

Número Nas:	5186884
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

13	Observaciones generales
0	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

**Identificador predial de finca**

Finca 1	50105008497900
---------	----------------

**Localización**

Provincia	5° Guanacaste
Cantón	1° Liberia
Distrito	5° Curubandé
Señas:	300 metros Norte y 300 metros Este del puente sobre Río Santa Inés B° Guadalupe, Curubandé, Liberia, Guanacaste.



**Resumen de informe**

Monto en letras:	(Setenta Y Nueve Millones Treinta Y Ocho Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	--

Valor total:	₡	79 038 000,00
Valor de terreno:	₡	39 200 000,00
Valor construcción:	₡	39 838 000,00
Liquidez:		Mediana

Valuador:	Ileana Ramirez Cabrera	Firma	<b>ILEANA RAMIREZ CABRERA (FIRMA)</b> Firmado digitalmente por ILEANA RAMIREZ CABRERA (FIRMA) Fecha: 2025.11.10 10:59:26 -06'00'	Perito Externo
-----------	------------------------	-------	--	----------------

**13 Observaciones generales**

1. La distancia a escuelas en la zona es mayor a 1000 m.
2. La distancia a colegios en la zona es mayor a 1000 m.
3. La distancia a establecimientos comerciales en la zona es mayor a 500 m.
4. La distancia a facilidades comunales en la zona es mayor a 500 m.
5. La distancia a instituciones de gobierno en la zona es mayor a 500 m.
6. La distancia a parques en la zona es mayor a 500 m.
7. La forma del terreno es irregular.
8. No cuenta con servicio telefonía.
9. La calle al frente del inmueble es de lastre.
10. No cuenta con cunetas o cordón y caño.
11. Frente al inmueble no hay aceras.
12. En la zona no hay alcantarillado pluvial.
13. En la zona no hay alcantarillado sanitario.

**0 Observaciones importantes**

1. No se registran.

**2 Observaciones técnicas (exclusivamente para el perito e Ingeniería y Valuación).**

1. En la homologación la relación entre las áreas del sujeto y la de al menos uno de los comparables es mayor a 3.
2. En la homologación la desviación estándar es de 11,2%.

**Advertencias por parte de Ingeniería y Valuación:**

1) La presente hoja resumen se basa en datos incluidos por el perito en las siguientes páginas del informe de avalúo. Las observaciones se clasifican de acuerdo a criterios definidos por la Gerencia de Ingeniería y Valuación del Banco, en 3 categorías:

**a) Observaciones generales:** Son de carácter informativo y están definidas a partir del tipo de informe y la caracterización de la zona y construcciones (si las hubiera).

**b) Observaciones importantes:** Corresponden a parámetros que son considerados fundamentales para el análisis del bien inmueble. Deben estar justificadas y complementadas mediante comentarios u observaciones en la siguiente página del informe, donde el perito indique cómo las ha tomado en consideración. Si no están debidamente justificadas, el perito deberá actualizar el informe.

**c) Observaciones técnicas:** Son exclusivas para consideración del perito durante la elaboración del informe y análisis de la oficina de Ingeniería y Valuación en caso de que sea requerida una revisión del valor.

2) Esta hoja resumen es solamente una herramienta más para el análisis de la información contenida en las siguientes páginas del informe de avalúo

3) Si se registrara alguna "Alerta restrictiva", el informe queda sin efecto para el Banco y pierde validez para cualquier trámite.

## OBSERVACIONES

## OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

La propiedad corresponde en Localización, Ubicación, Área y Forma a lo descrito en el Plano Catastro G-141930-1993

En la propiedad se ubica un Salón para Eventos. Espacio libre de paredes para actividades se encuentra en buen estado. Batería de baños reibe mantenimiento. Se cerró un espacio acondicionado como dormitorio de la permissionaria. Sistema eléctrico entubado y Caja de breaker con llave, lo que se logro observar se encuentra con los breakers.

Infraestructura vial: calle de acceso en lastre , sin cordón de caño y ni acera frente al lote.

Ubicado en un barrio en la periferia de la Ciudad de Liberia. Desarrollo lento en infraestructura vial y en entorno inmediato.

