

AVALÚO DE FINCA URBANA			INFORME DE AVALÚO				
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-30203015211600-2025-U				
PROpósito DEL AVALÚO	Avalúo de vivienda						
<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>							
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Identidad 4-000-001021				
<b>DATOS DEL EXDEUDOR</b>							
Martínez	Chaves	María Norma	Céd. Identidad 3-0391-0793				
<b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>			<b>Proporción de Derechos</b>				
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Identidad 4-000-001021				
			100%				
<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>							
Provincia:	03 - CARTAGO						
Cantón:	02 - PARAISO						
Distrito:	03 - OROSÍ						
Localidad:	Orosí						
<b>DIRECCIÓN EXACTA</b>							
URBANIZACION ECOVIVIENDA, LOTE , Q4QX+MMJ Orosí, Provincia de Cartago							
<b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>							
Inscripción de la Finca	212596-1994		Según el Plano				
Plano de catastro N°	30203015211600		150.90 m2				
Identificador Predial			150.90 m2				
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demásia	NO		
<b>AVALÚO</b>							
VALOR DEL TERRENO	₡12 245 082.30						
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡32 141 629.00						
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>	<b>₡44 386 711.30</b>						
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						
Firma del Perito							
Tipo de Profesional	Arquitecto	Carnet	A-2620	Firma del Perito			
Código Perito SIACC	782	Emp.		Identificación N°	1-0460-0595		
Nombre de la empresa	Ismael Antonio Quesada					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	<a href="mailto:iquesada@cfia.or.cr">iquesada@cfia.or.cr</a>						

**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	Palíomo, Orosí de Paraíso, 420 m2, con servicio agua y electricidad, calle asfaltada. <a href="https://www.bienesonline.co.cr/fotos-TEV32862-inicio.php">https://www.bienesonline.co.cr/fotos-TEV32862-inicio.php</a>	Oferta	89868434		29/9/2025
		Coordenadas	Este	Norte	
2	Ajenjale Paraíso, Disponibilidad al día para construir, 10 minutos de pParaíso, plano, con servicios <a href="https://www.facebook.com/constructoracaracama/posts-/venta-exclusiva-lote-en-ajenjale-de-para%C3%A3o-de-cartago-precio-especial-17500000-1115601707127455/">https://www.facebook.com/constructoracaracama/posts-/venta-exclusiva-lote-en-ajenjale-de-para%C3%A3o-de-cartago-precio-especial-17500000-1115601707127455/</a>	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 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		214-30203015211600-2025-U	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>	
Tipo de ruta	Camino no clasificado	Caño	NO
Material	Asfalto	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Ancho de vía	6.00 m	Cuneta	SÍ
Acera	SÍ	Cordón	NO
<b>ACCESO A LA FINCA</b>		<b>Alameda</b>	
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>		<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 200 m
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 100 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 0 m
Medidores instalados	Electricidad y Agua	Residencial	
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>			
Frente 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 S2 14	Ubicación:	Medianero
<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:			
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0.00 m
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 92.00%			
<b>AFFECTACIONES DEL BIEN</b>			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
26/9/2025	SERV Y CONVENIOREF:1426-147-009 CITAS: 216-04120-01-0901-001		
<b>OBSERVACIONES</b>			
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																		
			-						-																				
			-						-																				
			-						-																				
<b>TOTAL</b>	<b>151.00</b>		<b>43 046 000</b>						<b>32 141 629.00</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																		
			-						-																				
			-						-																				
			-						-																				
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>		<b>-</b>						<b>-</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																													
OBRAS COMPLEMENTARIAS																													
VALOR TOTAL																													
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN																													
DEFINICIONES																													
<b>Área</b>	Dimensión de la construcción			<b>Estado</b>	Estado físico del bien (Actual)																								
	Medida en metros, m2, o unidades			<b>Factor Depre.</b>	Factor de Depreciación																								
<b>V. Unit.</b>	Valor Unitario Nuevo			<b>Factor Estado</b>	Factor de Estado																								
<b>VRN</b>	Valor de Reposición Nuevo			<b>VNR</b>	Valor Neto de Reposición																								
<b>VUT</b>	Vida Útil Total estimada del bien			<b>VUR</b>	Vida Útil Remanente																								
<b>Edad</b>	Edad del bien (años de construido)																												
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke																									
ESTADO																													
<b>O</b>	ÓPTIMO																												
<b>MB</b>	MUY BUENO																												
<b>B</b>	BUENO																												
<b>I</b>	INTERMEDIO																												
<b>R</b>	REGULAR																												
<b>D</b>	DEFICIENTE																												
<b>M</b>	MALO																												
<b>MM</b>	MUY MALO																												
<b>DM</b>	DEMOLICIÓN																												

## 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:

Documentos de construcción adicionales:

Propiedad utilizada por: Nombre

Vigencia del contrato de arrendamiento:

