

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-30105018116600-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Avalúo de vivienda			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
Mena	Pernudi	José María		Céd. Identidad 1-1311-0305	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Proporción de Derechos	
				Céd. Jurídica 4-000-001021	100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	03 - CARTAGO				
Cantón:	01 - CARTAGO				
Distrito:	05 - AGUACALIENTE O (SAN FRANCISCO)				
Localidad:	Aguacaliente				
DIRECCIÓN EXACTA					
Urbanización Jardines de aguacaliente Lote 31 G, R3Q9+P7F Cartago, Provincia de Cartago					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca			Según el Plano	
Plano de catastro N°		C-655926-2000		140.00 m2	
Identificador Predial		30105018116600		140.00 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%		0.00 m2	Demasía NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢24 035 620.00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢20 461 255.00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢44 496 875.00	
VALOR EN LETRAS: CUARENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO COLONES 00/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial Local		
Uso predominante del bien:		Residencial Horizontal	Especifique: Vivienda		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢20 461 255.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES		La vivienda objeto de valoración corresponde a un bien adjudicado por el Banco Nacional de Costa Rica. Ver observaciones en descripción de construcciones.			
Nombre del Perito					
Ismael Antonio Quesada Arce					
Firma del Perito					
Tipo de Profesional		Arquitecto	Carnet	A-2620	
Código Perito SIACC		782	Emp.		
Nombre de la empresa		Ismael Antonio Quesada		Cód. Empresa	00000782
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		16 junio 2025	Fecha informe:		16 junio 2025
Números telefónicos para contacto		83841786			
Correo electrónico / Dirección WEB		iquesada@cfia.or.cr			

AVALUO DEL TERRENO						214-30105018116600-2025-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		180 663.38		159 638.55							
Área	140	142.00	1.0047	166	1.0578						
Regularidad	1	1	1.0000	1	1.0000						
Pendiente	0	0	1.0000	0	1.0000						
Nivel	0.4	1	1.0182	0	0.9881						
Ubicación	5	5	1.0000	3	0.9503						
Tipo de vía	4	4	1.0000	4	1.0000						
Servicios 1	4	4	1.0000	4	1.0000						
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000						
Factor de Homologación		1.0229		0.9932							
Valores Homologados		184 807.82		158 558.91							
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	€171 683 /m2			Valor ajustado	€171 683 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1.0000			Área	140.00 m2			€0 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL						€171 683.00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€24 035 620.00					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	LOTE 8-G					Vivienda					
SUR	AVENIDA SEGUNDA					Calle pública					
ESTE	LOTE 32-G					Vivienda					
OESTE	LOTE 30-G					Vivienda					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
PRECISIÓN											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
155	507 469					1 087 976					1 372
R3Q9+P7F											
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Dulce Nombre Cartago, Los Laureles, plano, seguridad				Oferta		88332712			14/6/2025	
					Coordenadas	Este		Norte			
2	Agua caliente de Cartago, con servicios, plano				Oferta		85501717			14/6/2025	
					Coordenadas	Este		Norte			
3											
					Coordenadas	Este		Norte			
4											
					Coordenadas	Este		Norte			
5											

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.

		Coordenadas	Este		Norte	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-30105018116600-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Acueducto Sanitario
Ancho de vía	8.00 m		Cordón	SÍ	Alcantarillado pluvial
Acera	SÍ		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ	Clase social	Media
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 300 m	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 500 m	Densidad poblacional	Alta
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 300 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ a 0 m		
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 700 m	Residencial	
Medidores instalados	Ninguno				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frete principal:	7.00 m		Nivel sobre calle:	0.40 m	
Fondo:	20.00 m		Pendiente %	0	
Relación:	2.85714286		Tipo de vía:	4	
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:					
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	125.00 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: 93.80%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
16/6/2025		No hay			
OBSERVACIONES					
No tiene					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-30105018116600-2025-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		
Cochera	35.00	240 000	8 400 000	65	16	D	0.8466	0.6780	4 821 565.00	37.3	137 759		
Pilas, tendido, pasillo	25.00	96 000	2 400 000	60	16	M	0.8311	0.4740	945 450.00	23.6	37 818		
Vivienda	80.00	320 000	25 600 000	65	16	D	0.8466	0.6780	14 694 240.00	37.3	183 678		
			-						-				
			-						-				
TOTAL	140.00		36 400 000						20 461 255.00				
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			¢20 461 255.00										
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0.00										
VALOR TOTAL			¢20 461 255.00										
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									



