

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-30104009203300-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Actualización			
		NOMBRE SOLICITANTE (S)			
		Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica	4-000-001021
		NOMBRE EX DEUDOR (S)			
Solano	Espinoza	Gladys		Céd. Identidad	3-0193-1480
		NOMBRE PROPIETARIO (S)		Proporción de Derechos	
		Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4-000-001021	100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	03 - CARTAGO				
Cantón:	01 - CARTAGO				
Distrito:	04 - SAN NICOLAS				
Localidad:	Taras				
DIRECCIÓN EXACTA					
Frente a la estación de servicio Trova. Code plus V3J8+6M8 Cartago, Provincia de Cartago					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	31348930-2009	171,00 m2			
Identificador Predial	30104009203300	171,00 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢26 197 884,00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢43 715 214,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢69 913 098,00	
VALOR EN LETRAS: SESENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS TRECE MIL NOVENTA Y OCHO COLONES 00/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial <u>Extraordinario</u>		
Uso predominante del bien:		Residencial Horizontal	Especifique: Vivienda y cuartería		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢43 715 214,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA				SÍ	
OBSERVACIONES GENERALES		La propiedad ya es un bien adjudicado del Banco			
Nombre del Perito		Cristian Mora Picado			
Tipo de Profesional		Ing en construcción	Carnet	ICO-18434	Firma del Perito
Código Perito SIACC		342	Emp.		Identificación N° 1-1073-0881
Nombre de la empresa		Cód. Empresa 00000606			
Nombre y firma representate legal de la empresa					
Fecha inspección:		27 octubre 2025	Fecha informe:		28 octubre 2025
Números telefónicos para contacto		8390-0852			
Correo electrónico / Dirección WEB		cmorap@cfia.or.cr			

AVALÚO DEL TERRENO

214-30104009203300-2025-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR €/m2		190 582,96		182 291,67		174 230,72		0,00		0,00	
Área	171	446,00	1,3720	192	1,0390	355,85	1,2740	1,0000		1,0000	
Frente	7,99	43,95	0,6580	30,8	0,7140	39,1	0,6760	1,0000		1,0000	
Tipo vía	2	3	1,0690	4	1,1420	3	1,0690	1,0000		1,0000	
Negociación	5%	0,95	1,0000	5%	1,0000	5%	1,0000	1,0000		1,0000	
Servicios l	3	4	0,9700	4	0,9700	4	0,9700	1,0000		1,0000	
Ubicación	5	3	0,9500	3	0,9500	3	0,9500	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	
		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		1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		0,8893		0,7807		0,8484		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		169 487,28		142 312,16		147 813,43					

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	€153 204 /m2	Valor ajustado	€153 204 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	1,0000	Área	171,00 m2	€/ m2

VALOR UNITARIO FINAL

€153 204,00 /m2

VALOR TOTAL DEL TERRENO

€26 197 884,00

LINDEROS ACTUALES

NORTE	FABRICA DE BLOQUES DE CEMENTO EL CARMEN S.A.	Vivienda
SUR	CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 8 METROS.	Calle de acceso
ESTE	FABRICA DE BLOQUES DE CEMENTO EL CARMEN S.A.	Vivienda
OESTE	FABRICA DE BLOQUES DE CEMENTO EL CARMEN S.A.	Vivienda

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	507 317	1 092 536	1 461

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Terreno ubicado en San Nicolás, área 446 m2, esquinero, frente 43,95 m2, plano, valor €85.000.000	Oferta	7178-7838			28/10/2025
		Coordenadas	Este	507 858	Norte	1 092 571
2	Terreno ubicado por el plantel del MOPT, área 192 m2, esquinero, frente de 30,8 m, precio €35.000.000	Oferta	8731-6753			28/10/2025
		Coordenadas	Este	508 404	Norte	1 091 825
3	Terreno ubicado en Loyola, esquinero, plano, área 355,85 m2, frente 39,1 m, valor €62 000 000	Oferta	8731-6753			28/10/2025
		Coordenadas	Este	507 858	Norte	1 092 537

