

**AVALÚO DE FINCA URBANA****INFORME DE AVALÚO**
**OFICINA  
PROPÓSITO DEL AVALÚO**

 214 - DIRECCIÓN DE BIENES  
 BIEN ADJUDICADO

214-50304015153000-2025-U

**NOMBRE SOLICITANTE (S)**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

Céd. Identidad 4-000-001021

**NOMBRE EXDEUDOR (S)**

JOSE RAFAEL CHOPITE VILLEGAS

Documento Único 186200159436

**NOMBRE PROPIETARIO (S)**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

**Proporción de Derechos**

Céd. Identidad 4-000-001021 100%

**UBICACIÓN DEL BIEN**
 Provincia: 05 - GUANACASTE  
 Cantón: 03 - SANTA CRUZ  
 Distrito: 04 - TEMPATE  
 Localidad: PORTEGOLPE
 **DIRECCIÓN EXACTA**

DE EXPOCERAMICA EL LLANO 1000 METROS ESTE. 9729+V8Q Santa Cruz, Provincia de Guanacaste

**REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA**

Inscripción de la Finca	G-0010661-2024	Según el Registro y el Plano
Plano de catastro N°	50304015153000	898.00 m2
Identificador Predial		898.00 m2
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0.00%	0.00 m2 Demasía NO

**AVALÚO**
 VALOR DEL TERRENO €45 718 078.00  
 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES €12 693 259.00  
**VALOR TOTAL DEL BIEN** €58 411 337.00
 
 VALOR EN LETRAS: CINCUENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS ONCE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE COLONES  
 00/100
 

Tiempo estimado para la venta del bien: 18 meses Ámbito máximo de mercado potencial \_\_\_\_\_ Local \_\_\_\_\_

Uso predominante del bien: Otro Especifique: Transición Residencial-Comercial

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A €12 693 259.00

**SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA**

SÍ

OBSERVACIONES GENERALES

El bien consta de un terreno con un apartamento de 2 niveles, desocupado, con algunos faltantes en loza sanitaria, enchapes, instalación eléctrica..

Se verifican linderos y ubicación de acuerdo al plano de catastro.

Río más cercano a 240 metros de distancia desde la construcción.

Gravámenes no representan afección física del bien.

Nombre del Perito ING. ARIEL GARCÍA LÓPEZ, M.V, M.A.E, SMPC ®

Tipo de Profesional	Ingeniero Civil	Carnet 27320	Firma del Perito
Código Perito SIACC	784	N/A	Identificación N° 5-0391-0064 / 3-101-689720
Nombre de la empresa	Consultoría en Ingeniería Civil		Cód. Empresa 00000375

Nombre y firma representante legal de la empresa

Fecha inspección: 10 octubre 2025

Fecha informe: 14 octubre 2025

Números telefónicos para contacto

8419-7696

Correo electrónico / Dirección WEB

arielgarcia@cicsacr.com / www.cicsacr.com

## AVALÚO DEL TERRENO

214-50304015153000-2025-U

### TABLA DE HOMOLOGACION DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES				
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor
VALOR €/m <sup>2</sup>	59622.64151	63291.13924	43824.7012	0.00	0.00	
	Actividad Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial
Área	898	265.00	0.6685	237	0.6443	1255
Frente	29.86	10	1.3145	12	1.2560	14
Tipo de vía	3	4	1.0687	5	1.1422	3
Acera y caño	1	1	1.0000	1	1.0000	1
Servicios Públicos	16	16	1.0000	16	1.0000	16
Ubicación	3	5	1.0154	5	1.0138	5
Pendiente	0	0	1.0000	0	1.0000	0
Nivel	-1	0	0.9512	0	0.9512	0
Regularidad	1	1	1.0000	1	1.0000	1
Negociación			0.9000		0.9000	
Factor de Homologación		0.8164		0.8022		1.2159
Valores Homologados		48 676.47		50 771.05		53 285.30

### FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE	
	1.0000	Área afectada	0.00 m <sup>2</sup>
	1.0000	Área afectada	0.00 m <sup>2</sup>
	1.0000	Área afectada	0.00 m <sup>2</sup>

### VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo	€50 911 /m <sup>2</sup>	Valor ajustado	€50 911 / m <sup>2</sup>	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	1.0000	Área	898.00 m <sup>2</sup>	€0 / m <sup>2</sup>
<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>				<b>€50 911.00 /m<sup>2</sup></b>
<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO</b>				<b>€45 718 078.00</b>

### LINDEROS ACTUALES

NORTE	CALLE PUBLICA	Calle pública
SUR	ID PREDIAL 50304021491200	Vivienda
ESTE	CALLE PUBLICA	Calle pública
OESTE	ID PREDIAL 50304016326300	Lavacar

### COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

### PRECISIÓN

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
3	310 344	1 145 198	61

### DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Lote de 265 m <sup>2</sup> , a 650 m de distancia, calle de asfalto, sin acera, ni caño, todos los servicios. Condiciones similares.	Oferta	8541-0236			11/10/2025
		Coordinadas	Este	309 700	Norte	1 145 278
2	Lote de 237 m <sup>2</sup> , a 1500 m de distancia, calle de lastre, sin acera, ni caño, todos los servicios. Condiciones similares.	Oferta	8819-6031			11/10/2025
		Coordinadas	Este	308 802	Norte	1 145 382
3	Lote de 1255 m <sup>2</sup> , a 1800 m de distancia, calle de asfalto, sin acera, ni caño, todos los servicios. Condiciones similares.	Oferta	8331-9322			11/10/2025
		Coordinadas	Este	310 984	Norte	1 143 425

<b>DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO</b>				214-50304015153000-2025-U
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
Tipo de ruta	Secundaria	Caño	<u>NO</u>	Sistema Sanitario
Material	Asfalto	Cuneta	<u>NO</u>	Alcantarillado pluvial
Ancho de vía	20.80 m	Cordón	<u>NO</u>	Tanque séptico
Acera	<u>NO</u>	<b>ACCESO A LA FINCA</b>		
		Calle pública		
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>				
Teléfono	<u>SÍ</u>	COOPELESCA	Internet por Cable	<u>SÍ</u>
Alumbrado	<u>SÍ</u>	COOPELESCA	Jardines y Parques	<u>SÍ</u> a 1000 m
Electricidad	<u>SÍ</u>	COOPELESCA	Transporte Público	<u>SÍ</u> a 0 m
Agua Potable	<u>SÍ</u>	ASADA	Edificios Comerciales	<u>SÍ</u> a 1500 m
Señal celular	<u>SÍ</u>	TODAS	Recolección de basura	<u>SÍ</u> a 0 m
TV por Cable	<u>SÍ</u>		Edificios públicos / comunales	<u>SÍ</u> a 1500 m
Medidores instalados		Electricidad y Agua		
<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>				
		Clase social	Media Baja	
		Clase social zonas cercanas	Media	
		Densidad poblacional	Media Baja	
		Actividad del lugar		
		Transición residencial comercial		
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>				
Frente principal:	29.86 m		Nivel sobre calle:	-1.00 m
Fondo:	30.07 m		Pendiente %	0
Relación:	1.007155967		Tipo de vía:	3
Servicios	S1	1	Ubicación:	Esquinero
	S2	16		
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>				
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados: <u>SÍ</u>				
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres): <u>Bueno</u>				
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	240.00 m	Posibilidad de daños Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento Ninguno
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>				
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>67.00%</u>				
<b>AFFECTACIONES DEL BIEN</b>				
<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>				
FECHA ESTUDIO				
9/10/2025	<b>RESERVAS Y RESTRICCIONES, CITAS: 392-19371-01-0903-001.</b> <b>Gravámenes no representan afección física del bien.</b>			
<b>OBSERVACIONES</b>				
Zona rural concentrada, transición residencial-comercial, calle de asfalto, sin acera, ni caño, todos los servicios.				
Lote plano, a -1 m del nivel de calle.				
Río más cercano a 240 m de distancia,				
Se verifican linderos y ubicación de acuerdo al plano de catastro.				

## AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES

214-50304015153000-2025-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
Apartamento N1 y 2	30.00	310 000	9 300 000	50	6	R	0.9328	0.8190	7 104 870.00	38.2	236 829
Apartamento sin enchape	11.00	290 000	3 190 000	50	6	R	0.9328	0.8190	2 437 039.00	38.2	221 549
Corredor	25.00	165 000	4 125 000	50	6	R	0.9328	0.8190	3 151 350.00	38.2	126 054
			-						-		
			-						-		
<b>TOTAL</b>	<b>66.00</b>		<b>16 615 000</b>						<b>12 693 259.00</b>		

## 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
			-						-		
			-						-		
			-						-		
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>		<b>-</b>						<b>-</b>		

## 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
			-						-		
			-						-		
			-						-		
<b>TOTAL</b>			<b>-</b>						<b>-</b>		

## VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

CONSTRUCCIONES	<b>€12 693 259.00</b>
OBRAS COMPLEMENTARIAS	<b>€0.00</b>
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>€12 693 259.00</b>

## MÉTODO DE DEPRECIACIÓN

## DEFINICIONES

<b>Área</b>	Dimensión de la construcción Medida en metros, m2, o unidades	<b>Estado</b>	Estado físico del bien (Actual)
		<b>Factor Depre.</b>	Factor de Depreciación
<b>V. Unit.</b>	Valor Unitario Nuevo	<b>Factor Estado</b>	Factor de Estado
<b>VRN</b>	Valor de Reposición Nuevo	<b>VNR</b>	Valor Neto de Reposición
<b>VUT</b>	Vida Útil Total estimada del bien	<b>VUR</b>	Vida Útil Remanente
<b>Edad</b>	Edad del bien (años de construido)		
Método de depreciación utilizado:		Ross-Heidecke	

<b>ESTADO</b>	<b>O</b>	ÓPTIMO
	<b>MB</b>	MUY BUENO
	<b>B</b>	BUENO
	<b>I</b>	INTERMEDIO
	<b>R</b>	REGULAR
	<b>D</b>	DEFICIENTE
	<b>M</b>	MALO
	<b>MM</b>	MUY MALO
	<b>DM</b>	DEMOLICIÓN

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 descripta, 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 sismo 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.

<b>DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES</b>		214-50304015153000-2025-U		
<b>CONSTRUCCIONES</b>				
Tipo de construcción existente:	Apartamento	Uso predominante:	Residencial	
Estado de la edificación:	Existente	Avance:	100%	Presupuesto: ¢
Nombre del Profesional Responsable de la obra:	N/A			N/A
Nombre del Desarrollador:	N/A			
Número de Contrato CFIA:	N/A			Número permiso construcción:
Documentos de construcción adicionales:	N/A			N/A
Propiedad utilizada por:	Propietario	Nombre	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	
Vigencia del contrato de arrendamiento:				
Área construcción principal:	66.00 m <sup>2</sup>	Porcentaje de cobertura:	7%	Año de construcción: 2014
<b>DETALLE DE ELEMENTOS</b>				
<b>TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:</b>	VC01	<b>NÚMERO DE NIVELES:</b>	2	
Estructura	Mampostería	<b>Sistema eléctrico:</b>		
Paredes	Block	Entubado Conduit	SI	PARCIAL
Entrepiso	Metálico con lámina liviana	Porcentaje	90%	
Techos	Estructura metálica HG	Caja breaker	SI	
Cubierta	Ondulada	Interruptor	Diyuntores	
Cielos	PVC (95%) / No hay (5%)	Estado General	Regular	
Pisos	Porcelanato (50%), No hay (50%)	Gas LP	No hay	Ubicación N/A
Fachada	Ventanería marcos de aluminio con verjas			
Aposentos	2 habitaciones, 2 baños, sala-comedor-cocina, corredor.			
Baños	2 baños			
Otros	No hay			
Red de agua caliente	No hay			
Tanque captación de agua	No hay			
<b>Fisuras</b>				
Repellos	Ninguno	Paredes	Ninguno	Pisos
Pisos	Ninguno			
<b>Apreciación visual de desplome</b>				
			Leve	Cielos Ninguno
<b>OBSERVACIONES</b>				
<p>Apartamento de 2 niveles, con corredor, sala-cocina-comedor, 2 habitaciones, 2 baños.</p> <p>Construcción de block, piso de concreto 50% y 50 % porcelanato, cielos e tablilla de pvc 95%, entrepiso estructura metálica con lámina liviana, estructura de techo metálica, cubierta ondulada, sin canoas ni bajantes, ventanas con marco de aluminio y verjas metálicas, puerta metálica frontal, adentro no hay puertas, pintura interna (externa no tiene), enchapes en ducha, mueble de cocina 2m concreto enchapado.</p> <p>Entre los detalles que tiene la casa, en segundo nivel el enchape de piso está completamente suelto, falta sanitario, lavamanos, en primer nivel falta lavatorio, enchapes en área social, la caja de breaker no tiene breakers, falta plomería de sistema eléctrico, faltan puertas internas. El valor asignado se considera ya con los faltantes o pendientes de colocar.</p> <p>Hay una pequeña piscina con altura promedio de si acaso 50 cm, no es valorada, ya que no es representativa debido a la profundidad y no se conoce si funciona correctamente, además, no se le ve cuarto de máquinas, funciona más como un estanque.</p>				

## ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50304015153000-2025-U



## FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-50304015153000-2025-U

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

## PLANO DE CATASTRO

214-50304015153000-2025-U

**REGISTRO INMOBILIARIO**  
SUBDIRECCIÓN  
**CATASTRAL**

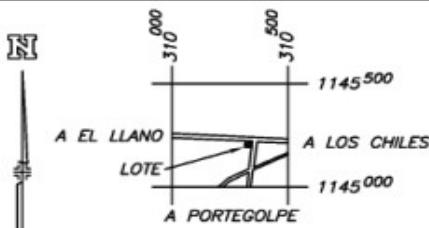
INSCRIPCIÓN N°:  
**5-10661-2024**

Fecha: 08/03/2024 07:38:23  
Registrador: SONIA FALLAS MONGE  
0F17187E7454A138C79DF945D5400D52

Catastro Nacional  
**2024-16285-C**  
06/03/2024 10:50:42  
Reingreso



ENTERO N: 000544565312



UBICACION GEOGRAFICA  
HOJA BELEN  
ESCALA 1:50000  
AMPLIADA A 1:10000  
PROYECCION CARTOGRAFICA CRTM05

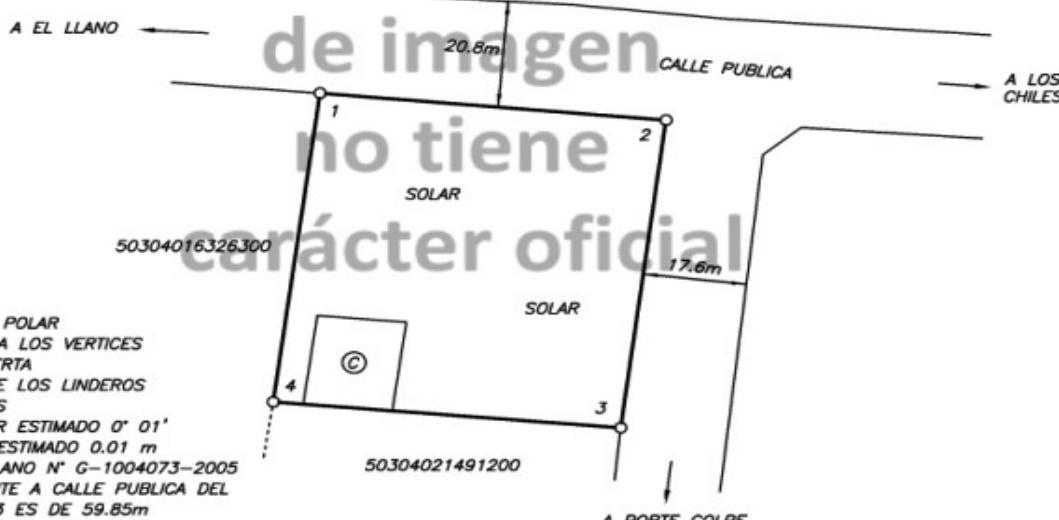
DERROTERO COORDENADAS CRTM05		
PUNTO	ESTE (m)	NORTE (m)
1	310314.70	1145220.90
2	310344.45	1145218.30
3	310340.57	1145188.57
4	310310.67	1145191.07

