



AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES		SIPCO	16657	214-50601004857600-2026-U
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ADMINISTRACION DE BIENES			
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 EX-DEUDOR (S)					
TREJOS ESQUIVEL JORGE LUIS			Céd. Identidad 5-0199-0794		
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	05 - GUANACASTE				
Cantón:	06 - CAÑAS				
Distrito:	01 - CAÑAS				
Localidad:	CAÑAS				
DIRECCIÓN EXACTA					
DE LA GASOLINERA CAÑAS 199m SUROESTE. MANO DERECHA.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca			Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	G-1052118-2006		1 000,00 m2		
Identificador Predial	50601004857600		1 000,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO			¢109 881 000,00		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢60 961 436,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢170 842 436,00		
VALOR EN LETRAS:			CIENTO SETENTA MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS COLONES 00/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:			12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial General	
Uso predominante del bien:			Residencial Horizontal	Especifique: VIVIENDA Y COMERCIO	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A			¢60 961 436,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SI					
OBSERVACIONES GENERALES		PROPIEDAD ENFRENTA CALLE PUBLICA DE ASFALTO. (CALLE MARGINAL DE SALIDA DE CAÑAS HACIA LIMONAL), CUENTA CON TODOS LOS SERVICIOS DE LA ZONA, TOPOGRAFIA PLANA. SE UBICA EN UNA ZONA EN CUAL SE DAN ACTIVIDADES COMERCIALES Y DE VIVIENDA.			
Nombre del Perito JULIO ALVARADO DIAZ					
Tipo de Profesional		ING. TOPOGRAFO	Carnet	IT-17237	Firma del Perito
Código Perito SIACC		732	Emp.	N/A	Identificación N° 5-0334-0989
Nombre de la empresa		N/A			Cód. Empresa 00000314
Fecha inspección:		12 mayo 2026	Fecha informe:		13 mayo 2026
Números telefónicos para contacto		8332-1837			
Correo electrónico / Dirección WEB		alvaradodiaz.cesar@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO						214-50601004857600-2026-U							
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												TC:	¢0,00/\$
Características	SUJETO	COMPARABLES											
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor		
VALOR ¢/m²		135 135,13		113 077,40		0,00		0,00		0,00			
Área m²	1000	592	0,8410	353	0,7090	1,0000		1,0000		1,0000			
Frente	20	13,53	1,1090	15,25	1,0700	1,0000		1,0000		1,0000			
Forma	1	0,96	1,0140	0,81	1,0720	1,0000		1,0000		1,0000			
Pendiente	0	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000			
Nivel	-0,5	-0,50	1,0000	-0,50	1,0000								
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000			
S 1	4	4	1,0000	4	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000			
S 2	16	16	1,0000	16	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000			
Tipo de vía	3	3	1,0000	3	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000			
Negociación	N/A	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000			
IPC	N/A	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000			
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000			
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000			
Factor de Homologación		0,9457		0,8133		1,0000		1,0000		1,0000			
Valores Homologados ¢		127 800,86		91 960,35									
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	¢109 881 /m2			Valor ajustado		¢109 881 / m2			¢0 / m2				
Factor secciones	1,0000			Área		1 000,00 m2			¢0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL						¢109 881,00 /m2							
VALOR TOTAL DEL TERRENO						¢109 881 000,00							
LINDEROS ACTUALES													
NORTE	LUCIA ISABEL LORIA ORTIZ					LOTE							
SUR	INSTITUTO COSTARRICENSE DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS					LOTE							
ESTE	CALLE PUBLICA					ASFALTO							
OESTE	INSTITUTO COSTARRICENSE DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS					PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS NEGRAS							
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05													
												PRECISIÓN	
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud				
1	380 417				1 152 781				80				
2	380 402				1 152 796				80				
Plus Code: CWF5+C35 Cañas, Provincia de Guanacaste													
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES													
N°	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta			
1	LOTE MEDIANERO EN VERDE, EN VENTA. 592m2 EN 80 MILLONES DE COLONES. SE UBICA 240m NOROESTE DEL LOTE A VALORAR, SOBRE LA MISMA RUTA.				Oferta		2685-6615/8306-8631			13/5/2026			
					Coordenadas		Este	380 239	Norte	1 152 988			
2	LOTE MEDIANERO EN VERDE, EN VENTA. 353m2 EN 40 MILLONES DE COLONES. AL LLAMAR A LA PERSONA INDICA QUE SON CASI 400m2, PERO REVISANDO EN EL REGISTRO EL AREA CORRECTA ES DE 353m2. SE UBICA 92mNOROESTE DEL LOTE A VALORAR. INF: DOMENICO MAIETTA.				Oferta		8818-3722			13/5/2026			
					Coordenadas		Este	380 333	Norte	1 152 870			
3													
					Coordenadas		Este		Norte				
4													
					Coordenadas		Este		Norte				
5													
					Coordenadas		Este		Norte				

DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-50601004857600-2026-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Terciaria		Caño	SÍ	
Material	Asfalto		Cuneta	SÍ	
Ancho de vía	50,00 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	NO a 0 m	
Electricidad	SÍ ICE		Transporte Público	SÍ a 0 m	
Agua Potable	SÍ AyA		Edificios Comerciales	SÍ a 500 m	
Señal celular	SÍ TODOS		Recolección de basura	SÍ a 0 m	
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ a 500 m	
Medidores instalados	Electricidad y Agua		VIVIENDA Y COMERCIO		
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frete principal:	20,00 m		Nivel sobre calle:	-0,50 m	
Fondo:	53,00 m		Pendiente %	0	
Relación:	2,65		Tipo de vía:	3	
Servicios	S1 4		Ubicación:	Medianero	
	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:				Bueno	
Cuerpo de agua cerca	No		Distancia a construcción	0,00 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: 93,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO					
13/5/2026		NO HAY.			
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble: NO					
OBSERVACIONES					
PROPIEDAD SE UBICA SOBRE UNA CALLE MARGINAR QUE DA SALIDA DE CAÑAS, ESTA ZONA ES UTILIZADA TANTO PARA COMERCIO COMO PARA VIVIENDA, ES UNA ZONA CONSOLIDADA Y SON POCAS LAS PROPIEDADES QUE SE VENDE, POR LO QUE SE UTILIZA ÚNICAMENTE DOS COMPARABLES.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-50601004857600-2026-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		
VIVIENDA	77,00	320 000	24 640 000	55	30	R	0,5785	0,8190	11 674 201,00	26,1	151 613		
AGREGADO	52,00	320 000	16 640 000	55	25	I	0,6694	0,9191	10 237 708,00	33,8	196 879		
			-						-				
			-						-				
			-						-				
TOTAL	129,00		41 280 000						21 911 909,00				
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		
BODEGA 1	35,00	280 000	9 800 000	70	25	B	0,7577	0,9748	7 238 350,00	51,7	206 810		
BODEGA 2	100,00	340 000	34 000 000	80	25	B	0,7949	0,9748	26 345 500,00	62,0	263 455		
BODEGA 3	37,00	200 000	7 400 000	70	25	B	0,7577	0,9748	5 465 677,00	51,7	147 721		
TOTAL	172,00		51 200 000						39 049 527,00				
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			¢21 911 909,00										
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢39 049 527,00										
VALOR TOTAL			¢60 961 436,00										
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN										ESTADO	O MB B I R D M MM DM	ÓPTIMO	
DEFINICIONES												MUY BUENO	
Área	Dimensión de la construcción			Estado	Estado físico del bien (Actual)							BUENO	
	Medida en metros, m², o unidades			Factor Depre.	Factor de Depreciación							INTERMEDIO	
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado	Factor de Estado							REGULAR	
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VNR	Valor Neto de Reposición							DEFICIENTE	
VUT	Vida Util Total estimada del bien			VUR	Vida Útil Remanente							MALO	
Edad	Edad del bien (años de construido)								MUY MALO				
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke					DEMOLICIÓN				

