

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES	214-50304015153000-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	BIEN ADJUDICADO		
NOMBRE SOLICITANTE (S)		Céd. Identidad 4-000-001021	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			
NOMBRE EXDEUDOR (S)		Documento Único 186200159436	
JOSE RAFAEL CHOPITE VILLEGAS			
NOMBRE PROPIETARIO (S)		Proporción de Derechos	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		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	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	G-0010661-2024	898.00 m2	
Identificador Predial	50304015153000	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	Emp. 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 HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR €/m2			59622.64151		63291.13924		43824.7012		0.00		0.00	
Actividad			Residencial		Residencial		Residencial		Residencial		Residencial	
Área	898		265.00	0.6685	237	0.6443	1255	1.1168				
Frente	29.86		10	1.3145	12	1.2560	14	1.2085				
Tipo de vía	3		4	1.0687	5	1.1422	3	1.0000				
Acera y caño	1		1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000				
Servicios Públicos	16		16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000				
Ubicación	3		5	1.0154	5	1.0138	5	1.0523				
Pendiente	0		0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000				
Nivel	-1		0	0.9512	0	0.9512	0	0.9512				
Regularidad	1		1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000				
Negociación			0.9000		0.9000		0.9000					
Factor de Homologación			0.8164		0.8022		1.2159		0.0000		0.0000	
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 m2						
	1.0000		Área afectada			0.00 m2						
	1.0000		Área afectada			0.00 m2						
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo	€50 911 /m2			Valor ajustado			€50 911 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno		
Factor secciones	1.0000			Área			898.00 m2			€0 / m2		
VALOR UNITARIO FINAL							€50 911.00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO							€45 718 078.00					
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 m2, a 650 m de distancia, calle de asfalto, sin acera, ni caño, todos los servicios. Condiciones similares.				Oferta		8541-0236			11/10/2025		
					Coordenadas		Este	309 700	Norte	1 145 278		
2	Lote de 237 m2, a 1500 m de distancia, calle de lastre, sin acera, ni caño, todos los servicios. Condiciones similares.				Oferta		8819-6031			11/10/2025		
					Coordenadas		Este	308 802	Norte	1 145 382		
3	Lote de 1255 m2, a 1800 m de distancia, calle de asfalto, sin acera, ni caño, todos los servicios. Condiciones similares.				Oferta		8331-9322			11/10/2025		
					Coordenadas		Este	310 984	Norte	1 143 425		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-50304015153000-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Secundaria		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	20.80 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	COOPELESCA	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	COOPELESCA	Jardines y Parques	SÍ a 1000 m	Media Baja
Electricidad	SÍ	COOPELESCA	Transporte Público	SÍ a 0 m	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	ASADA	Edificios Comerciales	SÍ a 1500 m	Media
Señal celular	SÍ	TODAS	Recolección de basura	SÍ a 0 m	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ a 1500 m	Media Baja
Medidores instalados	Electricidad y Agua				Actividad del lugar
				Transición residencial comercial	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
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			
	S2	16	Ubicación:	Esquinero	
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				SÍ	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres:				Bueno	
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	240.00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 67.00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO		RESERVAS Y RESTRICCIONES, CITAS: 392-19371-01-0903-001.			
9/10/2025		Gravámenes no representan afección física del bien.			
OBSERVACIONES					
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
			-						-		
			-						-		
TOTAL	66.00		16 615 000						12 693 259.00		

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
			-						-		
			-						-		
			-						-		
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	¢12 693 259.00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	¢0.00
VALOR TOTAL	¢12 693 259.00

MÉTODO DE DEPRECIACIÓN
DEFINICIONES

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

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				214-50304015153000-2025-U																																											
CONSTRUCCIONES																																															
Tipo de construcción existente:	Apartamento			Uso predominante:	Residencial																																										
Estado de la edificación:	Existente			Avance:	100%	Presupuesto:	¢ N/A																																								
Nombre del Profesional Responsable de la obra:	N/A																																														
Nombre del Desarrollador:	N/A																																														
Número de Contrato CFIA:	N/A			Número permiso construcción:	N/A																																										
Documentos de construcción adicionales:	N/A																																														
Propiedad utilizada por:	Propietario	Nombre	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA																																												
Vigencia del contrato de arrendamiento:																																															
Área construcción principal:	66.00 m2	Porcentaje de cobertura:	7%	Año de construcción:	2014																																										
DETALLE DE ELEMENTOS																																															
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		VC01	NÚMERO DE NIVELES:	2																																											
Estructura	Mampostería	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Sistema eléctrico:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Entubado Conduit</td> <td>SI</td> <td colspan="2">PARCIAL</td> </tr> <tr> <td>Porcentaje</td> <td colspan="3">90%</td> </tr> <tr> <td>Caja breaker</td> <td>SI</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Interruptor</td> <td colspan="3">Diyuntores</td> </tr> <tr> <td>Estado General</td> <td colspan="3">Regular</td> </tr> <tr> <td>Gas LP</td> <td>No hay</td> <td>Ubicación</td> <td>N/A</td> </tr> <tr> <th colspan="4">Estado Físico y Mantenimiento:</th> </tr> <tr> <td>Paredes</td> <td>Regular</td> <td>Cielos</td> <td>Regular</td> </tr> <tr> <td>Pisos</td> <td>Regular</td> <td>Cubierta</td> <td>Regular</td> </tr> </tbody> </table>						Sistema eléctrico:				Entubado Conduit	SI	PARCIAL		Porcentaje	90%			Caja breaker	SI			Interruptor	Diyuntores			Estado General	Regular			Gas LP	No hay	Ubicación	N/A	Estado Físico y Mantenimiento:				Paredes	Regular	Cielos	Regular	Pisos	Regular	Cubierta	Regular
Sistema eléctrico:																																															
Entubado Conduit	SI							PARCIAL																																							
Porcentaje	90%																																														
Caja breaker	SI																																														
Interruptor	Diyuntores																																														
Estado General	Regular																																														
Gas LP	No hay							Ubicación	N/A																																						
Estado Físico y Mantenimiento:																																															
Paredes	Regular							Cielos	Regular																																						
Pisos	Regular	Cubierta	Regular																																												
Paredes	Block																																														
Entrepiso	Metálico con lámina liviana																																														
Techos	Estructura metálica HG																																														
Cubierta	Ondulada																																														
Cielos	PVC (95%) / No hay (5%)																																														
Pisos	Porcelanato (50%), No hay (50%)																																														
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																																														
Fisuras		Apreciación visual de desplome																																													
Repellos	Ninguno	Paredes	Ninguno	Pisos	Leve	Cielos	Ninguno																																								
Pisos	Ninguno																																														
OBSERVACIONES																																															
<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 plaquería 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

