

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-30203015211600-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Avalúo de vivienda			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Identidad 4-000-001021	
DATOS DEL EXDEUDOR					
Martínez		Chaves		María Norma	
				Céd. Identidad 3-0391-0793	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Identidad 4-000-001021	
Proporción de Derechos					
100%					
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:		03 - CARTAGO			
Cantón:		02 - PARAISO			
Distrito:		03 - OROSI			
Localidad:		Orosi			
DIRECCIÓN EXACTA					
URBANIZACION ECOVIVIENDA, LOTE , Q4QX+MMJ Orosí, Provincia de Cartago					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de		la Finca		Según el Plano	
Plano de catastro N°		212596-1994		150.90 m2	
Identificador Predial		30203015211600		150.90 m2	
Diferencia de medidas		Porcentaje: 0.00%		0.00 m2 Demasía NO	
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢12 245 082.30	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢32 141 629.00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢44 386 711.30	
VALOR EN LETRAS:		CUARENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS ONCE COLONES 30/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:		12 meses		Ámbito máximo de mercado potencial Local	
Uso predominante del bien:		Residencial Horizontal		Especifique: VIVIENDA UNIFAMILIAR DE UNA PLANTA	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢32 141 629.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA				SÍ	
OBSERVACIONES GENERALES		La distribución de la vivienda es típica con el área privada en el costado oeste y las áreas sociales al este, el terreno es plano a nivel de la calle y medianero forma y relación adecuados, con acceso por alameda angosta, el terreno se encuentra totalmente construido.			
Nombre del Perito		Ismael Antonio Quesada Arce			
Tipo de Profesional		Arquitecto		Carnet A-2620	
Código Perito SIACC		782		Emp.	
Nombre de la empresa		Ismael Antonio Quesada		Firma del Perito	
				Identificación N° 1-0460-0595	
				Cód. Empresa 00000782	
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		25 septiembre 2025		Fecha informe: 25 septiembre 2025	
Números telefónicos para contacto		83841786			
Correo electrónico / Dirección WEB		iquesada@cfia.or.cr			

AVALÚO DEL TERRENO						214-30203015211600-2025-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2			42 808.22		78 125.00							
Área	150.9	420.48	1.4024	224	1.1392							
Regularidad	1	0.9	1.0541	1	1.0000							
Pendiente	0	0	1.0000	0	1.0000							
Nivel	0	0	1.0000	0	1.0000							
Ubicación	5	5	1.0000	5	1.0000							
Tipo de vía	4	3	0.9374	4	1.0000							
Servicios 1	4	1	1.0942	1	1.0942							
Servicios 2	14	14	1.0000	14	1.0000							
Factor de Homologación		1.5163		1.2465								
Valores Homologados		64 909.09		97 384.74								
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	€81 147 /m2			Valor ajustado			€81 147 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno		
Factor secciones	1.0000			Área			150.90 m2			€0 / m2		
VALOR UNITARIO FINAL						€81 147.00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€12 245 082.30						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	LOTE 12					VIVIENDA						
SUR	ALAMEDA SIN SALIDA CON 1 FRENTE DE 8,05 M					ALAMEDA						
ESTE	LOTE 22					VIVIENDA						
OESTE	LOTE 20					VIVIENDA						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
PRECISIÓN												
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
	516 355					1 082 438					1 069	
Q4QX+MMJ												
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Paliomo, Orosí de Paraíso, 420 m2, con servición agua y electricidad, calle asfaltada. https://www.bienesonline.co.cr/fotos-TEV32862-inicio.php				Oferta		89868434			29/9/2025		
					Coordenadas		Este		Norte			
2	Ajenjalde Paraíso, Disponibilidad al día para contruir, 10 minutos de pParaíso, plano, con servicios.https://www.facebook.com/constructoracarcama/posts/-venta-exclusiva-lote-en-ajenjal-de-para%C3%ADso-de-cartago-precio-especial-17500000-1115601707127455/				Oferta		64161504			29/9/2025		
					Coordenadas		Este		Norte			
3					Coordenadas		Este		Norte			
4					Coordenadas		Este		Norte			
5					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				214-30203015211600-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino no clasificado		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	SÍ	Tanque séptico
Ancho de vía	6.00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	SÍ		ACCESO A LA FINCA		Alameda
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ	Clase social	
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 200 m	Media Baja	
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 100 m	Clase social zonas cercanas	
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 200 m	Media Baja	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ a 0 m	Densidad poblacional	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 0 m	Alta	
Medidores instalados	Electricidad y Agua		Residencial		
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frete principal:	8.05 m		Nivel sobre calle:	A NIVEL	
Fondo:	18.75 m		Pendiente %	0	
Relación:	2.32919255		Tipo de vía:	4	
Servicios	S1	4	Ubicación:	Medianero	
	S2	14			
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):					
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0.00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 92.00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO	SERV Y CONVENIO REF:1426-147-009 CITAS: 216-04120-01-0901-001				
26/9/2025					
OBSERVACIONES					
Los gravámenes indicados no afectan el valor, uso o funcionalidad de la propiedad valorada.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-30203015211600-2025-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
PILAS Y PASILLOS	86.00	236 000	20 296 000	55	11	I	0.8800	0.9191	16 415 594.00	44.5	190 879
VIVIENDA	65.00	350 000	22 750 000	55	20	I	0.7521	0.9191	15 726 035.00	38.0	241 939
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL	151.00		43 046 000						32 141 629.00		
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			¢32 141 629.00								
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0.00								
VALOR TOTAL			¢32 141 629.00								
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN										ESTADO	
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							

