

INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Administración de bienes
214-50801004551100-2024-U	
NOMBRE SOLICITANTE (S)	
Banco Nacional de Costa Rica	Céd. Jurídica 4-000-001021
NOMBRE PROPIETARIO (S)	
Banco Nacional de Costa Rica	Céd. Jurídica 4-000-001021
Proporción de Derechos	
	100%
NOMBRE EXDEUDOR (ES)	
9328-1 LUIS DIEGO MURILLO HERRERA	Céd. Identidad 5-0303-0471
UBICACIÓN DEL BIEN	
Provincia:	05 - GUANACASTE
Cantón:	08 - TILARAN
Distrito:	01 - TILARAN
Localidad:	Tilarán
DIRECCIÓN EXACTA	
De la Iglesia Católica la Ciudadela 100 metros Norte y 25 metros Oeste. Plus code: F27P+WW2 Tilarán, Provincia de Guanacaste, Costa Rica	
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA	
Inscripción de la Finca	Según el Plano
Plano de catastro N°	G-0039648-1977
Identificador Predial	50801004551100
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0.00%
	0.00 m2 Demasía NO
AVALÚO	
VALOR DEL TERRENO	¢10 600 009.76
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢9 357 475.92
VALOR TOTAL DEL BIEN	¢19 957 485.68
VALOR EN LETRAS:	DIECINUEVE MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO COLONES 68/100
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢9 357 475.92
Ámbito máximo de mercado potencial	
	<u>Local</u>
	Especifique: Vivienda unifamiliar
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA	
	SÍ
Se recomienda por ser un bien del Banco Nacional de Costa Rica. Sin embargo, tomar en cuenta lo siguiente:	
1. Se debe elaborar un nuevo plano de catastro porque la ubicación no muestra la realidad de las calles. Las medidas del derecho de vía y de algunos lados difiere del documento. En sitio se tomaron las siguientes medidas: Derecho de vía 12.17m, lados 1-2:9.89m, 1-4: 18.18m, 3-4: 10.04m, 2-3: 18.44m.	
2. La casa tiene la instalación eléctrica con defectos como cables sin entubar, se debe cerrar un espacio en el centro de carga, sin medidor eléctrico, tiene como medio de desconexión principal una cuchilla en lugar de un breaker.	
3. Partes de la casa tiene daños en la madera por insectos como comején.	
4. Parte de la lámina ondulada HG está dañada por oxidación.	
5. El colindante oeste está invadiendo a la propiedad con la canoa.	
OBSERVACIONES GENERALES	
Nombre del Perito	Melvin Yanán Toruño Barrantes
Tipo de Profesional	Ingeniero civil
Código Perito SIACC	717
Nombre de la empresa	No aplica
Firma del Perito	
Carnet	IC-19930
Emp.	No aplica
Identificación N°	5-0338-0879
Cód. Empresa	00000297
Nombre y firma representate legal de la empresa	No aplica
Fecha inspección:	16 septiembre 2024
Fecha informe:	18 septiembre 2024
Números telefónicos para contacto	8853-6128
Correo electrónico / Dirección WEB	yanan.toruno@gmail.com

