.	INFORME DE AVALÚO
OFICINA 214 - DIRECIÓN DE RECURSOS MATERIALES	214-50304016883700-2025-U
PROPÓSITO DEL AVALÚO Administración de bienes	

NOMBRE SOLICITANTE (S)

Banco Nacional de Costa Rica — Céd. Jurídica 4-000001021

NOMBRE PROPIETARIO (S)		**Proporción de Derechos**
Banco Nacional de Costa Rica	Céd. Jurídica 4-000001021	100%

NOMBRE EXDEUDOR (ES)

8216-1 3 101 516575 SOCIEDAD ANONIMA — Céd. Jurídica 3-101-516575

UBICACIÓN DEL BIEN

Provincia: 05 - GUANACASTE
Cantón: 03 - SANTA CRUZ
Distrito: 04 - TEMPATE
Localidad: El Llano

DIRECCIÓN EXACTA

De ExpoCerámica El Llano, 200 m O, edificio de dos niveles a mano derecha.
Plus code: 9734+6QJ El Llano, Provincia de Guanacaste.

REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA

Inscripción de la Finca		Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	**G-1164855-2007**	3 559.00 m2	
Identificador Predial	**50304016883700**	3 559.00 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0.00%	0.00 m2	Demasía NO

AVALÚO

VALOR DEL TERRENO	¢152 645 510.00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢115 250 476.18
VALOR TOTAL DEL BIEN	**₡267 895 986.18**

VALOR EN LETRAS: DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS COLONES 18/100

Tiempo estimado para la venta del bien: 12 meses — Ámbito máximo de mercado potencial General

Uso predominante del bien: Comercio — Especifique: Restaurantes

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ¢115 250 476.18

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ

OBSERVACIONES GENERALES

Se recomienda por ser un bien del BNCR. Sin embargo, se hacen las siguientes observaciones:
1. La propiedad tiene la instalación eléctrica vandalizada y las piezas sanitarias parcialmente vandalizadas. Se ingresa sin las llaves porque la puerta metálica posterior estaba abierta. Se recomienda instalar una candado en la puerta posterior para reducir el riesgo de daños a la propiedad.

MELVIN YANAN TORUÑO BARRANTES (FIRMA)
PERSONA FISICA, CPF-05-0338-0879.
Fecha declarada: 13/03/2025 01:15:27 PM
Esta es una representación gráfica únicamente, verifique la validez de la firma.

Nombre del Perito: Melvin Yanán Toruño Barrantes

Tipo de Profesional: Ingeniero civil — Carnet: IC-19930 — Firma del Perito
Código Perito SIACC: 717 — Emp.: No aplica — Identificación N°: 5-0338-0879
Nombre de la empresa: No aplica — Cód. Empresa: 00000297

Nombre y firma representante legal de la empresa: No aplica

Fecha inspección: 9 marzo 2025 — Fecha informe: 12 marzo 2025

Números telefónicos para contacto: 8853-6128

Correo electrónico / Dirección WEB: yanan.toruno@gmail.com

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

AVALÚO DEL TERRENO

214-50304016883700-2025-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES 1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢/m2		50 371.00		40 296.80		35 259.70					
Extensión (área)	3 559.00 m2	1 700.00 m2	0.7836	6 383.00 m2	1.2126	6 497.00 m2	1.2197		1.0000		1.0000
Frente	33.49 m	24.00 m	1.0863	60.00 m	0.8692	40.00 m	0.9572		1.0000		1.0000
Pendiente	0	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000		1.0000		1.0000
Nivel	0.00 m	0.00 m	1.0000	0.00 m	1.0000	-1.00 m	1.0513		1.0000		1.0000
Ubicación residencial del sujeto	5	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000		1.0000		1.0000
Vía	3	4	1.0687	4	1.0687	4	1.0687		1.0000		1.0000
Servicios Públicos 1	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000		1.0000		1.0000
Servicios Públicos 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000		1.0000		1.0000
Regularidad (Área del Menor Rectángulo Circunscrito (AMRC))	3 809.72 m2	1 700.00 m2	0.9831	7 092.22 m2	1.0094	9 023.61 m2	1.0673		1.0000		1.0000
			1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000
			1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000
Negociación		10%	0.9000	10%	0.9000	5%	0.9500		1.0000		1.0000
Factor de Homologación		0.8050		1.0232		1.3299		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		40 546.84		41 232.63		46 891.76					

FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE		
	0.2000	Área afectada	0.00 m2	
	1.0000	Área afectada	0.00 m2	
	1.0000	Área afectada	0.00 m2	

