

AVALÚO DE FINCA URBANA			INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-50801005953700-2025-U
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ADMINISTRACIÓN DE BIEN TEMPORAL		
<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>				
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021		
<b>NOMBRE DEL DEUDOR (S)</b>				
SOLANO	CASTRO	DOUGLAS	Céd. Identidad 5-0332-0697	
<b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>				
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021		<b>Proporción de Derechos</b> 100%
<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>				
Provincia:	05 - GUANACASTE			
Cantón:	08 - TILARAN			
Distrito:	01 - TILARAN			
Localidad:	INVU			
<b>DIRECCIÓN EXACTA</b>				
DE LA ESQUINA NOROESTE DEL ESTADIO, 112M NORTE, COSTADO NORTE DEL PARQUE. PLUS CODE:				
<b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>				
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	<b>G-618938-1986</b>	662.00 m2		
Identificador Predial	<b>50801005953700</b>	662.00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasía NO
<b>AVALÚO</b>				
VALOR DEL TERRENO		¢32,863,666.00		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢76,528,525.00		
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>		<b>¢109,392,191.00</b>		
VALOR EN LETRAS:		CIENTO NUEVE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CIENTO NOVENTA Y UNO COLONES 00/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	15 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		General
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:	EDIFICIO DE APARTAMENTOS	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢76,528,525.00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA				SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	VER OBSERVACIONES EN EL CUERPO DEL INFORME.			
Nombre del Perito	M.v. Ing. Alejandro José Campos Bogantes			
Tipo de Profesional	Ing. Topógrafo	Carnet	IT-14887	Firma del Perito
Código Perito SIACC	656	Emp.	No aplica	Identificación N° 2-0546-0932
Nombre de la empresa	Alejandro José Campos Bogantes			Cód. Empresa 00000276
Nombre y firma representate legal de la empresa	No aplica			
Fecha inspección:	18 noviembre 2025	Fecha informe:	20 noviembre 2025	
Números telefónicos para contacto	8865-9115			
Correo electrónico / Dirección WEB	ingcampos@hotmail.com			



AVALÚO DEL TERRENO						214-50801005953700-2025-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características	SUJETO	COMPARABLES										
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor	
VALOR €/m2		48,780.49		69,444.44		69,444.44		50,000.00		60,000.00		
Área (m2)	662	1,025.00	1.1550	360	0.8180	360	0.8180	644	0.9910	445	0.8770	
Frente princi. (m)	14.4	10	1.0950	12	1.0470	12	1.0470	17	0.9590	12	1.0470	
Regularidad	0.95	1	0.9500	1	0.9500	1	0.9500	1	0.9500	1	0.9500	
% de Pendiente	5	0	0.9380	0	0.9380	2	0.9620	2	0.9620	3	0.9750	
Nivel (m)	1	0	0.9700	0.5	0.9850	1	1.0000	1	0.9850	0	0.9560	
Tipo de Vía	4	4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000	
Servicios 1	4	1	1.0940	1	1.0000	4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000	
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000	
Ubicación	5	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000	
Negociación (%)	0	5	0.9500	5	0.9500	5	0.9500	0	1.0000	0	1.0000	
			1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	
Factor de Homologación		1.1361		0.7141		0.7436		0.8555		0.8131		
Valores Homologados		55,421.89		49,593.38		51,636.85		42,775.70		48,784.70		
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO												
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE										
	1.0000	Área afectada		0.00 m2								
	1.0000	Área afectada		0.00 m2								
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo	€49,643 /m2	Valor ajustado	€49,643 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno								
Factor secciones	1.0000	Área	662.00 m2	€/ m2								
<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>				<b>€49,643.00 /m2</b>								
<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO</b>				<b>€32,863,666.00</b>								
LINDEROS ACTUALES												
<b>NORTE</b>	SUCESIÓN RUBEN ARIAS CAMPOS					VIVIENDA						
<b>SUR</b>	CALLE PÚBLICA					CALLE PÚBLICA ASFALTADA Y EN BUEN ESTADO						
<b>ESTE</b>	RANCISCO QUIROS OVIEDO Y SUCESIÓN RUBE					VIVIENDA						
<b>OESTE</b>	FELICIO MURILLO ÁLVAREZ					VIVIENDA						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											PRECISIÓN	8.00 m
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud			
1	394,536				1,158,265				582			
2	394,548				1,158,261				583			
3	394,560				1,158,281				586			
4	394,569				1,158,280				587			
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta						
1	Tilarán, Tilarán, Guanacaste. Zona Residencial Homogénea en la periferia del Casco Urbano.	Oferta	8375-0755 MARCOS A.			20/11/2025						
		Coordenadas	Este	394,511	Norte	1,157,886						
2	Lomas del Sol, Tilarán, Tilarán, Guanacaste. Zona Residencial Homogénea colindante.	Oferta	8871-4361 Gaudy			20/11/2025						
		Coordenadas	Este	394,861	Norte	1,158,254						
3	Lomas del Sol, Tilarán, Tilarán, Guanacaste. Zona Residencial Homogénea colindante.	Oferta	6043-0043 Roy Martínez			20/11/2025						
		Coordenadas	Este	394,858	Norte	1,158,301						
4	Lomas del Sol, Tilarán, Tilarán, Guanacaste. Zona Residencial Homogénea colindante.	Transacción	8339-1770			20/11/2025						
		Coordenadas	Este	394,928	Norte	1,158,071						
5	Lomas del Sol, Tilarán, Tilarán, Guanacaste. Zona Residencial Homogénea colindante.	Transacción	8822-2284			20/11/2025						
		Coordenadas	Este	394,660	Norte	1,158,103						

