

**AVALÚO DE FINCA URBANA**
**INFORME DE AVALÚO**

<b>OFICINA</b>	214 - DIRECCIÓN DE BIENES	214-50701009669800-2025-U		
<b>PROPÓSITO DEL AVALÚO</b>	Nuevo avalúo para disponer el bien			
<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		Proporción de Derechos Céd. Jurídica 4-000-001021 100%		
<b>NOMBRE EXDEUDOR</b>				
FABIO AGUSTIN DUARTE RIOS		Céd. Identidad 5-0268-0257		
<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>				
Provincia:	05 - GUANACASTE			
Cantón:	07 - ABANGARES			
Distrito:	01 - LAS JUNTAS			
Localidad:	LA PALMA			
<b>DIRECCIÓN EXACTA</b>				
DE LA ESCUELA DE LA PALMA, 100m AL NOROESTE. 7X65+XV5 Abangares, Provincia de Guanacaste				
<b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>				
Inscripción de la Finca	Según el Plano			
Plano de catastro N°	600.00 m2			
Identificador Predial	600.00 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%		
	0.00 m2	Demasía NO		
<b>AVALÚO</b>				
VALOR DEL TERRENO	₡8 401 800.00			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0.00			
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>	<b>₡8 401 800.00</b>			
VALOR EN LETRAS: OCHO MILLONES CUATROCIENTOS UN MIL OCHOCIENTOS COLONES 00/100				
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial _____ Local _____		
Uso predominante del bien:	Otro	Especifique: Vivienda unifamiliar e industria		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡0.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA				
SÍ				
<b>OBSERVACIONES GENERALES</b>	Se encuentra propieda si construcciones en las inmediaciones de La Palma de Abangares.			
Nombre del Perito	Jhonatan Duarte Rodríguez			
Tipo de Profesional	Ing. Civil	Carnet	IC-23704	Firma del Perito
Código Perito SIACC	677	Emp.		Identificación N° 2-0509-0951
Nombre de la empresa	Jhonatan Duarte Rodríguez		Cód. Empresa	00000677
Nombre y firma representante legal de la empresa			Jhonatan Duarte Rodríguez	
Fecha inspección:	20 agosto 2025	Fecha informe:	21 agosto 2025	
Números telefónicos para contacto	8729-6979			
Correo electrónico / Dirección WEB	<a href="mailto:Jhonaduarte@hotmail.com">Jhonaduarte@hotmail.com</a>			

AVALÚO DEL TERRENO						214-50701009669800-2025-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor					
VALOR €/m2		17 640.00	16 000.00	16 500.00	0.00	0.00					
Tamaño	600	612	1.0066	800	1.0996	616	1.0087	1.0000			
Nivel	0	0	1	0	1	0	1	1.0000			
Frente	12	14.95	0.9479	20	0.883	15	0.9471	1.0000			
Pendiente	15%	5%	0.8797	5%	0.8797	5%	0.8797	1.0000			
Ubicación	3	5	1.0523	3	1	5	1.0523	1.0000			
Servicios	16	16	1	16	1	16	1	1.0000			
Tipo de vía	5	4	0.9374	4	0.9374	5	1	1.0000			
Zona	1	1	1	1	1	1	1	1.0000			
Dist centro desarr.	0	0	1	0	1	0	1	1.0000			
Vista	6	6	1	6	1	6	1	1.0000			
Regularidad	1	1	1	1	1	1	1	1.0000			
		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000			
Factor de Homologación		0.8280		0.8007		0.8844		1.0000			
Valores Homologados		14 605.26		12 811.43		14 592.53					
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	€14 003 /m2	Valor ajustado	€14 003 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno						
Factor secciones	1.0000	Área	600.00 m2		€0 / m2						
VALOR UNITARIO FINAL											
VALOR TOTAL DEL TERRENO											
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	AGROPURO SOCIEDAD ANONIMA			LOTE SIN CONSTRUCCION							
SUR	AGROPURO SOCIEDAD ANONIMA			LOTE SIN CONSTRUCCION							
ESTE	CALLE PUBLICA			CALLE PUBLICA							
OESTE	CALLE PUBLICA			CALLE PUBLICA							
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05						PRECISIÓN					
VÉRTICE	ESTE			NORTE			Altitud				
1	386 056			1 134 936			120				
2	386 046			1 134 931			120				
3	386 023			1 134 975			120				
4	386 033			1 134 981			120				
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción			Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta			
1.	Vendedor: Juan Villegas, área 612m2, frente 14.95m, valor por m2 €17.640. Terreno sin construcciones. Terreno a segregar.			Transacción	8938-4666			21/8/2025			
				Coordenadas	Este	315 812	Norte	1148-641			
2.	Vendedor Francisco, área 800m2, frente 20m, valor por m2 €16.000. Terreno, sin construcciones.			Transacción	6134-4710			21/8/2025			
				Coordenadas	Este	316 014	Norte	1 148 579			
3.	Vendedor: Juan. Terreno sin construcciones ubicado en la misma zona del lote valorado. Area 616m.			Transacción	8939-4666			21/8/2025			
				Coordenadas	Este	316 014	Norte	1 148 580			