TC 503.71 ¢/$

VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo	₡42 890 /m2	Valor ajustado	¢42 890 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno	
Factor secciones	1.0000	Área	3 559.00 m2	¢0 / m2	

VALOR UNITARIO FINAL **¢42 890.00 /m2**

VALOR TOTAL DEL TERRENO **¢152 645 510.00**

LINDEROS ACTUALES

NORTE	ANGEL FELIPE GUTIERREZ CHAVARRIA	Lote
SUR	CALLE PUBLICA Y RAYMUNDA BARRANTES MORENO	Calle pública
ESTE	ANGEL FELIPE GUTIERREZ CHAVARRIA	Local
OESTE	JORGE ANTONIO ROSALES BRAN	Cabinas

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN 1.00 m

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
2	309 111	1 145 314	60

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Lote de 1700m2, frente 24m, pendiente 0%, nivel 0m. Contacto Belisario Villagra Santana, Corredor independiente. Vende en $170000 es decir, en $100/m2	Oferta	6394-1255			13/03/2025
		Coordenadas	Este	308 579	Norte	1 145 643
2	Lote de 6383m2, frente 60m, pendiente 0%, nivel 0m. Contacto Belisario Villagra Santana, Corredor independiente. Vende en $510640 es decir, en $80/m2	Oferta	6394-1255			12/03/2025
		Coordenadas	Este	308 585	Norte	1 145 635
3	Lote de 6497m2, frente 40m, pendiente 0%, nivel -1m. Contacto Julio Antonio, Propietario. Vende en $454790 es decir, en $70/m2	Oferta	8994-2203			12/03/2025
		Coordenadas	Este	309 813	Norte	1 145 237
4		Oferta				
		Coordenadas	Este		Norte	
5		Oferta				
		Coordenadas	Este		Norte	

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO

214-50304016883700-2025-U

VÍAS DE COMUNICACIÓN

Tipo de ruta	Secundaria
Material	Asfalto
Ancho de vía	26.79 m
Acera	NO

ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS

Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Cordón	NO		

ACCESO A LA FINCA

Calle pública

DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS

Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	0
Alumbrado	SÍ	Coopeguanacaste	Jardínes y Parques	SÍ	a 1125 m
Electricidad	SÍ	Coopeguanacaste	Transporte Público	SÍ	a 0 m
Agua Potable	SÍ	ASDA	Edificios Comerciales	SÍ	a 0 m
Señal celular	SÍ	ICE	Recolección de basura	SÍ	a 0 m
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	a 1150 m
Medidores instalados	Electricidad y Agua				

DATOS SOCIOECONÓMICOS

Clase social	Media Baja
Clase social zonas cercanas	Media Baja
Densidad poblacional	Media
Actividad del lugar	
Restaurante	

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS

Frente principal:		33.49 m	Nivel sobre calle:	0.00 m
Fondo:		127.50 m	Pendiente %	0
Relación:		3.81	Tipo de vía:	3
Servicios	S1	1		
	S2	16	Ubicación:	Medianero

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	Río	Distancia	360.00 m	Posibilidad de daños	Bajo
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno

GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA

La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 69.80%

AFECTACIONES DEL BIEN

FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES
13/03/2025	**No hay.**

OBSERVACIONES

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES

214-50304016883700-2025-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
Restaurante	396.00	350 000	138 600 000	100	17	**I**	0.9006	0.9191	114 725 160.00	82.8	289 710
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL	**396.00**		138 600 000						**114 725 160.00**		

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
Acera	38.76	25 000	969 075	30	17	**B**	0.5561	0.9748	525 316.18	16.3	13 552
			-						-		
			-						-		
TOTAL	**38.76**		969 075						**525 316.18**		

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	¢114 725 160.00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	¢525 316.18
VALOR TOTAL	**¢115 250 476.18**

MÉTODO DE DEPRECIACIÓN

DEFINICIONES

Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m2, o unidades	**Estado**	Estado físico del bien (Actual)
		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

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-50304016883700-2025-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: Restaurante — Uso predominante: Comercial
Estado de la edificación: Existente — Avance: 95% — Presupuesto: ¢ No aplica
Nombre del Profesional Responsable de la obra: N/A
Nombre del Desarrollador: N/A
Número de Contrato CFIA: N/A — Número permiso construcción: N/A
Documentos de construcción adicionales: N/A

