

AVALÚO DE FINCA URBANA			INFORME DE AVALÚO		
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-30106019246000-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO			AVALÚO VIVIENDA/9471-1 BIENES ADJUDICADOS-		
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO	NACIONAL	COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO	NACIONAL	COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	Proporción de Derechos 100%
NOMBRE EXDEUDOR					
ÁNGULO	MOLINA	JOSÉ GUILLERMO		Céd. Identidad 3-0253-0406	Proporción de Derechos 100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	03 - CARTAGO				
Cantón:	01 - CARTAGO				
Distrito:	06 - GUADALUPE O (ARENILLA)				
Localidad:	GUADALUPE				
DIRECCIÓN EXACTA					
DE LA ESQUINA SUR-OESTE DEL CEMENTERIO DE GUADALUPE, 150 METROS OESTE. DE LA CASETA DE ENTRADA DE LA URBANIZACIÓN, 110 METROS NOR-ESTE, URBANIZACIÓN VILLAS DURANGO, VIVIENDA DOS NIVELES COLOR BLANCO, PLUS CODE: V377+RVX Cartago, Provincia de Cartago, Coordenadas: punto #1 tomado GPS en sitio, punto #2 tomado hoja cartográfica SNIT.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca			Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	3-1845614-2015		131,00 m2		
Identificador Predial	30106019246000		131,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				€24 308 360,00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				€46 084 432,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				€70 392 792,00	
VALOR EN LETRAS: SETENTA MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y DOS COLONES 00/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local	
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:		VIVIENDA	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	€46 084 432,00				
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES					
Se trata de una casa de habitación en estado de conservación regular a intermedio estado, que requiere mantenimiento general, presenta señales de vandalismo. Entre las intervenciones necesarias se incluyen: pintura general, reparación de cielos rasos, aleros, cerrajería, portones, paredes, hojalatería, mejoras en canoas y bajantes, mejoras al sistema eléctrico, actualmente la vivienda no cuenta con puertas, cerrajería y marcos internos, muebles internos de baños ni cocina, faltan piezas sanitarias, cacheras, closet, algunas lámparas, puertas de duchas, tanque de paso de agua caliente. La propiedad no cuenta con servicio de agua potable ni medidor eléctrico, es decir, carece de servicios públicos básicos. El sistema eléctrico requiere mejoras generales. El presente informe no se condiciona, dado que se trata de Bienes Temporales					
Nombre del Perito <u>Guido Alonso Vargas Mesen / Código # 358</u>					
Tipo de Profesional <u>Arquitecto / Perito externo</u>			Firma del Perito		
Número de registro <u>775</u>		Emp. <u>No aplica</u>		Identificación N° <u>1-1026-0782</u>	
Nombre de la empresa _____			No aplica		
Nombre y firma representante legal de la empresa _____			No aplica		
Fecha inspección: <u>16 junio 2025</u>		Fecha informe: <u>16 junio 2025</u>			
Números telefónicos para contacto <u>8346-7047 /</u>					
Correo electrónico / Dirección WEB <u>guidovargas12@yahoo.com</u>					

