

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES		SIPCO	16668	214-30106010890700-2026-U
PROPÓSITO DEL AVALÚOBIENES ADJUDICADOS					
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica	4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica	4-000-001021	100%
EXDEUDOR (S)					
DIAZ RODRIGUEZ OSCAR ROLANDO			Documento Único	122200179634	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	03 - CARTAGO				
Cantón:	01 - CARTAGO				
Distrito:	06 - GUADALUPE O (ARENILLA)				
Localidad:	Urbanizacion El Valle				
DIRECCIÓN EXACTA					
Urbanizacion El Valle, 50 m sur del parque, casa 4-C, esquinera.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca				Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	C-606783-1985			218.31 m2	
Identificador Predial	30106010890700			218.31 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO			¢34,013,352.93		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢35,294,851.00		
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢69,308,203.93		
VALOR EN LETRAS: SESENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS OCHO MIL DOSCIENTOS TRES COLONES 93/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		General
Uso predominante del bien:		Residencial Horizontal	Especifique:		vivienda
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢35,294,851.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
					SÍ
OBSERVACIONES GENERALES					
Nombre del Perito					
JOSE GUILLERMO MADRIGAL PASTOR					
Tipo de Profesional					
Ing. Civil		Carnet	IC-7033		
Firma del Perito					
Código Perito SIACC		140	Emp		Identificación N°
					1-0460-0875
Nombre de la empresa		MAPA INGENIERIA S.A.		Cód. Empresa	00000320
Fecha inspección:		12 mayo 2026	Fecha informe:		12 mayo 2026
Números telefónicos para contacto					
Correo electrónico / Dirección WEB					

AVALÚO DEL TERRENO						214-30106010890700-2026-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO										TC:	¢457.64/\$	
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	218	247.00	1.0416	380	1.2007	324	1.1392	1.0000		1.0000		
Nivel (m)	0	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	1.0000		1.0000		
Frente	12.22	12	1.0046	16	0.9348	15	0.9500	1.0000		1.0000		
Fondo	17.95	20.58	1.0000	24	1.0000	22	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	3	5	1.0523	5	1.0523	3	1.0000	1.0000		1.0000		
Servicios 1	4	4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000	1.0000		1.0000		
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000	1.0000		1.0000		
Tipo de vía	3	3	1.0000	3	1.0000	3	1.0000	1.0000		1.0000		
Negociación	1	1	0.9500	1	0.9500	1	1.0000	1.0000		1.0000		
Ajuste por ubicación en la zona	1	1	0.9000	1	0.9000	1	0.9500	1.0000		1.0000		
Factor de Homologación		0.9414		1.0099		1.0281		1.0000		1.0000		
Valores Homologados ¢		152,456.64		159,461.15		155,490.99						
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	¢155,803 /m2			Valor ajustado			¢155,803 / m2			¢0 / m2		
Factor secciones	1.0000			Área			218.31 m2			¢0 / m2		
VALOR UNITARIO FINAL						¢155,803.00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						¢34,013,352.93						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	Lote 3					vivienda						
SUR	Calle publica					calle publica						
ESTE	Lote 5					vivienda						
OESTE	Calle publica					calle publica						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
6-7	506,629					1,090,692					1,409	
Plus Code:			V376+H58 Cartago, Provincia de Cartago									
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	VENTA DE LOTE EN TARAS CARTAGO, lote 247M² EN ¢40 000 000 Terreno: 247m² Uso de suelo: residencial. Ya cuenta con las previstas para el agua y la luz.				Oferta		8844-3989			20/07/2025		
					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	Lote posee un área total de 324 m2,es esquinero, ideal para el desarrollo de su vivienda, cuenta con todos los servicios. Precio de venta 49 millones de colones.				Oferta		8577-8053			23/06/2025		
					Coordenadas		Este		Norte			
4												
					Coordenadas		Este		Norte			
5												
					Coordenadas		Este		Norte			

