



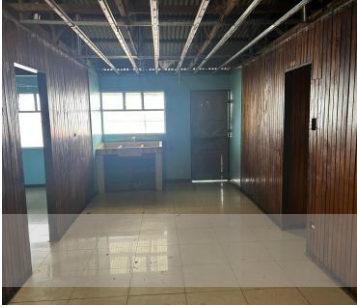
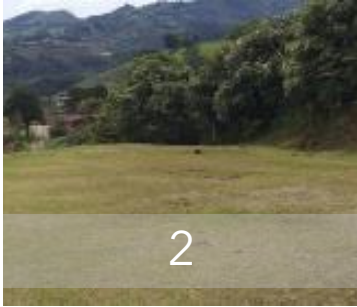
AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES		SIPCO	16671	214-30603010704100-2026-U
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Bienes Temporales			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
Banco Nacional de Costa Rica			Céd. Jurídica 4-000-001021		
NOMBRE EXDEUDOR					
Brenes Fernández Avilio			Céd. Identidad 3-0235-0370		
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
Banco Nacional de Costa Rica			Céd. Jurídica 4-000-001021		Proporción de Derechos 100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	03 - CARTAGO				
Cantón:	06 - ALVARADO				
Distrito:	03 - CAPELLADES				
Localidad:	Capellades				
DIRECCIÓN EXACTA					
De la iglesia Santa Terresa 450 m al este y 1 km al sur					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	C-554613-1984		Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°			786,91 m2		
Identificador Predial	30603010704100		786,91 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO			¢10.026.807,22		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢6.656.672,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢16.683.479,22		
VALOR EN LETRAS:			DIECISEIS MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE COLONES 22/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:			48 meses	Ámbito máximo de mercado potencial Local	
Uso predominante del bien:			Residencial Horizontal	Especifique: Vivienda	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A			¢6.656.672,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES		La edificación se encuentra totalmente desmantelada, desocupada y con aparentes señales de vandalismo. La propiedad presenta un muy mal estado de conservación, requiriendo reparaciones importantes en acabados y sistemas electromecánicos. Se desconoce el estado y disponibilidad de los servicios públicos. Asimismo, se recomienda realizar levantamiento topográfico para verificación de linderos y descartar posible invasión de aleros y canoas en la propiedad colindante sur.			
Nombre del Perito		Ing. Diego Valverde Gutiérrez			
Tipo de Profesional		Ing. Construcción	Carnet	ICO-14972	Firma del Perito
Código Perito SIACC		713	Emp.	-	Identificación N° 3-0383-0685
Nombre de la empresa		Ing. Diego Valverde Gutiérrez			Cód. Empresa 00000296
Fecha inspección:		13 mayo 2026	Fecha informe:		13 mayo 2026
Números telefónicos para contacto		8825-6009			
Correo electrónico / Dirección WEB		dvgperitajesyavaluos@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO						214-30603010704100-2025-U							
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												TC:	₡452,75/\$
Características	SUJETO	COMPARABLES											
		1 Factor		2 Factor		3 Factor							
VALOR ₡/m²		13.500,00		14.750,00		12.500,00							
Área (m2)	787	680	0,9530	800	1,0055	950	1,0641						
Frente (m)	28	15	1,1696	30	0,9835	15	1,1696						
Regularidad	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000						
% de Pendiente	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000						
Nivel (m)	5	0	0,8607	0	0,8607	0	0,8607						
Tipo de vía	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000						
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000						
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000						
Ubicación en manzana	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000						
Factor de Ajuste	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000						
Negociación Y Comisión	1	1	1,0000	1	1,0000	1	0,9500						
		1,0000		1,0000		1,0000							
Factor de Homologación		0,9593		0,8511		1,0177							
Valores Homologados ₡		12.950,90		12.554,30		12.720,99							
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO													
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE										
	1,0000		Área afectada		787,00 m2								
	1,0000		Área afectada		0,00 m2								
	1,0000		Área afectada		0,00 m2								
VALOR DEL TERRENO													
Valor conclusivo	₡12.742 /m2		Valor ajustado		₡12.742 / m2		₡0 / m2						
Factor secciones	1,0000		Área		786,91 m2		₡0 / m2						
VALOR UNITARIO FINAL						₡ 12.742,00 /m2							
VALOR TOTAL DEL TERRENO						₡10.026.807,22							
LINDEROS ACTUALES													
NORTE	Benigna Melendez Ramírez					Lote sin construir							
SUR	Abilio Brenes Segura					Casa de habitación							
ESTE	Abilio Brenes Segura					Lote sin construir							
OESTE	Calle pública con 28.07 m					Calle pública							
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												PRECISIÓN	
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud		
1	525.093					1.096.978					1.540		
Plus Code:												W6CH+7G8 Alvarado, Provincia de Cartago	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES													
N°	Descripción			Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta				
1	Lote ubicado en Capellades			Oferta		Kattia 8898-7222			13/05/2026				
				Coordenadas		Este	524.142	Norte	1.096.897				
2	Lote ubicado en Capellades			Oferta		Contacto: 4700-8583			13/05/2026				
				Coordenadas		Este	523.844	Norte	1.097.480				
3	Lote ubicado en Capellades			Oferta		Rótulo: 8368-6843			13/05/2026				
				Coordenadas		Este	523.424	Norte	1.096.434				
4													
				Coordenadas		Este		Norte					
5													
				Coordenadas		Este		Norte					