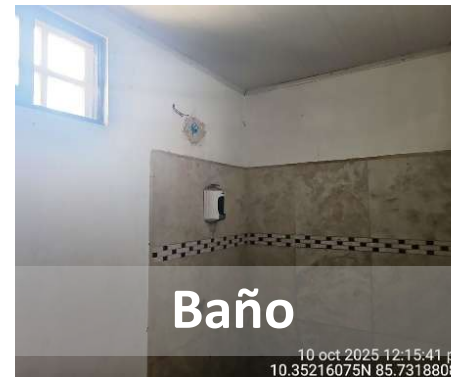


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



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

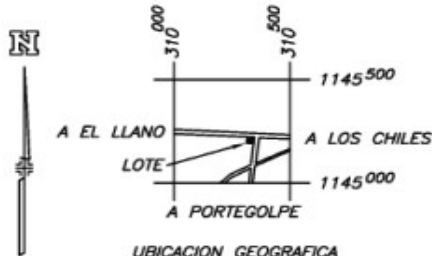
Fecha: 06/03/2024 07:38:23
Registrador: SONIA FALLAS MONGE
0F17187E7454A138C79DF945D5400D52

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



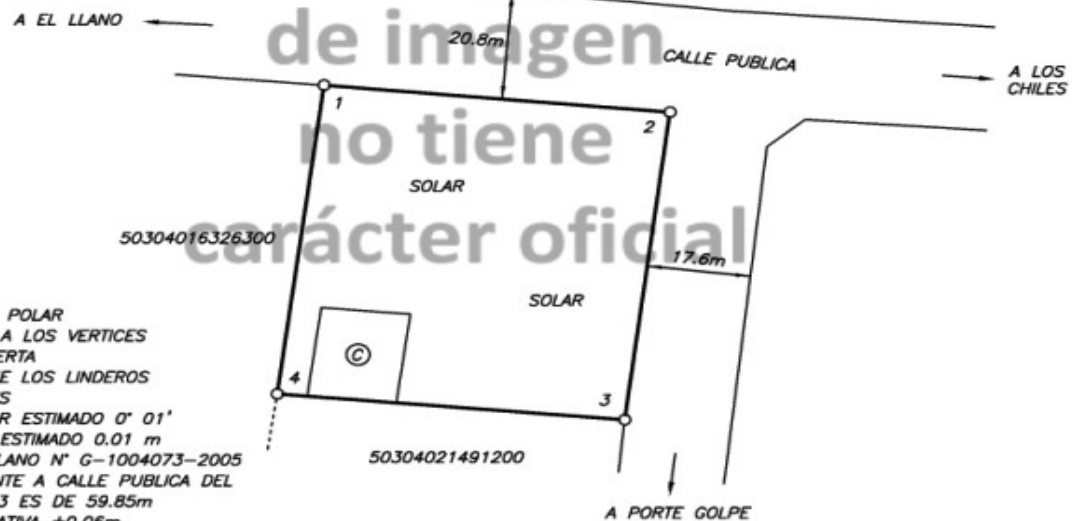
Contrato 1121884
Fecha 05/03/2024
Visado CFIA

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



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 FRENTE A CALLE PUBLICA DEL VERTICE 1 AL 3 ES DE 59.85m
- EXACTITUD RELATIVA $\pm 0.06m$.
- EXACTITUD ABSOLUTA $\pm 0.40m$.
- ESCALA DEL MAPA 1:1.000.
- PARA RECTIFICAR AREA
- EPOCA 2005.83, DATUM CRO5, PROYECCION CRTM05.
- DATOS TOMADOS DE LA ORTOFOTO OFICIAL CRCIRGAS EPOCA 2014.59, TRANSFORMADA AL DATUM CRO5.
- ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA REALIZAR EL MOVIMIENTO REGISTRAL, UNA VEZ INSCRITA LA RECTIFICACION DE AREA, EL PLANO SURTIRA LOS EFECTO JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN LA SUBDIRECCION CATASTRAL.

○ C: CONSTRUIDO

 Firmado digitalmente por Gustavo Alvarado Gonzalez Fecha: 2024.03.05 10:23:18 -06'00' GUSTAVO ALVARADO GONZALEZ INGENIERO TOPOGRAFO IT-23703	AREA: 898 m²	SITUADO EN: PORTEGOLPE DISTRITO: 04 TEMPATE CANTON: 03 SANTA CRUZ PROVINCIA: 05 GUANACASTE	DATOS REGISTRO PUBLICO FINCA FOLIO REAL 5 151530 000 50304015153000 Area Según Registro: 900.0m²
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

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Compartir](#)

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

[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-0010661-2024

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 4-000-001021

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