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.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-30104009203300-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Secundaria		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	17,27 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	SÍ		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	Todos	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	JASEC	Jardines y Parques	NO	Media
Electricidad	SÍ	JASEC	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	Municipal	Edificios Comerciales	SÍ	Media
Señal celular	SÍ	Todos	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales		NO	Media
Medidores instalados	Electricidad y Agua				Actividad del lugar
					Residencial-cormercial
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	7,99 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	21,40 m		Pendiente %	0	
Relación:	2,67834793		Tipo de vía:	2	
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, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:					
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	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: 82,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO		28/10/2025			
		No hay			
OBSERVACIONES					
La distancia de amarre a punto fijo medida en campo, concuerda con la indicada en el plano de catastro.					
La propiedad se ubica en zona catastrada, sin embargo, el certificado no fue aportado.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES								214-30104009203300-2025-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	97,00	280 000	27 160 000	60	41	I	0,4249	0,9191	10 606 659,00	23,4	109 347
Tienda	17,00	320 000	5 440 000	60	8	B	0,9244	0,9748	4 902 018,00	54,1	288 354
Cochera	17,00	75 000	1 275 000	60	8	I	0,9244	0,9191	1 083 257,00	51,0	63 721
Tendido	20,00	60 000	1 200 000	60	41	I	0,4249	0,9191	468 640,00	23,4	23 432
Cuartería	102,00	290 000	29 580 000	60	8	B	0,9244	0,9748	26 654 640,00	54,1	261 320
TOTAL	253,00		64 655 000						43 715 214,00		
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			¢43 715 214,00								
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0,00								
VALOR TOTAL			¢43 715 214,00								
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN										ESTADO	
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							
										O	ÓPTIMO
										MB	MUY BUENO
										B	BUENO
										I	INTERMEDIO
										R	REGULAR
										D	DEFICIENTE
										M	MALO
										MM	MUY MALO
										DM	DEMOLICIÓN

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				214-30104009203300-2025-U	
CONSTRUCCIONES					
Tipo de construcción existente: Vivienda y cuartería		Uso predominante: Residencial			
Estado de la edificación: Proyecto de construcción		Avance: 100%		Presupuesto: ¢	
Nombre del Profesional Responsable de la obra:					
Nombre del Desarrollador:			Número permiso construcción:		
Número de Contrato CFIA:					
Documentos de construcción adicionales:					
Propiedad utilizada por:		Nombre			
Vigencia del contrato de arrendamiento:					
Área construcción principal: 151,00 m2		Porcentaje de cobertura: 88,30%		Año de construcción: 1984	
DETALLE DE ELEMENTOS					
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC02		NÚMERO DE NIVELES: 2			
Estructura	Mampostería y muro seco		Sistema eléctrico:		
Paredes	1er nivel en mampostería y 2do nivel en materiales livianos		Entubado Conduit	SI	PARCIAL
Entrepiso	Concreto		Porcentaje	98%	
Techos	Estructura metálica		Caja breaker	SI	
Cubierta	Zinc ondulado		Interruptor	Diyuntores	
Cielos	1er nivel en fibrocemento y 2do nivel en tablilla plástica		Estado General	Regular	
Pisos	1er y 2do nivel en cerámica		Gas LP	Ubicación	
Fachada	Sencilla				
Aposentos	1er nivel: cochera, tienda, sala, comedor, cocina, tres dormitorios, dos baños, área de pilas, tendido y bodega. 2do nivel: comedor, cocina, 5 dormitorios, tres baños y área de pilas.				
Baños	1er nivel; dos baños con dos piezas. 2do nivel: tres baños con dos piezas		Estado Físico y Mantenimiento:		
Otros			Paredes	Regular	Cielos Bueno
Red de agua caliente	No hay		Pisos	Regular	Cubierta Bueno
Tanque captación de agua	Si hay				
Fisuras					
Repellos	Ninguno	Paredes	Ninguno	Pisos	Ninguno
Pisos	Ninguno				
OBRAS COMPLEMENTARIAS					
Estado de la edificación:		Avance:			
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN					
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para SÍ construcción:		
1			Equivalente al: 0,0%		
2			del monto del crédito destinado a construcción		
3					
4					
5					
6					
7					
OBSERVACIONES					
<p>El primer nivel funciona como una vivienda normal, el segundo nivel funciona como una cuartería con acceso independiente al primer nivel.</p> <p>En el primer nivel se observó un problema generalizado de humedad capilar, por lo que se observan los repellos deteriorados, con escamas y algunos desprendimientos, además de la consecuente afectación en las cajas eléctricas.</p> <p>Se observaron cables expuestos en la vivienda, en las zonas de las duchas y el área de pilas.</p>					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-30104009203300-2025-U