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-50801005953700-2025-U	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>	
Tipo de ruta	Calle local	Caño	SÍ
Material	Asfalto	Cuneta	NO
Ancho de vía	11.00 m	Cordón	SÍ
Acera	SÍ	<b>ACCESO A LA FINCA</b>	
		Calle pública	
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>		<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 10 m
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 50 m
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 200 m
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ a 0 m
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 500 m
Medidores instalados	Electricidad y Agua	Residencial	
		Clase social Media	
		Clase social zonas cercanas Media	
		Densidad poblacional Alta	
		Actividad del lugar	
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>			
Frente principal:	14.40 m	Nivel sobre calle:	0.00 m
Fondo:	33.95 m	Pendiente %	5
Relación:	2.35763889	Tipo de vía:	4
Servicios	S1 4	Ubicación:	Medianero
	S2 16		
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:			NO
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):			Bueno
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0.00 m
Topografía	Plana	Pendiente	Ascendente
		Possibilidad de daños	Ninguno
		Riesgo deslizamiento	Ninguno
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 95.20%			
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>			
<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>			
FECHA ESTUDIO	12/11/2025		
	NO HAY		
<b>OBSERVACIONES</b>			
<p>1. INMUEBLE URBANO, LOCALIZADO EN UN BARRIO RESIDENCIAL DE CLASE MEDIA, UBICADO EN LA PERIFERIA DEL CASCO URBANO DE LA CIUDAD DE TILARÁN; 1.00M SOBRE NIVEL DE CALLE (PROMEDIO), DE TOPOGRAFÍA MAYORITARIAMENTE PLANA Y ASCENDENTE HACIA EL NORESTE, DE FORMA IRREGULAR (LOTE EN EN "L"), CON ACCESO A TODOS LOS SERVICIOS PÚBLICOS Y URBANOS DE LA ZONA, CONSTRUIDO CON UN EDIFICIO DE CUATRO APARTAENTOS, EN DOS NIVELES.</p>			