AVALÚO DEL TERRENO							214-30106019246000-2025-U				
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		205 205,48		170 571,14		157 657,66		169 811,32		176 267,15	
Área	131	365,00	1,4024	233,92	1,2109	444	1,4960	530	1,5860	142	1,0270
Frente	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	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
Vía	3	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	3	0,9503	5	1,0000
Negociación	1		1,0000		0,9000		0,8000		0,8000		0,9000
Factor de Homologación		1,4024		1,0898		1,1968		1,2058		0,9243	
Valores Homologados		287 770,37		185 883,46		188 686,97		204 752,34		162 918,17	
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	€185 560 /m2	Valor ajustado	€185 560 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno							
Factor secciones	1,0000	Área	131,00 m2	€/ m2							
VALOR UNITARIO FINAL				€185 560,00 /m2							
VALOR TOTAL DEL TERRENO				€24 308 360,00							
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	LOTE 23					VIVIENDA					
SUR	LOTE 25					VIVIENDA					
ESTE	BERTA CAMPOS CALDERON					FINCA EN VERDE					
OESTE	CALLE PÚBLICA CON 10 M					CALLE PÚBLICA					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE	NORTE	PRECISIÓN								
1	507 101	1 090 772	Altitud 1 444								
2	507 115	1 090 769	1 444								
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	Lote comercial en venta, con ubicación privilegiada en Guadalupe de Cartago 400m Este de Paseo Metrópoli sobre calle principal.El terreno cuenta con una medida de 365mDimensiones: Frente: 12.29m Fondo: 29.7m aprox //https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/cartago-provincia-cartago-guadalupe (SE DESCARTA POR TENDENCIA A LA ALTA)	Oferta				17/6/2025					
		Coordenadas	Este		Norte						
2	Venta de lote en Condominio ubicado en Dulce Nombre de Cartago. Tamaño: 233,92 m2 Frente: 13,60 metros Fondo: 17,20 metros Cuota condominal: 45.000 colones //https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/venta-de-lote-en-condominio-dulce-nombre-cartago/23680285	Oferta				17/6/2025					
		Coordenadas	Este		Norte						
3	SE VENDE LOTE EN GUADALUPE DE CARTAGO, 444 M, A SOLO 10 MINUTOS DE PASEO METROPOLI PRECIO ES NEGOCIABLE //https://creasas.com/view/5uP9M4mcfBq0SgMbwj2	Oferta				17/6/2025					
		Coordenadas	Este		Norte						
4	Ubicado a tan solo 250 metros al sur de la Basílica de los Ángeles, este lote de 530 m² Frente 1: 8.73 metros, Frente 2: 12.87 metros, Fondo: 49.78 metros //https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/lote-en-dulce-nombre-para-demoler-excelente-ubicacion-vg/30545383	Oferta				17/6/2025					
		Coordenadas	Este		Norte						
5	Situado en Concavas, Residencial Los Laureles..a menos de 10 minutos del centro de Cartago y a 5 minutos de Walmart y la Basílica de Los Ángeles //https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/lote-en-dulce-nombre-cartago-seguridad-tranquilidad-y-conveniencia/29035687	Oferta				17/6/2025					
		Coordenadas	Este		Norte						

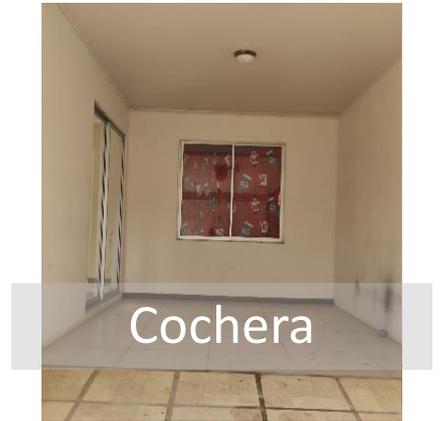
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-30106019246000-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Camino vecinal	Caño	SÍ
Material	Asfalto	Cuneta	NO
Ancho de vía	9,00 m	Cordón	SÍ
Acera	SÍ	ACCESO A LA FINCA	
		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 500 m
Electricidad	SÍ JASEC	Transporte Público	SÍ a 500 m
Agua Potable	SÍ AYA	Edificios Comerciales	SÍ a 500 m
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ a 10 m
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 500 m
Medidores instalados	Ninguno	RESIDENCIAL	
CLASE SOCIAL			
		Clase social	
		Media	
		Clase social zonas cercanas	
		Media	
		Densidad poblacional	
		Media	
		Actividad del lugar	
RESIDENCIAL			
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frente principal:	10,00 m	Nivel sobre calle:	0,30 m
Fondo:	13,10 m	Pendiente %	2
Relación:	1,31	Tipo de vía:	3
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):			
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	520,00 m
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica
Posibilidad de daños			Bajo
Riesgo deslizamiento			Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 90,00%			
AFECTACIONES DEL BIEN			
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
FECHA ESTUDIO			
17/6/2025	NO PRESENTA GRAVÁMENES		
OBSERVACIONES			
Terreno de forma y topografía regular, medianero, ubicado en una zona de transición entre lo urbano y lo rural, con características topográficas propias del Valle Central, predomina el uso residencial, con sectores de densidad media, aunque también existen zonas con fincas agrícolas, especialmente en los límites del distrito. En sectores más céntricos se observa mezcla con usos comerciales y de servicios básicos.			