AVALÚO DEL TERRENO		214-50801004551100-2024-U							
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO									
Características	SUJETO	COMPARABLES							
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor			
VALOR €/m2		45 731.70	62 500.00	50 000.00					
Extensión (área)	199.97 m2	164.00 m2	0.9367	200.00 m2	1.0000	2 994.95 m2	1.2000	1.0000	1.0000
Frente	10.00 m	10.49 m	0.9881	10.00 m	1.0000	31.00 m	0.7543	1.0000	1.0000
Pendiente	0	2	1.0260	0	1.0000	15	1.2120	1.0000	1.0000
Nivel	0.00 m	0.00 m	1.0000	0.00 m	1.0000	0.00 m	1.0000	1.0000	1.0000
Ubicación residencial del sujeto	5	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000	1.0000	1.0000
Vía	4	4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000	1.0000	1.0000
Servicios Públicos 1	4	2	1.0618	2	1.0618	4	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))	199.97 m2	182.22 m2	1.0541	200.00 m2	1.0000	3 327.72 m2	1.0267	1.0000	1.0000
Tiempo en venta			N/A		1.0000		1.0000	1.0000	1.0000
			1.0000		1.0000		1.0000	1.0000	1.0000
Negociación		0%	1.0000	10%	0.9000	10%	0.9000	1.0000	1.0000
Factor de Homologación		1.0628		0.9557		1.0138		1.0000	1.0000
Valores Homologados		48 604.41		59 731.26		50 687.86			
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO									
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE							
	1.0000	Área afectada 0.00 m2							
	1.0000	Área afectada 0.00 m2							
	1.0000	Área afectada 0.00 m2							
VALOR DEL TERRENO									
Valor conclusivo	€53 008 /m2	Valor ajustado	€53 008 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno	€0 / m2				
Factor secciones	1.0000	Área	199.97 m2						
VALOR UNITARIO FINAL				€53 008.00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO				€10 600 009.76					
LINDEROS ACTUALES									
NORTE	REINA BERMUDEZ RUIZ				Casa				
SUR	CALLE PUBLICA				Calle				
ESTE	GERARDO QUESADA HERRERA				Casa				
OESTE	ELIDO SOLIS MURILLO				Casa				
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05									PRECISIÓN 6.00 m
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud
1	394 604				1 157 302				547
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES									
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta			
1	Lote de 164m2, frente 10.49m, pendiente 2%, nivel 0m. Contacto Javier López Cabezas, Propietario. Vende en €7500000 es decir, en €45731.7/m2	Oferta	8916-5686			26/12/2023			
		Coordenadas	Este	393 404	Norte	1 158 035			
2	Lote de 200m2, frente 10m, pendiente 0%, nivel 0m. Contacto Alina Zamora, Propietario. Vende en €3500000 Casa VC02 de 70m2 con 11 años de edad, tapia con portón frontal, tapia lateral en mampostería lateral sin columnas y pintada . Se estima el valor de la construcción en €21.200.000. Por lo tanto, el valor del terreno es de €13.800.000. es decir, en €62500/m2	Oferta	8662-6350			26/12/2023			
		Coordenadas	Este	393 394	Norte	1 158 071			
3	Lote de 2994.95m2, frente 31m, pendiente 15%, nivel 0m. Contacto Jorge Arturo Ruiz/Mary Durán, Colaborador. Vende en €149747500 es decir, en €50000/m2	Oferta	8994-3519/2695-5520/2695-5546/8868-2111/8826-7336			26/12/2023			
		Coordenadas	Este	395 172	Norte	1 157 944			
4		Oferta							
		Coordenadas	Este		Norte				
5		Oferta							
		Coordenadas	Este		Norte				

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES

214-50801004551100-2024-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
Garaje	18.00	60 000	1 080 000	40	24	I	0.5200	0.9191	516 168.00	19.1	28 676
Casa	61.00	290 000	17 690 000	40	24	I	0.5200	0.9191	8 454 600.00	19.1	138 600
			-						-		
			-						-		
TOTAL	79.00		18 770 000						8 970 768.00		

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
Portón	3.90	100 000	390 000	30	24	I	0.2800	0.9191	100 366.50	7.7	25 735
Tapia	5.99	93 432	559 659	40	24	I	0.5200	0.9191	267 477.46	19.1	44 654
Acera	1.95	20 205	39 472	40	24	I	0.5200	0.9191	18 863.96	19.1	9 656
TOTAL	11.84		989 131						386 707.92		

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	¢8 970 768.00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	¢386 707.92
VALOR TOTAL	¢9 357 475.92

MÉTODO DE DEPRECIACIÓN

DEFINICIONES

Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m2, o unidades	Estado	Estado físico del bien (Actual)	ESTADO	O	ÓPTIMO
		Factor Depre.	Factor de Depreciación		MB	MUY BUENO
		Factor Estado	Factor de Estado		B	BUENO
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo				I	INTERMEDIO
VRN	Valor de Reposición Nuevo	VNR	Valor Neto de Reposición		R	REGULAR
VUT	Vida Útil Total estimada del bien	VUR	Vida Útil Remanente		D	DEFICIENTE
Edad	Edad del bien (años de construido)				M	MALO
Método de depreciación utilizado: <i>Ross-Heidecke</i>				MM	MUY MALO	
				DM	DEMOLICIÓN	

