



AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES		SIPCO	19613	214-302040111175-2026-U
PROPÓSITO DEL AVALÚO		AVALUO DE VIVIENDA			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001021		
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001020		Proporción de Derechos 100%
SERGIO CONTRERAS SANDOVAL			EXDEUDOR		Céd. Identidad 3-0287-0236 0%
UBICACION DEL BIEN					
Provincia:	03 - CARTAGO				
Cantón:	02 - PARAISO				
Distrito:	04 - CACHI				
Localidad:	CACHI, PENAS BLANCAS				
DIRECCION EXACTA					
CARTAGO, CACHI, DE LA ESCUELA WILLIAM BRENES FONSECA 1.3 KM AL ESTE VIVIENDA A MANO IZQUIERDA					
REGISTRO Y AREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca			Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	C-0627247-1986		203.43 m2		
Identificador Predial	30204011117500		203.43 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO			₡16,502,648.46		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			₡44,381,926.00		
VALOR TOTAL DEL BIEN			₡60,884,574.46		
VALOR EN LETRAS:			0		
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		₡44,381,926.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SI					
OBSERVACIONES GENERALES		TERRENO CON CASA DE HABITACION, CON DETERIORO EN CIELOS DETALLES DE HUMEDAD EN PAREDES, INSTALACION ELECTRICA EN MAL ESTADO, ES ACEPTADO DE ACUERDO A NORMATIVA			
Nombre del Perito		ALEXANDER SANDINO GONZALEZ		ALEXANDER SANDINO GONZALEZ (FIRMA)	
Tipo de Profesional		Ingeniero Civil	Carnet	Firma del Perito	
Código Perito SIACC		671	Emp.	Identificación N° 1-0731-0294	
Nombre de la empresa				Cód. Empresa 00000238	
Fecha inspección:		23 julio 2026	Fecha informe:		23 julio 2026
Nombre y firma representate legal de la empresa					
Números telefónicos para contacto		83913277			
Correo electrónico / Dirección WEB		ASANDINO1968@GMAIL.COM			

AVALÚO DEL TERRENO						214-302040111175-2026-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO						TC:		₡460.00/\$			
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR ₡	460.00 /1US\$										
VALOR ₡/m²		67,891.57		60,518.00		74,074.07		0.00		0.00	
Área m²	203.43	332	1.1754	347	1.1927	351	1.1972	1.0000		1.0000	
Nivel	0	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	1.0000		1.0000	
Frente	10.00	14	1.0000	15	1.0000	12	1.0000	1.0000		1.0000	
Fondo	19.96	27	1.0000	28	1.0000	26	1.0000	1.0000		1.0000	
Forma	TRAP	REC	1.0000	REC	1.0000	REC	1.0000	1.0000		1.0000	
Pendiente	0	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	1.0000		1.0000	
Ubicación	MED	MED	1.0000	MED	1.0000	MED	1.0000	1.0000		1.0000	
Servicios 1	4	4	1.0000	4	1.0000	3	1.0305	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	
Factor de Homologación		1.1754		1.1927		1.2337		1.0000		1.0000	
Valores Homologados ₡		79,799.75		72,179.82		91,386.27					
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	₡81,122 /m2		Valor ajustado		₡81,122 / m2				₡0 / m2		
Factor secciones	1.0000		Área		203.43 m2				₡0 / m2		
VALOR UNITARIO FINAL						₡81,122.00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						₡16,502,648.46					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	JORGE SOLANO CONTRERAS					TERRENO					
SUR	FRENTE A CALLE PÚBLICA					CALLE DE ASFALTO					
ESTE	MARIANO CONTRERAS ROSALES					CASA DE HABITACION					
OESTE	AUGUSTO CONTRERAS SALAZAR					CASA DE HABITACION					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	523,706					1,086,638					1,065
2	523,716					1,086,639					1,063
Plus Code: R6G8+VFF Paraíso, Provincia de Cartago											
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	TERRENO EN VENTA EN LA MISMA ZONA DE 332 M CONDICIONES SIMILARES	Oferta	72027696			7/23/2026					
		Coordenadas	Este	521,495	Norte	1,087,334					
2	TERRENO EN VENTA EN LA MISMA ZONA DE 347M CONDICIONES SIMILARES	Oferta	87065710			7/23/2026					
		Coordenadas	Este	522,011	Norte	1,086,481					
3	TERRENO DE 351 M EN LA MISMA ZONA	Oferta	72027696			7/23/2026					
		Coordenadas	Este	521,495	Norte	1,087,334					
4											
		Coordenadas	Este		Norte						
5											
		Coordenadas	Este		Norte						

DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-3020401117500-2026-U		
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS				
Tipo de ruta	Terciaria	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico	
Material	Asfalto	Cuneta	SÍ	Alcantarillado pluvial	SÍ	
Ancho de vía	7.00 m	Cordón	NO			
Acera	SÍ	ACCESO A LA FINCA		Calle pública		
				SÍ		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	TODOS	Internet por Cable	SÍ	Clase social	Media Baja
Alumbrado	SÍ	CNFL	Jardines y Parques	NO	Clase social zonas cercanas	Media Baja
Electricidad	SÍ	CNFL	Transporte Público	SÍ	Densidad poblacional	Alta
Agua Potable	SÍ	AYA	Edificios Comerciales	SÍ	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	TODOS	Recolección de basura	SÍ		
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ		
Medidores instalados		Electricidad y Agua			RESIDENCIAL	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS						
Frente principal:	10.00 m	Nivel sobre calle:	0.00 m			
Fondo:	19.96 m	Pendiente %	0			
Relación:	1.996	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, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres:				Óptimo		
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia a construcción	61.00 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: 73.00%						
AFECTACIONES DEL BIEN						
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES						
FECHA ESTUDIO		PLAZO DE CONVALIDACION QUE VENCE EN ABRIL DEL 2029				
6/9/2026						
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:				NO		
OBSERVACIONES						
LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA CON CIELOS Y CUBIERTE EN MAL ESTADO CON PROBLEMAS DE HUMEDAD EN LAS PAREDES						

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-302040111175-2026-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	96.00	325,000	31,200,000	65	13	R	0.8800	0.8190	22,486,464.00	46.8	234,234
PARQUEO	90.00	301,500	27,135,000	65	13	R	0.8800	0.8190	19,556,730.00	46.8	217,297
PILAS	11.00	295,000	3,245,000	65	13	R	0.8800	0.8190	2,338,732.00	46.8	212,612
			-						-		
			-						-		
TOTAL	197.00		61,580,000						44,381,926.00		

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		¢44,381,926.00
OBRAS COMPLEMENTARIAS		¢0.00
VALOR TOTAL		¢44,381,926.00

MÉTODO DE DEPRECIACIÓN				ESTADO	O MB B I R D M MM DM	ÓPTIMO MUY BUENO BUENO INTERMEDIO REGULAR DEFICIENTE MALO MUY MALO DEMOLICIÓN
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						

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES			214-20204011117500-2026-U		
CONSTRUCCIONES					
Tipo de construcción existente: CASA DE HABITACION		Uso predominante: Residencial Horizontal			
Estado de la edificación: Existente		Avance: .		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:		R	
Vigencia del contrato de arrendamiento:					
Área construcción principal: 197.00 m2		Porcentaje de cobertura: 97%		Año de construcción: 2013	
DETALLE DE ELEMENTOS					
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		VC 02		sz 1	
Estructura	MAMPOSTERIA	Sistema eléctrico: Cableado entubado: No Interruptor: Cuchilla Tablero eléctrico (caja de breaker): No Estado General: Malo *Inspección vía muestra* Sistema de evacuación pluvial: Canoas y bajantes: Sí Total Estado: Malo Otro sistema (indique): Tanques de Gas: Gas LP: Ubicación: En caso de encontrarse dentro, adjuntar fotografías de la ubicación y estado Estado Físico y de Mantenimiento General: Paredes Regular Cielos Malo Pisos Bueno Cubierta Malo			
Paredes	BLOCI Y LIVIANO INTERNAS				
Entrepiso	N/A				
Estruc. Techo	MADERA				
Cubierta	HG EN MAL ESTADO				
Cielos	FRIBROLIT EN MAL ESTADO				
Pisos	CERAMICAS				
Fachada	BOCK Y VENTANERIA DE MADERA				
Aposentos					
Parqueos	3				
Otros					
Red de agua caliente					
Tanque captación de agua					
Fisuras		Apreciación visual de desplome			
Repellos Ninguno		Pisos Ninguno		Paredes Ninguno	
				Pisos Ninguno	
				Cielos Leve	
OBRAS COMPLEMENTARIAS					
Estado de la edificación:		Avance:			
DESCRIPCIÓN					
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN				Se recomienda un primer giro:	
Etapas	% avance acum.	% de giro	Detalle de avance esperado	Equivalente al: 0.0%	
1				Del monto destinado a construcción	
2					
3					
4				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.	
5					
6					
7					
OBSERVACIONES					
LAS CONSTRUCCIONES SE ENCUENTRAN EN REGULAR ESTADO DE MANTENIMIENTO.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-3020401117500-2026-U



Entorno y vía



Frente



Vista de base de Medidor Eléctrico



Cochera



Parqueo



Vista de acceso principal



Estructura de Techo en Zinc con signos de corrosión en parqueo



Sistema eléctrico en mal estado, sin tomas ni apagadores.