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-30106019246000-2025-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 VC04/VC05	129,00	425 000	54 825 000	65	9	R	0,9212	0,8190	41 363 463,00	49,0	320 647			
C.Pilas	4,00	200 000	800 000	65	3	R	0,9759	0,8190	639 408,00	52,0	159 852			
Cochera	27,00	180 000	4 860 000	65	9	R	0,9212	0,8190	3 666 681,00	49,0	135 803			
			-						-					
			-						-					
TOTAL	160,00		60 485 000						45 669 552,00					
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			
Tendido	10,00	50 000	500 000	30	5	I	0,9028	0,9191	414 880,00	24,9	41 488			
			-						-					
			-						-					
TOTAL	10,00		500 000						414 880,00					
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			
			-						-					
			-						-					
			-						-					
TOTAL			-						-					
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES														
CONSTRUCCIONES									¢45 669 552,00					
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢414 880,00					
VALOR TOTAL									¢46 084 432,00					
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN														
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											
												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		214-30106019246000-2025-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente: VIVIENDA Estado de la edificación: Existente Nombre del Profesional Responsable de la obra: Nombre del Desarrollador: Número de Contrato CFIA: Documentos de construcción adicionales:	Uso predominante: Residencial Avance: 100% Presupuesto: € Número permiso construcción: Nombre DESHABITADA		
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA S/	VC04/VC05	NÚMERO DE NIVELES:	<u>2</u>
Estructura	Concreto Armado	Sistema eléctrico:	
Paredes	Bloques de Concreto	Entubado Conduit	<u>SI</u> <u>PARCIAL</u>
Entrepiso	Concreto Armado	Porcentaje	<u>95%</u>
Techos	HG	Caja breaker	<u>SI</u>
Cubierta	Lámina Ondulada	Interruptor	<u>Diyuntores</u>
Cielos	Gypsum y Tablilla de PVC	Estado General	<u>Regular</u>
Pisos	Porcelanato	Gas LP	<u>Ubicación</u>
Fachada	Sencilla sin muchos elementos arquitectónicos	Estado Físico y Mantenimiento:	
Aposentos	Sala, Comedor, Cocina, C. Pilas, área de tendido, cuatro dormitorios, 3.5 Servicios Sanitarios, Cochera.	Paredes	<u>Regular</u>
Baños	3,5 Servicios Sanitario	Cielos	<u>Regular</u>
Otros	área de tendido	Pisos	<u>Bueno</u>
Red de agua caliente	N/A	Cubierta	<u>Bueno</u>
Tanque captación de agua	N/A		
Apresiasión visual de desplome			
Repellos	<u>Leve</u>	Paredes	<u>Leve</u>
Pisos	<u>Ninguno</u>	Pisos	<u>Ninguno</u>
		Cielos	<u>Leve</u>
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación:	Existente	Avance:	VIVIENDA
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción: <u>SÍ</u>
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
OBSERVACIONES			
Se trata de una casa de habitación en estado de conservación regular a intermedio estado, que requiere mantenimiento general, presenta señales de vandalismo. Ver Observaciones Generales. La edificación se Ubica a 520 m de cuerpo de agua.			

ANEXO FOTOGRAFICO

214-30106019246000-2025-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-30106019246000-2025-U



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-30106019246000-2025-U



PLANO DE CATASTRO

214-30106019246000-2025-U

INSCRIPCIÓN: 3 1845614 2015

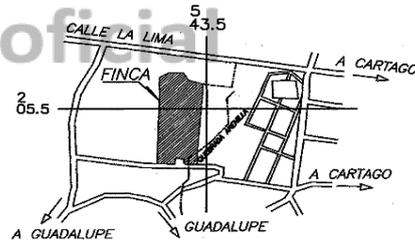
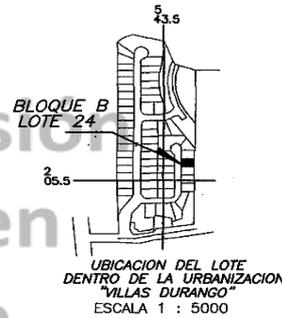
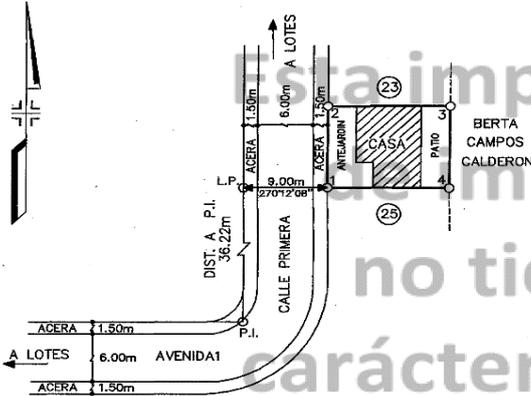
Fecha: 02/08/2015 11:34:08
 Registrador: FIORELLA MATARRITA RUIZ
 OEADEN: 75AF6C1F00F5B92B1EAC68336

