

PROPOSITO DEL AVALÚO		Determinación del valor de mercado del inmueble para fines privados	
SOLICITANTE		Rodolfo Piedra Cerdas	
CLIENTE	Rodolfo Piedra Cerdas		
UBICACIÓN DEL INMUEBLE			
PROVINCIA	Cartago		
CANTÓN	La Unión		
DISTRITO	San Rafael		
LUGAR	Estancia Antigua, etapa 1		
DIRECCIÓN	Urbanización Estancia Antigua, primera etapa, Lote 24, Bloque F, San Rafael, La Unión, Cartago.		
INSCRIPCIÓN			
PROPIETARIO	Rodolfo Enrique del Socorro Piedra Cerdas		
Cédula Identidad	3-0292-0973		
Folio Real N°	172313-000		
N° Plano Catastrado	C-0546623-1999		
Extensión		Linderos	
Según Registro Público:	244,48 m²	Norte	Calle pública
Según Plano Catastro:	244,48 m²	Sur	Lote #1 y #22
		Este	Lote #23
		Oeste	Lote #25
VALOR EN COLONES			
VALOR DEL TERRENO	₡	46,940,160.00	
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	₡	132,500,314.00	
VALOR TOTAL	₡	179,440,474.00	
Peritaje realizado por:		Ing. José Alberto Díaz Vidaurre	
Fecha de informe: 30/04/2026			
Vº Bº			
Ing. José Alberto Díaz Vidaurre			
Carnet CFIA ICO 3075			

OBSERVACIONES GENERALES

El presente avalúo se realiza con base en una inspección ocular del inmueble, así como en la información suministrada por el propietario y la disponible en fuentes públicas y de mercado, asumiéndose como correcta y veraz para efectos del presente informe.

La valoración se desarrolla bajo el enfoque de mercado, mediante la comparación con bienes inmuebles de características similares ubicados en el mismo sector, aplicando los respectivos factores de homologación para ajustar las diferencias en área, estado de conservación, calidad constructiva, ubicación y demás variables relevantes.

El inmueble corresponde a una vivienda de dos plantas, construida en sistema tradicional de mampostería de block con estructura de concreto reforzado, con distribución funcional acorde a su tipología y con acabados de calidad media-alta, clasificada dentro de la categoría VC04 según la clasificación vigente.

No se realizaron estudios técnicos especializados tales como análisis estructurales, geotécnicos, eléctricos o sanitarios, por lo que no se asume responsabilidad por vicios ocultos, defectos constructivos no visibles o condiciones del subsuelo.

Se considera que el terreno presenta condiciones normales de forma, topografía y acceso, contando con disponibilidad de servicios básicos, y que su uso es conforme a la normativa urbanística de la zona, salvo prueba en contrario.

El valor determinado corresponde a las condiciones del mercado a la fecha de la inspección y elaboración del informe, por lo que puede variar en el tiempo debido a factores económicos, oferta y demanda, o cambios en el entorno inmediato.

Este avalúo tiene carácter técnico y se emite para los fines indicados por el solicitante, no pudiendo ser utilizado para propósitos distintos sin la debida autorización del profesional responsable.

OBSERVACIONES GENERALES

FUENTES DE INFORMACIÓN Y SELECCIÓN DE COMPARABLES Para la determinación del valor del terreno, se utilizó el enfoque de mercado mediante la recopilación y análisis de propiedades comparables ofertadas en el sector de San Rafael, La Unión, Cartago, específicamente dentro de la Urbanización Estancia Antigua y zonas inmediatas con características homogéneas. Los comparables fueron obtenidos de fuentes públicas digitales especializadas en bienes raíces y plataformas de comercialización inmobiliaria, entre ellas: Portales inmobiliarios en línea de cobertura nacional
Publicaciones activas en redes sociales (Facebook Marketplace y grupos especializados en venta de propiedades)