# Esta impresión

## de imagen

### no tiene

### carácter oficial



## NOTAS:

- LEVANTAMIENTO POLAR CON RADIALES A LOS VERTICES
- POLIGONAL ABIERTA
- DOY FE DE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES
- ERROR ANGULAR ESTIMADO 0° 01'
- ERROR LINEAL ESTIMADO 0.01 m
- MODIFICA AL PLANO N° G-1004073-2005
- DISTANCIA FRENTA A CALLE PUBLICA DEL VERTICE 1 AL 3 ES DE 59.85m
- EXACTITUD RELATIVA ±0.06m.
- EXACTITUD ABSOLUTA ±0.40m.
- ESCALA DEL MAPA 1:1.000.
- PARA RECTIFICAR AREA
- EPOCA 2005.83, DATUM CROS, PROYECCION CRTM05.
- DATOS TOMADOS DE LA ORTOFOTO OFICIAL CRCIRGAS EPOCA 2014.59, TRANSFORMADA AL DATUM CROS.
- ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA REALIZAR EL MOVIMIENTO REGISTRAL, UNA VEZ INSCRITA LA RECTIFICACION DE AREA, EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN LA SUBDIRECCION CATASTRAL.

## ○ C: CONSTRUIDO

SITUADO EN: PORTEGOLPE	DATOS REGISTRO PUBLICO FINCA FOLIO REAL <b>5 151530 000</b> <b>50304015153000</b>
DISTRITO: 04 TEMPATE	
CANTON: 03 SANTA CRUZ	
PROVINCIA: 05 GUANACASTE	Area Segun Registro: 900.0m <sup>2</sup>



Firmado digitalmente por  
Gustavo Alvarado  
Gonzalez  
Fecha: 2024.03.05  
10:23:18 -06'00"

GUSTAVO ALVARADO GONZALEZ  
INGENIERO TOPOGRAFO IT-23703

AREA:  
**898 m<sup>2</sup>**

FECHA: FEBRERO 2024

ESCALA: 1:500

PROTOCOLO TOMO: 18356

FOLIO: 174

## ESTUDIO DE REGISTRO

214-50304015153000-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 151530-000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 151530 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Compartir](#)**SEGREGACIONES: SI HAY**

NATURALEZA: TERRENO 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  
SUR : ID PREDIAL 50304021491200  
ESTE : CALLE PUBLICA  
OESTE : ID PREDIAL 50304016326300

MIDE: OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS  
PLANO: G-0010661-204  
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL: NO HAY  
IDENTIFICADOR PREDIAL: 503040151530\_

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

**FINCA DERECHO INSCRITA EN**  
5-00072177 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 35,042,482.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-401021

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTISEIS MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS SETENTA Y UN COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2021-00352766-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 01-JUN-2021

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 392-19371-01-0903-001

FINCA REFERENCIA 5072177 000

AFECTA A FINCA: 5-00151530 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 09-10-2025 a las 17:01 horas

**CERTIFICACIÓN CATASTRAL**

214-50304015153000-2025-U



**CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES**

<b>Calificación de la Liquidez</b>		<b>Media Alta</b>	
<b>1</b>	Informe de avalúo N°:	214-50304015153000-2025-U	Tipo: Urbano
<b>2</b>	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula 4-000-001021
<b>3</b>	Nombre del Perito que valoró:	ING. ARIEL GARCÍA LÓPEZ, M.V, M.A.	Empresa: Consultoría en Ingeniería Civil
<b>4</b>	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
<b>5</b>	Monto del avalúo	58 411 337.00	Monto solicitado: 28 096 422.40
<b>6</b>	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
<b>7</b>	El bien consta de un terreno con un apartamento de 2 niveles, desocupado, con algunos faltantes en loza sanitaria, enchapes, instalación eléctrica.. Se verifican linderos y ubicación de acuerdo al plano de catastro. Río más cercano a 240 m de distancia. Gravámenes no representan afeción física del bien.		
<b>8</b>	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Ariel García López	Emp. N° 784
<b>9</b>	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	14/10/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)