

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES		SIPCO	18059	214-30305021616300-2026-U
PROPÓSITO DEL AVALÚO AVALUO DE BIENES INMUEBLES NO AGROPECUARIOS					
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica	4-000-001021	
NOMBRE EX DEUDOR (S)					
JOHNSON MAXWELL MARTA JUANITA			Céd. Identidad	9-0062-0631	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica	4-000-001021	Proporción de Derechos 100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	03 - CARTAGO				
Cantón:	03 - LA UNION				
Distrito:	05 - CONCEPCION				
Localidad:	URBANIZACION MONSERRAT				
DIRECCIÓN EXACTA					
DEL MINI SUPER 90m NORTE Y 125m OESTE, URBANIZACION MONSERRAT CASA 16 - D					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	C-1295942-2008		Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	30305021616300		164,00 m2		
Identificador Predial			164,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO			¢30 173 704,00		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢35 403 990,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢65 577 694,00		
VALOR EN LETRAS:			SESENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO COLONES 00/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:			12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial General	
Uso predominante del bien:			Residencial Horizontal	Especifique: VIVIENDA EN URBANIZACION	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A			¢35 403 990,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES BIEN PROPIEDAD DEL BANCO NACIONAL DESDE EL 18 DE AGOSTO 2025. *** PROPIEDAD EN REGULAR ESTADO DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACION ***					
Nombre del Perito MELQUISEDEC MATA VALVERDE					
Tipo de Profesional		ARQUITECTO	Carnet	A-11741	Firma del Perito
Código Perito SIACC		469	Emp.	162	Identificación N° 1-0963-0287
Fecha inspección:		12 junio 2026	Fecha informe:		15 junio 2026
Números telefónicos para contacto		(506) 8326-4588			
Correo electrónico / Dirección WEB		arqmmtav@hotmail.com / www.avalcr.com			

AVALÚO DEL TERRENO					214-30305021616300-2026-U							
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO										TC:	¢458,68/\$	
Características	SUJETO	COMPARABLES										
		1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor		
VALOR ¢/m²		187 357,00		202 236,00		185 185,19		210 464,13		179 341,54		
Área m²	164	160	0,9919	160	0,9919	189	1,0479	145	0,9611	208	1,0816	
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	1	1,0305	0	1,0000	0	1,0000	
Frente	8	7	1,0455	8	1,0000	10	0,9283	10	0,9283	10	0,9283	
Fondo Promedio	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	
Forma	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	
Pendiente	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	
Servicios 1	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	
Tipo de Vía	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	
Factor Neg.	0	3%	0,9700	3%	0,9700	3%	0,9700	3%	0,9700	3%	0,9700	
Factor de ajuste	1	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	
Factor de Homologación		1,0059		0,9621		0,9724		0,8655		0,9739		
Valores Homologados ¢		188 466,18		194 576,92		180 068,35		182 151,89		174 667,34		
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO												
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE									
N.A.	1,0000		Área afectada			0,00 m2			NO APLICA			
N.A.	1,0000		Área afectada			0,00 m2			NO APLICA			
N.A.	1,0000		Área afectada			0,00 m2			NO APLICA			
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo	¢183 986 /m2			Valor ajustado			¢183 986 / m2			¢0 / m2		
Factor secciones	1,0000			Área			164,00 m2			¢0 / m2		
VALOR UNITARIO FINAL						¢183 986,00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						¢30 173 704,00						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	CALLE PUBLICA					CALLE PUBLICA						
SUR	SARA REBECA CORTES, ROMMEL VINICIO RAMIREZ SIBAJA					CON CONSTRUCCION						
ESTE	LOTE 15D					CON CONSTRUCCION						
OESTE	LOTE 17D					CON CONSTRUCCION						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
1	499 866					1 097 321					1 348	
2	499 859					1 097 324					1 348	
Plus Code:			WJFX+GFG Concepción, Provincia de Cartago									
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	PROPIEDAD EN VENTA EN ENTORNO DE AVALUO, TIPO BIEN CASA, UBICACIÓN MEDIANERO, FORMA RECTANGULAR, SERVICIOS BASICOS, BASE DATOS #5858, VALOR RESIDUAL TERRENO				Oferta		BORANNY ZELEDON / CONTACTO 88229550			20/9/2025		
					Coordenadas		Este	499 641	Norte	1 097 332		
2	PROPIEDAD EN VENTA EN ENTORNO DE AVALUO, TIPO BIEN CASA, UBICACIÓN MEDIANERO, FORMA RECTANGULAR, SERVICIOS BASICOS, BASE DATOS #5859, VALOR RESIDUAL TERRENO				Oferta		Jonny Mora / CONTACTO 88907184			20/9/2025		
					Coordenadas		Este	499 769	Norte	1 097 083		
3	PROPIEDAD EN VENTA EN ENTORNO DE AVALUO, TIPO BIEN LOTE, UBICACIÓN MEDIANERO, FORMA RECTANGULAR, SERVICIOS BASICOS, BASE DATOS #5863				Oferta		Rosa Esther / CONTACTO 88915999			20/9/2025		
					Coordenadas		Este	499 804	Norte	1 097 077		
4	PROPIEDAD EN VENTA EN ENTORNO DE AVALUO, TIPO BIEN CASA, UBICACIÓN MEDIANERO, FORMA RECTANGULAR, SERVICIOS BASICOS, BASE DATOS #5860, VALOR RESIDUAL TERRENO				Oferta		Priscila Villa / CONTACTO 85111338 84991090			20/9/2025		
					Coordenadas		Este	500 114	Norte	1 097 093		
5	PROPIEDAD EN VENTA EN ENTORNO DE AVALUO, TIPO BIEN CASA, UBICACIÓN MEDIANERO, FORMA RECTANGULAR, SERVICIOS BASICOS, VALOR RESIDUAL TERRENO				Oferta		Sebastian Aguiba / CONTACTO 89239038 88826473			20/9/2025		
					Coordenadas		Este	500 301	Norte	1 097 018		
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												