SOLICITUD

Unid. Ejecutora Solicitante: 187 Bienes Adjudicados Tipo de Cambio (Venta BCCR): \$510,00

# Nas / # Orden: 5186884 Tiene Construcciones? Sí Tipo: Otras obras Enfoque: Costo

Fecha avalúo de referencia: 28/05/2025 Valor en avalúo de referencia: \$78 366 000,00

VALUADOR

Valuador: Ileana Ramirez Cabrera Teléfono:

Empresa: Ileana Ramirez Cabrera Correo electrónico:

FINCA

País: Costa Rica Provincia: 5 Guanacaste Cantón: 1 Liberia Distrito: 5 Curubandé

Señas: 300 metros Norte y 300 metros Este del puente sobre Río Santa Inés B\* Guadalupe, Curubandé, Liberia, Guanacaste.

Latitud (CRTM 05) 1 180 805 N Longitud (CRTM 05) 340 284 E (Sistema de coordenadas geográficas: 10.67527, -85.45985)

Tipo de inmueble: Otro

Hay fincas asociadas? No

N	Matrícula	Duplicado	Horizontal	Identificador predial	Área según registro	No. plano de catastrado	Área según catastro	Propietario(s)	Detalle
1.	84979	0	0	50105008497900	1 400,00 m <sup>2</sup>	G-141930-1993	1 400,00 m <sup>2</sup>	Banco de Costa Rica Cédula Jurídica 4-000-000019	Finca 1

Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca					
1.	84979	N-S-E-O	N	Calle pública	S Sin construcciones	E Calle pública	O Sin construcciones

Tiene gravámenes o anotaciones? No

Uso propuesto del Avalúo: Financiamiento de hipoteca

Ocupación predominante: Propietario(s)

Uso actual: Servicios Comentarios: Propiedad se ubica un Salón de Eventos.

El mayor y mejor uso es: Tal y como está

TENDENCIAS Y VECINDARIO

Tipo de zona: Rural

Tendencia de la zona: Estable

Grado de consolidación: Entre 25% y 75%

Uniformidad de antigüedad: Similar

Tamaño: Similar

Condición: Similar

Cambio de uso de suelo: Poco probable

Ocupación: N/A

Antigüedad de construcciones entre: 2 y 15 Años (+)

Apreciación del mercado: Oferta: Media

Tendencia del precio: Estable

Hay Influencias adversas: No

Distancia a: Escuelas: 3000 m Colegios: 3000 m Facilidades comunales: 3000 m Transporte público: 300 m Instituciones gobierno: 3000 m Comercio: 3000 m Parques: 3000 m

Observaciones: tendencias de valor, influencias, adversas aparentes (por ejemplo, vías de ferrocarril, propiedades descuidadas, arterias de tráfico importantes, instalaciones hidroeléctricas, mejoras privadas, sitios comerciales / industriales, etc.), etc.

Propiedad esquinera, ubicada en un barrio en la periferia del centro urbano de la ciudad de Liberia. Se encuentra debidamente delimitado.

Calificación del entorno: Clase media

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Situación: Esquinero

Frente: 81,00 m

Área valorada: 1 400,00 m<sup>2</sup>

Fuente: El estudio de registro

Topografía predominante: Plana Nivel: Bajo nivel de calle Δ<sub>max</sub> (m): 0,8

Forma: Irregular

Forma 2: Rectangular

Pendiente: Plana

Proximidad a cima de talud\*: No aplica

Proximidad a pie de talud\*: No aplica

Cuerpo de agua cercano\*: Otro (ver Observaciones) Distancia: 20 m

Riesgos aparentes: Ninguno Deslizamiento Inundación Otro

\* Condición más crítica

CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO Y DE LA FINCA

Mejoras al terreno: Muros Calles Terrazas Otras:

Uso de suelo: Residencial Uso actual coincide con el de la zona?: Sí

Vista panorámica: Sí

Punto de amarre: Medida in sitio congruente con plano de catastro

Otras: Cordón y caño Acera Cuneta Alumbrado público

Alcantarillado: Pluvial Sanitario Planta de tratamiento

Disponibilidad de agua potable: Si hay disponible

Red externa Pozo Naciente

Servicio eléctrico: Si hay

Comunicaciones: TV Cable Teléfono Fibra óptica

Servidumbres: \*Electricidad \*Alcantarilla Paso Agrícola Otra (\*)

Calle al frente: Lastre

\* Ver Observaciones ▶ Como acceso habilitado a la finca. ♦ La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.

