

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-30702010539100-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Garantía Hipotecaria			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021			
EXDEUDOR (S)					
GUTIERREZ	SEGURA	JUAN CARLOS	Céd. Identidad	3-0413-0047	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021			
		Proporción de Derechos 100%			
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	03 - CARTAGO				
Cantón:	07 - OREAMUNO				
Distrito:	02 - COT				
Localidad:	Paso Ancho				
DIRECCIÓN EXACTA					
De la Escuela de Paso Ancho 250m este. Pluse Code : W4PM+VX7 Cot, Provincia de Cartago.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	C-529871-1984	224.47 m2			
Identificador Predial	30702010539100	224.47 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢30,110,405.80			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢22,739,388.00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢52,849,793.80			
VALOR EN LETRAS:		CINCUENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES COLONES 80/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:		12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial General		
Uso predominante del bien:		Residencial Horizontal	Especifique: vivienda		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢22,739,388.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA		SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES		La valoracion de la construccion se llevo a cabo segun instrucciones de la oficina de Ingenieria y Valuacion del Banco Nacional, se valoro el area de la construccion que esta dentro del area catastrada del lote, segun marcas del topografo dentro del terreno y construccion, dejandose fuera de la valoracion parte de la casa que no esta dentro de la cabida del lote, construcciones permanentes y funcionales de la vivienda			
Nombre del Perito		Guillermo Madrigal Pastor			
Tipo de Profesional		Ing Civil	Carnet	IC-7033	Firma del Perito
Código Perito SIACC		140	Emp.		Identificación N°
Nombre de la empresa		a título personal			Cód. Empresa 00000320
Nombre y firma representate legal de la empresa					
Fecha inspección:		26/11/2025	Fecha informe: 26 noviembre 2025		
Números telefónicos para contacto		8391-0249			
Correo electrónico / Dirección WEB		guimapa@ice.co.cr			

AVALÚO DEL TERRENO

214-30702010539100-2025-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		161,943.32		157,894.74		151,234.57		0.00		0.00	
Área (m2)	224.47	247.00	1.0321	380.00	1.1897	324.00	1.1287		1.0000		1.0000
Nivel (m)	2.2	0	0.9361	0	0.9361	0	0.9361		1.0000		1.0000
Frente	13.33	12	1.0272	16	0.9547	15	0.9705		1.0000		1.0000
Fondo	16.84	20.58	1.0000	23.75	1.0000	21.60	1.0000		1.0000		1.0000
Forma	regular	regular	1.0000	regular	1.0000	regular	1.0000		1.0000		1.0000
Pendiente	0	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000		1.0000		1.0000
Ubicación	5	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000		1.0000		1.0000
Servicios 1	1	4	0.9139	4	0.9139	4	0.9139		1.0000		1.0000
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000		1.0000		1.0000
Tipo de vía	1	3	1.1379	3	1.1379	3	1.1379		1.0000		1.0000
Negociación	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000		1.0000		1.0000
Ajuste por ubicación en la zona	1	1	0.8000	1	0.8000	1	0.8000		1.0000		1.0000
Factor de Homologación		0.8256		0.8847		0.8532		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		133,708.06		139,684.77		129,026.60					

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	€134,140 /m2	Valor ajustado	€134,140 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	1.0000	Área	224.47 m2	€0 / m2

VALOR UNITARIO FINAL €134,140.00 /m2
VALOR TOTAL DEL TERRENO €30,110,405.80

LINDEROS ACTUALES

NORTE	Carlos Segura Jimenez	sin construcciones
SUR	Carretera Nacional frente 13 m 33 cm	calle publica
ESTE	Carlos Segura Jimenez	sin construcciones
OESTE	Carlos Segura Jimenez	sin construcciones

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
4-3	514793	1093258	1725

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos	Fecha Consulta
1	VENTA DE LOTE EN TARAS CARTAGO, 247M² EN €40 000 000 Terreno: 247m² Precio: €40 000 000 Uso de suelo: residencial. Ya cuenta con las previstas para el agua y la luz.	Oferta	8844-3989	20/7/2025
		Coordenadas	Este Norte	
2	Lote a la venta en Taras de Cartago mide 380 metros y tiene un precio de 60 millones de colones. listos para construir!	Oferta	8332-9197	6/5/2025
		Coordenadas	Este Norte	
3	El lote posee un área total de 324 m2, es esquinero, ideal para el desarrollo de su vivienda, cuenta con todos los servicios al día para construir. Precio de venta 49 millones de colones.	Oferta	8577-8053	23/06/2025
		Coordenadas	Este Norte	
4				
		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				214-30702010539100-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Primaria		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	20.60 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ	Clase social	
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 275 m	Media Baja	
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 50 m	Clase social zonas cercanas	
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 50 m	Media Baja	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ a 0 m	Densidad poblacional	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 250 m	Baja	
Medidores instalados	Electricidad y Agua		Actividad del lugar		
residencial - agropecuaria					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	13.33 m		Nivel sobre calle:	2.20 m	
Fondo:	16.84 m		Pendiente %	0	
Relación:	1.26		Tipo de vía:	1	
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, 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: 78.00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
25/11/2025		Ninguna			
OBSERVACIONES					
Debido a la limitada oferta de propiedades con características similares en tamaño al sujeto en la zona de estudio, se recurrió al uso de comparables en zonas aledañas. No se encontraron ofertas, ni ventas recientes de propiedades similares en la zona que cumplieran con los criterios de comparación pertinentes. Asimismo, se considera técnicamente relevante el impacto estructural que podría generarse en la edificación ante una eventual demolición de las áreas que no pertenecen al BN, dado que la vivienda presenta una interdependencia constructiva entre sus elementos, por lo que cualquier intervención parcial podría comprometer la estabilidad estructural, seguridad y condición física del inmueble, aspectos que influyen directamente en su valor.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES

214-30702010539100-2025-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	102.00	350,000	35,700,000	65	40	R	0.5030	0.8190	14,706,870.00	26.8	144,185
Portico	3.00	150,000	450,000	65	40	R	0.5030	0.8190	185,382.00	26.8	61,794
Acceso	8.00	55,000	440,000	50	40	R	0.2800	0.8190	100,904.00	11.5	12,613
			-						-		
TOTAL	113.00		36,590,000						14,993,156.00		

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
Cochera	67.00	275,000	18,425,000	65	40	R	0.5030	0.8190	7,590,296.00	26.8	113,288
Muro frontal (ml)	8.00	85,000	680,000	50	40	R	0.2800	0.8190	155,936.00	11.5	19,492
			-						-		0
TOTAL	75.00		19,105,000						7,746,232.00		

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
Ninguna			-						-		
			-						-		
TOTAL			-						-		

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

CONSTRUCCIONES	¢14,993,156.00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	¢7,746,232.00
VALOR TOTAL	¢22,739,388.00

MÉTODO DE DEPRECIACIÓN
DEFINICIONES

Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m2, o unidades	Estado	Estado físico del bien (Actual)	ESTADO	O	ÓPTIMO
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo	Factor Depre.	Factor de Depreciación		MB	MUY BUENO
VRN	Valor de Reposición Nuevo	Factor Estado	Factor de Estado		B	BUENO
VUT	Vida Útil Total estimada del bien	VNR	Valor Neto de Reposición		I	INTERMEDIO
Edad	Edad del bien (años de construido)	VUR	Vida Útil Remanente		R	REGULAR
					D	DEFICIENTE
					M	MALO
					MM	MUY MALO
					DM	DEMOLICIÓN

Método de depreciación utilizado: *Ross-Heidecke*

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-30702010539100-2025-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: Vivienda Uso predominante: Residencial
Estado de la edificación: Existente Avance: 100% Presupuesto: ¢ N/A
Nombre del Profesional Responsable de la obra: N/A
Nombre del Desarrollador: N/A
Número de Contrato CFIA: N/A Número permiso construcción: N/A
Documentos de construcción adicionales: N/A

Propiedad utilizada por: En desuso Nombre
Vigencia del contrato de arrendamiento: N/A
Área construcción principal: 172.00 m2 Porcentaje de cobertura: 80% Año de construcción: 1985

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC02-VC03 **NÚMERO DE NIVELES:** 1

Estructura	concreto	Sistema eléctrico: Entubado Conduit <u>SI</u> <u>PARCIAL</u> Porcentaje <u>80%</u> Caja breaker <u>SI</u> Interruptor <u>Cuchilla</u> Estado General <u>Regular</u> Gas LP <u> </u> Ubicación <u> </u>
Paredes	bloques de concreto y tablilla de madera en parte	
Entrepiso	N/A	
Techos	cerchas de nadera. Perfiles metalicos en cochera	
Cubierta	laminas de hierro gavanizado	
Cielos	fibrocemento y tablilla de madera. Ninguno en cochera	
Pisos	terrazo, ceramica y tabloncillo de madera, concreto en cochera	
Fachada	bloques de concreto repellados y pintados con ventanaas en aluminio	
Aposentos	Portico, sala-comedor, cocina, 2 dormitorio, 1 baño y bodega y cochera	
Baños	1enchapados en azulejo	Estado Físico y Mantenimiento: Paredes <u>Regular</u> Cielos <u>Regular</u> Pisos <u>Regular</u> Cubierta <u>Regular</u>
Otros		
Red de agua caliente	N/A	
Tanque captación de agua	N/A	