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-30603010704100-2025-U	
VIAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Calle local	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Lastre mezclado grueso	Cuneta	SÍ	Alcantarillado pluvial	SÍ
Ancho de vía	12.30	Cordón	NO		
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ I.C.E.	Internet por Cable	SÍ Local	Clase social	Media Baja
Alumbrado	SÍ J.A.S.E.C.	Jardines y Parques	SÍ a 2500 m	Clase social zonas cercanas	Media Baja
Electricidad	SÍ J.A.S.E.C.	Transporte Público	SÍ a 3000 m	Densidad poblacional	Baja
Agua Potable	SÍ A.S.A.D.A.	Edificios Comerciales	SÍ a 3000 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ Todos	Recolección de basura	SÍ a 3000 m	Residencial y agrícola	
TV por Cable	SÍ Edificios públicos / comunales		SÍ a 3000 m		
Medidores instalados	Teléfono Agua y Electricidad				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	28,07 m	Nivel sobre calle:	4,00 m		
Fondo:	27,17 m	Pendiente %	0		
Relación:	0,967937	Tipo de vía:	4		
Servicios	S1 1	Ubicación:	Medianero		
	S2 16				
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:				No aplica	
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia a construcción	0,00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	Ascendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 58,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO	Reservas y restricciones, citas: 347-03560-01-0901-001				
07/05/2026					
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:				NO	
OBSERVACIONES					
Se trata de un lote medianero con acceso mediante calle pública.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-30603010704100-2025-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	112,00	225.000	25.200.000	55	40	D	0,3719	0,6780	6.354.096,00	13,9	56.733	
Corredor	8,00	150.000	1.200.000	55	40	D	0,3719	0,6780	302.576,00	13,9	37.822	
			-						-			
			-						-			
			-						-			
TOTAL	120,00		26.400.000						6.656.672,00			
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			¢6.656.672,00									
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0,00									
VALOR TOTAL			¢6.656.672,00									
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN										ESTADO	O MB B I R D M MM DM	ÓPTIMO
DEFINICIONES												MUY BUENO
Área	Dimensión de la construcción			Estado	Estado físico del bien (Actual)							BUENO
	Medida en metros, m², o unidades			Factor Depre.	Factor de Depreciación							INTERMEDIO
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado	Factor de Estado							REGULAR
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VNR	Valor Neto de Reposición							DEFICIENTE
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VUR	Vida Útil Remanente							MALO
Edad	Edad del bien (años de construido)								MUY MALO			
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke					DEMOLICIÓN			

