

Fecha: 28/05/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: San Juan de Tibás, del Beneficio de Coopelibertad 300 mts al Sur  
1-SJO 1-San Juan 13-Tibás

Número de Avalúo: 5157331

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤12 meses

Valor Concluido: 47.998.521,96

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 27/05/2024

Se recomienda aceptar el bien valorado como garantía crediticia:  Si  No  Si, Condicionado

Observaciones Generales:  
Pagina #8

FIRMA:



Nombre: Edgardo Espinoza Quesada

Tipo de Profesional: Arquitecto

Identificación #: 2-0369-0119

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:



FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-11301048711100-2024-U

NAS No.: 5157331

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	493.734	1.102.249	1.180
ÁREA m²: 222,89		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0	
COMENTARIOS:			

<b>AÑO DE CONSTRUCCIÓN:</b> 1994 <b>ÁREA CONSTRUCCIÓN:</b> 194 m² <b>EDAD EFECTIVA:</b> 30 años <b>VIDA ÚTIL REMANENTE:</b> 60 años <b>ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias):</b> 0 m² <b>VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias):</b> 0 años	<b>TIPO DE CONSTRUCCIÓN:</b> Residencial fuera de condominio <b>CUBIERTA:</b> Hg no 26 lamina ondulada regular estado <b>ESTRUCTURA:</b> Mixta concreto y muro seco <b>ENTREPISO:</b> Madera y concreto <b>TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA:</b> VC03 <b>ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:</b> Regular <b>AVANCE DE OBRA:</b> <b>PORCENTAJE COBERTURA:</b> Hasta 70%	<b>TECHOS:</b> Lamina hg 26 ondulado regular estado <b>CONDICIÓN:</b> <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo La cubierta de techo cuenta con un estado regular un porcentaje en mal estado por falta de mantenimiento.
		<b>FACHADA/EXTERIOR:</b> concreto, repello y pintura regular estado <b>CONDICIÓN:</b> <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo Estructuralmente la casa en apariencia se observ en buenas condiciones.

<b>ACABADOS INTERIORES:</b> Paredes: Repello <input checked="" type="checkbox"/> Empastado <input type="checkbox"/> Enchape <input checked="" type="checkbox"/> Gypsum <input type="checkbox"/> Fibrolit <input type="checkbox"/> Cielos: <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> baños y cocina <input checked="" type="checkbox"/> en parte <input checked="" type="checkbox"/> en parte	<b>CLOSETS/ARMARIOS:</b> <input type="checkbox"/> Óptimo <input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo <b>AISLAMIENTO:</b> <input type="checkbox"/> Techo <input type="checkbox"/> Paredes <input type="checkbox"/> Sótano <input type="checkbox"/> Entretecho <b>LÍNEAS DE PLOMERÍA:</b> Diseño arquitectónico: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo <b>EMPOTRADOS/EXTRAS:</b> <input type="checkbox"/> Estufa <input type="checkbox"/> Horno <input type="checkbox"/> Lavadora de Platos <input type="checkbox"/> Garburator <input type="checkbox"/> Extractor de Aire <input type="checkbox"/> Sistema de Seguridad <input type="checkbox"/> Chimenea <input type="checkbox"/> Tragaluz <input type="checkbox"/> Solario <input type="checkbox"/> Ventiladores <input type="checkbox"/> Aire Central <input type="checkbox"/> Filtro Aire <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Bañera de Hidromasaje <input type="checkbox"/> Puerta Automática de Cochera <input type="checkbox"/> Piscina
<b>PISOS:</b> ceramica y madera en dormitorio nivel -2.5mt y cocona nivel -2.50 mts. <b>SISTEMA ELÉCTRICO:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado 75% - 99% ver observaciones <b>TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA:</b> No <b>AIRE ACONDICIONADO:</b> No <b>RED AGUA CALIENTE:</b> No <b>GAS LP:</b> <b>UBICACIÓN:</b>	<b>CONDICIÓN INTERIOR:</b> <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:											ÁREA	
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.				
PRINCIPAL	1	1	1	1	3							157 m²
SEGUNDO			1	1	3	1						37 m²
TERCERO												
<b>TOTALES:</b> CUARTOS: 12 RECÁMARAS: 6 BAÑOS: 1 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: 1											ÁREA TOTAL: 194 m²	

