

AVALÚO DEL TERRENO										214-50503012069000-2026-U				
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO										TC: ¢490.87/\$				
Características	SUJETO	COMPARABLES												
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor			
VALOR ¢/m ²		166,895.80		122,451.30		165,700.00		0.00		0.00				
Área m ²	482.90	500	1.0115	922	1.2379	483	1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	
Frente (m)	15.57	13	1.0564	57	0.7313	16	1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	
Regularidad	1.00	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	
% de Pendiente	0.00	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	
Nivel (m)	0.00	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	
Tipo de vía	3.00	3	1.0000	4	1.0667	3	1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	
Servicios 1	4.00	4	1.0000	1	1.0942	4	1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	
Servicios 2	16.00	16	1.0000	14	1.0618	16	1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	
Ubicación	5.00	5	1.0000	3	0.9512	5	1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	
Negociación	1.00	0.95	0.9500	0.95	0.9500	1	1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	
Localización	1.10	1.1	1.0000	1.0	1.1000	1	1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	
Factor de Homologación		1.0152		1.1154		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000
Valores Homologados		169,434.13		136,577.95		165,700.00								
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	¢157,237 /m ²	Valor ajustado	¢157,237 / m ²		Valor unitario Mejoras al Terreno	¢0 / m ²								
Factor secciones	1.0000	Área	482.90 m ²											
VALOR UNITARIO FINAL					¢157,237.00 /m²									
VALOR TOTAL DEL TERRENO					¢75,929,747.30									
LINDEROS ACTUALES														
NORTE	CALLE PUBLICA					ASFALTADO								
SUR	BANCO FINADESA S.A					CON CONSTRUCCIONES								
ESTE	BANCO FINADESA S.A					CON CONSTRUCCIONES								
OESTE	BANCO FINADESA S.A					CON CONSTRUCCIONES								
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05													PRECISIÓN 6.00 m	
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud			
1	315,008					1,167,856					24			
2	315,020					1,167,846					24			
3	315,007					1,167,819					24			
Plus Code: H845+RXJ, Provincia de Guanacaste, Coco														
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES														
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta								
1	Lote a la venta a 300 mts del sujeto. Vende Ida Holdridge. Encuentra24.com	Oferta	88684444			20-01-2026								
		Coordenadas	Este	314,686	Norte	1,167,255								
2	Lote a la venta cerca del Maxi Pali del Coco. Vende Fabian Rojas. Gravitas Inmobiliaria	Oferta	85451319			20-01-2026								
		Coordenadas	Este	314,963	Norte	1,165,763								
3	Avaluo No. 328-50503012069000-2025-U hecho al sujeto por Ing. Eddy Orozco C.	Base de Datos	88348010			23-10-2025								
		Coordenadas	Este	315,008	Norte	1,167,856								
4		Coordenadas	Este		Norte									
5		Coordenadas	Este		Norte									

DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-50503012069000-2026-U	
VIAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Calle local	Caño	SÍ
Material	Concreto	Cuneta	NO
Ancho de vía	10.00 m	Cordón	SÍ
Acera	SÍ	ACCESO A LA FINCA	
		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 250 m
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 1000 m
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 250 m
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ a 5 m
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 250 m
Medidores instalados	Electricidad y Agua	Clase social	
		Media Alta	
		Clase social zonas cercanas	
		Media Alta	
		Densidad poblacional	
		Alta	
		Actividad del lugar	
		RESIDENCIAL / COMERCIAL	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frente principal:	15.57 m	Nivel sobre calle:	0.00 m
Fondo:	30.00 m	Pendiente %	0
Relación:	1.9267823	Tipo de vía:	3
Servicios	S1 4	Ubicación:	Medianero
	S2 16		
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:			NO
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):			Óptimo
Cuerpo de agua cerca	Otro (especificar)	Distancia a construcción	250.00 m
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica
		Possibilidad de daños	Ninguno
		Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 89.00%			
AFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
20-01-2026	ANOTACIONES SOBRE LA FINCA NO HAY. GRAVAMENES NO HAY.		
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:			NO
OBSERVACIONES			
Terreno de forma regular, sin pendiente, y con acceso por calle publica. El inmueble se ubica muy cerca del centro activo de Playas del Coco, donde se pueden encontrar distintas facilidades comunales como locales comerciales, centros de culto, centros educativos, etc. Visualmente no se aprecian riesgos naturales que desmeriten el bien. El Oceano Pacifico se ubica a 250 mts del sujeto.			

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-50503012069000-2026-U	
CONSTRUCCIONES											
Forma de explotación	Área m ²	V. Unit. ¢ / m ²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m ²
Edificio 1er Nivel	151.00	395,000	59,645,000	65	24	D	0.7472	0.6780	30,216,308.00	32.9	200,108
Edificio 2do Nivel	151.00	395,000	59,645,000	65	24	D	0.7472	0.6780	30,216,308.00	32.9	200,108
Piscina	24.00	200,000	4,800,000	40	24	M	0.5200	0.4740	1,183,104.00	9.9	49,296
Balcon	10.00	200,000	2,000,000	65	24	D	0.7472	0.6780	1,013,200.00	32.9	101,320
			-						-		
TOTAL	336.00		126,090,000						62,628,920.00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS											
Forma de explotación	Área m ²	V. Unit. ¢ / m ²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m ²
Tapia y Porton	15.57	100,000	1,557,000	35	24	I	0.4220	0.9191	603,898.02	13.6	38,786
Caseta de Seguridad	27.00	150,000	4,050,000	40	24	D	0.5200	0.6780	1,427,868.00	14.1	52,884
Rancho	25.00	175,000	4,375,000	40	24	D	0.5200	0.6780	1,542,450.00	14.1	61,698
TOTAL	67.57		9,982,000						3,574,216.02		
MEJORAS AL TERRENO											
Forma de explotación	Área m ²	V. Unit. ¢ / m ²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m ²
			-						-		
TOTAL			-						-		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES											
CONSTRUCCIONES									¢62,628,920.00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢3,574,216.02		
VALOR TOTAL									¢66,203,136.02		
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN											
DEFINICIONES											
Área	Dimensión de la construcción		Estado		Estado físico del bien (Actual)						
	Medida en metros, m ² , 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)										
Método de depreciación utilizado:			Ross-Heidecke								
ESTADO											
										O	ÓPTIMO
										MB	MUY BUENO
										B	BUENO
										I	INTERMEDIO
										R	REGULAR
										D	DEFICIENTE
										M	MALO
										MM	MUY MALO
										DM	DEMOLICIÓN

