AVALÚO DE FINCA URBANA

INFORME DE AVALÚO
214-30801018048200-2026-U

OFICINA 214 - DIRECIÓN DE BIENES **SIPCO** 19685
PROPÓSITO DEL AVALÚO AVALUO DE VIVIENDA

NOMBRE SOLICITANTE (S)
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA — Céd. Identidad 4-000-001021

NOMBRE EX-DEUDOR
RODRIGUEZ GUZMAN CARLOS ALBERTO — Céd. Identidad 1-0951-0587

NOMBRE PROPIETARIO (S) — **Proporción de Derechos**
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA — Céd. Identidad 4-000-001021 — 100%

UBICACIÓN DEL BIEN

Provincia: 03 - CARTAGO
Cantón: 08 - EL GUARCO
Distrito: 01 - EL TEJAR
Localidad: TEJAR

DIRECCIÓN EXACTA

Cartago, El Guarco, El Tejar, Urbanización Las Catalinas, del Hotel y Restaurante EL Guarco, 140 metros al este, 100 metros al norte, 50 metros este, casa número 7-Y, mano derecha, un nivel. PLUS CODE: R3W2+FV3 El Tejar, Provincia de Cartago.

REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA

Inscripción de	la Finca		Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	**C-0652130-2000**		133,01 m2	
Identificador Predial	**30801018048200**		133,01 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía NO

AVALÚO

VALOR DEL TERRENO	¢29 917 673,28
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢9 150 129,00
VALOR TOTAL DEL BIEN	**₡39 067 802,28**

VALOR EN LETRAS: TREINTA Y NUEVE MILLONES SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS DOS COLONES 28/100

Tiempo estimado para la venta del bien: 18 meses — Ámbito máximo de mercado potencial: General
Uso predominante del bien: Residencial Horizontal — Especifique: Casa de Habitación
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ¢9 150 129,00

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: SÍ

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble valorado consiste en un terreno dentro del cual se encuentra construida una vivienda de un nivel, con una edad de construcción que se estima en 23 años. Según verificación de dimensiones del terreno con cinta métrica convencional, las medidas concuerdan aproximadamente con lo que indica el plano catastro. La propiedad presenta una forma regular.

Según inspección visual de la edificación se hacen las siguientes aclaraciones y recomendaciones para el propietario: A) La instalación eléctrica es deficiente y presenta riesgo de incendio y requiere una reconstrucción según diseño e inspección de un ingeniero eléctrico debidamente acreditado. B) La vivienda presenta problemas de mantenimiento general como fisuras varias de repello en paredes, problemas de humedad en varias paredes, daños en cubierta de techo y hojalatería, daños en acabado de cerámica, daños en marcos de madera de puertas y ventanas, problemas de comején en madera. C) Se aclara que no fue posible inspeccionar el funcionamiento correcto del sistema mecánico ya que no hay agua potable al momento de la visita, el avalúo anterior indica que el sistema sanitario es por medio de acueducto sanitario, sin embargo, no fue posible validar esta información.

Nombre del Perito: JOSEPH BRADLEY GULLOCK AGÜERO

JOSEPH BRADLEY GULLOCK AGUERO (FIRMA) Digitally signed by JOSEPH BRADLEY GULLOCK AGUERO (FIRMA) Date: 2026.07.29 14:38:59 -06'00'

Tipo de Profesional: Ingeniero Civil — Carnet: IC-21889 — Firma del Perito
Código Perito SIACC: 808 — Emp.:
Identificación N°: 1-1198-0483
Nombre de la empresa: Cód. Empresa: 00000421

Fecha inspección: 27 julio 2026 — Fecha informe: 28 julio 2026
Números telefónicos para contacto: 8713-7145
Correo electrónico / Dirección WEB: jgullock@gmail.com

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 sismo 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.