**COMENTARIOS:** CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA. Los acabados de la vivienda se observan en general en un estado regular por falta de mantenimiento, se puede observar parte cielos de gypsum deteriorados con presencia de humedad en algunas paredes, piso de madera en parte en estado regular y enchapes de cocina desprendido en parte. Como dato importante en cada uno de los niveles se ven salidas eléctricas unas a 220, y plomería lo que hace suponer que existían dos espacios acondicionados para cocina. La estructura que soporta el piso debajo del nivel -2,50 mts se presume es una combinación de muros de concreto y estructura de madera, ya que no es posible bajar para observar dicha estructura, lo anterior lo indico por el tipo de material del piso parte cerámica y parte madera y algunas paredes de concreto observadas.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-11301048711100-2024-U

NAS No.: 5157331

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
SJO, Tibás, San Juan San Juan de Tibás, del Beneficio de Coopellbertad 300 mts al Sur		Los Sitios de Moravia, 1 km Noreste de la finca en estudio		La Isla de Moravia, San Vicente 1,5 km Noreste de la finca en estudio			
Tipo de Información		Base datos		Base datos		Base datos	
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		27/05/2024		27/05/2024		27/05/2024	
Valor Terreno		23.668.000		25.000.000			
Números de Contacto		8329-0645		8883-9602			
Valor Unitario del Terreno		165.000		175.185,18			
Ubicación	medianero	medianero	1	medianero	1	medianero	1
Dimensiones/Area de la Finca	222,89 m <sup>2</sup>	122 m <sup>2</sup>	,8868	135 m <sup>2</sup>	,9		1
Servicios 1	4	4	,95	4	,95	4	1
Servicios 2	12	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	3	3	1	3	1	3	1
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %	parte negativa	0	,8		,8		1
Nivel respecto a calle			1		1		1
Ubic. Cuadrante			,9		,9		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,6066		,6156		1	
VALORES HOMOLOGADOS		100.084,25		107.844		0	
Conclusiones:							
VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 23.172.536							
VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 103.964							

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO





FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-11301048711100-2024-U

NAS No.: 5157331

**LIMITACIONES Y SALVEDADES**

OBSERVATIONS:  
Pagina #8

**TIEMPO DE EXPOSICIÓN**

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤12 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

**RESUMEN DE VALORES**

LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:

VALOR DE TERRENO: 23.172.535,96

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 24.825.986

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 47.998.521,96

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 24.825.986

VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO:

VALOR DE VENTA FORZADA:

UNA VEZ REVISADA Y ACORDADA LA INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALORACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE ES:

VALOR FINAL: 47.998.521,96  Tal Como Está  Como Terminado

**CONCLUSIÓN DE VALOR**

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: San Juan de Tibás, del Beneficio de Coopellibertad 300 mts al Sur

PROVINCIA: SJO CANTON: Tibás DISTRITO: San Juan


UNA VEZ REVISADA Y CONCILIADA LA INFORMACIÓN, LOS ANÁLISIS Y LAS CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALUACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD ES

A LA FECHA: 28/05/2024 VALOR FINAL: 47.998.521,96 MONTO DE LA SOLICITUD: 34.917.914

VALOR EN LETRAS: cuarenta y siete millones novecientos noventa y ocho mil quinientos veintinueve y noventa y seis centavos

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA:  Si  No  Si, Condicionado

**CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN**

FIRMA: 

NOMBRE PERITO: Edgardo Espinoza Quesada

TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA

REGISTRO #: A-4618

CÓDIGO INSPECTOR: 681

COD. EMPRESA: 214


FECHA DEL INFORME: 28/05/2024

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD:  Si  No

FECHA DE INSPECCIÓN: 27/05/2024

IDENTIFICACIÓN N°: 2-0369-0119

**CO-FIRMANTE (si aplica)**

FIRMA: 

NOMBRE CO-FIRMANTE:

TIPO DE PROFESIONAL: TIPO DE PERITO:

REGISTRO #:

CÓDIGO INSPECTOR:

FECHA DEL INFORME:

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD:  Si  No

FECHA DE INSPECCIÓN:

IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)

**ANEXOS:**

Enfoque de Costos  Fotos Adicionales 1-6  Fotos Adicionales 19-24  Mapa de Ubicación  Anexo Imagen 1

Enfoque de Mercado(4-6)  Fotos Adicionales 7-12  Fotos Adicionales 25 -30  Plano Catastro  Anexo Imagen 2

Enf. Mercado Terreno (4-6)  Fotos Adicionales 13-18  Estudio de Registro  Anexo Texto  Anexo Imagen 3