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-30603010704100-2025-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente: Vivienda		Uso predominante: Residencial Horizontal	
Estado de la edificación: Existente		Avance: - Presupuesto: ¢	
Nombre del Profesional Responsable de la obra: -			
Nombre del Desarrollador: -			
Número de Contrato CFIA: -		No.de licencia (permiso) municipal de construcción: -	
Documentos de construcción adicionales: -			
Propiedad utilizada por: En desuso		Nombre: -	
Vigencia del contrato de arrendamiento: -			
Área construcción principal: 120,00 m2		Porcentaje de cobertura: 15%	
		Año de construcción: 1986	
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		NÚMERO DE NIVELES: Uno	
VC02			
Estructura Bloques de concreto		Sistema eléctrico:	
Paredes Bloques de concreto y tablilla madera		Cableado entubado: No Interruptor: Cuchilla	
Entrepiso No aplica		Tablero eléctrico (caja de breaker): Sí	
Estruc. Techo Cercas de madera		Estado General: Deficiente *Inspección vía muestra*	
Cubierta Lámina de HG		Sistema de evacuación pluvial:	
Cielos Parcial P.V.C. y Tablilla madera		Canoas y bajantes: Sí Parcial Estado: Regular	
Pisos Cerámica		Otro sistema (indique): No tiene	
Fachada Marcos de ventanas en madera			
Aposentos Sala-comedor. Cocina-pila, cuatro dormitorios, baño completo, area de ducha		Tanques de Gas:	
		Gas LP: No hay Ubicación: No aplica	
		En caso de encontrarse dentro, adjuntar fotografías de la ubicación y estado	
Parqueos 1 Ubicación:		Estado Físico y de Mantenimiento General:	
Otros No tiene		Paredes Regular Cielos Regular	
Red de agua caliente No tiene		Pisos Regular Cubierta Regular	
Tanque captación de agua No tiene			
Fisuras		Apreciación visual de desplome	
Repellos Ninguno Pisos Ninguno		Paredes Ninguno Pisos Ninguno Cielos Ninguno	
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación:		Avance:	
DESCRIPCIÓN			
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
Etapas	% avance acum.	% de giro	Detalle de avance esperado
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
			Se recomienda un primer giro: Equivalente al: 0,0%
			Del monto destinado a construcción
			Los rubros de avance propuestos sirven como referencia para revisar el progreso del proyecto, pero el constructor puede sustituirlos por otras obras de valor equivalente, siempre respetando el orden lógico de construcción.
OBSERVACIONES			
Se trata de una vivienda que al momento de la visita estaba deshabitada y en estado de abandono. Se requiere de reparaciones importantes en acabados. Sistema eléctrico desmantelado y sin entubar. Los baños no cuentan con la losa sanitaria. No hay mueble de cocina. Bajo estas condiciones la vivienda no es habitable.			

ANEXO FOTOGRAFICO			214-30603010704100-2025-U		
					
					
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES					
					
NOTAS IMPORTANTES					
1. El avalúo se realizó con base en la inspección visual del terreno y edificaciones existentes. No se aplicaron pruebas destructivas, ensayos estructurales, ni estudios de laboratorio. Por tanto, no se garantiza la existencia o inexistencia de vicios ocultos, defectos estructurales, filtraciones, infestaciones, deterioros no visibles, ni otras condiciones físicas que requieran estudios especializados. 2. No se realizaron estudios de mecánica de suelos, geotecnia ni ensayos para determinar la capacidad portante del terreno. Tampoco se analiza el comportamiento del suelo ante eventos sísmicos, saturación hídrica o riesgos naturales. Cualquier análisis de este tipo corresponde a un profesional especializado en geotecnia o ingeniería civil. 3. La localización de la propiedad fue realizada en campo con base en la dirección física proporcionada en la solicitud, elementos observables en el terreno, la hoja cartográfica oficial correspondiente, y la información contenida en el plano catastrado debidamente inscrito, el cual incluye coordenadas georreferenciadas en el sistema oficial CRTM05. 4. No se certifica la coincidencia exacta entre los linderos físicos observados y los indicados en el plano catastrado. La delimitación precisa y el amarre geodésico de coordenadas corresponde exclusivamente a un profesional en topografía, según normativa del Registro Nacional y del CFIA. 5. El perito no se pronuncia sobre aspectos jurídicos del inmueble, incluyendo titularidad, posesión, gravámenes, servidumbres, anotaciones marginales, limitaciones de dominio, procesos judiciales o cualquier otra condición legal. Estos aspectos deben ser revisados por un profesional competente en derecho registral y notarial. 6. El avalúo se realizó con base en la información registral vigente al momento de la consulta. No se asume responsabilidad por modificaciones posteriores, inscripciones en trámite, divergencias con la realidad física o superposiciones no evidenciadas en la documentación aportada. 7. No se efectuó análisis técnico-legal sobre el uso del suelo, cobertura, retiros, afectaciones, alineamientos, ni cumplimiento de normativa urbanística o ambiental. Estos temas deben ser consultados directamente ante la municipalidad u otras autoridades competentes. 8. El presente informe fue elaborado exclusivamente para los fines bancarios e hipotecarios. No debe ser utilizado para otros propósitos sin autorización expresa del perito. El uso inadecuado o distinto del informe puede invalidar sus resultados. 9. El valor estimado corresponde a condiciones de mercado a la fecha del avalúo. No se garantiza la venta del inmueble por dicho valor ni su comportamiento futuro ante cambios en el entorno económico, normativo o físico. 10. El presente informe ha sido elaborado conforme a los principios de objetividad e imparcialidad, según las buenas prácticas profesionales y la normativa vigente del CFIA y el Registro Nacional. El perito actuó como profesional independiente, y el alcance de su responsabilidad se limita al análisis técnico efectuado dentro del marco de la valuación.					

