

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-50801004773800-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ADMINISTRACION DE BIENES			
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%	
EX DEUDOR (S)					
ARAYA	SANCHEZ	JAIME ALBERTO	Céd. Identidad 1-0750-0808		
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	05 - GUANACASTE				
Cantón:	08 - TILARAN				
Distrito:	01 - TILARAN				
Localidad:	TILARAN				
DIRECCIÓN EXACTA					
DE LA ESQUINA SURESTE DE LA IGLESIA CATOLICA DE TILARAN 215m ESTE, CASA ESQUINERA. PLUS CODE F29P+V6F Tilarán, Provincia de Guanacaste.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Plano				
Plano de catastro N°	G-0029007-2024		583,00 m2		
Identificador Predial	50801004773800		583,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢49 479 210,00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢65 945 264,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢115 424 474,00	
VALOR EN LETRAS: CIENTO QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO COLONES 00/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local
Uso predominante del bien:		Residencial Horizontal	Especifique:		VIVIENDA
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢65 945 264,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES					
PROPIEDAD ESQUINERA, ENFRENTA CALLE PUBLICA DE ASFALTO ENTRE LOS VERTICES 1 AL 7, CUENTA CON TODOS LOS SERVICIOS DE LA ZONA, CON TOPOGRAFIA PLANA A 1.00m SOBRE NIVEL DE CALLE.					
Nombre del Perito					
JULIO ALVARADO DIAZ					
Tipo de Profesional					
ING TOPOGRAFO		Carnet	IT-17237	Firma del Perito	
Código Perito SIACC					
732		Emp.	N/A	Identificación N°	5-0334-0989
Nombre de la empresa					
N/A			Cód. Empresa	00000314	
Nombre y firma representate legal de la empresa					
N/A					
Fecha inspección:					
18 junio 2025		Fecha informe:		18 junio 2025	
Números telefónicos para contacto					
8332-1837					
Correo electrónico / Dirección WEB					
alvaradodiaz.cesar@gmail.com					

AVALÚO DEL TERRENO

214-50801004773800-2025-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		44 761,90		98 507,00		119 113,00		0,00		0,00	
AREA	583	1 050,00	1,2140	143,94	0,6300	361	0,8540		1,0000		1,0000
FRENTE	17,96	20	0,9730	7,42	1,2470	16,98	1,0140		1,0000		1,0000
REGULARIDAD	1	1	1,0000	0,97	1,0310	1	1,0000		1,0000		1,0000
PENDIENTE	0%	0%	1,0000	0%	1,0000	0%	1,0000		1,0000		1,0000
NIVEL	1	1	1,0000	0,5	0,9850	0,5	0,9850		1,0000		1,0000
TIPO DE VIA	3	4	1,0690	3	1,0000	3	1,0000		1,0000		1,0000
S.1	4	1	1,0940	4	1,0000	4	1,0000		1,0000		1,0000
S.2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000		1,0000		1,0000
UBICACIÓN	3	5	1,0520	5	1,0520	5	1,0520		1,0000		1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
Factor de Homologación		1,4533		0,8393		0,8973		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		65 050,53		82 677,00		106 882,59					

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	€84 870 /m2	Valor ajustado	€84 870 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	1,0000	Área	583,00 m2	€0 / m2
VALOR UNITARIO FINAL		€84 870,00 /m2		
VALOR TOTAL DEL TERRENO		€49 479 210,00		

LINDEROS ACTUALES

LINDEROS	ACTUALES
NORTE	I.D. 50801004350100
SUR	CALLE PUBLICA
ESTE	CALLE PUBLICA
OESTE	I.D. 50801005898300

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
6	394 421	1 157 841	570
7	394 403	1 157 842	570