Propiedad utilizada por: En desuso — Nombre — Desocupada
Vigencia del contrato de arrendamiento: No aplica
Área construcción principal: 396.00 m2 — Porcentaje de cobertura: 6% — Año de construcción: 2008

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: RE01 **NÚMERO DE NIVELES:** 2

Estructura	Mampostería de bloques de concreto y metálica
Paredes	Mampostería de bloques de concreto
Entrepiso	Concreto
Techos	Metálica
Cubierta	Ondulada HG
Cielos	Gypsum
Pisos	Cerámica
Fachada	Portones metálicos y ventanas con rejas
Aposentos	Nivel 1: 2 lavatorios, orinal, sanitario hombre, sanitario discapacitados, 2 sanitarios mujeres, cocina, salón, escaleras, bodega, acceso posterior. Nivel 2: Salón, barra, oficina, 2 lavatorios, orinal, sanitario hombre, sanitario discapacitados, 2 sanitarios mujeres, escaleras
Baños	Enchapados con piezas tipo económicas
Otros	No aplica
Red de agua caliente	No aplica
Tanque captación de agua	No aplica

Sistema eléctrico:

Entubado Conduit	SI	PARCIAL
Porcentaje	90%	
Caja breaker	NO	
Interruptor	Diyuntores	
Estado General	Deficiente	
Gas LP		Ubicación

Estado Físico y Mantenimiento:

Paredes	Regular	Cielos	Regular
Pisos	Bueno	Cubierta	Bueno

Fisuras

Repellos	Ninguno	Paredes	Ninguno	Pisos	Ninguno	Cielos	Ninguno
Pisos	Ninguno						

Apreciación visual de desplome

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificiación: Existente — Avance: 100%

DESCRIPCIÓN

Aceras de concreto

PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		

Se recomienda un primer giro para construcción:
Equivalente al: 0.0%
del monto del crédito destinado a construcción

OBSERVACIONES

Se observan cables expuestos, se desconoce qué parte del cableado eléctrico fue removido, algunos dispositivos de iluminación no están, así como los tomacorrientes. Las cajas de breakers y el medio de desconexión de la acometida están severamente vandalizados.
No se registran inconsistencias no modificaciones.

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50304016883700-2025-U

Frente

Acceso

Acceso

Perito

Exterior de restaurante

Exterior de restaurante

Patio

Estructura deteriorada no valorada

Estructura deteriorada no valorada

La propiedad ha sido rellenada para subir el nivel

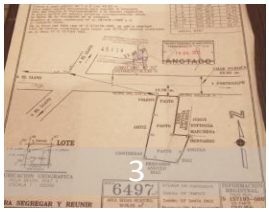
Patio

La propiedad ha sido rellenada para subir el nivel

ES

1

2


3

4

5

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50304016883700-2025-U

Vista posterior del restaurante con la puerta metálica abierta

Acometida vandalizada

Entada posterior nivel 1

Acceso a baños nivel 1

Bodega debajo de la escalera

Baños de hombre nivel 1

Sanitario de hombre vandalizado. Nivel 1

Sanitario de discapacitados vandalizado. Nivel 1

Lavatorio de mujeres. Nivel 1

Salón del nivel 1

Cocina del nivel 1

Cuarto con centro de carga nivel 1.

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1

2

3

4

5

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50304016883700-2025-U

Oficina nivel 2

Lavatorio nivel 2

Sanitario vandalizado en el nivel 2

Orinales nivel 2

Salón nivel 2

Lavatorio nivel 2

Sanitario nivel 2

Lavatorio nivel 2

Barra nivel 2

Instalación vandalizada

Centro de carga vandalizado

Se cierra el portón al retirarme del lugar. Pero no hay candado

FOT[illegible]ABLES

1

2

3

4

5

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

PLANO DE CATASTRO 214-50304016883700-2025-U

INSCRIPCIÓN: 5-1164855-2007
Fecha : 20/11/2007 17:58:14
Registrador: JORGE BERROCAL ESPINOZA
90AB82E861896235FE3B1E7CA5595BA2