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-50801004551100-2024-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: Vivienda Uso predominante: Residencial
 Estado de la edificación: Existente Avance: 100% Presupuesto: ¢
 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
 Vigencia del contrato de arrendamiento:
 Área construcción principal: 79.00 m2 Porcentaje de cobertura: 40% Año de construcción: 2000

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC02 **NÚMERO DE NIVELES:** 1

Estructura	Mampostería de bloques de concreto y madera	<p align="center">Sistema eléctrico:</p> <p>Entubado Conduit <u>SI</u> <u>PARCIAL</u> Porcentaje <u>90%</u> Caja breaker <u>SI</u> Interruptor <u>Cuchilla</u> Estado General <u>Regular</u> Gas LP <u> </u> Ubicación <u> </u></p> <p align="center">Estado Físico y Mantenimiento:</p> <p>Paredes <u>Regular</u> Cielos <u>Regular</u> Pisos <u>Regular</u> Cubierta <u>Regular</u></p>
Paredes	Mampostería de bloques de concreto	
Entrepiso	No tiene	
Techos	Madera	
Cubierta	Ondulada HG	
Cielos	Fibrolí en parte	
Pisos	Cerámica	
Fachada	Ventanas de vidrio	
Aposentos	2 dormitorios, sala-comedor, cocina, baño, corredor	
Baños	Enchapados con piezas tipo económicas	
Otros	No aplica	
Red de agua caliente	No aplica	
Tanque captación de agua	No aplica	

Fisuras

Apreciación visual de desplome

Repellos Ninguno Paredes Ninguno Pisos Ninguno Cielos Ninguno
 Pisos Ninguno

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación: Existente Avance: 100%

DESCRIPCIÓN

Acera de concreto, portones metálicos, tapia de mampostería y metal.

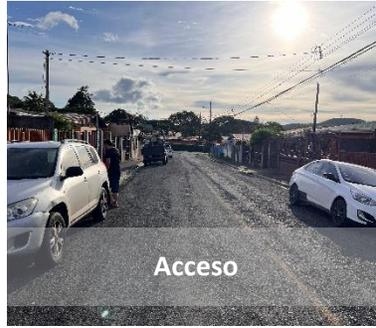
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:
1			Equivalente al: <u>0.0%</u> del monto del crédito destinado a construcción
2			
3			
4			
5			
6			
7			

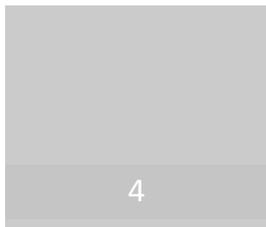
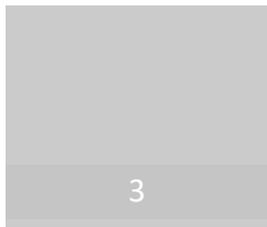
OBSERVACIONES

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50801004551100-2024-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50801004551100-2024-U



Dormitorio



Baño



Medio de desconexión eléctrica por cuchilla



Espacio de la caja de breakers abierta



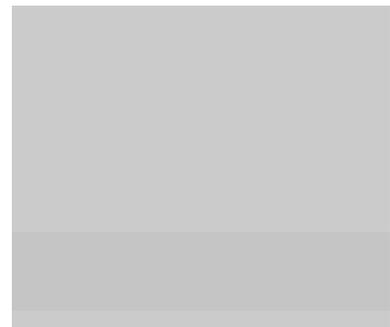
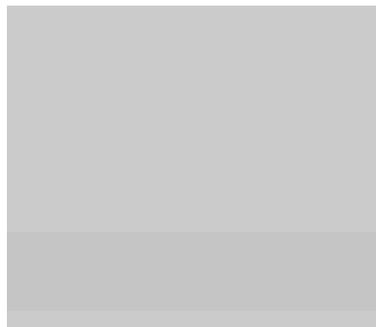
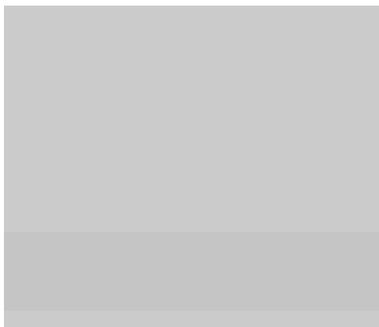
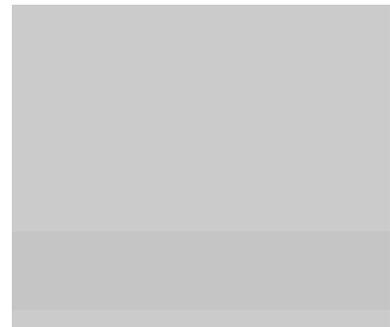
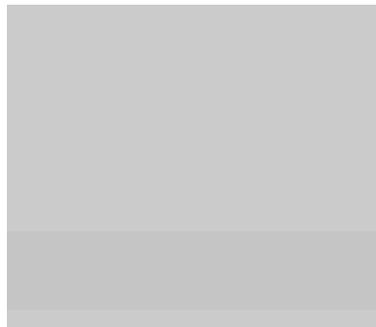
Cables de ducha expuestos.