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				214-30305021616300-2026-U	
VIAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Secundaria	Caño	NO	Sistema Sanitario	Acueducto Sanitario
Material	Asfalto	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	SÍ
Ancho de vía	7,00 m	Cordón	SÍ		
Acera	SÍ	ACCESO A LA FINCA		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ	Clase social	Media
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 500 m	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SÍ CNFL	Transporte Público	SÍ a 400 m	Densidad poblacional	Alta
Agua Potable	SÍ AYA	Edificios Comerciales	SÍ a 550 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	NO a 0 m	RESIDENCIAL	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 400 m		
Medidores instalados	Electricidad y Agua				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	8,00 m	Nivel sobre calle:	0,30 m		
Fondo:	20,50 m	Pendiente %	0		
Relación:	2,5625	Tipo de vía:	ASFALTO		
Servicios	S1 4	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	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 91,40%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO		SERVIDUMBRE TRASLADADA CITAS:352-05723-01-0900-001			
26/8/2025					
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble: NO					
OBSERVACIONES					
NO HAY					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-30305021616300-2026-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	117,00	390 000	45 630 000	60	17	R	0,8182	0,8190	30 576 897,00	40,2	261 341
CORREDOR	2,00	195 000	390 000	60	17	R	0,8182	0,8190	261 342,00	40,2	130 671
GARAGE	28,00	195 000	5 460 000	60	17	R	0,8182	0,8190	3 658 788,00	40,2	130 671
PILAS	6,00	195 000	1 170 000	50	17	R	0,7722	0,8190	739 944,00	31,6	123 324
ATICO	3,00	97 500	292 500	40	17	R	0,6972	0,8190	167 019,00	22,8	55 673
TOTAL	156,00		52 942 500					35 403 990,00			
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			¢35 403 990,00								
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0,00								
VALOR TOTAL			¢35 403 990,00								
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN											
DEFINICIONES											
Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m², o unidades			Estado	Estado físico del bien (Actual)						
				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									
	B	BUENO									
	I	INTERMEDIO									
	R	REGULAR									
	D	DEFICIENTE									
	M	MALO									
	MM	MUY MALO									
DM	DEMOLICIÓN										