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-50601004857600-2026-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente: VIVIENDA		Uso predominante: Residencial Horizontal	
Estado de la edificación: Existente		Avance: ☐ Presupuesto: ¢	
Nombre del Profesional Responsable de la obra:			
Nombre del Desarrollador:			
Número de Contrato CFIA:		No.de licencia (permiso) municipal de construcción:	
Documentos de construcción adicionales:			
Propiedad utilizada por: En desuso		Nombre:	
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal: 301,00 m2		Porcentaje de cobertura: 30%	
		Año de construcción: 1996	
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		NÚMERO DE NIVELES: 1	
VC02			
Estructura BLOQUES DE CONCRETO		Sistema eléctrico:	
Paredes EXTERNAS: BLOQUES DE CONCRETO, INTERNAS: MADERA Y ALGUNAS EN LAMINAS DE FIBROLIT		Cableado entubado: <u>Sí Parcial</u> Interruptor: <u>Disyuntor</u>	
Entrepiso		Tablero eléctrico (caja de breaker): <u>Sí</u>	
Estruc. Techo MADERA		Estado General: <u>Regular</u> *Inspección vía muestra*	
Cubierta LAMINAS ONDULADAS DE HG#28		Sistema de evacuación pluvial:	
Cielos MADERA Y PARTE GYPSUM EMPASTADO		Canoas y bajantes: <u>Sí Parcial</u> Estado: <u>Regular</u>	
Pisos CERAMICO		Otro sistema (indique): <u></u>	
Fachada SENCILLA			
Aposentos 4 HABITACIONES, SALA, COCINA-DESYUNADOR. 1 BAÑO, EL AGREGADO ES UNA SOLA AREA.		Tanques de Gas:	
Parqueos ☐		Gas LP: <u>No hay</u> Ubicación: <u>No aplica</u>	
Otros		En caso de encontrarse dentro, adjuntar fotografías de la ubicación y estado	
Red de agua caliente		Estado Físico y de Mantenimiento General:	
Tanque captación de agua		Paredes <u>Regular</u> Cielos <u>Regular</u>	
		Pisos <u>Bueno</u> Cubierta <u>Regular</u>	
Figuras		Apreciación visual de desplome	
Repellos <u>Leve</u>		Paredes <u>Ninguno</u> Pisos <u>Ninguno</u> Cielos <u>Ninguno</u>	
Pisos <u>Ninguno</u>			
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación: Existente		Avance:	
DESCRIPCIÓN		3 BODEGAS UTILIZADAS PARA ALMACENAJE	
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
Etapas	% avance acum.	% de giro	Detalle de avance esperado
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
			Se recomienda un primer giro: 0,0%
			Equivalente al: Del monto destinado a construcción
			Los rubros de avance propuestos sirven como referencia para revisar el progreso del proyecto, pero el constructor puede sustituirlos por otras obras de valor equivalente, siempre respetando el orden lógico de construcción.
OBSERVACIONES			
EXISTE UNA GRIETA DE 2 A 3 mm EN UNA PAREDE DE LA VIVIENDA CON MAS EDAD. VER FOTOS. EN LA VIVIENDA EL CIELO ES DE TABLILLA DE MADERA, EN ALGUNAS PARTES DE VE DETERIORO POR HUMEDAD, EL AGREGADO EL CIELO ES DE LAMINAS DE GYPSUM EMPASTADO. LA BODEGA 2 TIENE UN AREA DE BAÑO.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50601004857600-2026-U



PERITO EN SITIO



FRENTE DE LA PROPIEDAD



VISTA DE LA CALLE Y EL ENTORNO



VISTA DE LA CALLE Y EL ENTORNO



VISTA INTERNA GENERAL



VIVIENDA



SALA-COCINA-DESAYUNADOR



COCINA-DESAYUNADOR



GRIETA EN PARED



HABITACION



DAÑOS EN CIELO



INSTALACION ELECTRICA



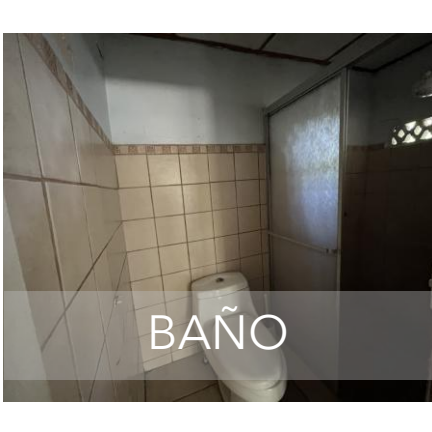
CAJA BREAKER



HABITACION



HABITACION



BAÑO



HABITACION



CUARTO DE PILA

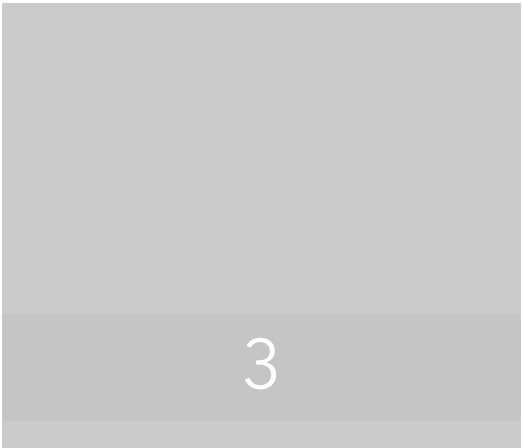
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