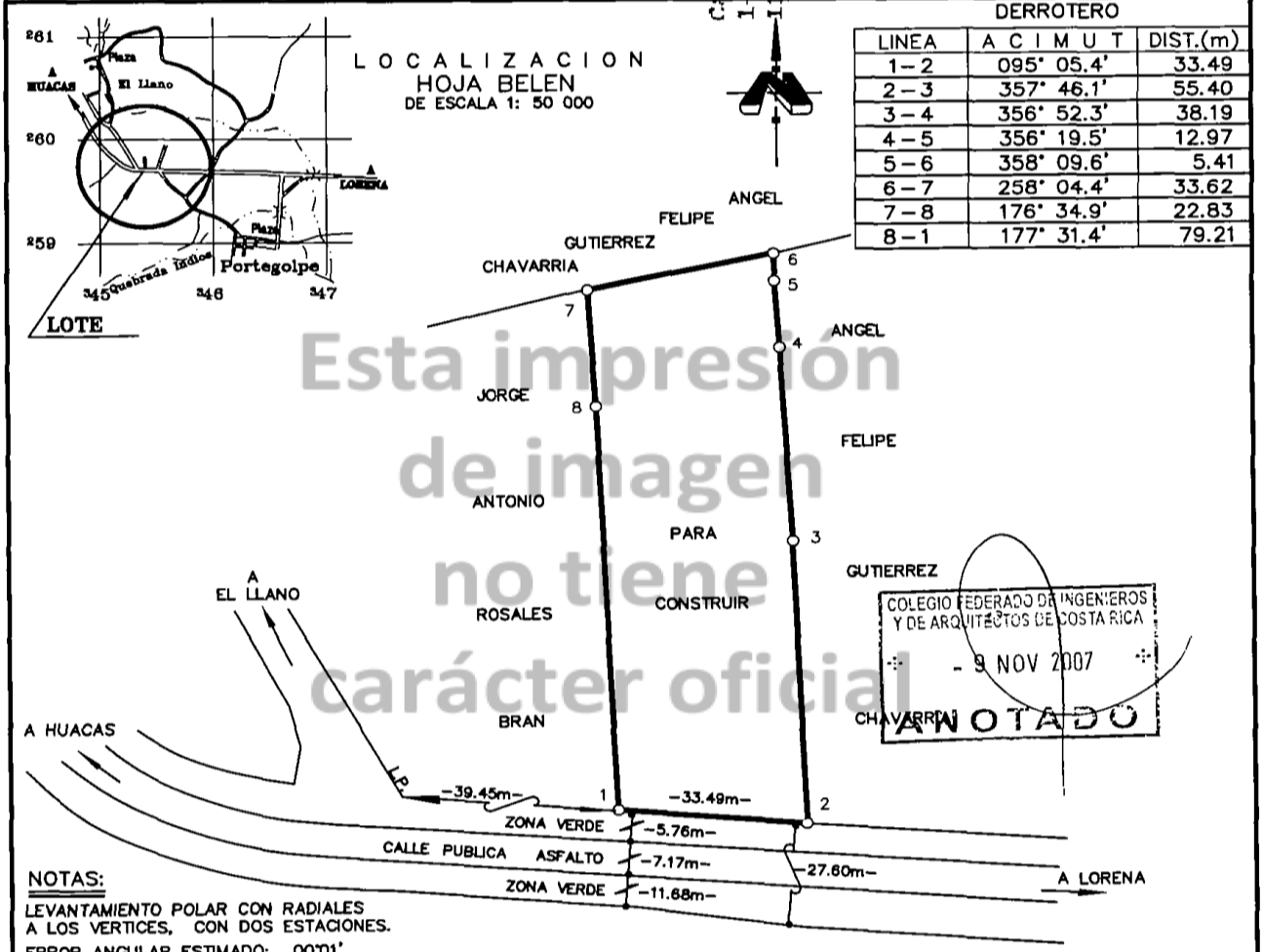
Catastro Nacional
1-2264221
12/11/2007 08:56:51

TIMBRE DE TOPOGRAFÍA
10 Colones
500 COL

LOCALIZACION
HOJA BELEN
DE ESCALA 1: 50 000

DERROTERO

LINEA	A C I M U T	DIST.(m)
1 – 2	095° 05.4'	33.49
2 – 3	357° 46.1'	55.40
3 – 4	356° 52.3'	38.19
4 – 5	356° 19.5'	12.97
5 – 6	358° 09.6'	5.41
6 – 7	258° 04.4'	33.62
7 – 8	176° 34.9'	22.83
8 – 1	177° 31.4'	79.21



COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
- 9 NOV 2007
ANOTADO

Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

NOTAS:
LEVANTAMIENTO POLAR CON RADIALES A LOS VERTICES, CON DOS ESTACIONES.
ERROR ANGULAR ESTIMADO: 00°01'
ERROR LINEAL ESTIMADO: 0.01m
LINDEROS EXISTENTES
MODIFICA PLANOS CATASTRADOS NUMEROS G-522039-1998 , G-798679-2002 Y G-640288-2000, EN CUANTO A REFERENCIA