Certificado Catastral 1  Certificado Catastral 2



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Vista hacia corredor

Foto 4



Descripción: Vista interna area sala comedor y cocina

Foto 2



Descripción: Vista de la cochera

Foto 5



Descripción: Vista interna cocina

Foto 3



Descripción: Vista interna sala estar

Foto 6



Descripción: Vista pasillo interno

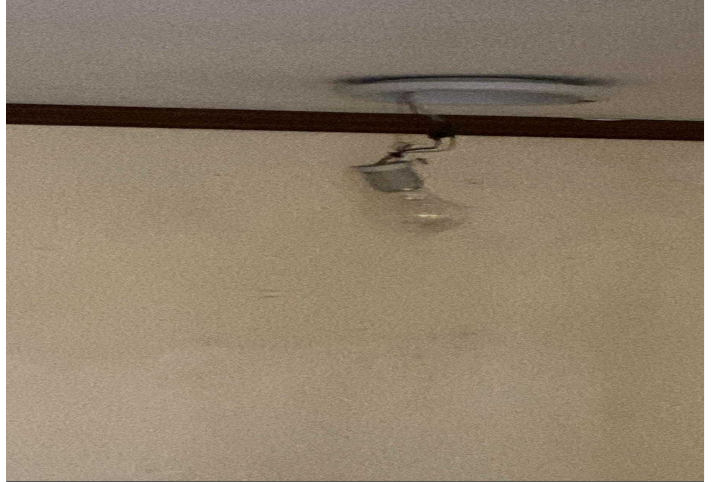
Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Ducto escaleras

Foto 10



Descripción:

Foto 8



Descripción: Vista interna dormitorio

Foto 11



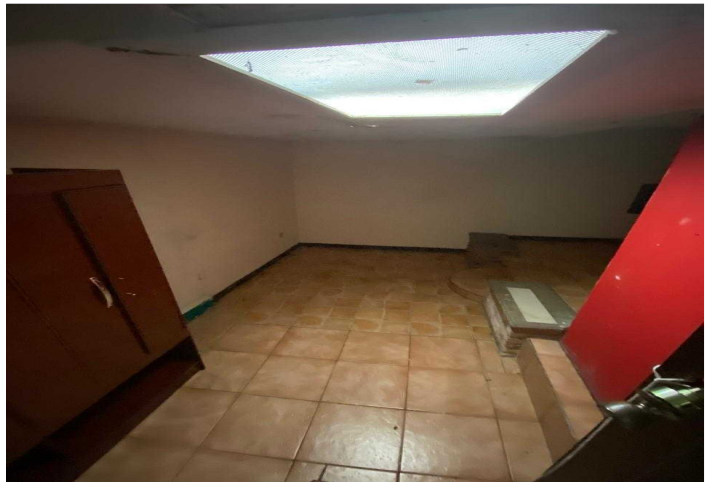
Descripción: Vista interna dormitorio

Foto 9



Descripción:

Foto 12



Descripción: Vista interna dormitorio

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: .....

Foto 16



Descripción: .....

Foto 14



Descripción: .....

Foto 17



Descripción: Vista hacia baño .....

Foto 15



Descripción: .....

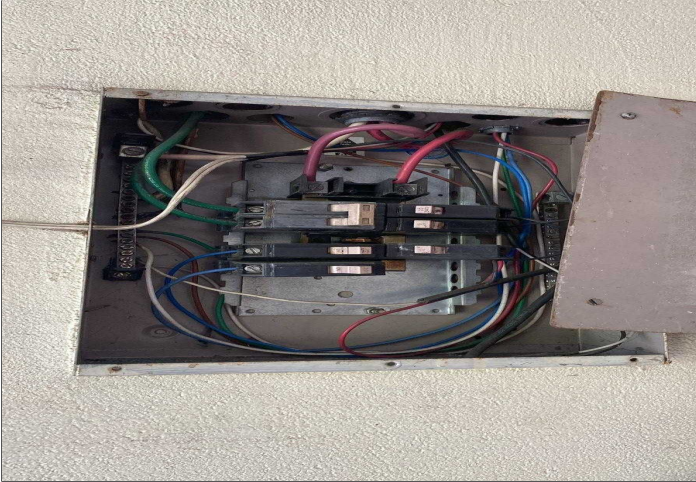
Foto 18



Descripción: Vista cuarto de pilas .....