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1	LOTE MEDIANERO EN VENTA. 1050m2 EN 47 MILLONES DE COLONES. LOTE SE UBICA 35m NORTE Y 50m OESTE DEL LOTE A VALORAR.	Oferta	8375-0755		18/6/2025
		Coordenadas	Este	394 503	Norte
2	LOTE MEDIANERO DE 143,94m2. SEGÚN AVALUO 8-50801002318300-2024-U EL LOTE TIENE UN VALOR DE €98507xm2. LOTE SE UBICA DE LA IGLESIA CATOLICA 233m OESTE Y 40m SUR.	Base de Datos			24/4/2024
		Coordenadas	Este	393 839	Norte
3	LOTE MEDIANERO EN VENTA. 361m2 EN 43 MILLONES DE COLONES. SE UBICA DE LA IGLESIA CATOLICA 233m OESTE Y 300m NORTE. SE LLAMA NUEVAMENTE PERO NO CONTESTAN LA LLAMADA, POR LO QUE SE UTILIZA EL MONTO TAL Y COMO SE INDICO EL 24/04/2024.	Oferta	8897-5895		24/4/2024
		Coordenadas	Este	393 889	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 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.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-50801004773800-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	<u>Calle local</u>	Caño	<u>SÍ</u>
Material	<u>Asfalto</u>	Cuneta	<u>NO</u>
Ancho de vía	<u>16,00 m</u>	Cordón	<u>SÍ</u>
Acera	<u>SÍ</u>	ACCESO A LA FINCA	
		<u>Calle pública</u>	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	<u>SÍ ICE</u>	Internet por Cable	<u>SÍ</u>
Alumbrado	<u>SÍ</u>	Jardines y Parques	<u>SÍ a 200 m</u>
Electricidad	<u>SÍ ICE</u>	Transporte Público	<u>SÍ a 300 m</u>
Agua Potable	<u>SÍ AyA</u>	Edificios Comerciales	<u>SÍ a 200 m</u>
Señal celular	<u>SÍ</u>	Recolección de basura	<u>SÍ a 0 m</u>
TV por Cable	<u>SÍ</u>	Edificios públicos / comunales	<u>SÍ a 200 m</u>
Medidores instalados	<u>Electricidad y Agua</u>		
		VIVIENDA Y COMERCIO	
		Clase social <u>Media</u>	
		Clase social zonas cercanas <u>Media Alta</u>	
		Densidad poblacional <u>Media</u>	
		Actividad del lugar	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frete principal:	<u>17,96 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>1,00 m</u>
Fondo:	<u>32,46 m</u>	Pendiente %	<u>0</u>
Relación:	<u>1,80734967</u>	Tipo de vía:	<u>3</u>
Servicios	S1 <u>4</u>		
	S2 <u>16</u>		
		Ubicación:	<u>Esquinero</u>
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:		<u>NO</u>	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):		<u>Óptimo</u>	
Cuerpo de agua cerca	<u>No</u>	Distancia	<u>0,00 m</u>
Topografía	<u>Plana</u>	Pendiente	<u>No Aplica</u>
		Possibilidad de daños	<u>Ninguno</u>
		Riesgo deslizamiento	<u>Ninguno</u>
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>97,00%</u>			
AFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
18/6/2025	PLAZO DE CONVALIDACION (RECTIFICACION DE MEDIDA) CITAS: 2024-458025-01-0004-001. ESTO SE DEBE A LA RECTIFICACION DE MEDIDA QUE SE HIZO EN EL PLANO G-0029007-2024. NO AFECTA USO.		
OBSERVACIONES			
<p>1. EL VALUADOR NO ASUME RESPONSABILIDAD SOBRE EL ESTADO, VICIOS OCULTOS O DURABILIDAD DE LOS SISTEMAS (ELECTRICO, POTABLE Y SANITARIO).</p> <p>2. EL PRESENTE AVALUO NO CONTEMPLA:</p> <p>A. PRUEBAS DE LABORATORIO- ESTUDIOS DE SUELOS: GEOTECNICOS O HIDRO-GEOLÓGICOS.</p> <p>B. PRUEBAS O ESTUDIOS DE CONDICIONES ESTRUCTURALES DE LA CONSTRUCCION.</p> <p>C. PRUEBAS FÍSICAS O DE CUALQUIER INDOLE AL SISTEMA ELECTRICO O MECANICO. LO ANTERIOR IMPLICA QUE DURANTE LA INSPECCION EN SITIO: EL VALUADOR SOLAMENTE PROCEDE HACER UN ANALISIS VISUAL DE LA ZONA, EDIFICACION Y SISTEMAS, DONDE SE DESCARTA LA PRESENCIA DE INDICIOS QUE PUEDAN MOSTRAR UNA INESTABILIDAD DE LOS TERRENOS EN LA ZONA, EN LA ESTRUCTURA Y/O EN LOS SISTEMAS.</p>			

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-50801004773800-2025-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			
VIVIENDA	188,00	365 000	68 620 000	65	21	I	0,7863	0,9191	49 590 828,00	47,0	263 781			
COCHERA	48,00	365 000	17 520 000	65	21	I	0,7863	0,9191	12 661 488,00	47,0	263 781			
CORREDOR	28,00	182 500	5 110 000	65	21	I	0,7863	0,9191	3 692 948,00	47,0	131 891			
			-						-					
			-						-					
TOTAL	264,00		91 250 000						65 945 264,00					
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			
			-						-					
			-						-					
			-						-					
TOTAL	-		-						-					
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									¢65 945 264,00					
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0,00					
VALOR TOTAL									¢65 945 264,00					
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN														
DEFINICIONES														
Área	Dimensión de la construcción		Estado		Estado físico del bien (Actual)									
	Medida en metros, m2, o unidades		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
												ESTADO	B	BUENO
													I	INTERMEDIO
												ESTADO	R	REGULAR
													D	DEFICIENTE
												ESTADO	M	MALO
													MM	MUY MALO
												ESTADO	DM	DEMOLICIÓN