AVALÚO DEL TERRENO

214-30801018048200-2026-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

TC: **¢455,48/$**

Características	SUJETO	COMPARABLES 1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢/m²		253 012,05		215 482,19		245 033,11		189 655,17		0,00	
Área (m2)	133,01	166,00	1,0759	135,00	1,0049	151,00	1,0428	174,00	1,0927		1,0000
Frente (m)	7,00	8,00	0,9672	7,00	1,0000	7,00	1,0000	8,00	0,9672		1,0000
Regularidad	1,00	0,95	1,0526	1,00	1,0000	1,00	1,0000	1,00	1,0000		1,0000
% de Pendiente	3,00	5,00	1,0260	3,00	1,0000	3,00	1,0000	10,00	1,0939		1,0000
Nivel (m)	0,30	0,30	1,0000	0,30	1,0000	0,30	1,0000	0,30	1,0000		1,0000
Tipo de vía	3,00	3,00	1,0000	3,00	1,0000	3,00	1,0000	3,00	1,0000		1,0000
Servicios 1	4,00	4,00	1,0000	4,00	1,0000	4,00	1,0000	4,00	1,0000		1,0000
Servicios 2	16,00	16,00	1,0000	16,00	1,0000	16,00	1,0000	16,00	1,0000		1,0000
Ubicación en manzana	5,00	5,00	1,0000	5,00	1,0000	5,00	1,0000	5,00	1,0000		1,0000
Factor de Ajuste	1,00	0,90	0,9000	1,00	1,0000	0,90	0,9000	0,90	0,9000		1,0000
Factor negociacion	1,00	1,00	1,0000	1,00	1,0000	1,00	1,0000	1,00	1,0000		1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
Factor de Homologación		1,0114		1,0049		0,9385		1,0404		1,0000	
Valores Homologados ¢		255 889,07		216 540,79		229 957,65		197 325,76			

FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE		
Futura ampliación vial	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	₡224 928 /m2	Valor ajustado	¢224 928 / m2	Valor Unitario de Mejoras a Terreno	
Factor secciones	1,0000	Área	133,01 m2	¢0 / m2	
VALOR UNITARIO FINAL			**¢224 928,00 /m2**		
VALOR TOTAL DEL TERRENO			**¢29 917 673,28**		

LINDEROS ACTUALES

NORESTE	LOTE 22	Vivienda
NOROESTE	LOTE 6	Vivienda
SURESTE	LOTE O	Vivienda
SUROESTE	CALLE PUBLICA CON 7.00 METROS DE FRENTE	Calle pública, regular estado

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	PRECISIÓN Altitud
1	505 721	1 088 731	1 385
2	505 727	1 088 729	1 385
3	505 733	1 088 748	1 385
Plus Code:	R3W2+FV3 El Tejar, Provincia de Cartago		

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Venta LOTE EN RESIDENCIAL MARIA DEL ROSARIO. EL TEJAR, CARTAGO. Contacto Willy Vargas	Oferta	https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-			28/7/2026
		Coordenadas	Este	507342.423	Norte	1088811.474
2	Venta casa, Urbanización Las Catalinas, Área terreno 135,00 m2, área construcción 105 m2, edad 15 años, estado Bueno, valor construcción 25,909,905 millones, valor total 55 millones. Corredora allterra bienes raices.	Oferta	https://allterracr.com/properties/22186/			28/7/2026
		Coordenadas	Este	505720.534	Norte	1088731.13
3	Venta lote El Tejar del Guarco, Cartago. Contacto: Carolina Acosta, TEL: 8348-6106	Oferta	https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/venta-de-lote-en-condominio-cartago/32505197			28/7/2026
		Coordenadas	Este	502991.839	Norte	1088436.066
4	Venta lote El Tejar del Guarco. WELKOM BIENES RAICES	Oferta	https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-			28/7/2026
		Coordenadas	Este	505444.576	Norte	1087354.967

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 sismo 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

214-30801018048200-2026-U

VÍAS DE COMUNICACIÓN

Tipo de ruta	Calle local
Material	Asfalto
Ancho de vía	8,00 m
Acera	SÍ

ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS

Caño	SÍ	Sistema Sanitario	Acueducto Sanitario
Cuneta	SÍ	Alcantarillado pluvial	SÍ
Cordón	SÍ		