DOY FE QUE LA INSCRIPCION DE ESTE PLANO NO AFECTA NI TRASLAPA ALGUNA OTRA PROPIEDAD

PROPIEDAD DE: CEDULA No. 5-242-298
RAYMUNDA BARRANTES MORENO
CAROCRIS BM S.A. CEDULA JURIDICA No. 3-101-360029
VENDE A:
RAIMUNDA BARRANTES MORENO CEDULA No. 5-242-298

SITUADO EN EL LLANO
DISTRITO: 4° TEMPATE
CANTON: 3° SANTA CRUZ
PROVINCIA: 5° GUANACASTE

INFORMACION: REGISTRO PUBLICO
PARA REUNIR FINCAS COMPLETAS
FOLIO REAL NUMERO
5111280-000
AREA SEGUN REGISTRO 296.92m²
5129575-000
AREA SEGUN REGISTRO 3267.88m²

AREA:	ESCALA:	FECHA	PROTOCOLO –		ARCHIVO
3559.00m²	1:1000	OCTUBRE 2007	TOMO 14790 FOLIO 172	JORDY E. ORTEGA ORTEGA TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 6725	LIB..4-07 ARGNSA1

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

ESTUDIO DE REGISTRO 214-50304016883700-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 168837---000

PROVINCIA: GUANACASTE **FINCA:** 168837 **DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO APTO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 4-TEMPATE CANTON 3-SANTA CRUZ DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : ANGEL FELIPE GUTIERREZ CHAVARRIA
SUR : CALLE PUBLICA Y RAYMUNDA BARRANTES MORENO
ESTE : ANGEL FELIPE GUTIERREZ CHAVARRIA
OESTE : JORGE ANTONIO ROSALES BRAN

MIDE: TRES MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS
PLANO:G-1164855-2007
IDENTIFICADOR PREDIAL:503040168837__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
5-00111280	000	FOLIO REAL
5-00129575	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 160,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO VEINTICUATRO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS SESENTA COLONES CON VEINTICINCO CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2023-00369663-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 09-JUN-2023

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 12-03-2025 a las 18:48 horas

Imprimir Regresar Comprar

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

INFORME CATASTRAL 214-50304016883700-2025-U

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	**5 - GUANACASTE**	**Número Inscripción:**	**1164855**
Año Inscripción:	**20 Nov 2007**	**Área Plano:**	**3,559.00**
Bloque:		**Lote:**	
Estado:	**INSCRITO**	**Coordenada Norte:**	**259761.0**
Coordenada Este:	**345426.0**	**CRTM Norte:**	**1144976.0**
CRTM Este:	**309179.0**	**Verificado Zona Catastrada:**	**No**

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
5 - GUANACASTE	3 - SANTA CRUZ	4 - TEMPATE

Titulares(es)

Identificacion	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101360029	COROCRIS BM S.A.		
502420298	RAYMUNDA	BARRANTES	MORENO

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
5 - GUANACASTE	111280	000			
5 - GUANACASTE	129575	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
5 - GUANACASTE	168837	0		

Plano(s) Hijo(s): Inexistente(s)

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
5 - GUANACASTE	522039	1998
5 - GUANACASTE	640288	2000
5 - GUANACASTE	798679	2002

