

Número Nas:	5188041
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

4	Observaciones generales
1	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	51101023550100
---------	----------------

Localización

Provincia	5° Guanacaste
Cantón	11° Hojancha
Distrito	1° Hojancha
Señas:	DE LA ESQUINA SUROESTE DE LA IGLESIA DE HOJANCHA 230M AL SUR



Resumen de informe

Monto en letras:	(Veintiseis Millones Seiscientos Sesenta Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	--

Valor total:	₡ 26 660 000.00
Valor de terreno:	₡ 26 660 000.00
Liquidez:	Mediana-Alta

Valuador:	Jhonatan Duarte Rodríguez
Firma	<p>JHONATAN GERARDO DUARTE RODRIGUEZ (FIRMA)</p> <p>Firmado digitalmente por JHONATAN GERARDO DUARTE RODRIGUEZ (FIRMA) Fecha: 2025.12.16 11:54:16 -06'00'</p>
	Perito Externo

4 Observaciones generales

1. No cuenta con cunetas o cordón y caño.
2. Frente al inmueble no hay aceras.
3. En la zona no hay alcantarillado pluvial.
4. En la zona no hay alcantarillado sanitario.

1 Observaciones importantes

1. El terreno valorado es plano, se localiza en zona urbana y se encuentra a menos de 10 m de una quebrada.

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

1. No se registran.

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

DETALLE DE OBSERVACIONES IMPORTANTES

1. Retiro a quebrada menor a 10 m.

La propiedad colinda al norte con una quebrada, dicha sección es tomada en cuenta con un valor diferencial para efectos del cálculo del avalúo.

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

No se localizan construcciones en la propiedad al momento de realizar la visita de campo.

La propiedad colinda al norte con una quebrada, dicha sección es tomada en cuenta con un valor diferencial para efectos del cálculo del avalúo.

La propiedad se localiza en zona catastrada. El cliente aporta notas de disponibilidad de agua potable y electricidad.

Informe de avalúo no agropecuario		BCR	Cod. 2987							
Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR		V-2023.2								
Unid. Ejecutora Solicitante:	187 Bienes Adjudicados	Tipo de Cambio (Venta BCCR):	€498.40							
# Nas / # Orden:	5188041	Tiene Construcciones?	No							
		Tiene cartas de disponibilidad de servicios?	Si							
		Fecha avalúo de referencia:	26/09/2024							
		Valor en avalúo de referencia:	€27 646 000.00							
Valuador:	Jhonatan Duarte Rodríguez	Teléfono:								
Empresa:	Jhonatan Duarte Rodríguez	Correo electrónico:								
País:	Costa Rica	Provincia:	5 Guanacaste							
		Cantón:	11 Hojancha							
		Distrito:	1 Hojancha							
Señas:	DE LA ESQUINA SUROESTE DE LA IGLESIA DE HOJANCHA 230M AL SUR									
Latitud (CRTM 05)	1 112 242 N	Longitud (CRTM 05)	344 423 E							
(Sistema de coordenadas geográficas: 10.05571, -85.41924)										
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.	235501	0	0	51101023550100	811.00 m ²	G-2170627-2019	811.00 m ²	BANCO DE COSTA RICA	Finca 1	
Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca								
1.	235501	N-S-E-O	N	Río, quebrada o arroyo	S	Calle pública	E	Sin construcciones	O	Calle pública
Tiene gravámenes o anotaciones ?	Si	Inciden en el valor?	No							
Uso propuesto del Avalúo:	Otro	Especifique:	BIENES ADQUIRIDOS							
Ocupación predominante:	Propietario(s)									
Uso actual:	Otro	Comentarios:	SIN USO APARENTE							
El mayor y mejor uso es:	Tal y como está									
Tipo de zona:	Urbana									
Tendencia de la zona:	Mejorando									
Grado de consolidación:	Entre 25% y 75%									
Apreciación del mercado:	Oferta:	Media								
Tendencia del precio:		Estable								
Hay Influencias adversas:		No								
Distancia a:	Escuelas:	500 m								
	Colegios:	800 m						Facilidades comunales:	300 m	
	Transporte público:	0 m						Instituciones gobierno:	200 m	
	Comercio:	300 m						Parques:	300 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.										
Calificación del entorno:	Clase media									
Situación:	Esquinero									
Frente:	32.86 m									
Área valorada:	811.00 m ²									
Fuente:	El plano de catastro y el estudio de registro									
Topografía predominante:	Plana	Nivel:	A nivel de calle							
Forma:	Regular									
Forma 2:	Rectangular									
Pendiente:	Plana									
Proximidad a cima de talud*:	No aplica									
Proximidad a pie de talud*:	No aplica									
Cuerpo de agua cercano*:	Quebrada	Distancia:	0 m							
Riesgos aparentes:	<input checked="" type="checkbox"/> Ninguno	<input type="checkbox"/> Deslizamiento	<input type="checkbox"/> Inundación	<input type="checkbox"/> Otro						
* Condición más crítica										
Mejoras al terreno: <input type="checkbox"/> Muros <input type="checkbox"/> Calles <input type="checkbox"/> Terrazas <input type="checkbox"/> Otras:										
Uso de suelo:	Residencial	Uso actual coincide con el de la zona?:	Si							
Vista panorámica:	No									
Punto de amarre:	Medida en sitio congruente con plano de catastro									
Otras:	<input type="checkbox"/> Cordón y caño	<input checked="" type="checkbox"/> Acera	<input type="checkbox"/> Cuneta	<input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado público						
Alcantarillado:	<input type="checkbox"/> Pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> Sanitario	<input type="checkbox"/> Planta de tratamiento							
Disponibilidad de agua potable*:	Si hay disponible									
	<input checked="" type="checkbox"/> Red externa	<input type="checkbox"/> Pozo	<input type="checkbox"/> Naciente							
Servicio eléctrico*:	Si hay									
Comunicaciones:	<input checked="" type="checkbox"/> TV Cable	<input checked="" type="checkbox"/> Teléfono	<input type="checkbox"/> Fibra óptica							
Servidumbres:	<input type="checkbox"/> *Electricidad	<input type="checkbox"/> *Alcantarilla	<input type="checkbox"/> Paso	<input type="checkbox"/> Agrícola	<input type="checkbox"/> Otra (*)					
Calle al frente:	Asfalto									
* Ver Observaciones ▶ Como acceso habilitado a la finca. ♦ La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.										
Valor total estimado:	€26 660 000.00	(Veintiseis Millones Seiscientos Sesenta Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)								
◆ Liquidez:	Mediana-Alta	Se estima poder vender en cerca de un año pero no en menos de 6 meses.								
Fecha de inspección:	12 de diciembre de 2025				Otras inspecciones:					
<input type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)	<input type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)	<input checked="" type="checkbox"/> Anexo 1. ESTUDIO DE REGISTRO								
		<input checked="" type="checkbox"/> Anexo 2. PLANO								
		<input checked="" type="checkbox"/> Anexo 3.								