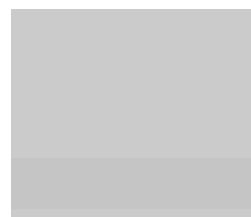
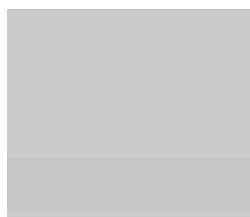
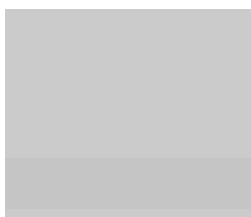
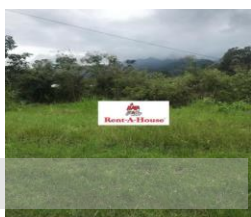
DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				214-30203015211600-2025-U																			
CONSTRUCCIONES																							
Tipo de construcción existente: VIVIENDA UNIFAMILIAR DE UNA PLANTA		Uso predominante: Residencial																					
Estado de la edificación: Existente		Avance: 100%		Presupuesto: ¢																			
Nombre del Profesional Responsable de la obra:																							
Nombre del Desarrollador:																							
Número de Contrato CFIA:		Número permiso construcción:																					
Documentos de construcción adicionales:																							
Propiedad utilizada por:		Nombre																					
Vigencia del contrato de arrendamiento:																							
Área construcción principal: 150.90 m2		Porcentaje de cobertura: 100%		Año de construcción: 2005																			
DETALLE DE ELEMENTOS																							
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC2		NÚMERO DE NIVELES: UNO																					
Estructura Concreto y muro seco		Sistema eléctrico:																					
Paredes	Mampostería y muro seco	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Entubado Conduit</td> <td>SI</td> <td>PARCIAL</td> </tr> <tr> <td>Porcentaje</td> <td colspan="2">90%</td> </tr> <tr> <td>Caja breaker</td> <td>SI</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Interruptor</td> <td colspan="2">Diyuntores</td> </tr> <tr> <td>Estado General</td> <td colspan="2">Bueno</td> </tr> <tr> <td>Gas LP</td> <td></td> <td>Ubicación</td> </tr> </table>				Entubado Conduit	SI	PARCIAL	Porcentaje	90%		Caja breaker	SI		Interruptor	Diyuntores		Estado General	Bueno		Gas LP		Ubicación
Entubado Conduit	SI					PARCIAL																	
Porcentaje	90%																						
Caja breaker	SI																						
Interruptor	Diyuntores																						
Estado General	Bueno																						
Gas LP		Ubicación																					
Entrepiso	N/A																						
Techos	cCerchas de madera																						
Cubierta	Hierro galvanizado en mal estado																						
Cielos	Tablilla de PVC, Plicen y gypsum																						
Pisos	Cerámica	Estado Físico y Mantenimiento:																					
Fachada	Sencilla lineal con verjas																						
Aposentos	Sala comedor, cocina, pilas tres dormitorios, y un corredor cochera angosta al frente																						
Baños	Uno																						
Otros																							
Red de agua caliente	No tiene																						
Tanque captación de agua	No tiene	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Paredes</td> <td>Regular</td> <td>Cielos</td> <td>Bueno</td> </tr> <tr> <td>Pisos</td> <td>Bueno</td> <td>Cubierta</td> <td>Deficiente</td> </tr> </table>				Paredes	Regular	Cielos	Bueno	Pisos	Bueno	Cubierta	Deficiente										
Paredes	Regular	Cielos	Bueno																				
Pisos	Bueno	Cubierta	Deficiente																				
APRECIACIÓN VISUAL DE DESPLOME																							
Fisuras																							
Repellos	Ninguno	Paredes	Ninguno	Pisos	Ninguno																		
Pisos	Ninguno	Cielos	Ninguno																				
OBRAS COMPLEMENTARIAS																							
Estado de la edificación:		Avance:																					
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN																							
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para SÍ																				
1			construcción:																				
2			Equivalente al: 0.0%																				
3			del monto del crédito destinado a construcción																				
4																							
5																							
6																							
7																							
OBSERVACIONES																							
Se observa que la vivienda no tiene mantenimiento se observan deterioros en cielo rasos de gypsum por goteras, las verjas frontales tienen corrosión y a la instalación eléctrica le faltan las tapas a las cajas ortogonales.																							