ACCESO A LA FINCA

Calle pública

DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS

Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ	
Alumbrado	SÍ	Jardínes y Parques	SÍ	a 100 m
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ	a 400 m
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ	a 300 m
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ	a 0 m
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ	a 500 m
Medidores instalados	Ninguno			

DATOS SOCIOECONÓMICOS

Clase social	Media
Clase social zonas cercanas	Media
Densidad poblacional	Alta
Actividad del lugar	

Residencial, Urbano

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS

Frente principal:		7,00 m	Nivel sobre calle:	0,30 m
Fondo:		19,00 m	Pendiente %	3
Relación:		2,7142857	Tipo de vía:	4
Servicios	S1	4		
	S2	16	Ubicación:	Medianero

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:				No aplica	
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia a construcción	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: 96,20%

AFECTACIONES DEL BIEN

FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES
28/7/2026	NO HAY

Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble: NO

OBSERVACIONES

El inmueble valorado consiste en un terreno dentro del cual se encuentra construida una vivienda de un nivel, con una edad de construcción que se estima en 23 años. Según verificación de dimensiones del terreno con cinta métrica convencional, las medidas concuerdan aproximadamente con lo que indica el plano catastro. La propiedad presenta una forma regular.

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 sismo 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.

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES

214-30801018048200-2026-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
Casa VC02 (1°nivel)	67,00	320 000	21 440 000	55	23	**M**	0,7035	0,4740	7 149 369,00	18,3	106 707
Cochera	30,00	200 000	6 000 000	55	23	**M**	0,7035	0,4740	2 000 760,00	18,3	66 692
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL	**97,00**		27 440 000						**9 150 129,00**		

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	¢9 150 129,00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	¢0,00
VALOR TOTAL	**¢9 150 129,00**

MÉTODO DE DEPRECIACIÓN

Método de depreciación utilizado: *Ross-Heidecke*

DEFINICIONES

Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m², o unidades	**Estado**	Estado físico del bien (Actual)
		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)		

ESTADO

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

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 sismo 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 LAS CONSTRUCCIONES

214-30801018048200-2026-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: Vivienda — Uso predominante: Residencial Horizontal
Estado de la edificación: Existente — Avance: N/A — Presupuesto: ¢ N/A
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: En desuso — Nombre: N/A
Vigencia del contrato de arrendamiento: N/A
Área construcción principal: 120,00 m2 — Porcentaje de cobertura: 90% — Año de construcción: 2003

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC-02 — **NÚMERO DE NIVELES:** 1 NIVEL

Estructura	Bloques de concreto
Paredes	Bloques de concreto
Entrepiso	No presenta
Estruc. Techo	Estructura metálica
Cubierta	Lámina metálica ondulada HG
Cielos	PVC en parte, en parte gypsum
Pisos	Cerámica, piso lujado
Fachada	Fachada convencional, ventanería marcos de madera daños por comején, vidrio claro
Aposentos	La vivienda cuenta con cochera, vestibulo, sala-comedor-cocina, 3 dormitorios, un baño compartido, tendido - pilas techado en parte posterior.
Parqueos	1 — Ubicación: En edificación cubierto
Otros	
Red de agua caliente	No presenta
Tanque captación de agua	No presenta

Sistema eléctrico:

Cableado entubado: Sí Parcial — Interruptor:
Tablero eléctrico (caja de breaker): Sí — Disyuntor
Estado General: Malo *Inspección vía muestra*

Sistema de evacuación pluvial:

Canoas y bajantes: Sí Parcial — Estado:
Otro sistema (indique): Daños por corrosión — Malo

Tanques de Gas:

Gas LP: No hay — Ubicación: No aplica

En caso de encontrarse dentro, adjuntar fotografías de la ubicación y estado

Estado Físico y de Mantenimiento General:

Paredes Deficiente — Cielos Malo
Pisos Deficiente — Cubierta Deficiente

Fisuras

Repellos Importante — Pisos Leve

Apreciación visual de desplome

Paredes Ninguno — Pisos Leve — Cielos Leve

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación: — Avance:

DESCRIPCIÓN

PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

Etapas	% avance acum.	% de giro	Detalle de avance esperado
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			

