

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-50701009669800-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Nuevo avalúo para disponer el bien			
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%	
NOMBRE EXDEUDOR					
FABIO AGUSTIN DUARTE RIOS		Céd. Identidad 5+0268-0257			
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	05 - GUANACASTE				
Cantón:	07 - ABANGARES				
Distrito:	01 - LAS JUNTAS				
Localidad:	LA PALMA				
DIRECCIÓN EXACTA					
DE LA ESCUELA DE LA PALMA, 100m AL NOROESTE. 7X65+XV5 Abangares, Provincia de Guanacaste					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Plano				
Plano de catastro N°	G-0305898-1996		600.00 m2		
Identificador Predial	50701009669800		600.00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢8 401 800.00			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢0.00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢8 401 800.00			
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					
OBSERVACIONES GENERALES		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 representate 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		Jhonaduarte@hotmail.com			

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		1.0000	
Nivel	0	0	1	0	1	0	1	1.0000		1.0000	
Frente	12	14.95	0.9479	20	0.883	15	0.9471	1.0000		1.0000	
Pendiente	15%	5%	0.8797	5%	0.8797	5%	0.8797	1.0000		1.0000	
Ubicación	3	5	1.0523	3	1	5	1.0523	1.0000		1.0000	
Servicios	16	16	1	16	1	16	1	1.0000		1.0000	
Tipo de vía	5	4	0.9374	4	0.9374	5	1	1.0000		1.0000	
Zona	1	1	1	1	1	1	1	1.0000		1.0000	
Dist centro desarr.	0	0	1	0	1	0	1	1.0000		1.0000	
Vista	6	6	1	6	1	6	1	1.0000		1.0000	
Regularidad	1	1	1	1	1	1	1	1.0000		1.0000	
		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	
Factor de Homologación		0.8280		0.8007		0.8844		1.0000		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		€/ m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€14 003.00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€8 401 800.00					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	AGROPURO SOCIEDAD ANONIMA					LOTE SIN CONSTRCCION					
SUR	AGROPURO SOCIEDAD ANONIMA					LOTE SIN CONSTRCCION					
ESTE	CALLE PUBLICA					CALLE PUBLICA					
OESTE	CALLE PUBLICA					CALLE PUBLICA					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
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. Área 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	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre fino		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	11.00 m		Cordón	NO	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	COOPEGUA	Jardines y Parques	SÍ	Baja
Electricidad	SÍ	COOPEGUA	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	ASADA	Edificios Comerciales	NO	Baja
Señal celular	SÍ	ICE	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	Baja
Medidores instalados	Ninguno				Actividad del lugar
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frete 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			
RIESGOS POTENCIALES					
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	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Ondulada	Pendiente	Descendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 69.00%					
AFECCIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
18/8/2025	LOS GRAVAMENES LOCALIZADOS EN EL ESTUDIO DE REGISTRO NO AFECTAN EL VALOR NI LA TOMA DEL BIEN EN GARATÍA HIPOTECARIA.				
OBSERVACIONES					
Observaciones en hoja anexa					

OBSERVACIONES

La propiedad se encuentra cubierta por charrales y tacotales, 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																													
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	-		-						-																				
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			¢0.00																										
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0.00																										
VALOR TOTAL			¢0.00																										
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN																													
DEFINICIONES																													
Área	Dimensión de la construcción	Estado	Estado físico del bien (Actual)																										
	Medida en metros, m2, o unidades	Factor Depre.	Factor de Depreciación																										
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo	Factor Estado	Factor de Estado																										
VRN	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)	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg); font-weight: bold; margin-right: 10px;">ESTADO</div> <table border="1" style="border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr><td>O</td><td>ÓPTIMO</td></tr> <tr><td>MB</td><td>MUY BUENO</td></tr> <tr><td>B</td><td>BUENO</td></tr> <tr><td>I</td><td>INTERMEDIO</td></tr> <tr><td>R</td><td>REGULAR</td></tr> <tr><td>D</td><td>DEFICIENTE</td></tr> <tr><td>M</td><td>MALO</td></tr> <tr><td>MM</td><td>MUY MALO</td></tr> <tr><td>DM</td><td>DEMOLICIÓN</td></tr> </table> </div>										O	ÓPTIMO	MB	MUY BUENO	B	BUENO	I	INTERMEDIO	R	REGULAR	D	DEFICIENTE	M	MALO	MM	MUY MALO	DM	DEMOLICIÓN
O	ÓPTIMO																												
MB	MUY BUENO																												
B	BUENO																												
I	INTERMEDIO																												
R	REGULAR																												
D	DEFICIENTE																												
M	MALO																												
MM	MUY MALO																												
DM	DEMOLICIÓN																												
Método de depreciación utilizado:																													
		<i>Ross-Heidecke</i>																											

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

214-50701009669800-2025-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente:		Uso predominante:	
Estado de la edificación:		Avance:	.
Nombre del Profesional Responsable de la obra:		Presupuesto:	¢
Nombre del Desarrollador:		Número permiso construcción:	
Número de Contrato CFIA:			
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
Estructura		Sistema eléctrico:	
Paredes		Entubado Conduit	
Entrepiso		Porcentaje	
Techos		Caja breaker	
Cubierta		Interruptor	
Cielos		Estado General	
Pisos		Gas LP	
Fachada		Ubicación	
Aposentos			
Baños		Estado Físico y Mantenimiento:	
Otros		Paredes	Bueno
Red de agua caliente	TERMODUCHA	Cielos	
Tanque captación de agua	NO POSEE	Pisos	
		Cubierta	

Fisuras
Apreciación visual de desplome

Repellos		Paredes		Pisos		Cielos	
Pisos							

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:
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			

Equivalente al: 0.0%

del monto del crédito destinado a construcción

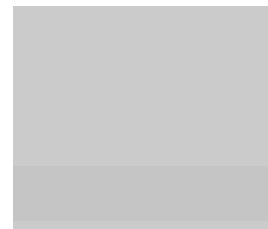
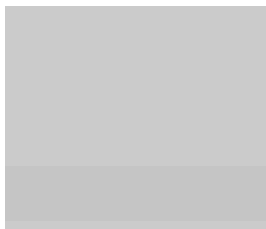
OBSERVACIONES

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50701009669800-2025-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



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 (elementosismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El evaluador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

ESTUDIO DE REGISTRO

214-50701009669800-2025-U

REPÚBLICA 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 m²		
Catastrado	600.0 m²		
Área Según Registro			
Cautelar			

Tomo-Asiento	Tipo
No tiene Trámites Administrativos asociados	

503058981996

0

1 - Relacion 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)