Catastro Nacional
2015-72951-C
 31/08/2015 09:24:13

NOTAS :

LEVANTAMIENTO POLAR CON RADIALES A LOS VERTICES
 POLIGONAL ABIERTA
 ERROR ANGULAR ESTIMADO: 00°01'
 ERROR LINEAL ESTIMADO: 0.01m
 MODIFICA AL PLANO C-865939-2003 EN CUANTO A LA DISTANCIA A P.I.
 DISTANCIA FRENTE A CALLE PUBLICA DE 1 A 2 = 10.00m
 L.P. LINEA DE PROPIEDAD
 P.I. PUNTO DE INTERSECCION

DERROTERO		
LINEA	A Z I M U T	DISTANCIA
1 - 2	0°13'00"	10.00m
2 - 3	90°13'00"	13.18m
3 - 4	180°41'00"	10.00m
4 - 1	270°13'00"	13.10m



COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
 Y ARQUITECTOS DE COSTA RICA
 * 31 AGO 2015
ANOTADO

COLINDANTES:

- (23) YUMBA INMOBILIARIA SOCIEDAD ANONIMA
- (25) JENNY MARCELA CALDERON CALDERON

 SERGIO MARTINEZ SEGURA TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 9546	ESCALA: 1 : 500	FECHA: AGOSTO 2015	AREA: 131 m²	INFORMACION REGISTRO FINCA COMPLETA FOLIO REAL: 3 192460-000
	DISTRICTO: 6° GUADALUPE CANTON: 01° CARTAGO PROVINCIA: 3° CARTAGO	AREA SEGUN REGISTRO: 131.39m ²	PROTOCOLO TOMO: 19189 FOLIO: 044	

CONSULTA PLANO

214-30106019246000-2025-U

Consulta de Plano



Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:
 Provincia Inscripción:
 Número Inscripción:
 Año Inscripción:

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	3 - CARTAGO	Número Inscripción:	1845614
Año Inscripción:	02 Sep 2015	Área Plano:	131.00
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	205500.0
Coordenada Este:	543455.0	CRTM Norte:	1090861.0
CRTM Este:	507107.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
3 - CARTAGO	1 - CARTAGO	6 - GUADALUPE O ARENILLA

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101662890	YUMBA INMOBILIARIA SOCIEDAD ANONIMA		

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
3 - CARTAGO	192460	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial
3 - CARTAGO	192460	0		

Plano(s) Hijo(s): Inexistente(s)

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
3 - CARTAGO	865939	2003

Anotaciones: Inexistente(s)

El Registro Inmobiliario advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.

Imprimir

ESTUDIO DE REGISTRO

214-30106019246000-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 192460---000

PROVINCIA: CARTAGO **FINCA:** 192460 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR--BLOQUE B--LOTE VEINTICUATRO.
SITUADA EN EL DISTRITO 6-GUADALUPE (ARENILLA) CANTON 1-CARTAGO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : LOTE 23
SUR : LOTE 25
ESTE : BERTA CAMPOS CALDERON
OESTE : CALLE PUBLICA CON 10.00 METROS

MIDE: CIENTO TREINTA Y UN METROS CUADRADOS
PLANO:C-1845614-2015
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL:301060192460__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
3-00126880 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 70,439,176.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCUENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS OCHENTA COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00051999-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 23-ENE-2024

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

Emitido el 17-06-2025 a las 11:47 horas

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

SITUACIÓN GEOGRÁFICA

214-30106019246000-2025-U



CR05-...