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.

Uso

**DESCRIPCIÓN DE LA FINCA  
Y DE SU ENTORNO**

214-50701009669800-2025-U

<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
Tipo de ruta	Calle local	Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre fino	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial
Ancho de vía	11.00 m	Cordón	NO	Tanque séptico
Acera	NO	<b>ACCESO A LA FINCA</b>		
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>			<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	SÍ ICE	Clase social Baja
Alumbrado	SÍ COOPEGUA	Jardines y Parques	SÍ a 100 m	Clase social zonas cercanas Baja
Electricidad	SÍ COOPEGUA	Transporte Público	SÍ a 0 m	Densidad poblacional Baja
Agua Potable	SÍ ASADA	Edificios Comerciales	NO	Actividad del lugar
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	SÍ a 0 m	Vivienda
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 100 m	
Medidores instalados	Ninguno			
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>				
Frente principal:	12.00 m	Nivel sobre calle:	0.00 m	
Fondo:	50.00 m	Pendiente %	10%	
Relación:	4.16666667	Tipo de vía:	5	
Servicios	S1 1	Ubicación:	Esquinero	
	S2 16			
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>				
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:	SÍ			
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:	Óptimo			
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0.00 m	
Topografía	Ondulada	Pendiente	Descendente	Posibilidad de daños Ninguno
Riesgo deslizamiento Ninguno				
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>				
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 69.00%				
<b>AFFECTACIONES DEL BIEN</b>				
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>			
18/8/2025	LOS GRAVAMENES LOCALIZADOS EN EL ESTUDIO DE REGISTRO NO AFECTAN EL VALOR NI LA TOMA DEL BIEN EN GARATÍA HIPOTECARIA.			
<b>OBSERVACIONES</b>				
Observaciones en hoja anexa				

**OBSERVACIONES**

La propiedad se encuentra cubierta por charrales y tacotaes, no se localizan elementos que deslinden adecuadamente el inmueble. La finca se localiza en zona catastrada, no se posee la debida certificación al momento de realizar el avalúo. No existen medidores conectados y no se poseen notas de disponibilidad de los servicios básicos al momento de realizar la inspección de campo.

## AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES

214-50701009669800-2025-U

## CONSTRUCCIONES

## 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>	-		-						-		

## 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>			-						-		

## VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

CONSTRUCCIONES	₡0.00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	₡0.00
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>₡0.00</b>

## MÉTODO DE DEPRECIACIÓN

## DEFINICIONES

<b>Área</b>	Dimensión de la construcción Medida en metros, m <sup>2</sup> , 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	

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 mismo 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

214-50701009669800-2025-U

### CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente:

Uso predominante:

Estado de la edificación:

Avance:

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:

Nombre

No se aporta nombre

Vigencia del contrato de arrendamiento:

Área construcción principal:

Porcentaje de cobertura:

Año de construcción:

### DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:

vc01

NÚMERO DE NIVELES: 1

Sistema eléctrico:

