.0000
Valores Homologados		34,060.95		40,997.57		26,864.78		26,131.00			
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	€32,014 /m2	Valor ajustado	€32,014 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno							
Factor secciones	1.0000	Área	930.71 m2	€/ m2							
<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>						<b>€32,014.00 /m2</b>					
<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO</b>						<b>€29,795,749.94</b>					
LINDEROS ACTUALES											
<b>NORTE</b>	JOSE GOLDENBERG GUEVARA					SIN CONSTRUCCIONES					
<b>SUR</b>	CALLE PUBLICA					EN LASTRE					
<b>ESTE</b>	JOSE GOLDENBERG GUEVARA					CON CONSTRUCCIONES					
<b>OESTE</b>	ANDRES RODRIGUEZ MORALES					CON CONSTRUCCIONES					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											PRECISIÓN 6.00 m
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	340,876					1,124,531					133
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	Propiedad a la venta a 150 mts del sujeto. Vende el propietario Jorge Oviedo.	Oferta	83870727			8/7/2025					
		Coordenadas	Este		Norte						
2	Lote a la venta en servidumbre a 600 mts del sujeto. Vende el propietario Ricardo Castro.	Oferta	89091210			8/7/2025					
		Coordenadas	Este		Norte						
3	Lote a la venta en servidumbre a 600 mts del sujeto. Vende el propietario Elber Mejía.	Oferta	88358181			8/7/2025					
		Coordenadas	Este		Norte						
4	Avalúo No. 00-50201013764100-2022-U realizado al sujeto por Ing. Alejandro Campos	Base de Datos	88659115			8/7/2025					
		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		214-50201013764100-2025-U	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>	
Tipo de ruta	<u>Camino vecinal</u>	Caño	<u>NO</u> Sistema Sanitario <u>Tanque séptico</u>
Material	<u>Lastre fino</u>	Cuneta	<u>NO</u> Alcantarillado pluvial <u>NO</u>
Ancho de vía	<u>14.00 m</u>	Cordón	<u>NO</u>
Acera	<u>NO</u>	<b>ACCESO A LA FINCA</b> <u>Calle pública</u>	
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>		<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	<u>SÍ</u>	Internet por Cable	<u>SÍ</u>
Alumbrado	<u>SÍ</u>	Jardines y Parques	<u>SÍ</u> a 0 m
Electricidad	<u>SÍ</u> COOPEGUANA	Transporte Público	<u>SÍ</u> a 0 m
Agua Potable	<u>SÍ</u> AYA	Edificios Comerciales	<u>SÍ</u> a 0 m
Señal celular	<u>SÍ</u>	Recolección de basura	<u>SÍ</u> a 0 m
TV por Cable	<u>SÍ</u>	Edificios públicos / comunales	<u>SÍ</u> a 0 m
Medidores instalados	<u>Ninguno</u>	Clase social <u>Media</u>	
		Clase social zonas cercanas <u>Media</u>	
		Densidad poblacional <u>Media</u>	
		Actividad del lugar	
		<u>MIXTO (COMERCIAL - RESIDENCIAL)</u>	
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>			
Frete principal:	<u>19.98 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>0.00 m</u>
Fondo:	<u>46.59 m</u>	Pendiente %	<u>1</u>
Relación:	<u>2.33183183</u>	Tipo de vía:	<u>4</u>
Servicios	S1 <u>1</u>	Ubicación:	<u>Medianero</u>
	S2 <u>16</u>		
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:		<u>NO</u>	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):		<u>Óptimo</u>	
Cuerpo de agua cerca	<u>No</u> Distancia	Posibilidad de daños	<u>Ninguno</u>
Topografía	<u>Plana</u> Pendiente <u>No Aplica</u>	Riesgo deslizamiento	<u>Ninguno</u>
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>73.00%</u>			
<b>AFECCIONES DEL BIEN</b>			
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>		
8/7/2025	NO HAY AFECCIONES. SI HAY GRAVAMENES. CONDICIONES REF:1925-371-001 CITAS: 284-02909-01-0901-001. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 447-15573-01-0001-001. Durante la visita al sitio no se determinaron servidumbres fisicas que demeritaran el bien.		
<b>OBSERVACIONES</b>			
Terreno de forma regular, medianero, plano, y a nivel de calle. Se ingresa por calle pública con superficie de rodamiento en lastre en regular estado. Esta calle presenta un ancho de vía regular y un tránsito promedio diario bajo. Muy cerca de la ruta Nacional 21 que conecta Nicoya con Liberia. Se encuentra en una zona de transición residencial a comercial debido a su cercanía al centro activo de Nicoya. El sujeto cuenta con disponibilidad a todos los servicios básicos agua, electricidad, teléfono, sin embargo durante la inspección los medidores se encontraban desconectados. Su mayor potencial es su cercanía			