SITUACIÓN GEOGRÁFICA

214-30106019246000-2025-U

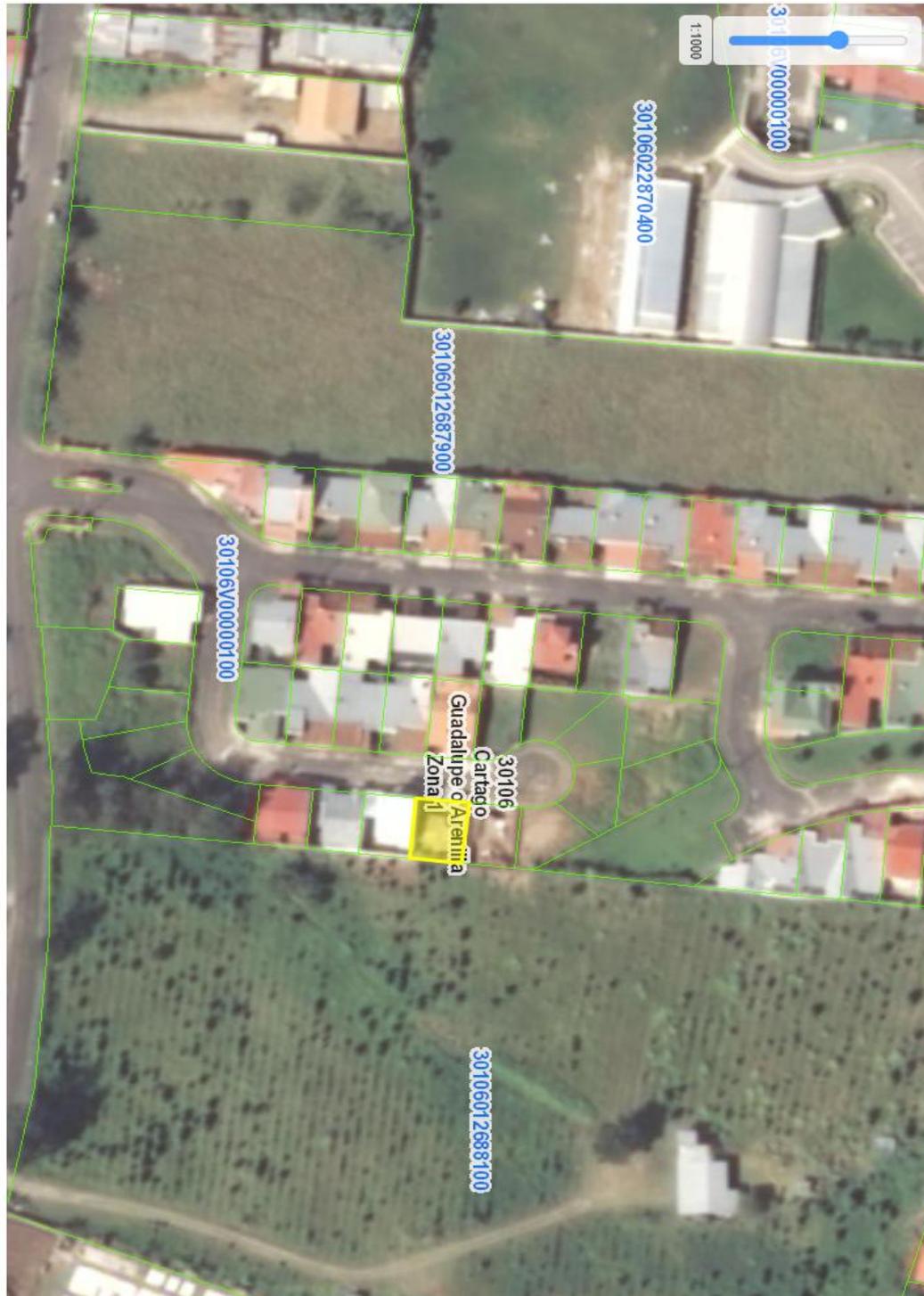
NOTAS.