Estructura

Paredes

Entrepiso

Techos

Cubierta

Cielos

Pisos

Fachada

Aposentos

Baños

Otros

Red de agua caliente

TERMODUCHA

Tanque captación de agua

NO POSEE

Entubado Conduit

Porcentaje

Caja breaker

Interruptor

Estado General

Gas LP

Ubicación

Estado Físico y Mantenimiento:

Paredes

Bueno

Cielos

Pisos

Cubierta

### Fisuras

Repellos

Paredes

### Apreciación visual de desplome

Pisos

Pisos

Cielos

### 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:

Equivalente al: 0.0%

del monto del crédito destinado a construcción

1

2

3

4

5

6

7

### OBSERVACIONES

## ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50701009669800-2025-U



Calle de ingreso



Calle secundaria



Interior de propiedad



Interior de propiedad



Interior de propiedad

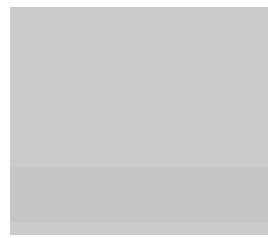
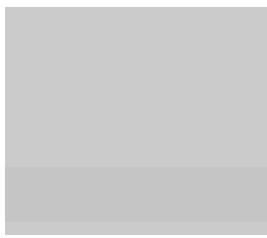


Interior de propiedad



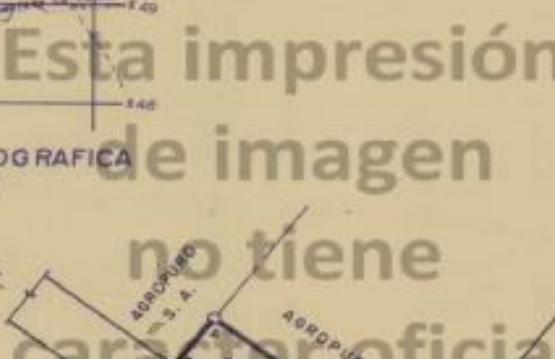
Zonas verdes

## FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



## PLANO DE CATASTRO

214-50701009669800-2025-U

<b>CATASTRO NACIONAL</b> <b>35 193</b> <small>HOJA: IMAGEN SECCION MICROFILM AÑO 1996</small>	<b>REGISTRO NACIONAL</b> <b>CATASTRO NACIONAL</b> <p>El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el número:  <b>6-300898-96</b>  <b>0.9 FEB 1996</b></p> <p>Fecha <b>0.9 FEB 1996</b> <b>Fecha autorización</b></p>	  	
			
<b>UBICACION - GEOGRAFICA</b> <small>HOJA: ABANGARES ESCALA: 1:50,000</small>			
			
			
<b>LEVANTAMIENTO POLAR</b> POLIGONAL ABIERTA ERRORES ESTIMADOS ANGULAR 00°00' LINEAL 0.02m LOS LINDEROS SON EXISTENTES MODIFICA EL PLANO CATASTRO 0-466615-82			
<b>DOY FE QUE LA CALLE QUE INDICO COMO ACCESO EXISTE EN LA REALIDAD.</b>			
<b>PROPIEDAD DE</b> <b>AGROPURO S.A.</b> <b>CEUDULA JURIDICA N. 3-101-154482-33</b>		<b>SITUADO EN</b> <b>LA PALMA</b> <b>ES PARTE DE</b> <b>DISTRITO:</b> <b>1<sup>er</sup> JUANAS</b> <b>FOLIO REAL:</b> <b>CANTON:</b> <b>7<sup>er</sup> ABANGARES</b> <b>5080096 - 000:</b> <b>PROVINCIA:</b> <b>5<sup>er</sup> GUANACASTE</b>	
<b>VERSIÓN ALFABETIZADA</b> <small>INVERSIÓN TECNICO PROFESIONAL ITI-945</small> <b>PROTOCOLO TOMO 1073</b> <b>ESCALA:</b> <b>FOLIOS 46-52</b> <b>1:1000</b>		<b>AREA</b> <b>600.00m<sup>2</sup></b> <b>AREA SEDUCR REGISTRO</b> <small>1100.3498.79 m<sup>2</sup></small>	
<b>ARCHIVOS:</b>		<b>FECHA:</b> <small>ENERO 1996</small>	

