



AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES		SIPCO	19680	214-30104007663400-2026-U
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Avalúo para disponer del bien				
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica	4-000-001021	
NOMBRE EX DEUDOR (S)					
MAYBEL MARIA URBINA DE GARCIA - BIEN #10333-1			Céd. Residencia	155810234002	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica	4-000-001021	Proporción de Derechos 100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	03 - CARTAGO				
Cantón:	01 - CARTAGO				
Distrito:	04 - SAN NICOLAS				
Localidad:	San Nicolas				
DIRECCIÓN EXACTA					
100 N de la plaza de Deportes de La Lima de Cartago, frente a Tiendas Casoma					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	C-19295-1974		Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	30104007663400		336.45 m2		
Identificador Predial			336.45 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO			¢37,273,949.70		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢0.00		
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢37,273,949.70		
VALOR EN LETRAS:			TREINTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE COLONES 70/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:			24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	Local
Uso predominante del bien:			Comercio	Especifique:	Local comercial
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A			¢0.00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTIA CREDITICIA					
SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES					
El bien pertenece al Banco. La propiedad colinda directamente al este con el Río Taras, se estima un área de protección de 15 m y se valora este sector con un factor diferenciado, es importante recalcar que esta zona es propensa a inundaciones por desbordamiento del Río Taras. En la propiedad existe la estructura de una edificación que existió en el pasado, sin embargo por deficiente estado no se valora en el presente informe.					
Nombre del Perito					
Ing. Fabio Hernández Acuña					
Tipo de Profesional					
Ing. Civil		Carnet	IC-17850		
Código Perito SIACC		728	Emp.	Firma del Perito	
Nombre de la empresa		N/A	Identificación N°		1-0961-0183
			Cód. Empresa		00000312
Fecha inspección:					
28 julio 2026		Fecha informe:		29 julio 2026	
Números telefónicos para contacto					
8492-1068 // 7127-8778					
Correo electrónico / Dirección WEB					
fabiohernandez.ac@gmail.com					

AVALÚO DEL TERRENO					214-30104007663400-2026-U								
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO										TC:	¢454.55/\$		
Características	SUJETO	COMPARABLES											
		1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor			
VALOR ¢/m²		211,480.00		230,263.00		184,210.00		0.00		0.00			
Área m²	336	331	0.9951	152	0.7697	152	0.7697	1.0000		1.0000			
Nivel	0.20	0.20	1.0000	0.20	1.0000	0	1.0000	1.0000		1.0000			
Pendiente	2	2	1.0000	2	1.0000	2	1.0000	1.0000		1.0000			
Ubicación	5	5	1.0000	5	0.9503	5	1.0000	1.0000		1.0000			
Servicios 1	3	3	1.0000	4	0.9704	4	0.9704	1.0000		1.0000			
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000	1.0000		1.0000			
Vía	4	4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000	1.0000		1.0000			
Negociación			0.8500		0.9000		0.9000	1.0000		1.0000			
Uso	mixto	mixto	1.0000	mixto	1.0000	residencial	1.1000	1.0000		1.0000			
			1.0000		1.0000		1.0000	1.0000		1.0000			
			1.0000		1.0000		1.0000	1.0000		1.0000			
			1.0000		1.0000		1.0000	1.0000		1.0000			
Factor de Homologación		0.8458		0.6388		0.7394		1.0000		1.0000			
Valores Homologados ¢		178,877.19		147,095.60		136,213.66							
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO													
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE										
Retiro de Río	0.1000		Área afectada			105.00 m2			Retiro de protección de Río Taras				
	1.0000		Área afectada			0.00 m2							
	1.0000		Área afectada			0.00 m2							
VALOR DEL TERRENO													
Valor conclusivo	¢154,062 /m2			Valor ajustado			¢110,786 / m2			Valor Unitario de Mejoras a Terreno			
Factor secciones:	0.7191			Área			336.45 m2			¢0 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL						¢110,786.00 /m2							
VALOR TOTAL DEL TERRENO						¢37,273,949.70							
LINDEROS ACTUALES													
NORTE	JOSE ANTONIO HERNANDEZ					sin construcciones							
SUR	ALVARO ZU/IGA					vivienda							
ESTE	RIO TARAS					Río Taras							
OESTE	CALLE CON 8M					calle pública							
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												PRECISIÓN	
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud		
3	506,147					1,091,621					1,427		
Plus Code:			V3C4+WC3 Cartago, Provincia de Cartago										
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES													
N°	Descripción				Tipo información		Números de Contactos				Fecha Consulta		
1	Terreno sin construcciones. Propiedad colindante.				Oferta		Ale, 8321-1405				29/07/2026		
					Coordenadas		Este	506,147	Norte	1,091,621			
2	Lote con una vivienda en la misma zona, se ubica en vía más residencial, vivienda se le asigna un valor de ¢35 millones. Urbanización Cartago				Oferta		Angie Ibrahim, 8713-6969				29/07/2026		
					Coordenadas		Este	506,318	Norte	1,091,542			
3	Lote sin construcciones en la misma zona. Urbanización Cartago				Oferta		2537-1220				29/07/2026		
					Coordenadas		Este	506,518	Norte	1,091,667			