RESUMEN

Valor total estimado: \$79 038 000,00 (Setenta Y Nueve Millones Treinta Y Ocho Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)

◆ Liquidez: Mediana Si hay compradores y existe un mercado activo, sin embargo no se puede decir con certeza, ya sea por el precio o porque es un mercado limitado, que su venta se realizará en el corto plazo.

ANEJOS Y FOTOS

Fecha de inspección: 7 de noviembre de 2025 Otras inspecciones:

1- Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24) 1- Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)  Anexo 1. Croquis  Anexo 2.  Anexo 3.

**DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES**

<b>Sistema estructural:</b>	Columnas aisladas
<b>Entrepiso:</b>	N/A
<b>Escaleras:</b>	N/A
<b>Estructura de techo:</b>	Perling
<b>Paredes externas:</b>	Bloques de concreto en Batería de Baño
<b>Paredes internas:</b>	Bloques de concreto en Batería de Baño
<b>Tapicheles:</b>	N/A
<b>Cubierta:</b>	Hierro Galvanizado
<b>Canoas y bajantes:</b>	N/A
<b>Ventanas:</b>	N/A
<b>Puertas Exteriores:</b>	Metal en baño
<b>Puertas internas:</b>	N/A
<b>Cerrajería:</b>	Estandar
<b>Verjas:</b>	N/A
<b>Cielos:</b>	N/A
<b>Pisos:</b>	Concreto / Ceramica
<b>Enchapes:</b>	Azulejo en Servicios Sanitarios
<b>Piezas sanitarias:</b>	Estandar
<b>Pintura:</b>	Regular estado
<b>Instalación potable:</b>	P.V.C
<b>Instalación sanitaria:</b>	A Tanque septico
<b>Muebles fijos:</b>	Barra de bar
<b>Otros / Comentarios:</b>	Sistema eléctrico: Entubado / Caja de Breaker enllavada, no se pudo revisar.

<b>Otra</b>	
<b>Nombre Identificador:</b>	Salon de Eventos
<b>Descripción:</b>	Salon, Batería de baños, Bar

Cantidad de comparables utilizados: 3

Desviación estándar 3 256,68 11,2%

Rango ¢27 983 a ¢31 239

Valor unitario considerado (c / m²) ¢ 28 000,0

Factor de homologación	No.	Indicador	Breve descripción
	1	UB	UBICACIÓN
	2	IN	INFRAESTRUCTURA
	3	NE	NEGOCIACION
	4	SER	SERVICIOS
	5	FO	FORMA
	6	TO	TOPOGRAFIA

Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (m²)	Valor Unitario (c / m²)	Factor de ajuste			Valor unit. Ajustado (c / m²)	Subtotal por sección (c)
				Factor	Descripción	F.R.		
1	Sección principal	1 400,00	28 000,00			1,00	28 000,00	39 200 000,00
2								
3								
4								
Área Total (m²)		1 400,00		Total valor de terreno (c)*			¢	39 200 000,00

\*Valor redondeado a la unidad de millar más cercana.

**Valoración de construcciones via costo**

Hay construcciones en proceso incluidas en la valoración? No

Referencias de valores para seguro	VRN Total (c)	<b>€58 500 000,00</b>
	VRE Total (c)	<b>€39 838 000,00</b>

No.	*	Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (c/m²)	► VRN Total (c)	Estado	F <sub>r</sub>	F <sub>e</sub>	F <sub>d</sub>	Factor Total	VU Rem (años)	VNR Unit (c/m²)	► VNR (c)	► VRE Total (c)	Sistema Eléctrico entubado?	Tiene caja de breakers?
<b>Detalle de construcciones</b>									<b>€58 500 000,0</b>						<b>34,0</b>		<b>€39 838 000,0</b>	<b>€39 838 000,0</b>		
1.		<b>Local</b>															<b>€39 838 000,0</b>	<b>€39 838 000,0</b>		
1.1.		Local Comercial Salon de Eventos	2013	12	50	m²	290,0	€170 000,0	€49 300 000,0	Bueno	1,00	0,80	0,851	0,681	34	€115 770,00	€33 573 000,0	€33 573 000,0		
1.2.		Batería de Baños y Oficina	2013	12	50	m²	40,0	€230 000,0	€9 200 000,0	Bueno	1,00	0,80	0,851	0,681	34	€156 630,00	€6 265 000,0	€6 265 000,0		