Se recomienda un primer giro:
Equivalente al: **0,0%**
Del monto destinado a construcción

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

Según inspección visual de la edificación se hacen las siguientes aclaraciones y recomendaciones para el propietario: A) La instalación eléctrica es deficiente y presenta riesgo de incendio y requiere una reconstrucción según diseño e inspección de un ingeniero eléctrico debidamente acreditado. B) La vivienda presenta problemas de mantenimiento general como fisuras varias de repello en paredes, problemas de humedad en varias paredes, daños en cubierta de techo y hojalatería, daños en acabado de cerámica, daños en marcos de madera de puertas y ventanas, problemas de comején en madera. C) Se aclara que no fue posible inspeccionar el funcionamiento correcto del sistema mecánico ya que no hay agua potable al momento de la visita, el avalúo anterior indica que el sistema sanitario es por medio de acueducto sanitario, sin embargo, no fue posible validar esta información. En la parte posterior de la propiedad se encuentra un área techada y con losa de contrapiso en donde se encuentra el área de pilas y tendido y que presenta un área de 23 m2 de construcción, sin embargo, esta zona no se incluye en el cuadro de áreas constructivas por estar muy afectada en cuanto a mantenimiento y por ende tiene valor cero.

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 sismo 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

214-30801018048200-2026-U


Vista frontal de vivienda


Vista oblicua derecha


Vista oblicua izquierda


Medidor agua potable, sin medidor


Base medidor eléctrico, sin medidor


Verificando frente



Verificando referencia a la esquina


Cochera


Vista hacia la calle pública


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 sismo 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

214-30801018048200-2026-U


Acabados cochera


Estado paredes cochera


Vestibulo


Sala-comedor-cocina


Acabados


Daños piso


Daños piso


Mueble de cocina dañado


Fregadero dañado


Mueble cocina

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 sismo 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

214-30801018048200-2026-U


Dormitorio


Dormitorio


Dormitorio


Daños por humedad


Daños por humedad


Daños comején en madera


Dormitorio


Dormitorio


Daños en cielo raso


Acabados

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 sismo 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

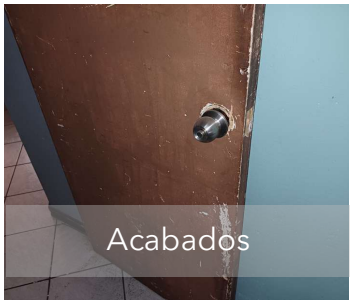
214-30801018048200-2026-U


Baño


Baño


Baño


Baño


Acabados


Pilas tendido


Daños en acabados


Daños en acabados


Daños en cajas de registro y hojalatería


Daños en bajante pluvial

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 sismo 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

214-30801018048200-2026-U


Pilas-tendidor


Daños en canoas


Pilas-tendido

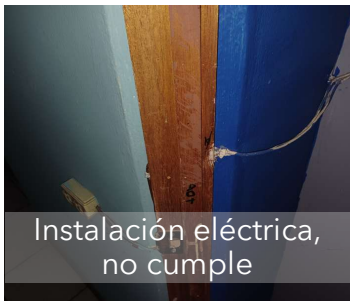

Daños en canoas


Instalación eléctrica, no cumple


Instalación eléctrica, no cumple


Instalación eléctrica, no cumple


Instalación eléctrica, no cumple


Instalación eléctrica, no cumple


Instalación eléctrica, no cumple

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 sismo 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

214-30801018048200-2026-U


Instalación eléctrica, no cumple


Instalación eléctrica, no cumple


Instalación eléctrica, no cumple


Instalación eléctrica, no cumple


Instalación eléctrica, no cumple

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 sismo 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.

PLANO DE CATASTRO

214-30801018048200-2026-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 sismo 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.