Frente de la propiedad



Calle de acceso al Norte



Calle de acceso al Sur



Propiedades al frente



Cochera



Parte de la fachada

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



Referencia 1



Referencia 2



Referencia 3

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-30104009203300-2025-U



Sala y comedor



Comedor



Cocina



Cocina



Tendido



Bodega

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-30104009203300-2025-U



Tendido



Pilas



Dormitorio principal



Baño principal



Dormitorio secundario



Dormitorio secundario

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-30104009203300-2025-U



Baño secundario



Cables en el área de la ducha



Caja de breaker



Cables expuestos en la bodega



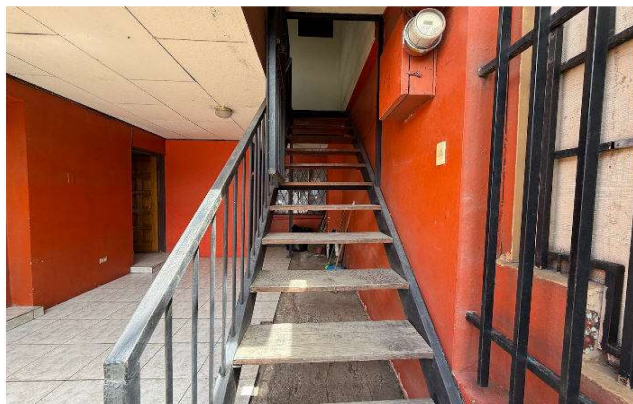
Problemas de humedad capilar



Problemas de humedad capilar

ANEXO FOTOGRÁFICO

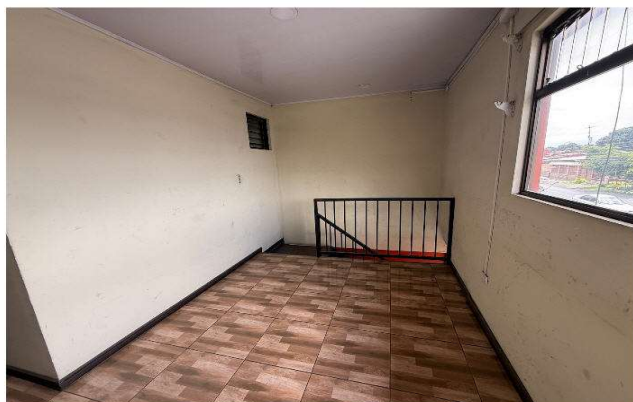
214-30104009203300-2025-U



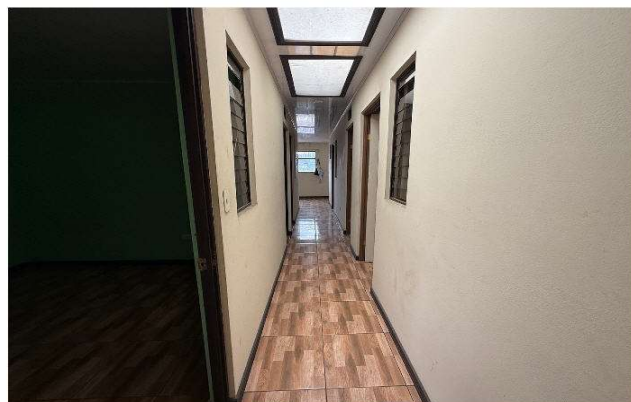
Gradas de acceso al segundo nivel



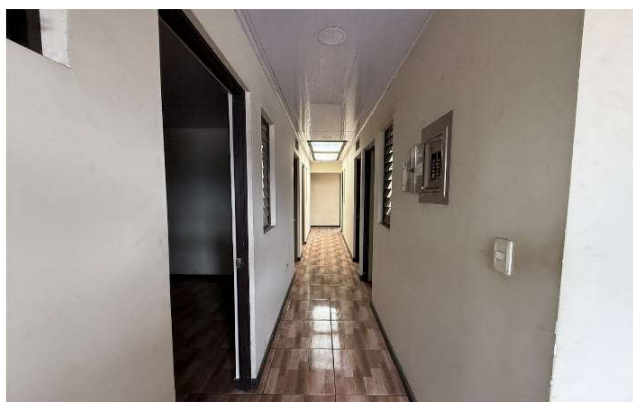
Comedor y cocina



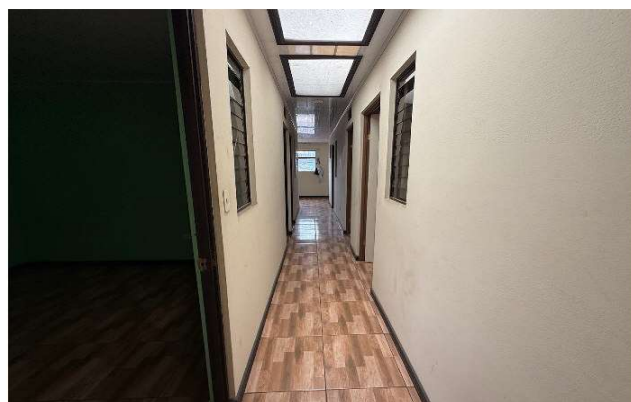
Comedor



Pasillo a dormitorios



Pasillo de dormitorios



Pasillo

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-30104009203300-2025-U



Dormitorio 1



Dormitorio 2



Baño 1



Baño 2



Dormitorio 3



Dormitorio 4

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-30104009203300-2025-U



Dormitorio 5



Baño de dormitorio 5



Área de pilas



Caja de breaker



Disyuntor principal



Perito en sitio

ESTUDIO DE REGISTRO

214-30104009203300-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 92033---000