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-30203015211600-2025-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

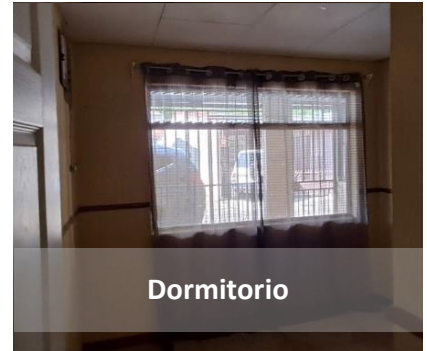
214-30203015211600-2025-U



Medidor y disyuntor



Servicio sanitario



Dormitorio



Instalación eléctrica, faltan
tapas en cajas ortogonales



Dormitorio

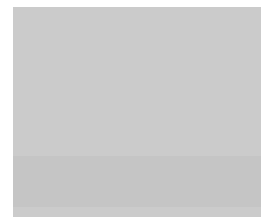
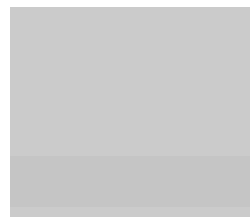
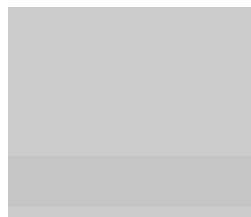
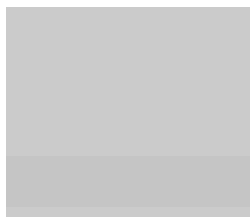
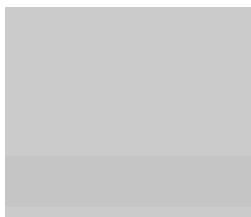


Caja de disyuntor eléctricos, se
debe eliminar la regleta



Área de pilas

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-30203015211600-2025-U

440-C-2-3-6

CATASTRO NACIONAL
318 158
ROLLO IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 1994

REGISTRO NACIONAL CATASTRO NACIONAL
El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:
C-212596-94
05 OCT 1994
Fecha Firma Autorizada

DE OFICIO

DERROTERO

LINEA	AZIMUT		DISTANCIA	
	o	i	m	cm
1 - 2	115	31	8	05
2 - 3	24	13	18	75
3 - 4	295	31	8	05
4 - 1	204	13	18	75

Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica
12 SEP 1994
Fernando Matamoros H.