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-50801005953700-2025-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		
Edificio Nivel 1	108.00	455,514	49,195,512	60	17	I	0.8182	0.9191	36,995,400.00	45.1	342,550		
Edificio Nivel 2	108.00	455,514	49,195,512	60	17	I	0.8182	0.9191	36,995,400.00	45.1	342,550		
Escaleras	13.00	91,000	1,183,000	50	17	I	0.7722	0.9191	839,605.00	35.5	64,585		
			-						-				
<b>TOTAL</b>	<b>229.00</b>		<b>99,574,024</b>						<b>74,830,405.00</b>				
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		
Techado (Parqueo)	53.00	50,000	2,650,000	40	17	I	0.6972	0.9191	1,698,120.00	25.6	32,040		
			-						-				
			-						-				
<b>TOTAL</b>	<b>53.00</b>		<b>2,650,000</b>						<b>1,698,120.00</b>				
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		
			-						-				
			-						-				
			-						-				
<b>TOTAL</b>			<b>-</b>						<b>-</b>				
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES													
CONSTRUCCIONES									¢74,830,405.00				
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢1,698,120.00				
<b>VALOR TOTAL</b>									<b>¢76,528,525.00</b>				
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN													
DEFINICIONES													
Área	Dimensión de la construcción		Medida en metros, m2, o unidades		Estado	Estado físico del bien (Actual)							
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo		Factor Depre.	Factor de Depreciación									
VRN	Valor de Reposición Nuevo		Factor Estado	Factor de Estado									
VUT	Vida Útil Total estimada del bien		VNR	Valor Neto de Reposición									
Edad	Edad del bien (años de construido)		VUR	Vida Útil Remanente									
Método de depreciación utilizado:					Ross-Heidecke								
ESTADO												O	ÓPTIMO
												MB	MUY BUENO
												B	BUENO
												I	INTERMEDIO
ESTADO												R	REGULAR
												D	DEFICIENTE
												M	MALO
												MM	MUY MALO
ESTADO												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 sísmo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El evaluador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

**DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES**

214-50801005953700-2025-U

**CONSTRUCCIONES**

Tipo de construcción existente: EDIFICIO DE APARTAMENTOS (4 APTOS)      Uso predominante: Residencial  
 Estado de la edificación: Existente      Avance: 100%      Presupuesto: ¢  
 Nombre del Profesional Responsable de la obra: NO APLICA  
 Nombre del Desarrollador: NO APLICA  
 Número de Contrato CFIA: NO APLICA  
 Documentos de construcción adicionales: NO APLICA  
 Propiedad utilizada por: En desuso      Nombre: NO APLICA  
 Vigencia del contrato de arrendamiento: NO PLICA  
 Área construcción principal: 229.00 m2      Porcentaje de cobertura: 35%      Año de construcción: 2008

**DETALLE DE ELEMENTOS**

<b>TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:</b> <u>AP01</u>		<b>NÚMERO DE NIVELES:</b> <u>2</u>	
Estructura	Columnas y Vigas de Concreto Armado.	<b>Sistema eléctrico:</b>	
Paredes	Externas: Bloques de Concreto con repello. Internas: Muso Seco	Entubado Conduit	<u>SI</u> <u>TOTAL</u>
Entrepiso	Viguetas coladas in sitio, con losa de concreto.	Porcentaje	<u>100%</u>
Techos	Cerchas y calavadores de perfiles metálicos. Precintas Fibrocemen	Caja breaker	<u>SI</u>
Cubierta	Láminas onduladas de HG. Canoas metálicas y bajantes PVC. Cajas Regi	Interruptor	<u>Fusible</u>
Cielos	Láminas de yeso.	Estado General	<u>Bueno</u>
Pisos	Cerámico	Gas LP	<u>Ubicación</u>
Fachada	Paredes de Bloques de Cocreto con repello y pintura. Marcos Alur	<b>Estado Físico y Mantenimiento:</b>	
Aposentos	04 Sala-Comedor / 04 Cocina / 04 Área de Lavado / 04 Baños / 8 Dormitorios / 01 Escaleras / 01 Pasillo	Paredes	<u>Bueno</u> Cielos <u>Bueno</u>
Baños	04 Baños Completos Tipo Normal	Pisos	<u>Bueno</u> Cubierta <u>Bueno</u>
Otros	Puertas de madera laminada con marcos de madera. Cocina Tipo Económi		
Red de agua caliente	No hay		
Tanque captación de agua	No hay		

**Fisuras**

Repellos	<u>Leve</u>	Paredes	<u>Ninguno</u>	Pisos	<u>Ninguno</u>	Cielos	<u>Ninguno</u>
Pisos	<u>Ninguno</u>						

**Apreciación visual de desplome**
**OBRAS COMPLEMENTARIAS**

Estado de la edificación:      Avance:

**DESCRIPCIÓN**
**PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN**

Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:	SÍ
1				
2				
3				
4				

Equivalente al: 0.0%  
del monto del crédito destinado a construcción

**OBSERVACIONES**

**1. Edificación existente:** Corresponde a un Edificio de Cuatro Apartamentos (Dos Apartamentos en Nivel 1 y Dos Apartamentos en Nivel 2), en concreto, en dos niveles, similar a la tipología AP01, con una edad estimada de 17 años y con un estado de conservación MEDIO, dado que requiere algunas obras de mantenimiento menores y que no afectan su habitabilidad como: limpieza de paredes y cielos, mantenimiento en marcos de puertas, cambios de puertas, mantenimiento en ropero, cambio de alguna ventanería con reventaduras.