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-30106010890700-2026-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Terciaria	Caño	SÍ	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Asfalto	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
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 Baja
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 50 m	Clase social zonas cercanas	Media Baja
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 100 m	Densidad poblacional	Alta
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 100 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ a 0 m		
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 200 m	habitacional	
Medidores instalados	Electricidad y Agua				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	17.95 m	Nivel sobre calle:	0.00 m		
Fondo:	12.22 m	Pendiente %	0		
Relación:	0.68078	Tipo de vía:	3		
Servicios	S1 4	Ubicación:	Esquinero		
	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 a construcción	225.00 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: 90.00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO					
5/27/2026	No hay				
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:				NO	
OBSERVACIONES					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-30106010890700-2026-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	112.00	400,000	44,800,000	65	30	B	0.6627	0.9748	28,940,800.00	42.0	258,400	
Cochera	9.00	300,000	2,700,000	60	30	B	0.6250	0.9748	1,644,975.00	36.6	182,775	
Patio	13.00	105,000	1,365,000	50	30	B	0.5200	0.9748	691,912.00	25.3	53,224	
			-						-			
			-						-			
TOTAL	134.00		48,865,000						31,277,687.00			
OBRAS COMPLEMENTARIAS												
Forma de explotación	Área ml	V. Unit. ¢ / ml	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / ml	
Cerramiento frontal	27.00	225,000	6,075,000	50	30	B	0.5200	0.9748	3,079,404.00	25.3	114,052	
Tapia	10.00	185,000	1,850,000	50	30	B	0.5200	0.9748	937,760.00	25.3	93,776	
									-			
TOTAL	37.00		7,925,000						4,017,164.00			
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			¢31,277,687.00									
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢4,017,164.00									
VALOR TOTAL			¢35,294,851.00									
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN										ESTADO	O	ÓPTIMO
DEFINICIONES											MB	MUY BUENO
Área	Dimensión de la construcción			Estado	Estado físico del bien (Actual)						B	BUENO
	Medida en metros, m², o unidades			Factor Depre.	Factor de Depreciación						I	INTERMEDIO
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado	Factor de Estado						R	REGULAR
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VNR	Valor Neto de Reposición						D	DEFICIENTE
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VUR	Vida Útil Remanente						M	MALO
Edad	Edad del bien (años de construido)								MM		MUY MALO	
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke					DM		DEMOLICIÓN	