\*\* Enfoque de costo con método de depreciación de Ross-Heidecke.  
 ► Valores por línea redondeados a la unidad de millar más cercana.  
 ◆ Vida útil remanente ponderada.

Fuente de donde se obtuvo el valor de reposición nuevo Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva 2024

DEFINICIONES	Estado	F <sub>e</sub>	Condiciones físicas
	Óptimo	1,00	Nuevo.
	Muy bueno	0,90	Ha recibido labores normales de mantenimiento.
	Bueno		Requiere algunas reparaciones a nivel de acabados.
	Regular	0,80	Requiere sustituciones de algunos acabados.
	Malo	0,60	Podría requerir reparaciones estructurales importantes y / o sustitución de muchos acabados.
	Muy malo		Aparenta daños graves a nivel de acabados y estructura.
	Demolición	0,00	Total estado de deterioro.

■ Las obras en estado malo o inferior no son contempladas dentro de la valoración.

<b>VU Rem:</b>	Vida útil remanente.
<b>VRN:</b>	Valor de reposición nuevo: costo de reemplazar o sustituir una obra equivalente a la fecha de la valoración, sin considerar depreciación ni obsolescencia funcional o económica.
<b>VNR:</b>	Valor Neto de reposición: Corresponde al valor depreciado de las construcciones considerando ajustes por obsolescencia funcional ó económica, en caso de que apliquen.
<b>VRE:</b>	Valor real Efectivo: Corresponde al valor depreciado de las construcciones sin considerar ajustes por obsolescencia funcional ó económica.
<b>F<sub>r</sub>:</b>	Factor desvalorizante por obsolescencia y/o funcionalidad.
<b>F<sub>e</sub>:</b>	Factor de depreciación por estado de conservación.
<b>F<sub>d</sub>:</b>	Factor de depreciación por edad y vida útil.



Calle Norte de Acceso  
Propiedad



Calle Este



Frente Norte de lote



Frente Este del Norte



Frente del lote - Esquina  
Punto 2



Colindante Oeste - Punto  
1



Colindante Sur - Punto 3



Vista Frontal del Salón



Vista Trasera del Salón



Salón



Estructura de techo y  
cubierta.



Detalle de piso



Vista Salón



Vista oficina - dormitorio.



Dormitorio - al día de la visita.



Oficina



Fregadero - Barra



Fregadero - Barra



Servicios Sanitarios



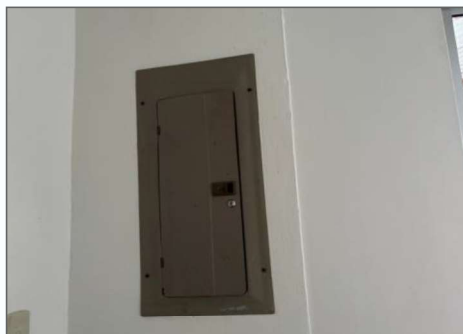
Servicios Sanitarios



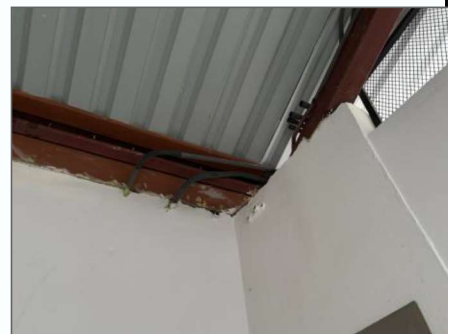
Servicios Sanitarios



Servicios Sanitarios.



Caja de Breaker



Detalle de entubado eléctrico



Fachada posterior



Vista de la Batería del Baño



Fondo del lote



Antejardín