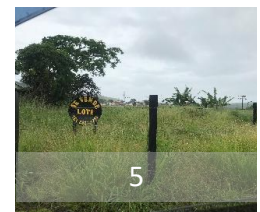
**2. Acceso al apartamento N°2 (Nivel 1):** Para el acceso a los cuatro apartamentos, se logra con una única llave "maestra"; sin embargo no se logró el acceso al apartamento N°2 (Llave no abrió), por lo que las condiciones internas de apartamento, se verifican y registran (ver fotografías) a través de las ventanas del citado apartamento. Se recomienda verificar el llavín de ese apartamento.

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-50801005953700-2025-U



**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

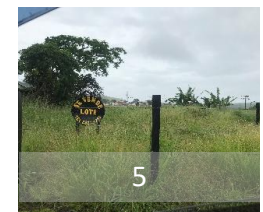


**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-50801005953700-2025-U

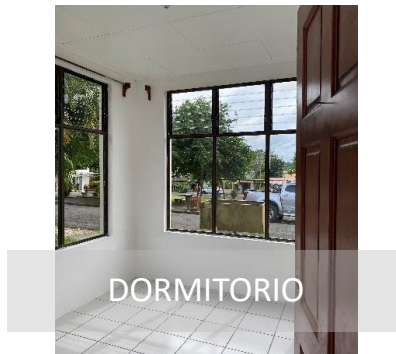


**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-50801005953700-2025-U



**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

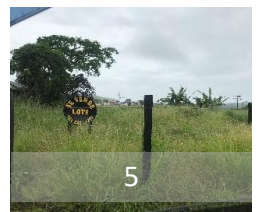


**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-50801005953700-2025-U



**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-50801005953700-2025-U



**APARTAMENTO 3**



**SALA Y COCINA APTO 3**



**COCINA**



**PILAS APTO 3**



**BAÑO APTO 3**



**DORMITORIO**



**DORMITORIO APTO 3**

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



1



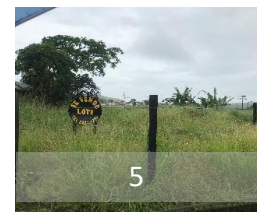
2



3



4



5

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-50801005953700-2025-U



SALA APTO 4



COCINA APARTAMENTO 4



BAÑO APTO 4



DORMITORIO



DORMITORIO



ACOMETIDA ELÉCTRICA Y MEDIDORES DE AGUA INSTALADOS AL FRENTE



PERITO EN VISITA

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



1



2



3



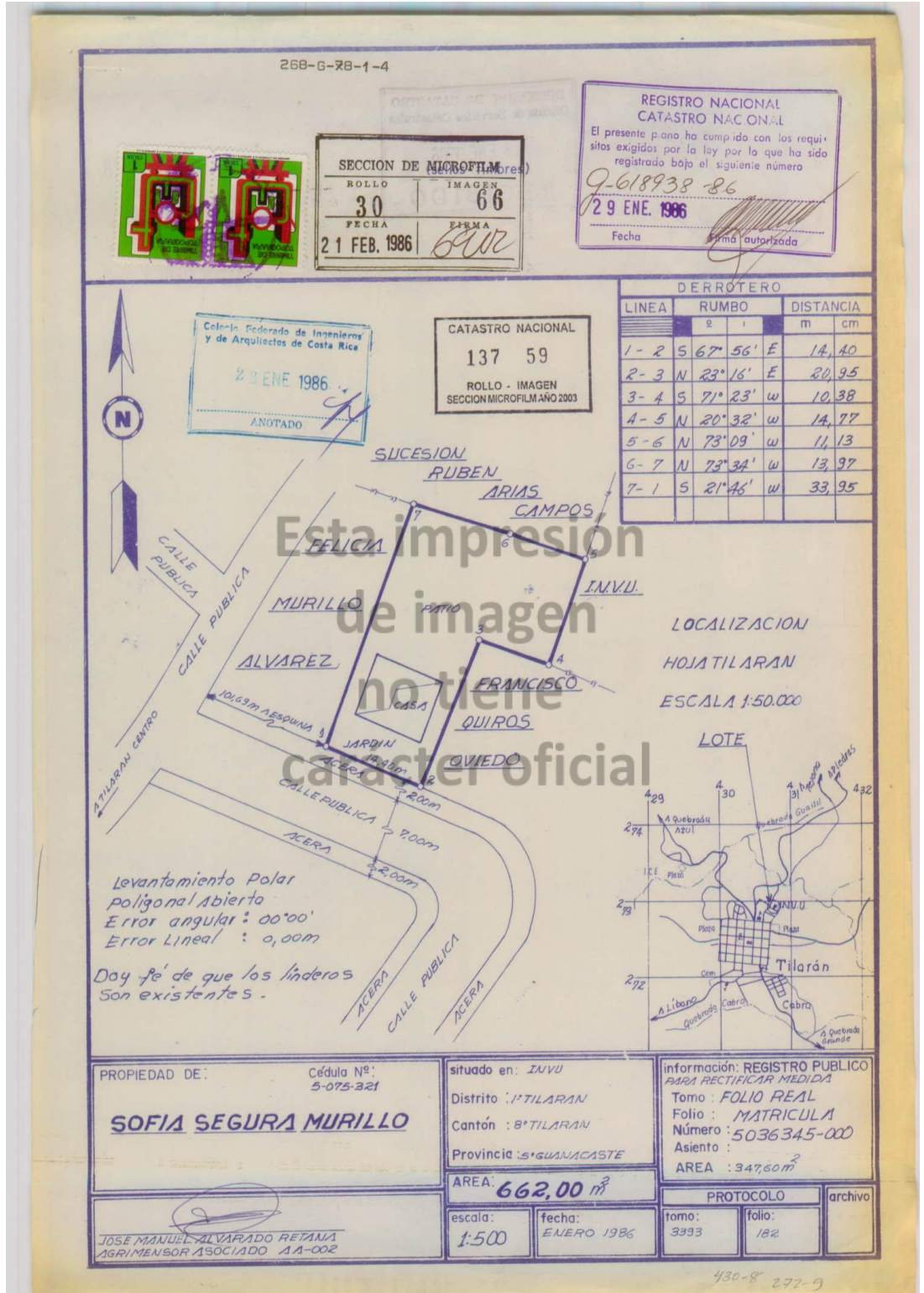
4



5

PLANO DE CATASTRO

214-50801005953700-2025-U



## ESTUDIO DE REGISTRO

214-50801005953700-2025-U

12/11/25, 19:42

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 59537--000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 59537 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON 1 CASA  