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES				
Calificación de la Liquidez		MEDIA		
1	Informe de avalúo N°:	214-30603010704100-2025-U	Tipo:	Urbano
2	Nombre del Exdeudor	Banco Nacional de Costa Rica	Número de Exdudor	4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Ing. Diego Valverde Gutiérrez	Empresa:	Ing. Diego Valverde Gutiérrez
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo:	SI
5	Monto del avalúo	16.683.479,22	Avalúo anterior:	4.496.850,96
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	La edificación se encuentra totalmente desmantelada, desocupada y con aparentes señales de vandalismo. La propiedad presenta un muy mal estado de conservación, requiriendo reparaciones importantes en acabados y sistemas electromecánicos. Se desconoce el estado y disponibilidad de los servicios públicos. Asimismo, se recomienda realizar levantamiento topográfico para verificación de linderos y descartar posible invasión de aleros y canoas en la propiedad colindante sur.			ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Ing. Diego Valverde Gutiérrez	Emp. N°	713
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	13/05/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 107041---000

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 107041 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 3-CAPELLADES CANTON 6-ALVARADO DE LA PROVINCIA DE
CARTAGO

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : BENIGNA MELENDEZ RAMIREZ

SUR : ABILIO BRENES SEGURA

ESTE : ABILIO BRENES SEGURA

OESTE : CALLE PUBLICA CON 28M 07CM

MIDE: SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS CON NOVENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:C-0554613-1984

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

IDENTIFICADOR PREDIAL:306030107041__

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE
LA PROVINCIA DE CARTAGO NUMERO 107041 Y ADEMAS PROVIENE DE 039754 000

VALOR FISCAL: 9,154,100.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL
OCHOCIENTOS CINCUENTA COLONES CON NOVENTA Y SEIS CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2025-00443756-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 11-JUN-2025

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 347-03560-01-0901-001

FINCA REFERENCIA: 00039754 000

AFECTA A FINCA: 3-00107041 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

FINCA REFERENCIA: 00039754 000

Emitido el 07-05-2026 a las 12:20 horas

Imprimir

Regresar

Comprar

344-C-6-3-1-

**REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL**

El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley por lo cual ha sido registrado bajo el siguiente número

6-554613-84

24 AGO. 1984

Fecha

Firma autorizada

SECCION DE MICROFILM

ROLLO

174

IMAGEN

167

FECHA

19 SET. 1984

FIRMA

Gutierrez


"LOCALIZACION"


LINEA	RUMBO	DIST.
1 2	S15°	55'E 28.07
2 3	N74°	55'E 27.10
3 4	N15°	45'W 29.91
4 1	S71°	02'W 27.23

**COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA**

20 AGO 1984

Anotado

PROPIEDAD DE

CEDULA Nº 3-053-8133

ABILIO BRENES SEGURA

SITUADO EN CAPELLADES

DISTRITO 3º CAPELLADES

CANTON 6º ALVARADO

PROVINCIA 3ª CARTAGO

ES PARTE

TOMO 1134

FOLIO 53

NUMERO 39754

ASIENTO 6

PROTOCOLO

TOMO 3478

FOLIO 42

AREA

786,91

m²

AREA SEGUN REGISTRO

5 ha 7.652,98

m²

ESCALA

1:500

FECHA

13/08/84

ERROR LINEAL 00.00m

ERROR ANGULAR 00º00'00"

DOY FE DE:

Se establecieron los linderos del punto 2 al punto 1
Levantamiento con teodolito y cinta.
Método usado polar con radiales a los vértices.
Poligonal abierta.

 PERITO TOPOGRAFO Nº 2459
 HOBELTMONGE BRENES