Cantidad de comparables utilizados:	3
-------------------------------------	---

Factor de homologación	No.	Indicador	Breve descripción
	1	Area	Area similar a la del lote valorado
	2	Frente	Frente similar a la del lote valorado
	3	Pendiente	Pendiente similar a la del lote valorado
	4	Servicios	Servicio similar a la del lote valorado
	5	Via	Via similar a la del lote valorado
	6	Ubicación	Regularidad similar a la del lote valorado

Desviación estándar	1 200.76	2.7%
---------------------	----------	------

Rango	₡44 206	a	₡45 407
-------	---------	---	---------

Valor unitario considerado (c / m ²)	₡ 44 806.0
--	------------

Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (m ²)	Valor Unitario (c / m ²)	Factor de ajuste			Valor unit. Ajustado (c / m ²)	Subtotal por sección (c)
				Factor	Descripción	F.R.		
1	Sección principal	451.00	44 806.00			1.00	44 806.00	20 207 506.00
2	Area deprotección	360.00	44 806.00	0.40	Area de protección de quebrada	0.40	17 922.40	6 452 064.00
3								
4								
Área Total (m ²)		811.00						
Total valor de terreno (c)*							₡	26 660 000.00

*Valor redondeado a la unidad de millar más cercana.



Calle de ingreso al bien



Interior de propiedad.



frente de propiedad



Interior de propiedad



Interior de propiedad



Interior de propiedad



Interior de propiedad



Interior de propiedad



Interior de propiedad



Interior de propiedad



Quebrada al fondo

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 235501---000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 235501 **DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000**
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE SOLAR
SITUADA EN EL DISTRITO 1-HOJANCHA CANTON 11-HOJANCHA DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : PREDIAL CINCO UNO UNO CERO UNO H CERO CERO CERO CERO CERO SIETE CERO CERO Y PREDIAL CINCO UNO UNO CERO UNO CERO CERO UNO OCHO CINCO CERO CUATRO CERO CERO

SUR : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE TREINTA Y DOS PUNTO OCHENTA Y SEIS METROS LINEALES

ESTE : PREDIAL CINCO UNO UNO CERO UNO CERO UNO UNO TRES UNO CERO SIETE CERO CERO

OESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE VIENTICINCO PUNTO CUARENTA Y TRES METROS LINEALES

MIDE: OCHOCIENTOS ONCE METROS CUADRADOS

PLANO:G-2170627-2019

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY

IDENTIFICADOR PREDIAL:511010235501__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN