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50503012069000-2026-U



FRENTE



ENTORNO



FACHADA EDIFICIO PRINCIPAL



FACHADA EDIFICIO PRINCIPAL



CORREDOR



PISCINA



AREA SOCIAL Y CASETA DE SEGURIDAD



AREA SOCIAL



ACCESO CASETA DE SEGURIDAD



CASETA DE SEGURIDAD



CASETA DE SEGURIDAD



APARTAMENTO 1

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



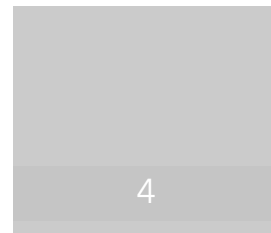
1



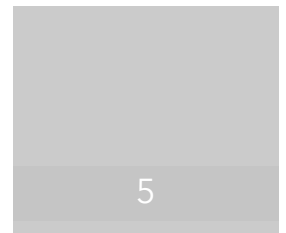
2



Vista de frente 3



4



5

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50503012069000-2026-U



APARTAMENTO 1



APARTAMENTO 2



APARTAMENTO 2



APARTAMENTO 3



APARTAMENTO 3



APARTAMENTO 4



Cajas de Breakers Faltantes



Cajas de Breakers Faltantes



Cajas de Breakers Faltantes



Acceso al Segundo Nivel

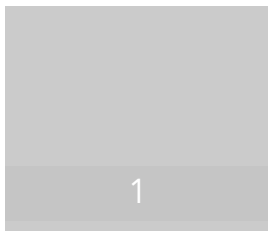


Balcones

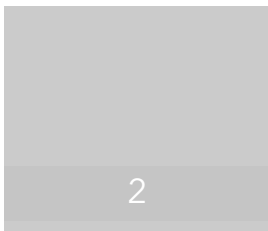


Ingeniero Valuador en Sitio

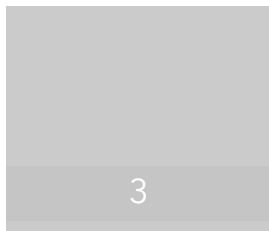
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



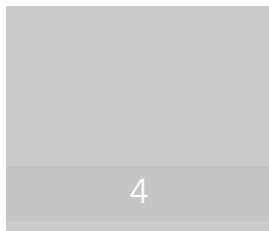
1



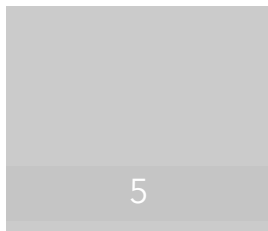
2



3



4



5

PLANO DE CATASTRO

214-50503012069000-2026-U



INFORME REGISTRAL

214-50503012069000-2026-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 120690--000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 120690 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE TRECE TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 3-SARDINAL CANTON 5-CARRILLO DE LA PROVINCIA DE
GUANACASTE
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE 15 METROS 57 CENTIMETROS

SUR : BANCO FINADESA S. A.

ESTE : BANCO FINADESA S. A.

OESTE : BANCO FINADESA S. A.

MIDE: CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS METROS CON NOVENTA DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:G-0683540-2001
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL:505030120690__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
5-00036327 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 117,659,250.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO CUARENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN

DOLARES CON CUATRO CENTAVOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2025-00738456-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 10-OCT-2025

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 19-12-2025 a las 11:48 horas

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)

CERTIFICADO INMOBILIARIO

214-50503012069000-2026-U



CERTIFICADO INMOBILIARIO

214-50503012069000-2026-U

Provincia 5 - GUANACASTE
 Cantón 505 - CARRILLO
 Distrito 50503 - SARDINAL
 ID predio 50503012069000
 Número finca 5-0120690-0-0

Área Plano Catastrado 482.9 m²

Área Según Registro 482.9 m²

Cautelar

Tomo-Asiento	Tipo
No tiene Trámites Administrativos asociados	

Plano 506835402001

ABRE 0

Relación 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 ALTA	
1	Informe de avalúo N°:	214-50503012069000-2026-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	GIANCARLO DAMBROSIO GUERRERC	Número de Exdeudor 10344-1
3	Nombre del Perito que valoró:	JOSE EFRAÍN MAZARIEGOS ZAMORA	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: NO
5	Monto del avalúo	142,132,883.32	Avalúo anterior: 150,206,660.10
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	EL INMUEBLE PRESENTA CONSTRUCCIONES. NO SE OBSERVARON SERVIDUMBRES FISICAS QUE DEMERITEN EL BIEN. NO SE ASUME RESPONSABILIDAD RESPECTO A LA CALIDAD NI CAPACIDAD SOPORTANTE DE LOS SUELOS NI DE LOS VICIOS OCULTOS DE LAS CONSTRUCCIONES PRESENTES EN SITIO.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz		Emp. N°
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	1/21/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)