 Área construcción principal: 150.90 m<sup>2</sup> Porcentaje de cobertura: 100% Año de construcción: 2005

## DETALLE DE ELEMENTOS

## TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:

VC2

## NÚMERO DE NIVELES: UNO

		Sistema eléctrico:	
Estructura	Concreto y muro seco	Entubado Conduit	SI PARCIAL
Paredes	Mampostería y muro seco	Porcentaje	90%
Entrepiso	N/A	Caja breaker	SI
Techos	cCerchas de madera	Interruptor	Diyuntores
Cubierta	Hierro galvanizado en mal estado	Estado General	Bueno
Cielos	Tablilla de PVC, Placen y gypsum	Gas LP	Ubicación
Pisos	Cerámica		
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		

## Fisuras

	Paredes	Pisos	Cielos	Ninguno
Repellos	Ninguno	Ninguno	Ninguno	Ninguno
Pisos	Ninguno			

## Apreciación visual de desplome

Paredes Regular Cielos Bueno

Pisos Bueno Cubierta Deficiente

## 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				
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.

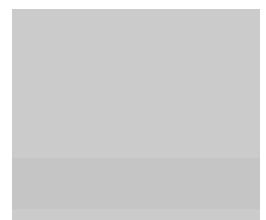
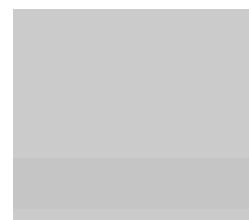
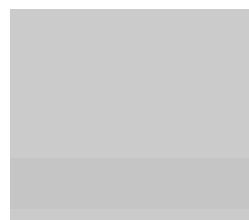
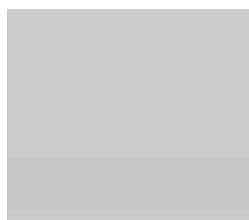
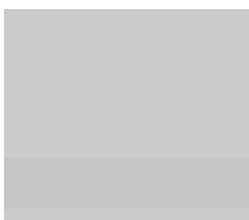
**ANEXO FOTOGRÁFICO**

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 disyntores 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  
FOLIO 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	
1 - 2	115	31	8 05
2 - 3	24	13	18 75
3 - 4	295	31	8 05
4 - 1	204	13	18 75

N



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: OROSÍ

DISTRITO: 3<sup>o</sup> OROSÍCANTON: 2<sup>o</sup> PARAISOPROVINCIA: 3<sup>o</sup> CARTAGO

INFORMACION DE REGISTRO PUBLICO

ES PARTE DE FOLIO REAL N°

3143903 - 000

AREA SEGUN REGISTRO:

1 ha 2457.99 m<sup>2</sup>

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 CONVENIOREF: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