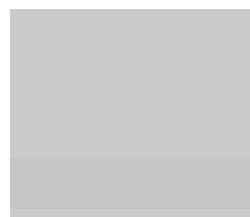
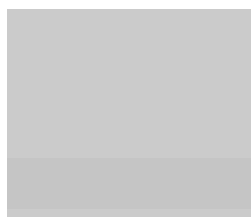
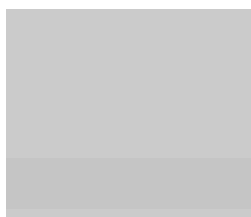
DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-30105018116600-2025-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente:	Vivienda unifamiliar de una planta	Uso predominante:	Residencial
Estado de la edificación:	Existente	Avance:	100% Presupuesto: ¢
Nombre del Profesional Responsable de la obra:			
Nombre del Desarrollador:			
Número de Contrato CFIA:		Número permiso construcción:	
Documentos de construcción adicionales:			
Propiedad utilizada por:		Nombre	
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal:	80.00 m2	Porcentaje de cobertura:	100% Año de construcción: 2009
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: <u>VC03</u>		NÚMERO DE NIVELES: <u>uno</u>	
Estructura	Prefabricado baldosas verticales	Sistema eléctrico:	
Paredes	Baldosas verticales	Entubado Conduit	<u>SI</u> <u>TOTAL</u>
Entrepiso	No aplica	Porcentaje	<u>100%</u>
Techos	Estructura metálica	Caja breaker	<u>SI</u>
Cubierta	Hierro galvanizado	Interruptor	<u>Diyuntores</u>
Cielos	Gypsum	Estado General	<u>Bueno</u>
Pisos	Cerámica	Gas LP	<u>Ubicación</u>
Fachada	Lineal portón y verja		
Aposentos	Cochera, sala, comedor cocina, cuatro dormitorios, área de pilas.	Estado Físico y Mantenimiento:	
Baños	Dos completos	Paredes	<u>Deficiente</u> Cielos <u>Deficiente</u>
Otros		Pisos	<u>Regular</u> Cubierta <u>Regular</u>
Red de agua caliente	No tiene		
Tanque captación de agua	No tiene		
Fisuras		Apreciación visual de desplome	
Repellos	<u>Ninguno</u>	Paredes	<u>Ninguno</u>
Pisos	<u>Ninguno</u>	Pisos	<u>Ninguno</u>
		Cielos	<u>Leve</u>
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación:		Avance:	
DESCRIPCIÓN			
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para <u>SÍ</u> construcción:
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
			Equivalente al: <u>0.0%</u> del monto del crédito destinado a construcción
OBSERVACIONES			
La vivienda se encuentra en estado de abandono y sin mantenimiento general. Se evidencian daños por actos vandálicos (falta una puerta de vidrio y un lavatorio en un baño), presencia de humedad en paredes y puertas, así como afectaciones en el cielo raso ocasionadas por filtraciones de agua. El portón frontal de acceso peatonal presenta un alto grado de corrosión.La pared prefabricada de la casa vecina al costado este, presenta un desplome considerable hacia la propiedad valorada. Adicionalmente, sobre dicha pared se ha instalado una canoa para la recolección de aguas pluviales provenientes del tapiche en ese sector.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-30105018116600-2025-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

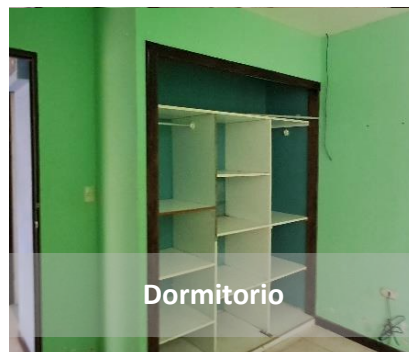
214-30105018116600-2025-U



Pasillo al este techado



Pilas y tendido techado



Dormitorio



Servicio sanitario



Servicio sanitario, sin lavatorio



Caja de disyuntores eléctricos



Instalación eléctrica entubada

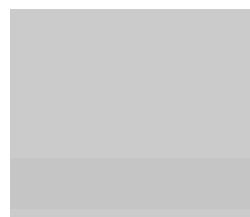
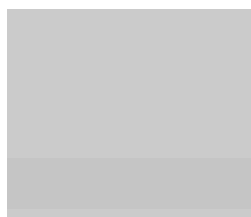
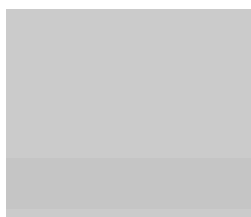
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



Comparable 1



Comparable 2



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-30105018116600-2025-U



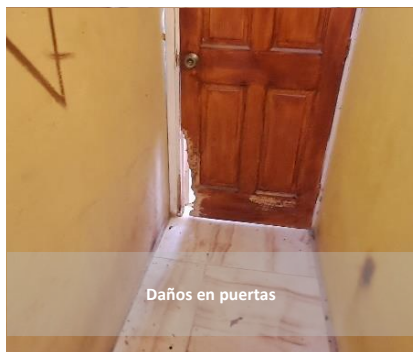
Pared del vecino al este se encuentra desplomada
1 a 2 cm en la parte alta