- 1- No se asume responsabilidad por la estabilidad y calidad del terreno, ni de la presencia del nivel freático ya que la información indicada en este informe, no incluye la realización de pruebas físicas de ingeniería, ni de laboratorio, tampoco se asume ninguna responsabilidad, por la firmeza de la estructura o durabilidad de los bienes. No se realizaron estudios geotécnicos al terreno, ni pruebas físicas de resistencia estructural a las construcciones, ya que este informe tiene solamente el alcance de un Avalúo
- 2- De igual forma no se asume responsabilidad alguna por vicios ocultos no detectables durante la inspección ocular de los inmuebles, que pueda presentar la edificación, ni por problemas o defectos presentes o futuros que pudiera presentar las instalaciones eléctricas, mecánicas y estructurales.
- 3- Se declara bajo fe de juramento que el suscrito no tiene ningún interés actual, ni futuro sobre el inmueble valorado.
- 4- No omitimos manifestar, que no se realizó levantamiento topográfico, por lo tanto, el área del terreno utilizada es la correspondiente al plano de catastro y estudio de registro literario adjunto, en la visita de campo se verificaron al frente a calle.
- 5- Se indica que, para este bien, no se realizaron pruebas in situ, con el fin de comprobar la filtración, conductibilidad hidráulica, estudios geológicos, ni clasificaciones de horizontes, pruebas de drenaje, ni clasificación de suelos. Además, la institución y el cliente no aportaron estudio de suelo o estabilidad de taludes por lo que no se asume responsabilidad por vicios ocultos presentes en este informe.
- 6- El avalúo es reflejo de las condiciones encontradas el día en que se realizó la visita, por lo tanto, el valuador no es responsable por variaciones en los valores producto de situaciones físicas, políticas o económicas que se presenten con posterioridad a la fecha del avalúo y que resulten en diferencias con el resultado del presente análisis.
- 7- Algunos de los datos aquí vertidos, como por ejemplo la determinación de los riesgos, proviene de estudiar visualmente el entorno y las características de otros inmuebles similares y no de algún estudio pormenorizado, por lo que sus alcances se limitan a lo observado en la visita.
- 8- Se verifico la existencia de un sistema electromecánico con las características señaladas en este avalúo, hasta donde las posibilidades y el espacio físico lo permitan. No se asume ning **INSERTAR ESTUDIO DE REGISTRO** ecánico no visibles o no determinadas.
- 9- El valuador no asume ninguna responsabilidad **INSERTAR ESTUDIO DE REGISTRO** al crédito solicitado.
- 10- Se asume como correcta la información de otros profesionales incluida en los planos de agrimensura.
- 11- El valuador no toma responsabilidad por vicios o defectos ocultos durante la inspección ocular de los inmuebles o del examen de la documentación anotada.
- 12- El valuador no se pronuncia sobre ninguna situación jurídica (propiedad, derechos, gravámenes, y otros), pues es materia que no le compete y por lo tanto salva cualquier tipo de responsabilidad.
- 13- Por ser Costa Rica un país con alta sismicidad y presencia de fallas geológicas, existe la posibilidad de un evento sísmico en cualquier momento, en cualquier parte del territorio nacional, sin que pueda estimarse su magnitud e intensidad. En cuanto al riesgo vulcanológico, al estar en la zona de influencia de varios volcanes activos, el riesgo y la intensidad de eventuales erupciones, es impredecible. Por lo tanto, el Perito Valuador firmante, no se hace responsable por los daños que pudieran provocar dichos eventos, sobre los inmuebles objeto de este avalúo

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez	Alta		
1	Informe de avalúo N°:	214-30106019246000-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	JOSÉ GUILLERMO ANGULO MOLINA	Número de Exdeudor 3-0253-0406
3	Nombre del Perito que valoró:	Guido Alonso Vargas Mesen / Código # 358	Empresa: No aplica
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: SI
5	Monto del avalúo	70 392 792,00	Avalúo anterior: 56 351 340,80
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Se trata de una casa de habitación en estado de conservación regular a intermedio estado, que requiere mantenimiento general, presenta señales de vandalismo. Entre las intervenciones necesarias se incluyen: pintura general, reparación de cielos rasos, aleros, cerrajería, portones, paredes, hojalatería, mejoras en canoas y bajantes, mejoras al sistema eléctrico, actualmente la vivienda no cuenta con puertas, cerrajería y marcos internos, muebles internos de baños ni cocina, faltan piezas sanitarias, cacheras, closet, algunas lámparas, puertas de duchas, tanque de paso de agua caliente. La propiedad no cuenta con servicio de agua potable ni medidor eléctrico, es decir, carece de servicios públicos básicos. El sistema eléctrico requiere mejoras generales. El presente informe no se condiciona, dado que se trata de Bienes Temporales		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Guido Alonso Vargas Mesén	Emp. N° 358
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	17/6/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)

CERTIFICADO CATASTRAL

214-30106019246000-2025-U



 **SIRI** Sistema de Información Catastral  Cerrar sesión

[Buscar predio](#) • [Listado de predios](#) • [Ver predio](#)

CERTIFICADO CATASTRAL

214-30106019246000-2025-U

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.



Provincia	3 - CARTAGO				
Cantón	301 - CARTAGO				
Distrito	30106 - GUADALUPE				
ID predio	30106019246000				
Número finca	3-0192460-0-0				
Área Plano Catastrado	131.39 m ²				
Área Según Registro	131.0 m ²				
Cautelar	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tomo-Asiento</th> <th>Tipo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">No tiene Trámites Administrativos asociados</td> </tr> </tbody> </table>	Tomo-Asiento	Tipo	No tiene Trámites Administrativos asociados	
Tomo-Asiento	Tipo				
No tiene Trámites Administrativos asociados					
Plano	308659392003				
ABRE	0				
Relación	1 - Relacion 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				