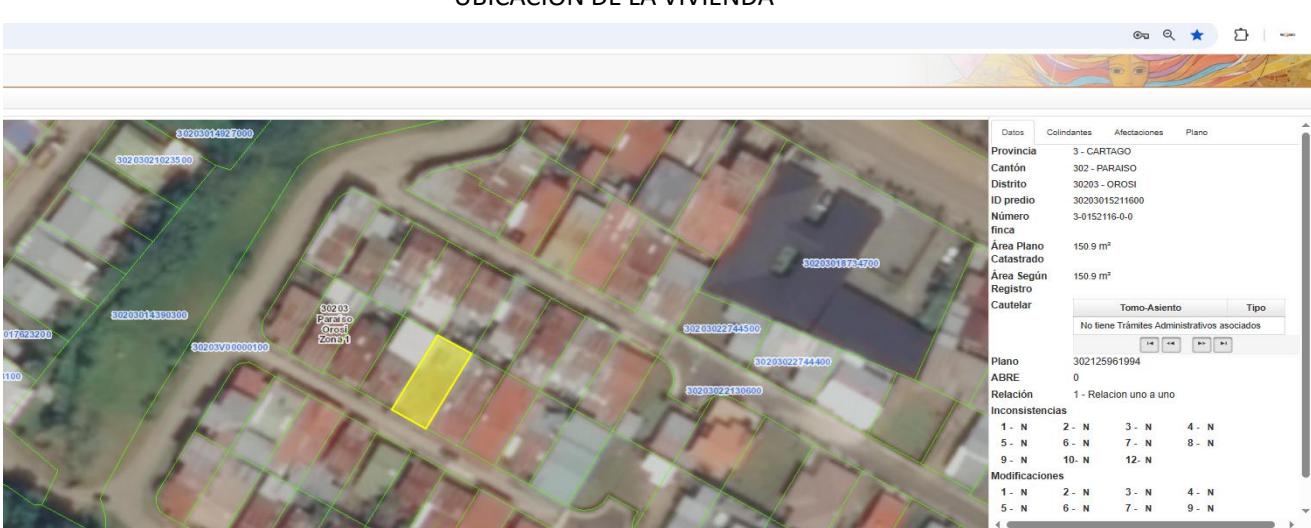
Emitido el 26-09-2025 a las 15:18 horas

### ZONA CATASTRADA



214-30203015211600-2025-U

### UBICACIÓN DE LA VIVIENDA

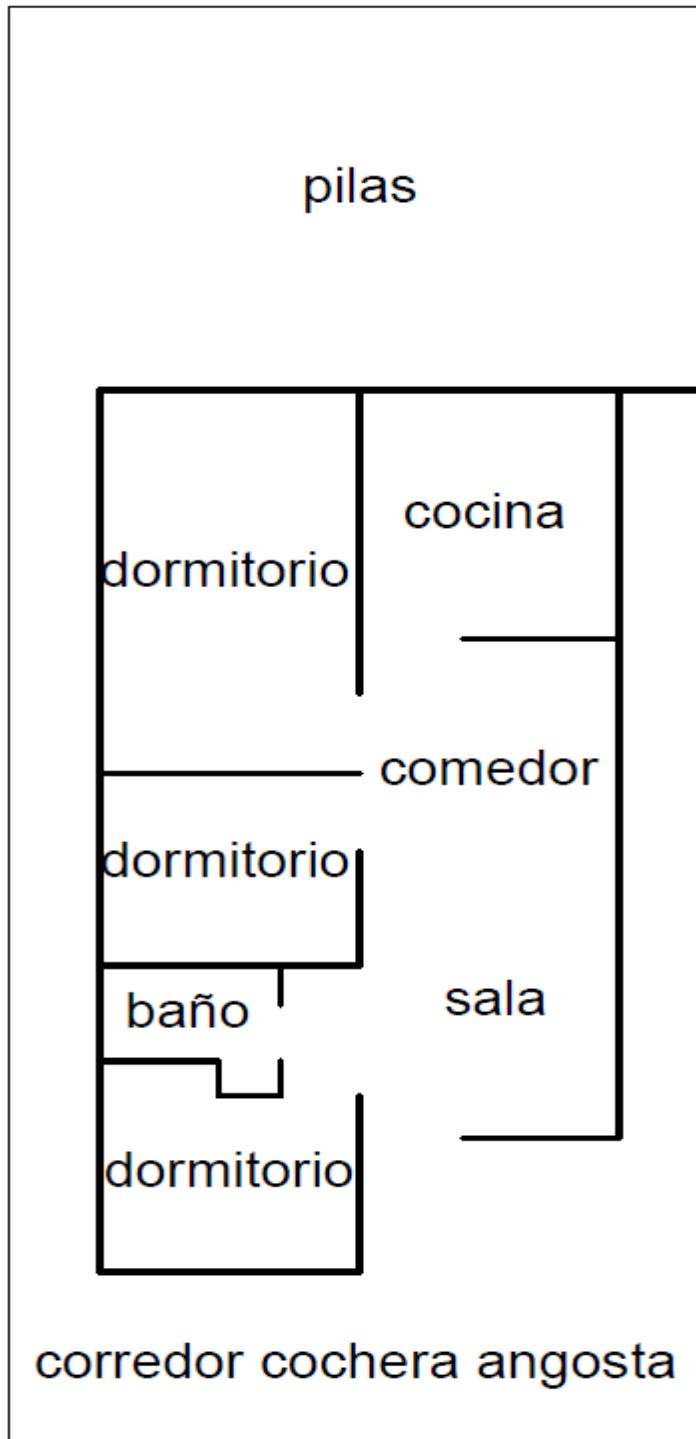


Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano												
Provincia	3 - CARTAGO														
Cantón	302 - PARAIRO														
Distrito	30203 - OROSI														
ID predio	30203015211600														
Número finca	3-0152116-0-0														
Área Plano Catastrado	150.9 m <sup>2</sup>														
Área Según Registro	150.9 m <sup>2</sup>														
Relación Cautelar	Tomo-Asiento	Tipo													
	No tiene Trámites Administrativos asociados														
Plano	302125961994														
ABRE	0														
Relación	1 - Relación uno a uno														
Inconsistencias	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>1 - N</td> <td>2 - N</td> <td>3 - N</td> <td>4 - N</td> </tr> <tr> <td>5 - N</td> <td>6 - N</td> <td>7 - N</td> <td>8 - N</td> </tr> <tr> <td>9 - N</td> <td>10 - N</td> <td>12 - N</td> <td></td> </tr> </table>			1 - N	2 - N	3 - N	4 - N	5 - N	6 - N	7 - N	8 - N	9 - N	10 - N	12 - N	
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N												
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N												
9 - N	10 - N	12 - N													
Modificaciones	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>1 - N</td> <td>2 - N</td> <td>3 - N</td> <td>4 - N</td> </tr> <tr> <td>5 - N</td> <td>6 - N</td> <td>7 - N</td> <td>9 - N</td> </tr> </table>			1 - N	2 - N	3 - N	4 - N	5 - N	6 - N	7 - N	9 - N				
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.			ACEPTAR
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)	