PROVINCIA: CARTAGO **FINCA:** 92033 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000**SEGREGACIONES:** NO HAY**NATURALEZA:** LOTE 4 PARA CONSTRUIR CON UNA CASA**SITUADA EN EL DISTRITO 4-SAN NICOLAS CANTON 1-CARTAGO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO****FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA****LINDEROS:****NORTE :** FABRICA DE BLOQUES DE CEMENTO EL CARMEN S.A.**SUR :** CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 8 METROS.**ESTE :** FABRICA DE BLOQUES DE CEMENTO EL CARMEN S.A.**OESTE :** FABRICA DE BLOQUES DE CEMENTO EL CARMEN S.A.**MIDE:** CIENTO SETENTA Y UN METROS CUADRADOS**PLANO:**C-1348930-2009**FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:**NO HAY**IDENTIFICADOR PREDIAL:**301040092033__

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO NUMERO 92033 Y ADEMAS PROVIENE DE 2812 227 001

VALOR FISCAL: 62,527,165.00 COLONES**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL CIENTO VEINTINUEVE COLONES CON TRES CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2025-00334564-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 09-MAY-2025

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

Emitido el 27-10-2025 a las 22:57 horas

Imprimir

Regresar

Comprar

ESTUDIO DE CATASTRO

214-30104009203300-2025-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:	1348930
Año Inscripción:	10 Jun 2009	Área Plano:	171.00
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	207190.0
Coordenada Este:	543650.0	CRTM Norte:	1092222.0
CRTM Este:	507302.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
3 - CARTAGO	1 - CARTAGO	4 - SAN NICOLAS

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
0301931480	GLADYS	SOLANO	ESPINOZA

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
3 - CARTAGO	92033	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
3 - CARTAGO	92033	0		