Sitios web de agencias inmobiliarias y corredores independientes Las propiedades seleccionadas corresponden a viviendas unifamiliares de dos plantas, con áreas de terreno y construcción similares, ubicadas dentro de la misma urbanización y zonas inmediatas de La Unión, lo que garantiza condiciones comparativas adecuadas en cuanto a ubicación, servicios, tipología constructiva y entorno urbano. Se procedió a realizar los ajustes correspondientes mediante factores de homologación, con el fin de compensar diferencias en área construida, calidad de acabados, estado de conservación y características particulares de cada inmueble, permitiendo así obtener valores unitarios comparables y consistentes. Cabe indicar que los valores utilizados corresponden a precios de oferta, por lo que se reconoce la posibilidad de variaciones respecto a precios reales de cierre; sin embargo, estos representan adecuadamente la tendencia del mercado en el momento del análisis. Se adjuntan como respaldo las referencias de los comparables utilizados, disponibles en las siguientes fuentes digitales: Fuentes utilizadas: Inmobiliaria.com (<https://www.inmobiliaria.com>) y Coldwell Banker del Este (<https://www.coldwellbanker.cr>).

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y SU ENTORNO									
VÍAS DE COMUNICACIÓN				ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS					
Tipo de ruta	Calle pública		Caño	No	Sistema sanitario	Tanque séptico			
Material	Asfalto		Cuneta	Si	Alcantarillado pluvial	Si			
Acera	Si		Cordón	Si					
ACCESO A LA FINCA					Calle pública				
SERVICIOS					DATOS SOCIOECONÓMICOS				
Teléfono	Si	Internet por cable	Si	Clase social	Media				
Alumbrado	Si	Jardines y parques	Si	Clase social en zonas cercanas	Media				
Electricidad	Si	Transporte público	Si	Densidad poblacional	Media				
Agua potable	Si	Edificios comerciales	Si	Actividad del lugar					
Señal de Celular	Si	Recolección de basura	Si	Residencial					
TV por cable	Si	Edificios públicos y comunales	Si						
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORIA DE SERVICIOS									
Frete principal	13.11		Nivel sobre calle	0%					
Fondo	18.65		Pendiente %	0%					
Relación	0.7		Tipo de vía	Asfaltada					
Servicios S1	4		Ubicación	Medianero					
Servicios S2	16								
RIESGOS POTENCIAL ES									
Arboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados								No	
Estado físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres)								No	
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	No aplica	Probabilidad de daños	Ninguno				
Topografía	Plana	Pendiente	Baja	Riesgo de deslizamiento	Bajo				
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA									
La zona presenta un grado urbanización estimado de:				95%					
AFECTACIONES DEL BIEN									
FECHA ESTUDIO									
GRAVAMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES									
4/30/2026									
Anotaciones sobre la finca: No hay; Gravámenes o Afectaciones: Sí (hipoteca y servidumbres)									
OBSERVACIONES									
Gravámenes y afectaciones: (1) Hipoteca en primer grado a favor del Banco Nacional de Costa Rica (cédula jurídica 4-000-001021), citas 2017-487487-01-0001-001, por monto de ₡109.236.000 (ciento nueve millones doscientos treinta y seis mil colones), inscrita el 18-JUL-2017 con vencimiento al 18-JUL-2047 (plazo de 30 años). Deudor: Rodolfo Enrique del Socorro Piedra Cerdas. (2) Servidumbres sirvientes (citas 398-18742-01-0005-001 y 398-18742-01-0006-001) y servidumbre pluvial (citas 398-18742-01-0010-001), todas sobre la finca de referencia. Anotaciones sobre la finca: No hay.									