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				214-30106010890700-2026-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:																											
Número de Contrato CFIA:		No.de licencia (permiso) municipal de construcción:																									
Documentos de construcción adicionales:																											
Propiedad utilizada por:		Nombre:																									
Vigencia del contrato de arrendamiento:																											
Área construcción principal: 134.00 m2		Porcentaje de cobertura: 62%		Año de construcción: 1996																							
DETALLE DE ELEMENTOS																											
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		VC03		NÚMERO DE NIVELES: 1																							
Estructura	concreto	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Sistema eléctrico:</td> </tr> <tr> <td>Cableado entubado: <u>Sí Parcial</u></td> <td>Interruptor: <u>Disyuntor</u></td> </tr> <tr> <td>Tablero eléctrico (caja de breaker): <u>Sí</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Estado General: <u>Regular</u></td> <td><i>*Inspección vía muestra*</i></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Sistema de evacuación pluvial:</td> </tr> <tr> <td>Canoas y bajantes: <u>Sí Total</u></td> <td>Estado: <u>Regular</u></td> </tr> <tr> <td>Otro sistema (indique):</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Tanques de Gas:</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Estado Físico y de Mantenimiento General:</td> </tr> <tr> <td>Paredes <u>Regular</u></td> <td>Cielos <u>Regular</u></td> </tr> <tr> <td>Pisos <u>Bueno</u></td> <td>Cubierta <u>Deficiente</u></td> </tr> </table>				Sistema eléctrico:		Cableado entubado: <u>Sí Parcial</u>	Interruptor: <u>Disyuntor</u>	Tablero eléctrico (caja de breaker): <u>Sí</u>		Estado General: <u>Regular</u>	<i>*Inspección vía muestra*</i>	Sistema de evacuación pluvial:		Canoas y bajantes: <u>Sí Total</u>	Estado: <u>Regular</u>	Otro sistema (indique):		Tanques de Gas:		Estado Físico y de Mantenimiento General:		Paredes <u>Regular</u>	Cielos <u>Regular</u>	Pisos <u>Bueno</u>	Cubierta <u>Deficiente</u>
Sistema eléctrico:																											
Cableado entubado: <u>Sí Parcial</u>	Interruptor: <u>Disyuntor</u>																										
Tablero eléctrico (caja de breaker): <u>Sí</u>																											
Estado General: <u>Regular</u>	<i>*Inspección vía muestra*</i>																										
Sistema de evacuación pluvial:																											
Canoas y bajantes: <u>Sí Total</u>	Estado: <u>Regular</u>																										
Otro sistema (indique):																											
Tanques de Gas:																											
Estado Físico y de Mantenimiento General:																											
Paredes <u>Regular</u>	Cielos <u>Regular</u>																										
Pisos <u>Bueno</u>	Cubierta <u>Deficiente</u>																										
Paredes	bloques de concreto y tablilla de madera																										
Entrepiso	n/a																										
Estruc. Techo	Cercha de madera																										
Cubierta	laminas de hierro galvanizado dos aguas, canoaas y bajantes en HG y PVC																										
Cielos	tablilla de madera																										
Pisos	ceramica																										
Fachada	Bloques de concreto repellados y pintados con ventaneria en vidrio fijo y celosias en marcos de madera																										
Aposentos	Vestibulo, cocina, cuarto de pilas, comedor, sala, 1/2 baño, 4 dormitorios y baño. Cochera																										
Parqueos	1	Ubicación:	En edificación cubierto																								
Otros	no																										
Red de agua caliente	no																										
Tanque captación de agua	no																										
Fisuras		Apreciación visual de desplome																									
Repellos <u>Leve</u>	Pisos <u>Leve</u>	Paredes <u>Ningunc</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		Se recomienda un primer giro:																						
1					Equivalente al: 0.0%																						
2					Del monto destinado a construcción																						
3																											
4																											
5																											
6																											
7																											
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																											
La vivienda en general se encuentra en regular estado de mantenimiento y conservacion. Como se observara en el machote del avaluo en el apartado del Sistema Electrico solo se permite 3 opciones: Cableado entubado : (SI TOTAL - SI PARCIAL - NO) , ademas, no es posible referirse a un porcentaje de que cantidad se encuentra la casa enductada, ya que es imposible determinarlo con inspeccion que se realiza que es meramente hasta donde se permita ver en un cielo raso, asimismo, el machote del BN no lo solicita como dato.																											

ANEXO FOTOGRAFICO

214-30106010890700-2026-U



Entorno y vía



Frente este



frente sur



cochera



vestibulo



cales sin entubar



fachada principal



Sistema eléctrico



Sistema eléctrico



Perito en sitio

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



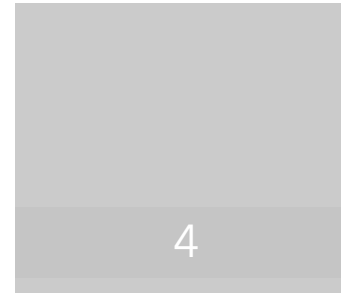
1



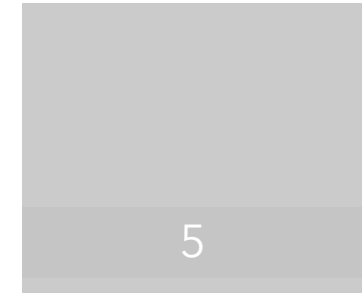
2



3



4



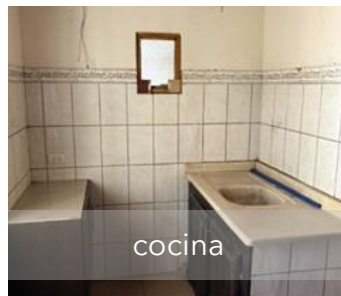
5

ANEXO FOTOGRAFICO

214-30106010890700-2026-U



cérchas de madera y cables sin entubar



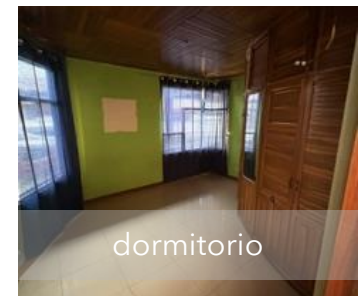
cocina



sala-comedor



baño



dormitorio



dormitorio



1/2 baño



dormitorio



canoas y aleros en mal estado



cubierta en regular estado

PLANO DE CATASTRO

214-30106010890700-2026-U

7/10/25, 13:47

SIRI

59-G-1-6-5-

SECCION DE MICROFILM
ROLLO 178 IMAGEN 86
FECHA 13 NOV. 1985 FIRMA

REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL
El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número
6-606783-85
24 OCT. 1985
Fecha Firma Autorizada