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
3 - CARTAGO	377636	1980

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

CERTIFICADO INMOBILIARIO

214-30104009203300-2025-U

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


Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano
Provincia	3 - CARTAGO		
Cantón	301 - CARTAGO		
Distrito	30104 - SAN NICOLAS		
ID predio	30104009203300		
Número finca	3-0092033-0-0		
Área Plano Catastrado	171 m²		
Área Según Registro	171.0 m²		
Cautelar	<div> Tomo-Asiento No tiene Trámites Administrativos as <div> <div>1-1</div> <div><-1</div> <div>>-1</div> <div>1-1</div> </div> </div>		
Plano	313489302009		
ABRE	0		
Relación	1 - Relacion uno a uno		
Inconsistencias	<div> <div>1 - N</div> <div>2 - N</div> <div>3 - N</div> <div>4 - N</div> </div> <div> <div>5 - N</div> <div>6 - N</div> <div>7 - N</div> <div>8 - N</div> </div> <div> <div>9 - N</div> <div>10 - N</div> <div>12 - N</div> </div>		
Modificaciones	<div> <div>1 - N</div> <div>2 - N</div> <div>3 - N</div> <div>4 - N</div> </div> <div> <div>5 - N</div> <div>6 - N</div> <div>7 - N</div> <div>9 - N</div> </div>		

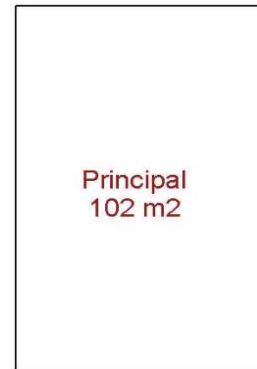
CROQUIS

214-30104009203300-2025-U

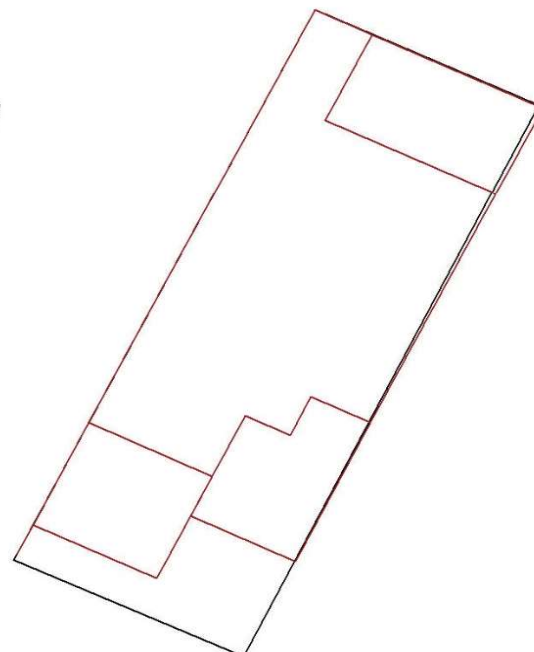
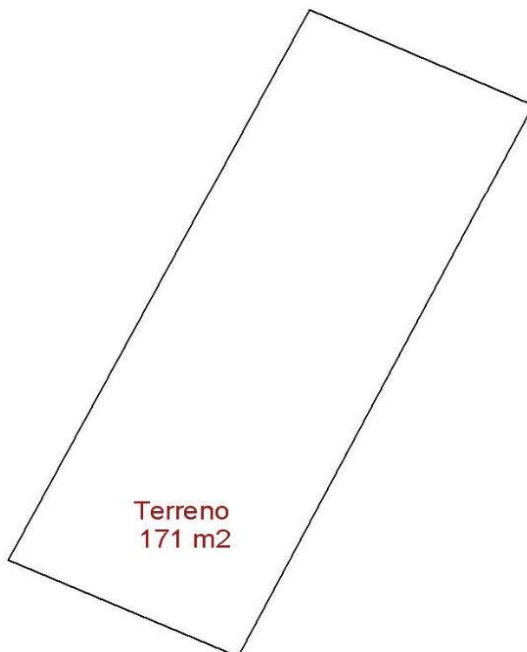
Vivienda



Apartamentos



MONTAJE



UBICACIÓN GOOGLE EARTH

214-30104009203300-2025-U



CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-30104009203300-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	Gladys Solano Espinoza	Número de Exdeudor 10101-1
3	Nombre del Perito que valoró:	Cristian Mora Picado	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: NO
5	Monto del avalúo	69 913 098,00	Avalúo anterior: 66 761 128,00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	La propiedad ya es un bien adjudicado del Banco		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Cristian Mora Picado	Emp. N° 606
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	30/10/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)