SITUADA EN EL DISTRITO 1-TILARAN CANTON 8-TILARAN DE LA PROVINCIA DE  
GUANACASTE

**FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA**

LINDEROS:

NORTE : SUCESION RUBEN ARIAS CAMPOS

SUR : CALLE PUBLICA CON 14,40 METROS

ESTE : FRANCISCO QUIROS OVIEDO Y SUCESION DE RUBEN ARIAS CAMPOS

OESTE : FELICIO MURILLO ALVAREZ

MIDE: SEISCIENTOS SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS

PLANO:G-0618938-1986

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

IDENTIFICADOR PREDIAL:508010059537\_\_

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO  
DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE NUMERO 59537 Y ADEMAS PROVIENE DE 036345 000

VALOR FISCAL: 65,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y SEIS MILLONES TRECIENTOS MIL NOVECIENTOS  
SETENTA Y NUEVE COLONES CON SESENTA Y SEIS CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00124384-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 23-FEB-2024

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 12-11-2025 a las 19:42 horas

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

about:blank

1/1



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 sísmo 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.

**Uso Interno**

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
<b>Calificación de la Liquidez</b>		<b>Alta</b>	
1	Informe de avalúo N°:	214-50801005953700-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	M.v. Ing. Alejandro José Campos Bogantes	Empresa: Alejandro José Campos Bogantes
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	109,392,191.00	Monto solicitado: 54,538,066.83
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	VER OBSERVACIONES EN EL CUERPO DEL INFORME.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	ALEJANDRO CAMPOS BOGANTES	Emp. N° 656
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	20/11/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)