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-30104007663400-2026-U	
VIAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Calle local	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Asfalto	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	SÍ
Ancho de vía	9.00 m	Cordón	NO		
Acera	SÍ	ACCESO A LA FINCA		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ varios	Internet por Cable	SÍ varios	Clase social	Media
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	NO a 0 m	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 100 m	Densidad poblacional	Media
Agua Potable	SÍ AyA	Edificios Comerciales	SÍ a 25 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ varios	Recolección de basura	SÍ a 0 m		
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 200 m	Residencial - Comercial	
Medidores instalados	Ninguno				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frete principal:	8.00 m	Nivel sobre calle:	0.20 m		
Fondo:	47.99 m	Pendiente %	2		
Relación:	5.99875	Tipo de vía:	4		
Servicios	S1 3	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):				No aplica	
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia a construcción	0.00 m	Posibilidad de daños	Alto
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 88.00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO	29/07/2026				
	No hay				
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble: NO					
OBSERVACIONES					
La propiedad colinda directamente al este con el Río Taras, se estima un área de protección de 15 m y se valora este sector con un factor diferenciado, es importante recalcar que esta zona es propensa a inundaciones por desbordamiento del Río Taras. La finca se encuentra en zona catastrada, se verificó en el sistema SIRI del Registro Nacional y no posee inconsistencias ni modificaciones.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-30104007663400-2026-U