Fisuras
Apreciación visual de desplome

Repellos Leve Paredes Ninguno Pisos Ninguno Cielos Ninguno
Pisos Leve

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				

Equivalente al: 0.0%
del monto del crédito destinado a construcción

OBSERVACIONES

La valoracion de la construccion se llevo a cabo segun instrucciones de la oficina de Ingenieria y Valuacion del Banco Nacional, se valoro el area de la construccion que esta dentro del area catastrada del lote, segun marcas del topografo dentro del terreno y construccion, dejandose fuera de la valoracion parte de la casa que no esta dentro de la cabida del lote, construcciones permanentes y funcionales de la vivienda. Se observaron algunas fisuras en repello, manchas de humedad en algunas paredes y con pintura y repello desprendido en la cocina y cochera. Goteras en la bodega y cochera. El sistema eléctrico se encuentra parcialmente entubado, el interruptor principal es de cuchilla. La construccion en general se encuentra en regular estado de conservacion y mantenimiento. La medida de la referencia a hito fijo es ambigua, no obstante el inmueble se encuentra demarcado en sitio.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-30702010539100-2025-U



frente de la propiedad



portico de entrada



sala - comedor



cocina



baño



dormitorio



cochera

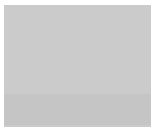
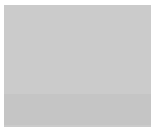


bodega



dormitorio

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-30702010539100-2025-U



sistema electrico



sistema electrico



fisuras en repello



tuberia expuesta



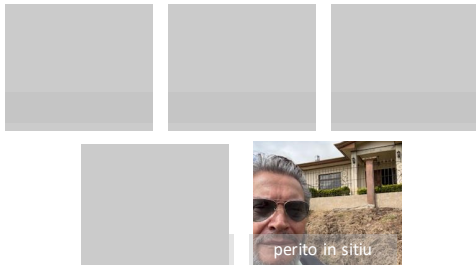
repello suelto



tuberia expuesta



perito in situ

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

SECCION DE MICROFILM

ROLLO	IMAGEN
29	130
FECHA	FIRMA
10 FEB. 1984	<i>[Firma]</i>

238-0-7-2-2

REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL

El presente plano ha sido verificado con los requisitos legales que para el efecto la ley ha sido reglamentada para el Catastro Nacional

8-529871-84

1 FEB. 1984

[Firma]

UBICACION

HOJA 3448 IV ISTARU

ESCALA 1:50,000

DERROTERO		
LINEA	RUMBO	DISTANCIA
	g	i
	m	cm
1 - 2	N 76° 21' E	13 26
2 - 3	S 13° 53' E	16 87
3 - 4	S 76° 17' W	13 33
4 - 1	N 13° 40' W	16 89

**Esta impresión
de imagen
no tiene
carácter oficial**

PROPIEDAD DE

CARLOS SEGURA JIMENEZ

CEDULA 3-446-605

[Firma]

BENJAMIN GLETT MADRIZ ABOGADO ASOCIADO CARNE 44.060

SITUADO EN PASO ANCHO

DISTRITO 29 CDT

CANTON 79 OREAMUNG

PROVINCIA 30 CARTAGO

INFORMACION REGISTRO PUBLICO

SEGREGACION DE

FOLIO REAL

MATRICULA

3 101.064 - 000

AREA: 18 ha 3.029.70m²

ESCALA:

1:400

FECHA:

ENERO DE 1984

PROTOCOLO:

TOMO 3107

FOLIO 134

AREA

2 2447 m²

ARCHIVO

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 105391---000

PROVINCIA: CARTAGO **FINCA:** 105391 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE POTRERO

SITUADA EN EL DISTRITO 2-COT CANTON 7-OREAMUNO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : CARLOS SEGURA JIMENEZ

SUR : CARRETERA NAL FRENTE 13M 33CM

ESTE : CARLOS SEGURA JIMENEZ

OESTE : CARLOS SEGURA JIMENEZ

MIDE: DOSCIENTOS VEINTICUATRO METROS CON CUARENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:C-0529871-1984

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

IDENTIFICADOR PREDIAL:307020105391__

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO NUMERO 105391 Y ADEMAS PROVIENE DE 101064 000

VALOR FISCAL: 51,376,520.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA MIL SETECIENTOS QUINCE COLONES CON SETENTA Y DOS CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00844495-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 08-ENE-2024

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 25-11-2025 a las 22:14 horas

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

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Baja	
1	Informe de avalúo N°:	214-30702010539100-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Guillermo Madrigal Pastor	Empresa: a titulo personal
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Sí
5	Monto del avalúo	52,849,793.80	Monto solicitado: 44,940,241.06
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	La valoracion de la construccion se llevo a cabo segun instrucciones de la oficina de Ingenieria y Valuacion del Banco Nacional, se valoro el area de la construccion que esta dentro del area catastrada del lote, segun marcas del topografo dentro del terreno y construccion, dejandose fuera de la valoracion parte de la casa que no esta dentro de la cabida del lote, construcciones permanentes y funcionales de la vivienda		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Guillermo Madrigal Pastor	Emp. N°
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	29/09/2025	Fecha de aplicación 0 (Correcciones)