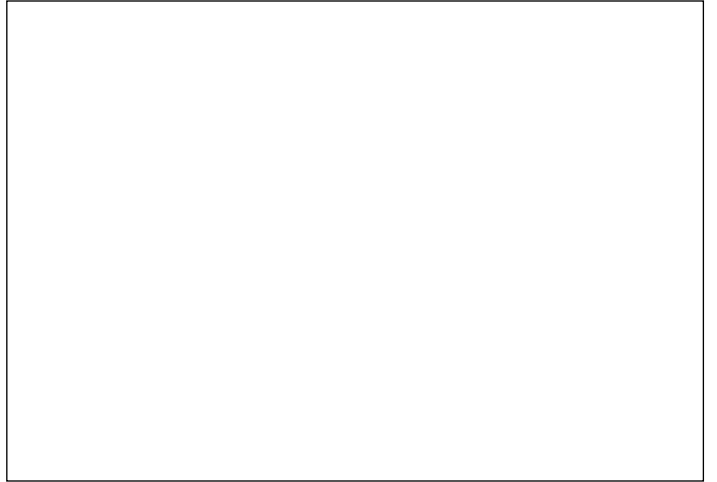
Fotos Adicionales 19-24

Foto 19



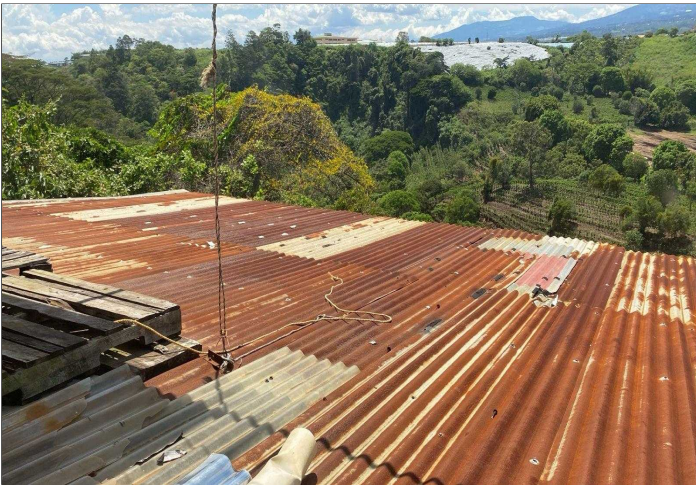
Descripción: Vista detalle Sistema eléctrico caja de breakers

Foto 22



Descripción: .....

Foto 20



Descripción: Detalle cubierta de techo

Foto 23



Descripción: .....

Foto 21



Descripción: Detalle cubierta de techo

Foto 24



Descripción: .....

Plano Catastro

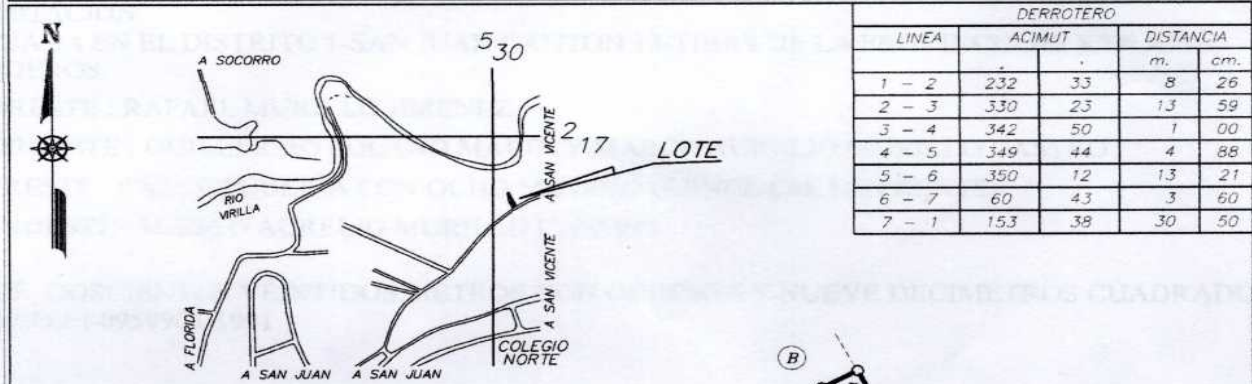
**REGISTRO INMOBILIARIO**  
**SUBDIRECCIÓN**  
**CATASTRAL**  
 INSCRIPCIÓN No:  
**1-2890-2024**  
 Fecha: 22/01/2024 11:09:49  
 Registrador: JOSE CISNEROS CISNEROS  
 CC49AB75F20264B83E40A2587ED9FC89