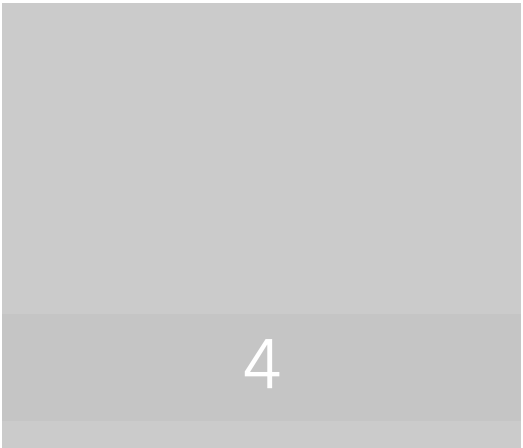
1



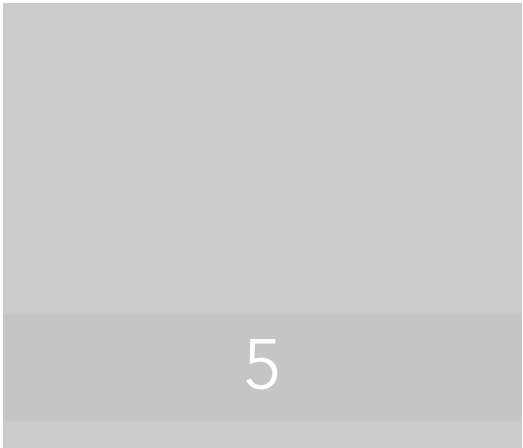
2



3



4



5

ANEXO FOTOGRÁFICO

AGREGADO

AGREGADO

CAJA BREAKER

BODEGA 1

BODEGA 2 Y 3

BAÑO BODEGA 2

BODEGA 2

BODEGA 3

CAJA BREAKER

VISTA INTERNA

MEDIDOR ELECTRICO

MEDIDOR ELECTRICO

MEDIDOR ELECTRICO

MEDIDOR ELECTRICO

MEDIDOR DE AGUA

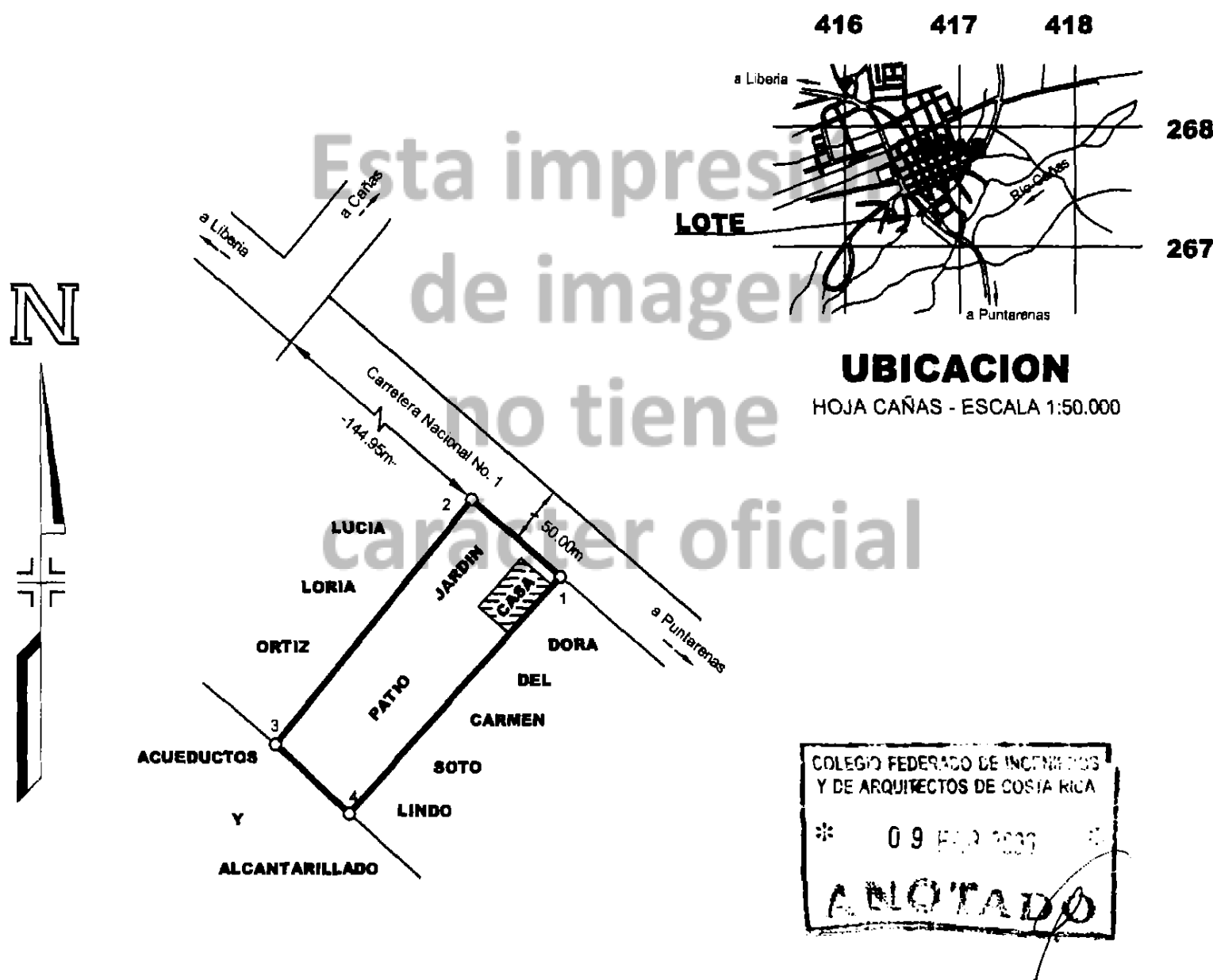
214-50601004857600-2026-U

Catastro Nacional
1-2075961
09/02/2006 13:01:05



- LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA
- ERROR LINEAL ESTIMADO : 0.01m
- ERROR ANGULAR ESTIMADO : 0°01'
- LINDEROS EXISTENTES
- LA DISTANCIA FRENTE A CALLE PUBLICA DEL VERTICE No. 1 AL No. 2 ES DE : 20.00m

LINEA	ACIMUT	DIST.(m)
1 - 2	310° 02'	20.00
2 - 3	219° 38.'	53.39
3 - 4	132° 15'	17.25
4 - 1	042° 34'	54.11



Propiedad de: MARIA DE LOS ANGELES SALAZAR BENAVIDES Cédula No.: 2-419-569		Situado en: CAÑAS Distrito: 1° CAÑAS Cantón: 6° CAÑAS Provincia: 5° GUANACASTE		-INFORMACION REGISTRO PUBLICO- FOLIO REAL 5048576-000
 MARIO MARTÍNEZ BUSTOS INGENIERO TOPOGRAFICO I.T. 4835		Area: 1000.00 m ² Area según Registro: 1000.00 m ²		
Protocolo Tomo: 14149	Folio: 036	Escala: 1 : 1.000	Archivo No.: MDA. SAL	Fecha: ENERO 2006

INFORME REGISTRAL		214-50601004857600-2026-U	
REPÚBLICA DE COSTA RICA REGISTRO NACIONAL CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA MATRÍCULA: 48576---000			
PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 48576 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000 SEGREGACIONES: NO HAY NATURALEZA: TERRRENO PARA CONSTRUIR CON UNA VIVIENDA VC 02 DE SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCION, AGREGADO V C 03 DE CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCION, BODEGA PARA GAS B O DE CIEN METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCION SITUADA EN EL DISTRITO 1-CAÑAS CANTON 6-CAÑAS DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE LINDEROS: NORTE : LUCIA LORIA ORTIZ SUR : ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS ESTE : CALLE PUBLICA CARRETERA INTERAMERICANA OESTE : ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS MIDE: MIL METROS CUADRADOS PLANO:G-1052118-2006 FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE NUMERO 48576 Y ADEMAS PROVIENE DE 00014522-000 VALOR FISCAL: 117,230,000.00 COLONES PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA CEDULA JURIDICA 4-000-001021 ESTIMACIÓN O PRECIO: SESENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL NOVENTA Y TRES COLONES CON OCHENTA Y SIETE CENTIMOS DUEÑO DEL DOMINIO PRESENTACIÓN: 2026-00045781-01 CAUSA ADQUISITIVA: REMATE FECHA DE INSCRIPCIÓN: 26-ENE-2026 ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY Emitido el 13-05-2026 a las 10:40 horas			
ImprimirRegresarComprar			

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		ALTA	
1	Informe de avalúo N°:	214-50601004857600-2026-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	JULIO ALVARADO DIAZ	Empresa: N/A
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Si
5	Monto del avalúo	170 842 436,00	Monto solicitado: 63 599 093.87
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	PROPIEDAD ENFRENTA CALLE PUBLICA DE ASFALTO. (CALLE MARGINAL DE SALIDA DE CAÑAS HACIA LIMONAL), CUENTA CON TODOS LOS SERVICIOS DE LA ZONA, TOPOGRAFIA PLANA. SE UBICA EN UNA ZONA EN CUAL SE DAN ACTIVIDADES COMERCIALES Y DE VIVIENDA.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	JULIO ALVARADO DIAZ	Emp. N° 732
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	13/5/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)