NOTAS

- LEVANTAMIENTO POLAR CON TEODOLITO Y CINTA, POLIGONAL CERRADA.
- ERROR ANGULAR 00°02'
- ERROR LINEAL 0.03 m
- DOY FE QUE LOS LINDEROS SON LOS EXISTENTES Y NO SUFRIERON CAMBIOS.
- ESTE PLANO MODIFICA AL PLANO CATASTRADO N° C-71101-92.
- ESTE PLANO QUEDA EXENTO DE PAGOS DE DERECHOS Y TIMBRES DE ACUERDO AL ARTICULO 31 DE LA LEY 4760 DEL 4 DE MAYO DE 1971 Y DECRETO EJECUTIVO N° 3697-H DEL 16 DE ABRIL DE 1974.

LOCALIZACION
HOJA TAPANTI ESCALA 1:50 000
AMPLIADA A ESCALA 1:10 000

UBICACION OROSI UNO
ESCALA 1:2500 LOTE N° 21

PLANO PROPIEDAD DE:
IMAS
CEDULA JURIDICA 4-000-042144-09

SITUADO EN: OROSI
DISTRITO: 3° OROSI
CANTON: 2° PARAISO
PROVINCIA: 3° CARTAGO

INFORMACION DE REGISTRO PUBLICO
ES PARTE DE FOLIO REAL N°
3143903-000
AREA SEGUN REGISTRO:
1 ha 2457.99 m²

AREA:

ESCALA:

FECHA:

PROTOCOLO:

ARCHIVO:

ESTUDIO DE REGISTRO

214-30203015211600-2025-U

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 152116---000****PROVINCIA:** CARTAGO **FINCA:** 152116 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000**SEGREGACIONES:** NO HAY**NATURALEZA:** LOTE VEINTIUNO TERRENO PARA CONSTRUIR**SITUADA EN EL DISTRITO 3-OROSI CANTON 2-PARAISO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO****FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA****LINDEROS:**

NORTE : LOTE 12

SUR : ALAMEDA SIN SALIDA CON 1 FRENTE DE 8,05 METROS

ESTE : LOTE 22

OESTE : LOTE 20

MIDE: CIENTO CINCUENTA METROS CON NOVENTA DECIMETROS CUADRADOS**PLANO:**C-0212596-1994**FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:**NO HAY**IDENTIFICADOR PREDIAL:**302030152116__**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:****FINCA DERECHO INSCRITA EN**

3-00143903 000

FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 47,671,228.00 COLONES**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL CIENTO OCHENTA Y CINCO COLONES CON CUARENTA Y SEIS CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2025-00282771-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 29-ABR-2025

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

SERV Y CONVENIO REF:1426-147-009

CITAS: 216-04120-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 3048376 000

AFECTA A FINCA: 3-00152116 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE SIRVIENTE

CITAS: 216-04120-01-0902-001

FINCA REFERENCIA 3048376 000

AFECTA A FINCA: 3-00152116 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY


Emitido el 26-09-2025 a las 15:18 horas

ZONA CATASTRADA

214-30203015211600-2025-U



UBICACIÓN DE LA VIVIENDA



Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano
Provincia	3 - CARTAGO		
Cantón	302 - PARAISO		
Distrito	30203 - OROSI		
ID predio	30203015211600		
Número finca	3-0152116-0-0		
Área Plano	150.9 m²		
Área Catastrado			
Área Según Registro	150.9 m²		
Cautelar			