Catastro Nacional  
**2024-2012-C**  
 12/01/2024 08:21:38  
**Ingreso**



**Contrato 1113354**  
**Fecha 10/01/2024**  
**Visado CFIA**

Entero: 000536103038



DERROTERO						
LINEA	ACIMUT		DISTANCIA		m.	cm.
1 - 2	232	33	8	26		
2 - 3	330	23	13	59		
3 - 4	342	50	1	00		
4 - 5	349	44	4	88		
5 - 6	350	12	13	21		
6 - 7	60	43	3	60		
7 - 1	153	38	30	50		

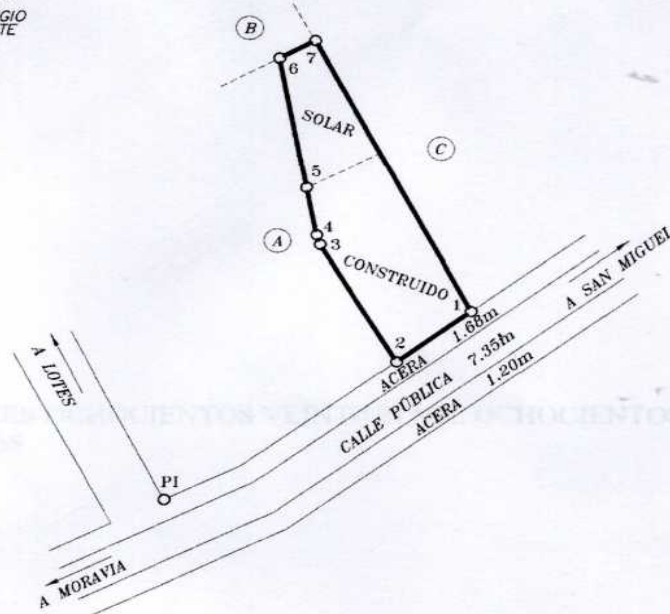
UBICACION GEOGRAFICA  
 HOJA SANTO DOMINGO  
 ESCALA 1:10000

COLINDANTES

- (A) - MARCO AURELIO MURILLO CASTRO
- (B) - LUIS GERARDO MURILLO CASTRO
- (C) - NORBERTO MURILLO GONZALEZ

NOTAS

- LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA
- ERRORES ESTIMADOS:  
 ANGULAR 00° 01'  
 LINEAL 0.01m
- DOY FE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES
- DISTANCIA FRENTE A CALLE PUBLICA VERTICE 1 AL 2: 8.26m.
- MODIFICA AL PLANO CATASTRADO: SJ-959903-1991.
- PARA RECTIFICAR AREA.
- ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA REALIZAR EL MOVIMIENTO REGISTRAL, UNA VEZ INSCRITA LA RECTIFICACION DE AREA, EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DEDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN LA SUBDIRECCIÓN CATASTRAL.



REFERENCIA DE VÉRTICE 2 AL PI: 166.42m

**BANCO NACIONAL**  
 Firmado digitalmente por  
 JUAN GABRIEL MORAGA  
 UMAÑA (FIRMA)  
 Fecha: 2024.01.10 12:50:23  
 -06'00'  
**GABRIEL MORAGA UMAÑA**  
 INGENIERO TOPOGRAFO I.T 25029

AREA:  
**225m<sup>2</sup>**

SITUADO EN:  
**RAICERO**  
 DISTRITO: 01 SAN JUAN  
 CANTON: 13 TIBAS  
 PROVINCIA: 01 SAN JOSE

DATOS REGISTRO PUBLICO  
 PARA RECTIFICAR MEDIDA  
 FOLIO REAL:  
**1 00487111-000**  
 AREA SEGUN REGISTRO 222.89m<sup>2</sup>

PROTOCOLO TOMO: 19313 | FOLIO: 138 | ESCALA: 1/500 | FECHA: ENERO 2024

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 487111-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 487111 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE FORMA IRREGULAR PARA CONSTRUIR CON UNA CASA DE HABITACION  
SITUADA EN EL DISTRITO 1-SAN JUAN CANTON 13-TIBAS DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ  
LINDEROS:

NORESTE : RAFAEL MURILLO JIMENEZ

NOROESTE : GUILLERMO SOLANO MARIN Y MARCO AURELIO MURILLO CASTRO

SURESTE : CALLE PUBLICA CON OCHO METROS QUINCE CM. DE FRENTE

SUROESTE : MARCO AURELIO MURILLO CASTRO

MIDE: DOSCIENTOS VEINTIDOS METROS CON OCHENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS  
PLANO: SJ-0959903-1991

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN  
1-00474243 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 43,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIUN MIL OCHOCIENTOS COLONES CON NOVENTA Y SEIS CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00513424-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 16-AGO-2023

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 23-05-2024 a las 11:25 horas

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