Daños en piezas de madera



Cables que conectan el plafón expuestos



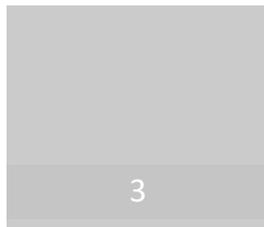
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



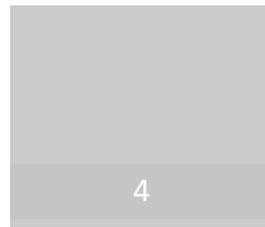
1



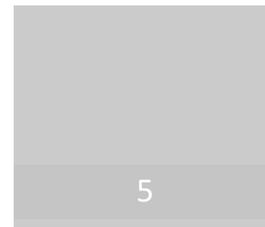
2



3



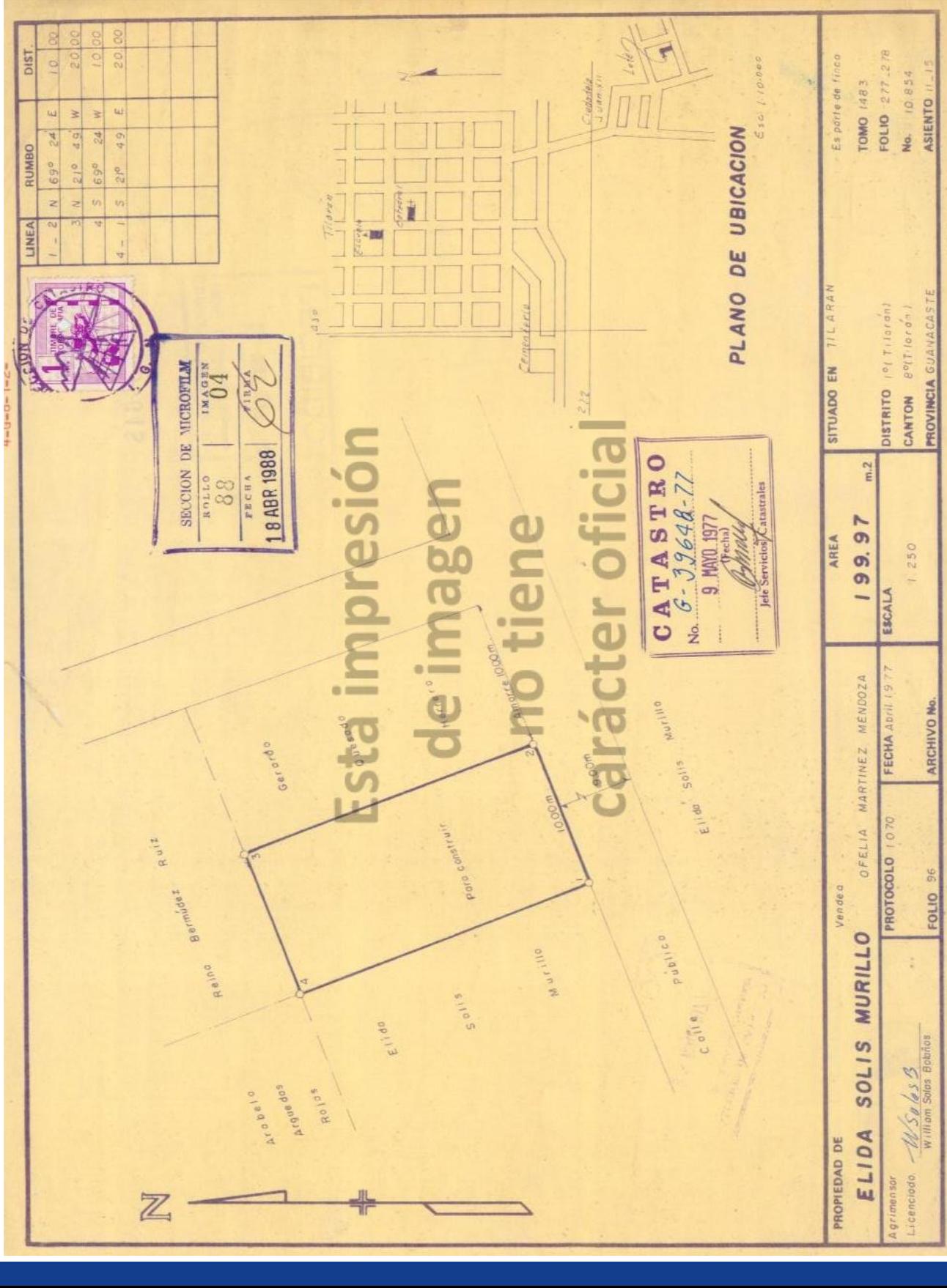
4



5

PLANO DE CATASTRO

214-50801004551100-2024-U



PROPIEDAD DE	Vendeo	AREA	SITUADO EN	Es parte de finca
ELIDA SOLIS MURILLO	OFELIA MARTINEZ MENDOZA	199.97 m ²	TILARAN	TOMO 1483
Agrimen sor	FECHA Abril 1977	ESCALA	DISTRITO (P. Tilarán)	FOLIO 277-278
Licenciado <i>W. Solís B</i>	PROTOCOLO 1070	1:250	CANTON (P. Tilarán)	No. 10,854
<i>William Solís Babinas</i>	FOLIO 96		PROVINCIA GUAYACASTE	ASIENTO 11-15

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.

ESTUDIO DE REGISTRO

214-50801004551100-2024-U

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 45511---000

PROVINCIA: GUANACASTE **FINCA:** 45511 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 1-TILARAN CANTON 8-TILARAN DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : REINA BERMUDEZ RUIZ

SUR : CALLE PUBLICA

ESTE : GERARDO QUESADA HERRERA

OESTE : ELIDO SOLIS MURILLO

MIDE: CIENTO NOVENTA Y NUEVE METROS CON NOVENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS**PLANO:**G-0039648-1977**IDENTIFICADOR PREDIAL:**508010045511__

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA
PROVINCIA DE GUANACASTE NUMERO 45511 Y ADEMAS PROVIENE DE 2902 123 001