AVALÚO DEL TERRENO										
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO										
Características		SUJETO	COMPARABLES							
			1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor	
VALOR c/m2			160,650.00		206,250.00		260,100.00		191,250.00	
Area	244.48	215.00	1.0000	272.00	1.0000	200.00	1.0000	200.00	1.0000	
Nivel	0	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	
Forma	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	
Pendiente	0%	0%	1.0000	0%	1.0000	0%	1.0000	0%	1.0000	
Ubicación	5	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000	
Servicios 1	4	4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000	
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000	
Tipo de vía	4	4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000	
			1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	
			1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	
Factor de Homologación		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		0.0000
Valores Homologados		160,650.00		206,250.00		260,100.00		191,250.00		
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO										
DESCRIPCIÓN		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	€192,000 /m2	Valor ajustado	€192,000 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1.0000	Área	244.48 m2		c0 / m2					
VALOR UNITARIO FINAL					€192,000.00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO					€46,940,160.00					
DESCRIPCION DE LA FINCA Y SU ENTORNO										
NORTE	Calle pública									
SUR	Lote #1 y #22									
ESTE	Lote #23									
OESTE	Lote #25									
Factor 1	Inmobiliaria.com - Residencial Estancia Antigua									
Factor 2	Coldwell Banker del Este - Residencial Privado en Tres Ríos									
Factor 3	Inmobiliaria.com - Urbanización Estancia Antigua									
Factor 4	Coldwell Banker del Este - Cerca de Terramall, La Unión									

AVALUO DE CONSTRUCCIONES

CONSTRUCCIONES

Forma de explotación	Area m2	V. Unit. c / m2	VRN c	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR €	FUV Años	Valor Unitario Final €/m2
Vivienda (do	388.96	450,000	175,032,000	60	17	B	0.8182	0.9200	131,754,365.60	45.2	338,735
									-		
TOTAL	388.96		175,032,000						131,754,365.60		

TRABAJOS ADICIONALES

Forma de explotación	Unid ml	V. Unit. c / ml	VRN c	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR €	FUV Años	Valor Unitario Final €/ m2
Tapias	7.00	150,000	1,050,000	50	17	B	0.7722	0.9200	745,948.00	35.5	106,564
TOTAL			1,050,000						745,948.00		