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50801004773800-2025-U



PERITO EN SITIO



VISTA PANORAMICA



FRENTE DE LA PROPIEDAD



VISTA COSTADO ESTE



FACHADA



HABITACION 1



SALA



COMEDOR



COCINA



HABITACION 2



BAÑO



HABITACION 3



HABITACION 4



HABITACION 5



BAÑO



CUARTO DE PILA



BAÑO



COCHERA



CORREDOR



PATIO



CAJA BREAKER



INSTALACION ELECTRICA



MEDIDOR ELECTRICO

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



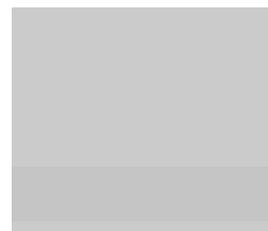
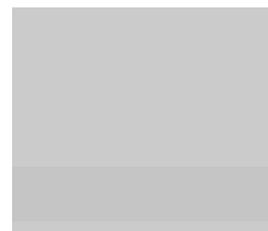
COMPARABLE 1

DESCRIPCIÓN		VALOR	
Superficie construida	15,98 m ²	43.000.000	2.691.000
Superficie cubierta	21 m ²	119.113	5.624.000
Superficie libre	3,31 m ²	1.324	43.000.000
Superficie total	40,29 m ²	163.737	49.614.000

COMPARABLE 2

15,98 m X 21 m	
24/04/2024	
43.000.000	
8897-5895	
119.113	
5	1
3,31 m ²	1.324
4	1

COMPARABLE 3



PLANO DE CATASTRO

214-50801004773800-2025-U

REGISTRO INMOBILIARIO
REGISTRO NACIONAL
REPUBLICA DE GUAYMAL
SUBDIRECCIÓN CATASTRAL
INSCRIPCIÓN No:
5-29007-2024
Fecha: 11/06/2024 16:38:42
Registrador: GEANINA VILLAREAL CRUZ
D03BEA9F7720B811152EC34F8EC86F5B

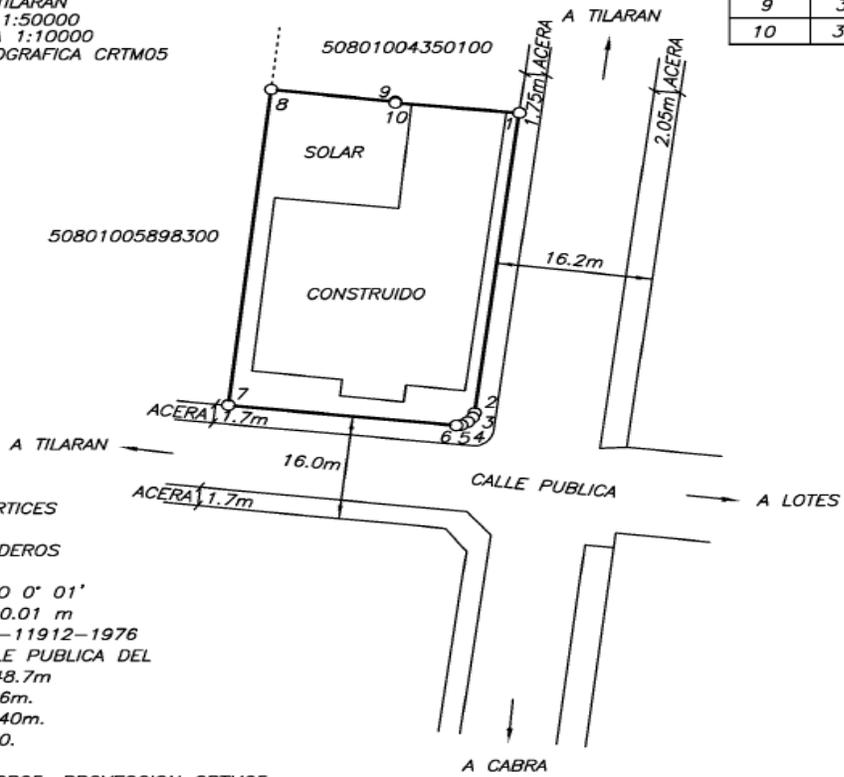
Catastro Nacional
2024-3128-C
05/06/2024 09:56:36
Reingreso