5-00088698 000 FOLIO REAL

5-00125039 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 30,400,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-000019

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTIDOS MILLONES OCHOCIENTOS MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00908996-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 20-DIC-2024

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 269-00232-01-0901-001

AFECTA A FINCA: 5-00235501 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 26-11-2025 a las 08:49 horas

[Imprimir](#)

[Regresar](#)

[Comprar](#)

REGISTRO INMOBILIARIO
SUBDIRECCIÓN
CATASTRAL

ENSCRIPCIÓN N.º
5-2170627-2019

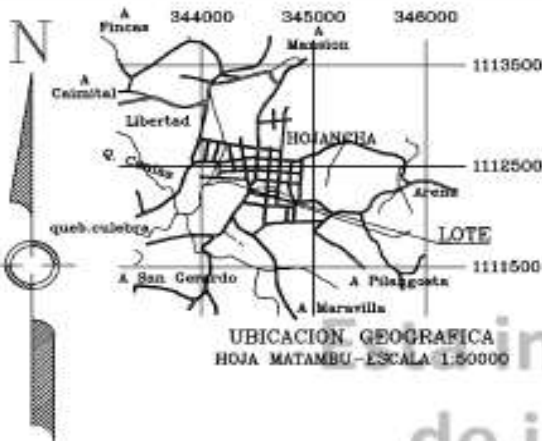
Fecha: 02/12/2019 11:00:20
Registrador: JOSE ANDRES SANCHEZ OVIEDO
7460017349446883997E28343CB803C

Catastro Nacional
2019-100166-C
28/11/2019 07:25:04
Reingreso

cfia

Contrato 870626
Fecha 27/11/2019
Visado CFIA

Numero Entero: 346918111



COORDENADAS CRTM05 (m)		
PUNTO	ESTE	NORTE
1	344454.50	1112230.80
2	344436.30	1112238.60
3	344423.80	1112242.40
4	344427.16	1112267.80
5	344441.25	1112259.31
6	344461.03	1112258.01

UBICACION GEOGRAFICA
HOJA MATAMBU-ESCALA 1:50000



NOTAS:

- FRENTE A CALLE PUBLICA DEL VERTICE 1 AL 3 38.86 m
 - FRENTE A CALLE PUBLICA DEL VERTICE 3 AL 4 25.43 m
 - MODIFICA AL PLANO G-997294-1991
 - MODIFICA AL PLANO G-997292-1991
 - LEVANTAMIENTO POLAR, CON POLIGONO ABIERTA
 - PRECISION ESTIMADA ANGULAR 00" 01'
 - LINEAL 00.01 m.
 - LINDEROS EXISTENTES.
- ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE UNA VEZ INSCRITA LA REUNION RESPECTIVA, EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO
- EXACTITUD RELATIVA: +/- 0.06m. EXACTITUD ABSDLUTA: +/- 0.40m.
 - ESCALA DEL MAPA CATASTRAL 1/1000.

-AFECTADO POR LA LEY FORESTAL # 7575 ARTICULO # 33 .

ENLACE A RED OFICIAL DE COORDENADAS CRTM05
DATOS TOMADOS DE LA ORDEN OFICIAL AVISO 01-2011, PUBLICADO EN LA GACETA 146 DEL 29 DE JULIO DE 2011, DEL IGN Y REGISTRO INMOBILIARIO

SITUADO EN: Hojancha DISTRITO: 01° Hojancha CANTON: 11° Hojancha PROVINCIA: 5 GUANACASTE	FOLIO REAL N° 5068698-000	FOLIO REAL N° 5125039-000	RICARDO FONSECA GOMEZ (FIRMA) <small>Forma Registrada por RICARDO FONSECA GOMEZ FIRMA GOMEZ 2014/11/27 14:44:13 4000</small> Ricardo Fonseca Gomez TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 9519	ESCALA 1: 1000
AREA 811 m²	AREA SEGUN REGISTRO 486.30 m ²	AREA SEGUN REGISTRO 324.63 m ²		FECHA NOVIEMBRE - 2019 PROTOCOLO TOMO N.º 21638 FOLIO N.º 020
	IDENTIFICADOR PREDIAL 5110100869800	IDENTIFICADOR PREDIAL 51101012503900		

ANEXO 2: PLANO

ANEXO :



Cantón 511 - HOJANCHA
 Distrito 51101 - HOJANCHA
 ID predio 51101023550100
 Número finca 5-0235501-0-0
 Área Plano 811 m²
 Catastrado 811.0 m²
 Área Según Registro

Tomo-Asiento	Tipo
No tiene Trámites Administrativos asociados	

Plano 521706272019
 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