INFORME REGISTRAL 214-30801018048200-2026-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 180482---000

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 180482 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: TERRENO DE CONSTRUIR, CON CASA DE HABITACION, LOTE 7 BLOQUE Y
SITUADA EN EL DISTRITO 1-EL TEJAR CANTON 8-EL GUARCO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORESTE : LOTE 22

NOROESTE : LOTE 6

SURESTE : LOTE O

SUROESTE : CALLE PUBLICA CON 7.00 METROS DE FRENTE

MIDE: CIENTO TREINTA Y TRES METROS CON UN DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:C-0652130-2000
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL:308010180482__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
3-00039459	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 26,828,864.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS DOLARES CON
NOVENTA Y SEIS CENTAVOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2025-00532978-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 10-JUL-2025

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

Emitido el 26-07-2026 a las 20:59 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 sismo 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.

INFORME CATASTRAL

214-30801018048200-2026-U

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	**3 - CARTAGO**	**Número Inscripción:**	**652130**
Año Inscripción:	**2000**	**Área Plano:**	**133.01**
Bloque:	**Y**	**Lote:**	**7**
Estado:	**INSCRITO**	**Coordenada Norte:**	**203500.0**
Coordenada Este:	**542100.0**	**CRTM Norte:**	**1088536.0**
CRTM Este:	**505752.0**	**Verificado Zona Catastrada:**	**No**

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
3 - CARTAGO	8 - EL GUARCO	1 - EL TEJAR

Titulares(es)

Identificacion	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3009045143	MUTUAL CARTAGO DE AHORRO Y PRESTAMO		

Fraccionamiento(s) Plano

Código fraccionamiento	Etapa	Bloque	Lote
LAS CATALINAS	0	Y	7

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
3 - CARTAGO	39459	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
3 - CARTAGO	180482	0		

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
3 - CARTAGO	663825	1987



Datos | Colindantes | Afectaciones | Plano

Provincia	3 - CARTAGO
Cantón	308 - EL GUARCO
Distrito	30801 - EL TEJAR
ID predio	30801018048200
Número finca	3-0180482-0-0
Área Plano Catastrado	133.01 m²
Área Según Registro	133.01 m²

Cautelar

Tomo-Asiento	Tipo
No tiene Trámites Administrativos asociados	

Plano	306521302000
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

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 sismo 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.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES				
	Calificación de la Liquidez	**ALTA**		
1	Informe de avalúo N°:	214-30801018048200-2026-U	Tipo:	Urbano
2	Nombre del Exdeudor	CARLOS ALBERTO RODRIGUEZ GUZMAN	Número de Exduedor	1-0951-0587
3	Nombre del Perito que valoró:	JOSEPH BRADLEY GULLOCK AGÜERO	Empresa:	421
4	Avalúo para:	Bienes_temporales	Aplica revisión de fondo:	SI
5	Monto del avalúo	₡39 067 802,28	Avalúo anterior:	₡25 509 382,23
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	El inmueble valorado consiste en un terreno dentro del cual se encuentra construida una vivienda de un nivel, con una edad de construcción que se estima en 23 años. Según verificación de dimensiones del terreno con cinta métrica convencional, las medidas concuerdan aproximadamente con lo que indica el plano catastro. La propiedad presenta una forma regular. Según inspección visual de la edificación se hacen las siguientes aclaraciones y recomendaciones para el propietario: A) La instalación eléctrica es deficiente y presenta riesgo de incendio y requiere una reconstrucción según diseño e inspección de un ingeniero eléctrico debidamente acreditado. B) La vivienda presenta problemas de mantenimiento general como fisuras varias de repello en paredes, problemas de humedad en varias paredes, daños en cubierta de techo y hojalatería, daños en acabado de cerámica, daños en marcos de madera de puertas y ventanas, problemas de comején en madera. C) Se aclara que no fue posible inspeccionar el funcionamiento correcto del sistema mecánico ya que no hay agua potable al momento de la visita, el avalúo anterior indica que el sistema sanitario es por medio de acueducto sanitario, sin embargo, no fue posible validar esta información.			ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	JOSEPH BRADLEY GULLOCK AGUERO (FIRMA) Digitally signed by JOSEPH BRADLEY GULLOCK AGUERO (FIRMA) Date: 2026.07.29 14:39:47 -06'00'	JOSEPH BRADLEY GULLOCK AGUERO	Empleado N°
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	29/7/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	