Contrato 1114023
Fecha 04/06/2024
Visado CFIA

ENTERO N: 000537888489



DERROTERO COORDENADAS CRTM05		
PUNTO	ESTE (m)	NORTE (m)
1	394426.00	1157870.79
2	394422.49	1157842.24
3	394422.34	1157841.84
4	394421.96	1157841.40
5	394421.44	1157841.10
6	394421.08	1157841.07
7	394403.22	1157842.99
8	394406.59	1157873.02
9	394416.31	1157871.87
10	394416.32	1157871.74



- NOTAS:**
- LEVANTAMIENTO POLAR CON RADIALES A LOS VERTICES
 - POLIGONAL ABIERTA
 - DOY FE DE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES
 - ERROR ANGULAR ESTIMADO 0° 01'
 - ERROR LINEAL ESTIMADO 0.01 m
 - MODIFICA AL PLANO N° G-11912-1976
 - DISTANCIA FRENTE A CALLE PUBLICA DEL VERTICE 1 AL 7 ES DE 48.7m
 - EXACTITUD RELATIVA ±0.06m.
 - EXACTITUD ABSOLUTA ±0.40m.
 - ESCALA DEL MAPA 1:1.000.
 - PARA RECTIFICAR AREA
 - EPOCA 2005.83, DATUM CRO5, PROYECCION CRTM05. DATOS TOMADOS DE LA ORTOFOTO OFICIAL CRCIRGAS EPOCA 2014.59, TRANSFORMADA AL DATUM CRO5.
 - ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA REALIZAR EL MOVIMIENTO REGISTRAL, UNA VEZ INSCRITA LA RECTIFICACION DE AREA, EL PLANO SURTIRA LOS EFECTO JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN LA SUBDIRECCION CATASTRAL.

GUSTAVO ALVARADO GONZALEZ
INGENIERO TOPOGRAFO IT-23703

AREA:
583 m²

SITUADO EN:
TILARAN
DISTRITO: 01 TILARAN
CANTON: 08 TILARAN
PROVINCIA: 05 GUANACASTE

DATOS REGISTRO PUBLICO
FINCA FOLIO REAL
5 047738 000
50801004773800
Area Según Registro: 554.55m²

ESCALA: 1:500	FECHA: ENERO 2024	PROTOCOLO TOMO: 18356	FOLIO: 172
----------------------	--------------------------	------------------------------	-------------------

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

214-50801004773800-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 47738—000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 47738 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

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

LINDEROS:

NORTE : IP CINCO CERO OCHO CERO UNO CERO CERO CUATRO TRES CINCO CERO UNO CERO CERO

SUR : CALLE PÚBLICA

ESTE : CALLE PÚBLICA

OESTE : IP CINCO CERO OCHO CERO UNO CERO CERO CINCO OCHO NUEVE OCHO TRES CERO CERO

MIDE: QUINIENTOS OCHENTA Y TRES METROS CUADRADOS

PLANO:G-0029007-2024

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY

IDENTIFICADOR PREDIAL:508010047738__

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE NUMERO 47738 Y ADEMAS PROVIENE DE 9114 000

VALOR FISCAL: 116,880,190.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCUENTA Y DOS MILLONES CIENTO SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO COLONES CON SETENTA CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00033478-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 15-MAR-2023

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

PLAZO DE CONVALIDACION (RECTIFICACION DE MEDIDA)

CITAS: 2024-458025-01-0004-001

AFECTA A FINCA: 5-00047738 -000

INICIA EL: 01 DE JULIO DE 2024

FINALIZA EL: 01 DE JULIO DE 2027

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 18-06-2025 a las 22:47 horas

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

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-50801004773800-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	ARAYA SANCHEZ JAIME ALBERTO	Número de Exdeudor: 1-0750-0808
3	Nombre del Perito que valoró:	JULIO ALVARADO DIAZ	Empresa: N/A
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: SI
5	Monto del avalúo	115 424 474,00	Avalúo anterior: 65 830 976,36
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	PROPIEDAD ESQUINERA, ENFRENTA CALLE PUBLICA DE ASFALTO ENTRE LOS VERTICES 1 AL 7, CUENTA CON TODOS LOS SERVICIOS DE LA ZONA, CON TOPOGRAFIA PLANA A 1.00m SOBRE NIVEL DE CALLE.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	JULIO ALVARADO DIAZ	Emp. N° 732
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	23/6/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)