**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-50201013764100-2025-U



FRENTE



INFRAESTRUCTURA PREDIAL



VISTA GENERAL DEL INMUEBLE



VISTA GENERAL DEL INMUEBLE



NAVE INDUSTRIAL



NAVE INDUSTRIAL



NAVE INDUSTRIAL



OFICINA EN ESTADO DE DEMOLICION



BAÑO EN ESTADO DE DEMOLICION



MEDIDOR ELECTRICO



INGENIERO VALUADOR EN SITIO

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



1



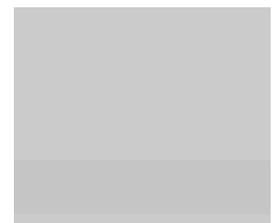
2



3

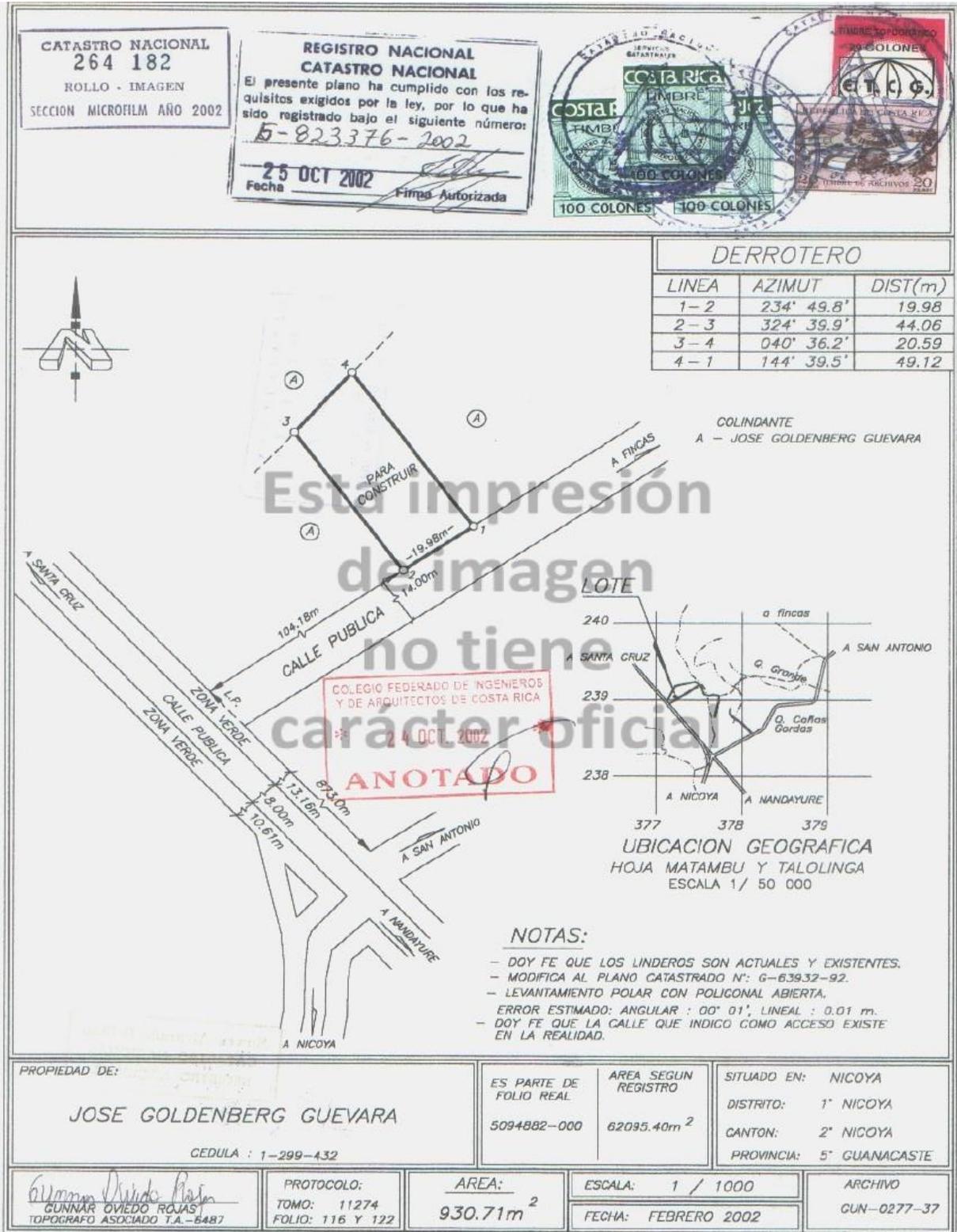


4



PLANO DE CATASTRO

214-50201013764100-2025-U



## ESTUDIO DE REGISTRO

214-50201013764100-2025-U

8/7/25, 12:59 p.m. about:blank

PRESENTACIÓN: 2024-0812126-01  
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 15-NOV-2024