Paredes con daños por humedad



Cielo raso con daños por goteras



Daños en puertas



Buque sin puerta de vidrio



Daños por infestación de insectos



Puertas de dormitorios y baños daños por humedad

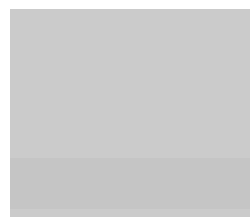
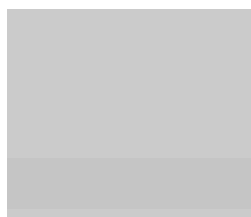
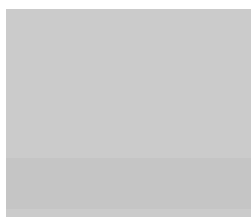
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



Comparable 1



Comparable 2



PLANO DE CATASTRO

214-30105018116600-2025-U



ESTUDIO DE REGISTRO

214-30105018116600-2025-U

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 181166---000**

PROVINCIA: CARTAGO **FINCA:** 181166 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR LOTE G--31.**SITUADA EN EL DISTRITO 5-AGUACALIENTE(SAN FRANCISCO CANTON 1-CARTAGO DE LA
PROVINCIA DE CARTAGO****FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA****LINDEROS:**

NORTE : LOTE 8-G

SUR : AVENIDA SEGUNDA

ESTE : LOTE 32-G

OESTE : LOTE 30-G

MIDE: CIENTO CUARENTA METROS CUADRADOS**PLANO:**C-0655926-2000**FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:**NO HAY**IDENTIFICADOR PREDIAL:**301050181166__**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:****FINCA DERECHO INSCRITA EN**

3-00162773 000

FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 55,816,858.00 COLONES**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y OCHO MIL SETENTA
COLONES CON CINCUENTA Y TRES CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00699783-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 20-OCT-2023

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

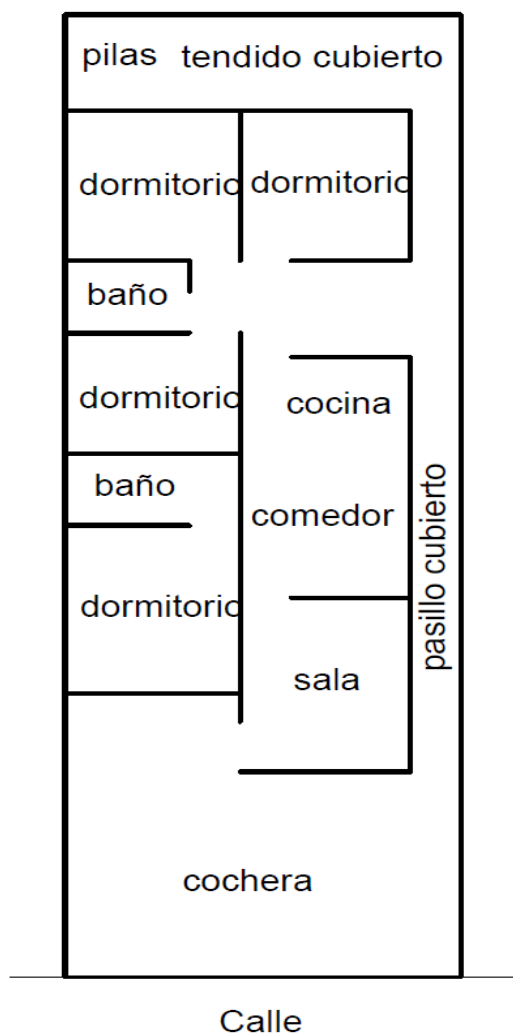
Emitido el 16-06-2025 a las 15:05 horas

UBICACIÓN DEL TERRENO Y CROQUIS DE LA VIVIENDA

214-30105018116600-2025-U



Croquis de la vivienda



CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-30105018116600-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	Mena Pernudi José María	Número de cédula 1-1311-0305
3	Nombre del Perito que valoró:	Ismael Antonio Quesada Arce	Empresa: Ismael Antonio Quesada
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Sí
5	Monto del avalúo	44 496 875.00	Monto solicitado: 44 653 486.40
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	La vivienda objeto de valoración corresponde a un bien adjudicado por el Banco Nacional de Costa Rica. Ver observaciones en descripción de construcciones.		
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Ismael Antonio Quesada Arce	Emp. N° 782
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	22/9/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)