**ESTUDIO DE REGISTRO**

214-50701009669800-2025-U

**REPUBLICA DE COSTA RICA**  
**REGISTRO NACIONAL**  
**CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA**  
**MATRÍCULA: 96698---000**

**PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 96698 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000**  
**SEGREGACIONES: NO HAY**

**NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR LOTE 34**

**SITUADA EN EL DISTRITO 1-LAS JUNTAS CANTON 7-ABANGARES DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE**

**FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA**

**LINDEROS:**

NORESTE : AGROPURO SOCIEDAD ANONIMA

NOROESTE : AGROPURO SOCIEDAD ANONIMA

SURESTE : CALLE PUBLICA

SUROESTE : CALLE PUBLICA

**MIDE: SEISCIENTOS METROS CUADRADOS**

**PLANO:G-0305898-1996**

**FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL: NO HAY**

**IDENTIFICADOR PREDIAL:507010096698**

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

**FINCA DERECHO INSCRITA EN  
5-00050096 000 FOLIO REAL**

**VALOR FISCAL: 7,000,000.00 COLONES**

**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCO MILLONES QUINIENTOS DIECINUEVE MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO COLONES CON UN CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2025-00057044-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 23-ENE-2025

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY**

**GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY**

**RESERVAS Y RESTRICCIONES**

CITAS: 338-04821-01-0900-001

FINCA REFERENCIA 5050096 000

AFECTA A FINCA: 5-00096698 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 18-08-2025 a las 15:16 horas

**Imprimir** **Regresar** **Comprar**

## ESTUDIO DE REGISTRO

214-50701009669800-2025-U

Fórmulas utilizadas en la elaboración del avalúo.

Tamaño:  $=+(B6/C6)^{-0.33}$

Nivel:  $=EXP((0.05*B7)-(0.05*C7))$

Frente:  $=+(B8/C8)^{0.2435}$

Pendiente:  $=+EXP(1.282*(C9-B9))$

Ubicación:  $=+EXP(0.0255*(C10-B10))$

Servicios:  $=+EXP(-0.03*(C11-B11))$

Tipo de vía:  $=+EXP((C12-B12)*0.0646)$

Zona:  $=+(B13/C13)^{-0.922}$

Distancia centro:  $=+EXP(0.0381*(C14-B14))$

Vista:  $=+(B15/C15)^{-0.2}$

Regularidad:  $=+(B16/C16)^{-0.75}$

## Ubicación en zona catastrada.

214-50701009669800-2025-U

Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano
Provincia	5 - GUANACASTE		
Cantón	507 - ABANGARES		
Distrito	50701 - JUNTAS		
ID predio	50701009669800		
Número finca	5-0096698-0-0		
Área Plano	600 m <sup>2</sup>		
Catastrado			
Área Según Registro	600.0 m <sup>2</sup>		
Cautelar			
		Tomo-Asiento	Tipo
			No tiene Trámites Administrativos asociados
Plano	503058981996		
ABRE	0		
Relación	1 - Relación uno a uno		
Inconsistencias			
	1 - N    2 - N    3 - N    4 - N		
	5 - N    6 - N    7 - N    8 - N		
	9 - N    10 - N    12 - N		
Modificaciones			
	1 - N    2 - N    3 - N    4 - N		
	5 - N    6 - N    7 - N    9 - N		



CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES				
Calificación de la Liquidez		Media		
1	Informe de avalúo N°:	214-50701009669800-2025-U	Tipo:	Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula	4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Jhonatan Duarte Rodríguez	Empresa:	Jhonatan Duarte Rodríguez
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo:	No
5	Monto del avalúo	8 401 800.00	Monto solicitado:	5 519 737.01
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	Se encuentra propieda si construcciones en las inmediaciones de La Palma de Abangares.			ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Jhonatan Duarte Rodriguez	Emp. N°	677
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	25/8/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	