Entorno y vía



Frente



acceso - entorno



colindante al norte



colindante al sur



vista interna



vista interna



vista interna



vista interna



Perito en sitio

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



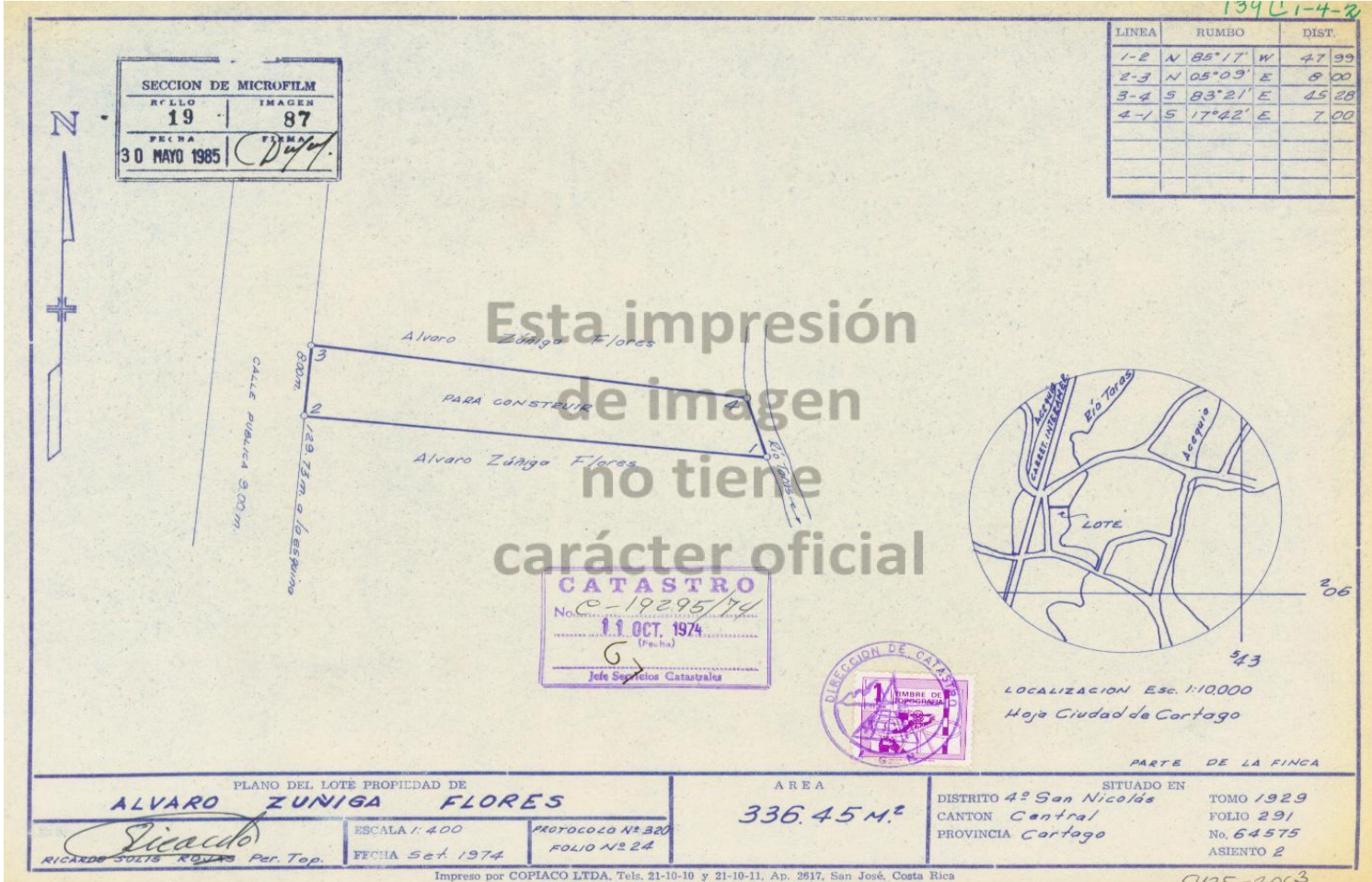
ANEXO FOTOGRÁFICO

214-30104007663400-2026-U



PLANO DE CATASTRO

214-30104007663400-2026-U



INFORME REGISTRAL

214-30104007663400-2026-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 76634---000

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 76634 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: PARA CONSTRUIR Y 1 CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 4-SAN NICOLAS CANTON 1-CARTAGO DE LA PROVINCIA DE
CARTAGO

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : JOSE ANTONIO HERNANDEZ
SUR : ALVARO ZU/IGA
ESTE : RIO TARAS
OESTE : CALLE CON 8M

MIDE: TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS METROS CON CUARENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:C-0019295-1974
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL:301040076634__

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA
PROVINCIA DE CARTAGO NUMERO 76634 Y ADEMAS PROVIENE DE 2375 321 001

VALOR FISCAL: 63,688,823.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTIOCHO MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS
COLONES CON TREINTA Y TRES CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2026-00117429-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 11-FEB-2026

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

Emitido el 29-07-2026 a las 11:32 horas

REVISION DE LA FINCA EN SIRI



Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano						
Provincia	3 - CARTAGO								
Cantón	301 - CARTAGO								
Distrito	30104 - SAN NICOLAS								
ID predio	30104007663400								
Número finca	3-0076634-0-0								
Área Plano	336.45 m²								
Catastrado									
Área Según Registro	336.45 m²								
Cautelar	<table><tr><td colspan="2">Tomo-Asiento</td></tr><tr><td colspan="2">No tiene Trámites Administrativos asoci</td></tr><tr><td> </td><td> </td></tr></table>			Tomo-Asiento		No tiene Trámites Administrativos asoci			
Tomo-Asiento									
No tiene Trámites Administrativos asoci									
Plano	300192951974								
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						

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES				
Calificación de la Liquidez		ALTA		
1	Informe de avalúo N°:	214-30104007663400-2026-U	Tipo:	Urbano
2	Nombre del Exdeudor	MAYBEL URBINA DE GARCIA - BIEN #10333-1	Número de Exdudor	155810234002
3	Nombre del Perito que valoró:	Ing. Fabio Hernández Acuña	Empresa:	N/A
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo:	NO
5	Monto del avalúo	€37,273,949.70	Avalúo anterior:	€28,969,200.00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	El bien pertenece al Banco. La propiedad colinda directamente al este con el Río Taras, se estima un área de protección de 15 m y se valora este sector con un factor diferenciado, es importante recalcar que esta zona es propensa a inundaciones por desbordamiento del Río Taras. En la propiedad existe la estructura de una edificación que existió en el pasado, sin embargo por deficiente estado no se valora en el presente informe.			ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Ing. Fabio Hernández Acuña Empleado N° 728		
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	31/07/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	