Sistema eléctrico expuesto



Perito en sitio

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



1



2



3



4

5

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.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-30204011117500-2026-U



Sala



Cielos Sala con mal estado en traqaluz



Dormitorio 1



Dormitorio 2



Dormitorio 3



Comedor



Cocina. Mueble en mal estado



Pilas



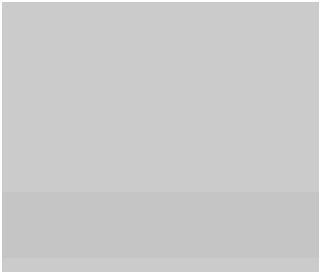
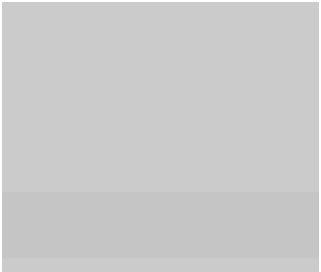
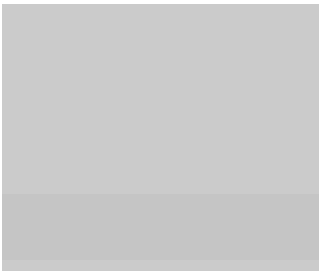
Area de Pilas



Baño

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-30204011117500-2026-U

 No hay Lavatorio	 Cerchas en Madera	 Cielos en mal estado
 Cielos Dormitorio 2	 Cielos Dormitorio 3	 Apreciación de humedad en las paredes
 Vista lateral de la propiedad		
		

PLANO DE CATASTRO

214-3020401117500-2026-U

206-0-2-4-2

SECCION DE MICROFILM

ROLL 65

IMAGEN 122

FECHA 23 ABR. 1986

FIRMA

REGISTRO NACIONAL

CATASTRO NACIONAL

El presente plano ha sido elaborado con los registros originados por la ley por la que se ha sido registrado todo el terreno avaluado

C 62424X 86

9 ABR. 1986

Fecha

UBICACION

HOJA 3445 IV (STRECH)

ESCALA = 50.000

HOJA 3445 III (FAMATI)

ESCALA = 30000

LEVANTAMIENTO POLAR CON TENDILLO Y FONTO METRICA CON RADIOLETA A LOS VERTICES

POLIGONO ADOSADO

ANGULO ANGULAR 90° 00' 00"

ERROR LINEAL 0.01 m

VER ACUTUALIZACION AL DORSO.

RAUL, FERNANDO SOLANO CONTRERAS

MARCOS CONTRERAS Y

FERNANDO GUILLERMO CONTRERAS

CONTRERAS

CALVO

CONTRERAS

SALAZAR

CAFE

10.00m

11.50m

CAILE PUBLICA

1.25m

Edificio: Edificio de Inmuebles y de Afiliados en Santa Rita

100

CONTRERAS

PROPIEDAD DE RUBEN CONTRERAS SALAZAR CEDULAN 3 - 87 - 055

DOMA A JOSE JOAQUIN SOLANO CALVO

AREA 203,43 m²

Area regist. 1 858,57 m²

EDUARDO GONZALEZ CHAMARRO ARREDO 87 54

PROTOCOLI

FOLIO

ESCALA

PROVINCIA

FECHA

1000 - 3877

80

1:250

2251

12/3/86

SEITUADO EN POBLADO PEÑAS BLANCAS

ES PARTE DE

DISTRITO 47 CACHI

FONDO 1 892

CAUTON 27 PARAJISO

FOLIO 134

NUMERO 62 702

PROVINCIA 37 CANTAGO

ADJUNTO 2

560-1-201-3

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 evaluador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

INFORME REGISTRAL		214-30204011117500-2026-U	
REPÚBLICA DE COSTA RICA REGISTRO NACIONAL CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA MATRÍCULA: 111175---000			
PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 111175 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000 SEGREGACIONES: NO HAY NATURALEZA: TERRENO DE AGRICULTURA SITUADA EN EL DISTRITO 4-CACHI CANTON 2-PARAISO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA LINDEROS: NORTE : JORGE SOLANO CONTRERAS SUR : CALLE PUBLICA ESTE : MARIANO CONTRERAS CORRALES OESTE : AUGUSTO CONSTRERAS SALAZAR MIDE: DOSCIENTOS TRES METROS CON CUARENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS PLANO:C-0627247-1986 FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY IDENTIFICADOR PREDIAL:302040111175__ LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO NUMERO 111175 Y ADEMAS PROVIENE DE 062702-000 VALOR FISCAL: 60,369,345.62 COLONES PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA CEDULA JURIDICA 4-000-001021 ESTIMACIÓN O PRECIO: SESENTA MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO COLONES CON SESENTA Y DOS CENTIMOS DUEÑO DEL DOMINIO PRESENTACIÓN: 2025-00665528-01 CAUSA ADQUISITIVA: REMATE FECHA DE INSCRIPCIÓN: 01-SEP-2025 ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY Emitido el 22-07-2026 a las 17:35 horas Imprimir Regresar Comprar			

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 mismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El evaluador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES				
Calificación de la Liquidez		ALTA		
1	Informe de avalúo N°:	214-Porcentaje:-2026-U	Tipo:	Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula	4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	0	Empresa:	46226
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo:	NO
5	Monto del avalúo	₡60,884,574.46	Monto solicitado:	₡60,369,345.62
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	TERRENO CON CASA DE HABITACION, CON DETERIORO EN CIELOS DETALLES DE HUMEDAD EN PAREDES, INSTALACION ELECTRICA EN MAL ESTADO, ES ACEPTADO DE ACUERDO A NORMATIVA			ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	ALEXANDER SANDINO GONZALEZ Empleado N° 238		
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	10/13/2026	Fecha de aplicación 2 (Correccion	