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-30305021616300-2026-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente: VIVIENDA		Uso predominante: Residencial Horizontal	
Estado de la edificación: Existente		Avance: 100% Presupuesto: ₡	
Nombre del Profesional Responsable de la obra:			
Nombre del Desarrollador:		No.de licencia (permiso) municipal de construcción:	
Número de Contrato CFIA:			
Documentos de construcción adicionales:			
Propiedad utilizada por:		Nombre:	
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal: 153,00 m2		Porcentaje de cobertura: 93%	
		Año de construcción: 2010	
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		NÚMERO DE NIVELES: 1	
VC03			
Estructura BLOQUES DE CONCRETO REPELLADO Y PINTADO		Sistema eléctrico:	
Paredes BLOQUES DE CONCRETO REPELLADO Y PINTADO		Cableado entubado: <u>Sí Total</u> Interruptor: <u>Disyuntor</u>	
Entrepiso NO		Tablero eléctrico (caja de breaker): <u>Sí</u>	
Estruc. Techo PERFIL METALICO TIPO RT		Estado General: <u>Bueno</u> *Inspección vía muestra*	
Cubierta LAMINA DE HIERRO GALBANIZADO Y ONDULADO		Sistema de evacuación pluvial:	
Cielos GYPSUM		Canoas y bajantes: <u>Sí Total</u> Estado: <u>Bueno</u>	
Pisos CERAMICA		Otro sistema (indique): <u></u>	
Fachada PORTON METAL ELECTRICO			
Aposentos GARAGE, SALA, COMEDOR, COCINA, TRES DORMITORIOS, DOS BAÑOS, OFICINA, PILAS		Tanques de Gas:	
		Gas LP: <u>No hay</u> Ubicación: <u>No aplica</u>	
		En caso de encontrarse dentro, adjuntar fotografías de la ubicación y estado	
Parqueos 2 Ubicación: En edificación cubierto		Estado Físico y de Mantenimiento General:	
Otros		Paredes <u>Regular</u> Cielos <u>Regular</u>	
Red de agua caliente SI		Pisos <u>Bueno</u> Cubierta <u>Regular</u>	
Tanque captación de agua NO			
Fisuras		Apreciación visual de desplome	
Repellos <u>Leve</u> Pisos <u>Ninguno</u>		Paredes <u>Ninguno</u> Pisos <u>Ninguno</u> Cielos <u>Ninguno</u>	
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: <u>0,0%</u>
			Equivalente al: 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			
PROBLEMAS DE HUMEDAD A NIVEL DE CIELOS Y PAREDES CON DETERIORO CONSIDERABLE POR FALTA DE MANTENIMIENTO, FALTA TAPA DEL INTERRUPTOR PRINCIPAL DE LA VIVIENDA.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-30305021616300-2026-U



DE VALUADOR EN
SITIO



DE VIAS DE
ACCESO



DE VIAS DE
ACCESO



POR LA IZQUIERDA



POR LA DERECHA



DE FRENTE



DE GARAGE



DE GARAGE



DE GARAGE



DE FRENTE



DE SALA



DE SALA



DE COCINA



DE COCINA



DE COCINA

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



1



2



3



4



5

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-30305021616300-2026-U



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-30305021616300-2026-U



INFORMACION REGISTRO PUBLICO ES PARTE DE FOLIO REAL 3165261-000	AREA 164 m. ²	SITUADO EN URBANIZACION MONSERRAT DISTRITO 5 CONCEPCION CANTON 3 LA UNION PROVINCIA 3 CARTAGO	URBANIZACION MONSERRAT 7 ETAPA
AREA REGISTRAL: 43886.13 m2	ESCALA 1 : 1000		ARCHIVO MACHOTE
PROTOCOLO TOMO 15026	FECHA ENERO DEL 2008	JAVIER MACHADO MELIA TOPOGRAFICO ASOCIADO T.A. 5994	

INFORME REGISTRAL

214-30305021616300-2026-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 216163---000

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

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 216163 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR, BLOQUE D, LOTE 16 HOY CON UNA CASA DE HABITACION
SITUADA EN EL DISTRITO 5-CONCEPCION CANTON 3-LA UNION DE LA PROVINCIA DE CARTAGO

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA

SUR : SARA REBECA PIEDRA CORTES, ROMMEL VINICIO RAMIREZ SIBAJA, JOSE ALBERTO RAMIREZ CABEZAS

ESTE : LOTE 15D

OESTE : LOTE 17D

MIDE: CIENTO SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS

PLANO:C-1295942-2008

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY

IDENTIFICADOR PREDIAL:303050216163__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN

3-00165261 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 65,965,922.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO UN MIL OCHOCIENTOS CUARENTA DOLARES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2025-00604962-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 18-AGO-2025

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 352-05723-01-0900-001

FINCA REFERENCIA 00071153 000

AFECTA A FINCA: 3-00216163 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

214-30305021616300-2026-U



CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES				
Calificación de la Liquidez		ALTA		
1	Informe de avalúo N°:	214-30305021616300-2026-U	Tipo:	Urbano
2	Nombre del Exdeudor	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de Exdudor	4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	MELQUISEDEC MATA VALVERDE	Empresa:	162
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo:	NO
5	Monto del avalúo	65 577 694,00	Avalúo anterior:	57 550 586,97
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	BIEN PROPIEDAD DEL BANCO NACIONAL DESDE EL 18 DE AGOSTO 2025. *** PROPIEDAD EN REGULAR ESTADO DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACION ***			ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz		Emp. N°	
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	15/6/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	