VALOR FISCAL: 22,000,000.00 COLONES**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CATORCE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS

OCHENTA COLONES CON CINCUENTA Y SEIS CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00818958-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 12-DIC-2023

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

Emitido el 18-09-2024 a las 11:09 horas

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

CERTIFICADO CATASTRAL

214-50801004551100-2024-U



Información

Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano
Provincia	5 - GUANACASTE		
Cantón	508 - TILARAN		
Distrito	50801 - TILARAN		
ID predio	50801004551100		
Número finca	5-0045511-0-0		
Área Plano	199.97 m ²		
Catastrado	199.97 m ²		
Área Según Registro			
Cautelar			

Tomo-Asiento	Tipo
No tiene Trámites Administrativos asociados	

Plano	500396481977
ABRE	0
Relación	1 - Relación uno a uno

Inconsistencias	Modificaciones
1 - N	2 - N
2 - N	3 - N
3 - N	4 - N
4 - N	5 - N
5 - N	6 - N
6 - N	7 - N
7 - N	8 - N
8 - N	9 - N
9 - N	10 - N
10 - N	11 - N

Mapa

Demarcación
 División política
 División Política
 Distritos
 Cantones
 Provincias
 Mapa catastral pred
 Mapa catastral pr
 Calificación
 Ortofoto
 Ortofoto Nuevo Vue

Escala: 1:250
 Coordenadas CRTM05: 3946117.8, 1187293.7
 X: Y:
 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.

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.