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

CONDICIONES REF: 1925-371-001  
CITAS: 284-02909-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 5094882 000

AFECTA A FINCA: 5-00137641 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 447-15573-01-0001-001

INICIA EL: 21-OCT-1997

FINCA REFERENCIA 5094882 000

AFECTA A FINCA: 5-00137641 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 08-07-2025 a las 12:55 horas

[Impresión](#) [Regresar](#) [Compartir](#)

8/7/25, 12:59 p.m. about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 137641-000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 137641 DUPLICADO: HORIZONTAL:  
DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR LOTE 4

SITUADA EN EL DISTRITO 1--NICOYA CANTON 2-NICOYA DE LA PROVINCIA  
DE GUANACASTE

LINDEROS:

NORTE : JOSE GOLDENBERG GUEVARA

SUR : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 19 METROS 98 CENTIMETROS

ESTE : JOSE GOLDENBERG GUEVARA

OESTE : ANDRES RODRIGUEZ MORALES

MIDE: NOVECIENTOS TREINTA METROS CON SETENTA Y UN DECIMETROS  
CUADRADOS

PLANO: G-0823376-2002

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL: NO HAY

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA **DERECHO INSCRITA EN**

5-00094882 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 35.000.000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: DIECINUEVE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y

CINCO MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

about:blank

12

about:blank

2/2

## SERVICIOS

214-50201013764100-2025-U

DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y COMPRAS  
Unidad de Soporte técnicoFORMULARIO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE BIENES TEMPORALES  
DEL BNCR

Por favor ingresar los siguientes datos referentes a los servicios públicos de agua potable y electricidad de los bienes temporales del Banco Nacional de Costa Rica.

## Servicio de agua potable

Posee servicio activo: Sí  No En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. NSDNombre del proveedor del servicio: Acueductos y AlcantarilladosNúmero telefónico del proveedor: NSDNúmero de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: NSDNombre del abonado: NSD

Observaciones: \_\_\_\_\_

## Servicio eléctrico

Posee servicio eléctrico activo: Sí  No En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. NSDNombre del proveedor del servicio: COOPEGUANACASTENúmero telefónico del proveedor: NSDNúmero de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio : NSDNombre del abonado : NSDObservaciones: NSD.

**OBSERVACIONES**

214-50201013764100-2025-U

**OBSERVACIONES Y CONSIDERACIONES**

El responsable de este reporte de valuación certifica con su firma, de su conocimiento y creencia lo siguiente:

1. Las declaraciones contenidas en este informe son verdaderas y correctas.
2. Los análisis, opiniones, y conclusiones en este reporte son limitadas solamente por las suposiciones mencionadas en el mismo, así como por nuestras opiniones imparciales y personales.
3. No se tiene ningún tipo de interés presente ni futuro sobre la propiedad que se valora.
4. La información contenida en el presente avalúo es producto de la investigación, mediciones en sitio, criterio técnico, fotografías e información brindada por el solicitante durante y después de la visita al inmueble.
5. La inspección no comprende la verificación de la información contenida en el plano catastrado, ni del levantamiento en sitio aportado por el solicitante. Los datos consignados en dichos planos se asumen como ciertos.
6. No se asume responsabilidad respecto a la calidad, ni capacidad soportante de los suelos, o de las construcciones, ni a los vicios ocultos de los mismos.
7. No se corroboró el buen funcionamiento de los equipos mecánicos y eléctricos.
8. El sistema eléctrico fue inspeccionado de acuerdo a lo que permite lo visual.
9. Las Observaciones y Consideraciones siempre deben de ir adjuntas al presente reporte de valuación.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez	<b>Media Alta</b>		
1	Informe de avalúo N°:	214-50201013764100-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	LUIS FERNANDO ZUÑIGA ARIAS	Número de Exdudor: 9887-1
3	Nombre del Perito que valoró:	JOSE EFRAIN MAZARIEGOS ZAMORA	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: SI
5	Monto del avalúo	34,299,685.94	Avalúo anterior: 24,320,383.01
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Terreno de forma regular, medianero, plano, a nivel de calle. El terreno cuenta con construcciones, que algunas por su estado de conservación, no son consideradas dentro del presente reporte. El valuador no asume responsabilidad respecto a la calidad ni capacidad soportante de los suelos, ni de las construcciones, ni a los vicios ocultos de los mismos. No se observaron indicios de que existan personas ajenas ingresando al inmueble.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz		Emp. N°
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	7/9/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)