Tomo-Asiento	Tipo
No tiene Trámites Administrativos asociados	

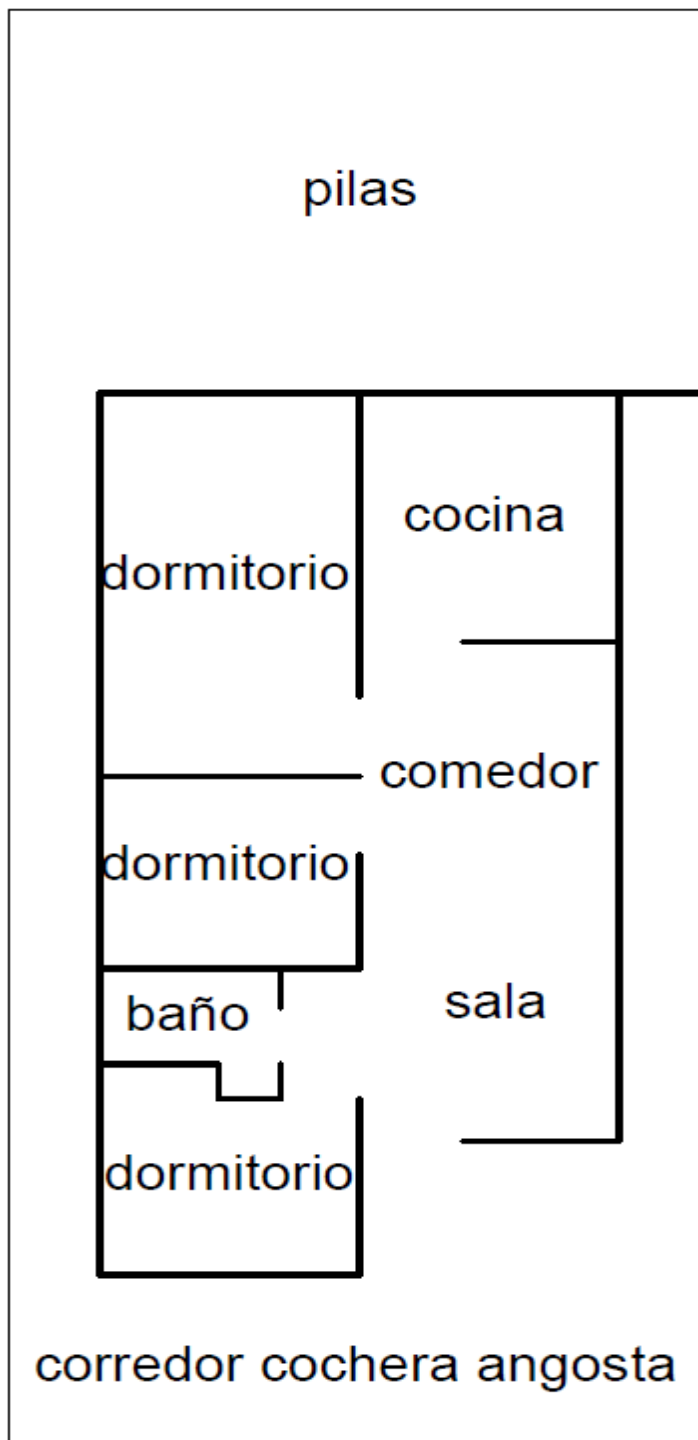
Plano			
302125961994			
ABRE			
0			
Relación			
1 - Relación uno a uno			
Inconsistencias			
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N
9 - N	10 - N	12 - N	
Modificaciones			
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	9 - N

Nota Zona Catastral

El inmueble se encuentra en la Zona catastral 1 y no presenta inconsistencias ni anotaciones

CROQUIS DE LA VIVIENDA

214-30203015211600-2025-U



Alameda

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-30203015211600-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	Martínez Chaves María Norma	Número de cédula 3-0391-0793
3	Nombre del Perito que valoró:	Ismael Antonio Quesada Arce	Empresa: Ismael Antonio Quesada
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	44 386 711.30	Monto solicitado: 30 479 185.46
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	La distribución de la vivienda es típica con el área privada en el costado oeste y las áreas sociales al este, el terreno es plano a nivel de la calle y medianero forma y relación adecuados, con acceso por alameda angosta, el terreno se encuentra totalmente construido.		
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Ismael Antonio Quesada Arce	Emp. N° 782
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	8/10/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)