URBANIZACION EL VALLE
LOTE
GUADALUPE

LINEA	RUMBO	DIST.
1 - 2	N 82° 50' W	17.95
2 - 3	N 76° 26' W	1.49
3 - 4	N 41° 26' W	1.48
4 - 5	N 37° 42' W	1.50
5 - 6	N 00° 24' E	1.45
6 - 7	N 08° 52' E	6.30
7 - 8	S 84° 19' E	21.50
8 - 1	S 06° 37' W	10.50

CATASTRO NACIONAL
211 80
ROLLO - IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 2001

NOTA: DISTANCIA FRENTE A CALLE DE VERTICE 2 A VERTICE 7 ES DE 12.22 m

ESTADO FISCAL DE INVENTARIOS Y de Apreciaciones de Costa Rica
1 de Oct. 1985
AUTORIZADO

SIMBOLOGIA:
PREVISTA AGUA POTABLE I
LOTE N° 4
BLOQUE C

LEVANTAMIENTO POLAR CON PEDOLITO Y CHATA, RADIALES A LOS VERTICES
POLIGONAL CERRADA
ERROR LINEAL 0.04m
ERROR ANGULAR 0.0° 0'
PRECISION 1:7.000

ESTE PLANO MODIFICA AL N° C-355055-79
COLINDANTE 35 INBRUSA SOCIEDAD ANONIMA

PROPIEDAD DE INBRUSA SOCIEDAD ANONIMA
CÉDULA JURÍDICA N° 3-101-028639-27

SITUADO EN GUADALUPE
DISTRITO 6° GUADALUPE
CANTON 1° CARTAGO
PROVINCIA 3° CARTAGO
ARCHIVO N° 2120
FECHA 18/9/55

ES PARTE DE FINCA INSCRITA EN FOLIO REAL
MATRICULA 3052686-000

ÁREA 218,31 m²
Área según Registro 19.750,96 m²
ESCALA 1:500

EDUARDO GONZALEZ CHACON ASESOR EN ASOCIADO N° 34
PROTÓCOLO TOMO 3626 FOLIO 50

INFORME REGISTRAL

214-30106010890700-2026-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 108907—000

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 108907 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE N° 4 C. TERRENO CON UN CASA.
SITUADA EN EL DISTRITO 6-GUADALUPE (ARENILLA) CANTON 1-CARTAGO DE LA PROVINCIA
DE CARTAGO
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : LOTE 3
SUR : CALLE PUBLICA
ESTE : LOTE 5
OESTE : CALLE PUBLICA

MIDE: DOSCIENTOS DIECIOCHO METROS CON TREINTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:C-0606783-1985
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL:301060108907__

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE
LA PROVINCIA DE CARTAGO NUMERO 108907 Y ADEMAS PROVIENE DE 052686 000

VALOR FISCAL: 60,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCUENTA Y SIETE MILLONES VEINTITRES MIL CUATROCIENTOS
VEINTITRES COLONES CON VEINTISEIS CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2025-00862977-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 27-NOV-2025

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

Emitido el 07-05-2026 a las 12:19 horas

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

CERTIFICADO INMOBILIARIO

214-30106010890700-2026-U



CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		MEDIA	
1	Informe de avalúo N°:	214-30106010890700-2026-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	DIAZ RODRIGUEZ OSCAR ROLANDO	Número de cédula 122200179634
3	Nombre del Perito que valoró:	JOSE GUILLERMO MADRIGAL PASTOR	Empresa: MAPA INGENIERIA S.A.
4	Avalúo para:	Originación BIENES ADJUDICADOS	Aplica revisión de fondo: Si
5	Monto del avalúo	69,308,203.93	Monto solicitado: 57,023,423.26
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	0		
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Jose Guillermo Madrigal Pastor	Emp. N°
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	8/13/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)

ACEPTAR