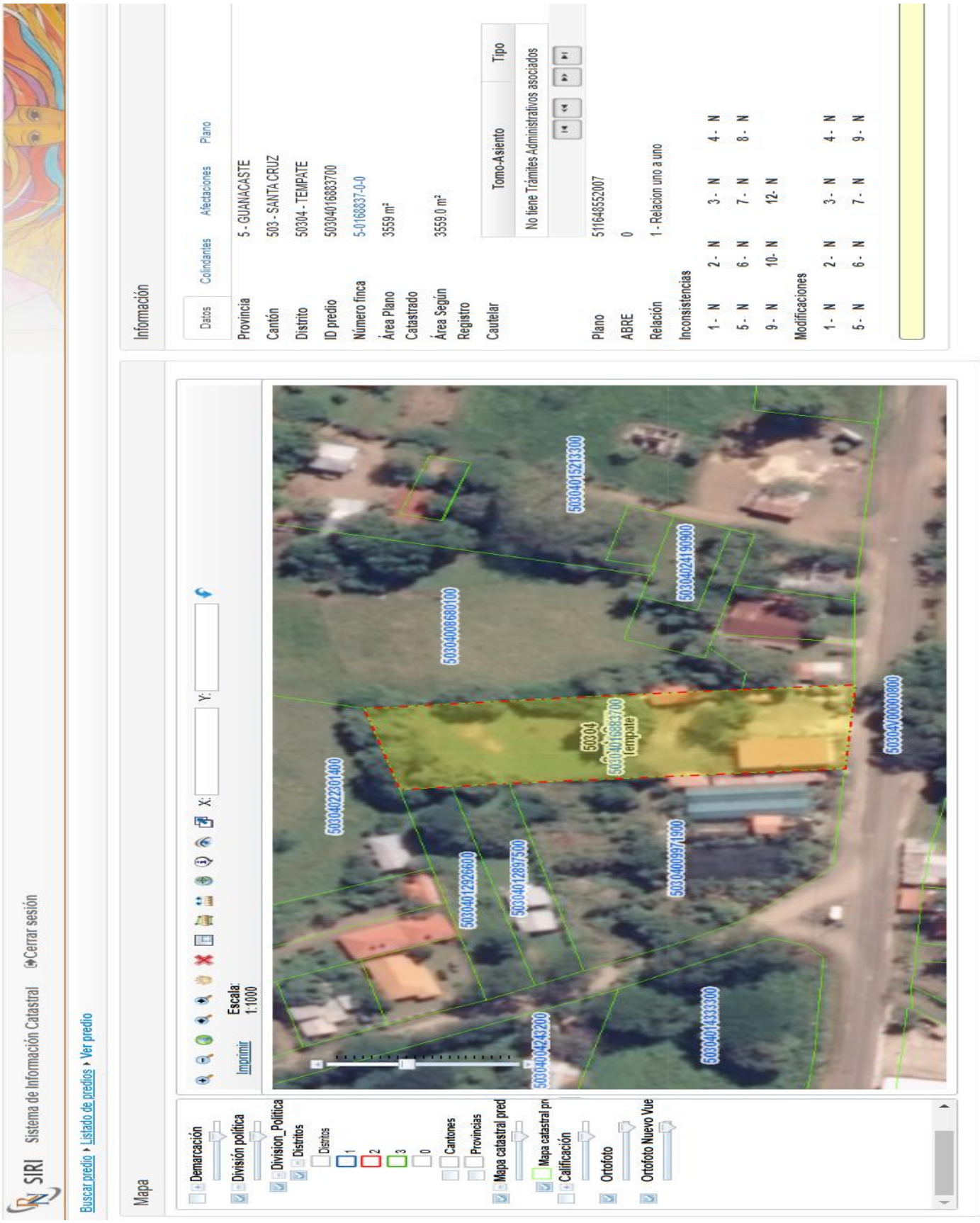
Anotaciones: Inexistente(s)

El Registro Inmobiliario advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.

Imprimir

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

CERTIFICADO CATASTRAL 214-50304016883700-2025-U



Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN

a) El objeto de la presente valoración es calcular el valor del inmueble en la fecha del avalúo, para conocer su valor de mercado con fines crediticios.

b) Las condiciones de la propiedad se verificaron durante visita realizada.

c) No se asume responsabilidad por condiciones no aparentes u ocultas en los bienes valuados. Este avalúo no contempla pruebas físicas de Ingeniería ni de laboratorio sobre la capacidad soportante del suelo.

c) No se asume responsabilidad por condiciones no aparentes u ocultas en los bienes valuados. Este avalúo no contempla pruebas físicas de Ingeniería ni de laboratorio sobre la capacidad soportante del suelo ni eléctricas para determinar el correcto funcionamiento del sistema eléctrico.

e) No se realizaron pruebas o estudios geotécnicos, estructurales, hidráulicos, hidrológicos o cualquier otro de ingeniería, razón por la cual no se asume responsabilidad sobre la integridad estructural de las edificaciones, ni sobre las características de los suelos, ni sobre las capacidades de los sistemas de contención, drenaje, otros.

f) No se hace levantamiento topográfico con instrumentos por lo que los datos contenidos en el plano se consideran como ciertos a menos que exista discrepancia claramente visible con respecto a la realidad y sean indicados en el presente informe. El área utilizada en los cálculos es la menor entre el catastro y registro público en caso de existir diferencias entre ambos.

g) Se está utilizando el tipo de cambio de venta del BCCR, ajustado al día en que se realiza el informe; según indica la Normativa de Regulación de créditos 1-05 de la SUGEF, artículo 16 (b) y Reglamento de información financiera CONSEJO NACIONAL DE SUPERVISIÓN DEL SISTEMA FINANCIERO, el Artículo 12. NIC 21. Efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera.

h) El método de valoración del terreno, fue el COMPARATIVO, que también se conoce como el método de las ventas comparables y que se fundamenta en el concepto de “valor de mercado” (oferta y demanda). Para las edificaciones se usó el método de COSTO, en que se establece el Valor Nuevo (VRN) de las construcciones y posteriormente se deprecia por el método de Ross- Heidecke, para establecer el Valor Neto de Reposición (VNR)

i) El suscrito valuador da fe de que la estimación del valor se ha obtenido con base en metodologías objetivas y en acatamiento de las Normas Internacionales de Valuación (IVS por sus siglas en inglés). Así también, no le alcanzan los intereses económicos y sociales sobre el bien valorado.

j) El método de depreciación utilizado fue el de Ross – Heidecke. Este método es exclusivo para la valoración de construcciones e incluye dos aspectos fundamentales que son la depreciación por edad y por estado de conservación. Este método considera los siguientes principios básicos: A) La depreciación es pérdida de valor que no puede ser recuperada con gastos de mantenimiento. B) Las reparaciones pueden aumentar la durabilidad del bien. C) un bien regularmente conservado se deprecia de modo regular, en tanto que un bien mal conservado se deprecia más rápidamente.

k) Este informe de avalúo es confidencial, no podrá ser difundido en medios de comunicación y no podrá ser utilizado para fines distintos al indicado aquí. No se asume responsabilidad por la copia del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidos en el presente informe, o los nombres y afiliación profesional del Valuador, sin el consentimiento por escrito del mismo.

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN

a) El objeto de la presente valoración es calcular el valor del inmueble en la fecha del avalúo, para conocer su valor de mercado con fines crediticios.

b) Las condiciones de la propiedad se verificaron durante visita realizada.

c) No se asume responsabilidad por condiciones no aparentes u ocultas en los bienes valuados. Este avalúo no contempla pruebas físicas de Ingeniería ni de laboratorio sobre la capacidad soportante del suelo.

d) El valuador manifiesta que no tiene interés actual o futuro sobre los inmuebles valuados, no tiene vínculos familiares o comerciales con el solicitante, ni interés personal en la aprobación o rechazo de la presente solicitud de crédito.

e) No se realizaron pruebas o estudios geotécnicos, estructurales, hidráulicos, hidrológicos o cualquier otro de ingeniería, razón por la cual no se asume responsabilidad sobre la integridad estructural de las edificaciones, ni sobre las características de los suelos, ni sobre las capacidades de los sistemas de contención, drenaje, otros.

f) No se hace levantamiento topográfico con instrumentos por lo que los datos contenidos en el plano se consideran como ciertos a menos que exista discrepancia claramente visible con respecto a la realidad y sean indicados en el presente informe. El área utilizada en los cálculos es la menor entre el catastro y registro público en caso de existir diferencias entre ambos.

g) Se está utilizando el tipo de cambio de venta del BCCR, ajustado al día en que se realiza el informe; según indica la Normativa de Regulación de créditos 1-05 de la SUGEF, artículo 16 (b) y Reglamento de información financiera CONSEJO NACIONAL DE SUPERVISIÓN DEL SISTEMA FINANCIERO, el Artículo 12. NIC 21. Efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera.

h) El método de valoración del terreno, fue el COMPARATIVO, que también se conoce como el método de las ventas comparables y que se fundamenta en el concepto de "valor de mercado" (oferta y demanda). A partir de la valoración de la finca madre se obtiene el valor del terreno del condominio utilizando el factor de copropiedad.
Para el valor del condominio con terreno y edificación, se usó el método de COMPARATIVO, utilizando las relaciones que se muestran en este apartado. Cuando a las fórmulas les hace falta alguna variable que no se puede determinar con la información de campo o con la investigación de escritorio, el factor adquiere un valor de 1 para neutralizar su efecto en la homologación. Los factores de depreciación utilizados son los obtenidos por el método de Ross- Heidecke.

FACTORES DE HOMOLOGACIÓN PARCIALES BÁSICOS

Factor de homologación por edad

$$FH_{edad} = PVT + [(VUTs^{1.4} - e_s{}^{1.4}) + (VUTc^{1.4} - e_c{}^{1.4})]PVC$$

VUTs: Vida útil total del sujeto
VUTc: Vida útil total del comparable
e_s: Edad del sujeto
e_c: Edad del comparable
PVC: Porcentaje valor de construcción
PVT: Porcentaje valor de terreno

Factor de homologación por terreno (con construcción)

$$FH_t = PVT\left[\left(\frac{Fs}{Fc}\right)\left(\frac{Lc}{Ls}\right)\left(\frac{Pc}{Ps}\right)\left(\frac{Ac}{As}\right)^{0.5}\right]^{1/6} + PVC$$

Fs: Frente del sujeto
Fc: Frente del comparable
Ls: Fondo del sujeto
Lc: Fondo del comparable
Ps: Perímetro del sujeto
Pc: Perímetro del comparable
As: Área de terreno del sujeto
Ac: Área de terreno del comparable
PVC: Porcentaje valor de construcción
PVT: Porcentaje valor de terreno

Factor de homologación por superficie construida

$$FH_{SC} = \left(\frac{SCc}{SCs}\right)^{1/n}$$

SCs: Superficie construida del sujeto
SCc: Superficie construida del comparable
n: Valor varía entre 3 y 6

Factor de homologación por CUS

$$FH_{CUS} = PVT\left(\frac{CUSc}{CUSs}\right) + PVC$$

CUSs: Coeficiene de uso del suelo del sujeto
CUSc: Coeficiene de uso del suelo del comparable
PVC: Porcentaje valor de construcción
PVT: Porcentaje valor de terreno

Porcentaje de valor para análisis

$$FH_{CUS} = PVT\left(\frac{CUSc}{CUSs}\right) + PVC$$

CUSs: Coeficiene de uso del suelo del sujeto
CUSc: Coeficiene de uso del suelo del comparable
PVC: Porcentaje valor de construcción
PVT: Porcentaje valor de terreno

Factor de homologación por estado de conservación

$$FH_{ec} = PVC\left(\frac{FDs}{FDc}\right) + PVT$$

FDs: Factor de depreciación del sujeto
FDc: Factor de depreciación del comparable
PVC: Porcentaje valor de construcción
PVT: Porcentaje valor de terreno

Factor de depreciación Ross-Heidecke

FD $= FE_H * FD_R$

Factor de depreciación por el método de Ross

$$FD_R = 1 - 0.5\left[\frac{Edad}{VUT} + \left(\frac{Edad}{VUT}\right)^2\right]$$

Factor de estado por el método de Heidecke

$$FE_H = Tabla\ de\ estado$$

i) El método de depreciación de Ross – Heidecke es exclusivo para la valoración de construcciones e incluye dos aspectos fundamentales que son la depreciación por edad y por estado de conservación. Este método considera los siguientes principios básicos: A) La depreciación es pérdida de valor que no puede ser recuperada con gastos de mantenimiento. B) Las reparaciones pueden aumentar la durabilidad del bien. C) un bien regularmente conservado se deprecia de modo regular, en tanto que un bien mal conservado se deprecia más rápidamente.

j) El suscrito valuador da fe de que la estimación del valor se ha obtenido con base en metodologías objetivas y en acatamiento de las Normas Internacionales de Valuación (IVS por sus siglas en inglés). Así también, no le alcanzan los intereses económicos y sociales sobre el bien valorado.

k) Este informe de avalúo es confidencial, no podrá ser difundido en medios de comunicación y no podrá ser utilizado para fines distintos al indicado aquí. No se asume responsabilidad por la copia del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidos en el presente informe, o los nombres y afiliación profesional del Valuador, sin el consentimiento por escrito del mismo.

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES					
	Calificación de la Liquidez	**Media Alta**			
1	Informe de avalúo N°:	214-50304016883700-2025-U	Tipo:	Urbano	
2	Nombre del Solicitante	Banco Nacional de Costa Rica	Número de cédula	4-000001021	
3	Nombre del Perito que valoró:	Melvin Yanán Toruño Barrantes	Empresa:	No aplica	
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo:	No	
5	Monto del avalúo	267 895 986.18	Monto solicitado:	###########	
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:				
7	Se recomienda por ser un bien del BNCR. Sin embargo, se hacen las siguientes observaciones: 1. La propiedad tiene la instalación eléctrica vandalizada y las piezas sanitarias parcialmente vandalizadas. Se ingresa sin las llaves porque la puerta metálica posterior estaba abierta. Se recomienda instalar una candado en la puerta posterior para reducir el riesgo de daños a la propiedad.				ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz		MELVIN YANÁN TORUÑO BARRANTES	Emp. N°	714
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	13/03/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)		