MEJORAS DEL TERRENO	
1	MEJORAS DEL TERRENO
2	MEJORAS DEL TERRENO
3	MEJORAS DEL TERRENO
4	MEJORAS DEL TERRENO
5	MEJORAS DEL TERRENO
6	MEJORAS DEL TERRENO
7	MEJORAS DEL TERRENO
8	MEJORAS DEL TERRENO
9	MEJORAS DEL TERRENO
10	MEJORAS DEL TERRENO
11	MEJORAS DEL TERRENO
12	MEJORAS DEL TERRENO
13	MEJORAS DEL TERRENO
14	MEJORAS DEL TERRENO
15	MEJORAS DEL TERRENO
16	MEJORAS DEL TERRENO
17	MEJORAS DEL TERRENO
18	MEJORAS DEL TERRENO
19	MEJORAS DEL TERRENO
20	MEJORAS DEL TERRENO
21	MEJORAS DEL TERRENO
22	MEJORAS DEL TERRENO
23	MEJORAS DEL TERRENO
24	MEJORAS DEL TERRENO
25	MEJORAS DEL TERRENO
26	MEJORAS DEL TERRENO
27	MEJORAS DEL TERRENO
28	MEJORAS DEL TERRENO
29	MEJORAS DEL TERRENO
30	MEJORAS DEL TERRENO
31	MEJORAS DEL TERRENO
32	MEJORAS DEL TERRENO
33	MEJORAS DEL TERRENO
34	MEJORAS DEL TERRENO
35	MEJORAS DEL TERRENO
36	MEJORAS DEL TERRENO
37	MEJORAS DEL TERRENO
38	MEJORAS DEL TERRENO
39	MEJORAS DEL TERRENO
40	MEJORAS DEL TERRENO
41	MEJORAS DEL TERRENO
42	MEJORAS DEL TERRENO
43	MEJORAS DEL TERRENO
44	MEJORAS DEL TERRENO
45	MEJORAS DEL TERRENO
46	MEJORAS DEL TERRENO
47	MEJORAS DEL TERRENO
48	MEJORAS DEL TERRENO
49	MEJORAS DEL TERRENO
50	MEJORAS DEL TERRENO
51	MEJORAS DEL TERRENO
52	MEJORAS DEL TERRENO
53	MEJORAS DEL TERRENO
54	MEJORAS DEL TERRENO
55	MEJORAS DEL TERRENO
56	MEJORAS DEL TERRENO
57	MEJORAS DEL TERRENO
58	MEJORAS DEL TERRENO
59	MEJORAS DEL TERRENO
60	MEJORAS DEL TERRENO
61	MEJORAS DEL TERRENO
62	MEJORAS DEL TERRENO
63	MEJORAS DEL TERRENO
64	MEJORAS DEL TERRENO
65	MEJORAS DEL TERRENO
66	MEJORAS DEL TERRENO
67	MEJORAS DEL TERRENO
68	MEJORAS DEL TERRENO
69	MEJORAS DEL TERRENO
70	MEJORAS DEL TERRENO
71	MEJORAS DEL TERRENO
72	MEJORAS DEL TERRENO
73	MEJORAS DEL TERRENO
74	MEJORAS DEL TERRENO
75	MEJORAS DEL TERRENO
76	MEJORAS DEL TERRENO
77	MEJORAS DEL TERRENO
78	MEJORAS DEL TERRENO
79	MEJORAS DEL TERRENO
80	MEJORAS DEL TERRENO
81	MEJORAS DEL TERRENO
82	MEJORAS DEL TERRENO
83	MEJORAS DEL TERRENO
84	MEJORAS DEL TERRENO
85	MEJORAS DEL TERRENO
86	MEJORAS DEL TERRENO
87	MEJORAS DEL TERRENO
88	MEJORAS DEL TERRENO
89	MEJORAS DEL TERRENO
90	MEJORAS DEL TERRENO
91	MEJORAS DEL TERRENO
92	MEJORAS DEL TERRENO
93	MEJORAS DEL TERRENO
94	MEJORAS DEL TERRENO
95	MEJORAS DEL TERRENO
96	MEJORAS DEL TERRENO
97	MEJORAS DEL TERRENO
98	MEJORAS DEL TERRENO
99	MEJORAS DEL TERRENO
100	MEJORAS DEL TERRENO

Forma de explotación	Area m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	FUV Años	Valor Unitario Final ¢ / m2
									-		0
											0
TOTAL			-						-		

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	
1	2
3	4
5	6
7	8
9	10
11	12
13	14
15	16
17	18
19	20
21	22
23	24
25	26
27	28
29	30
31	32
33	34
35	36
37	38
39	40
41	42
43	44
45	46
47	48
49	50
51	52
53	54
55	56
57	58
59	60
61	62
63	64
65	66
67	68
69	70
71	72
73	74
75	76
77	78
79	80
81	82
83	84
85	86
87	88
89	90
91	92
93	94
95	96
97	98
99	100

CONSTRUCCIONES	₡	132,500,313.60
VALOR TOTAL	₡	132,500,313.60

Descripción de la construcción

DESCRIPCIÓN	
Tipología según ONT	VC04
Tipo de construcción	Mampostería de block, con estructura de concreto reforzado. Entrepiso de concreto.
Vida útil	60 años
Edad en años	17 años
Área de construcción	388,96 m² (dos plantas de 194,48 m² c/u)
Estado de conservación	Bueno
	Dos niveles. Primera planta: sala, comedor, cocina, sala de TV, cuarto de costura, cochera, dormitorio y baño de servicio, pilas, terraza. Segunda planta: tres dormitorios, dos baños, taller y terraza.
Distribución	
Paredes	Mampostería de block de concreto, repellada y pintada (internas y externas)
Piso	Cerámica en todas las áreas
Estructura de techos	Estructura metálica con cerchas
Cubierta	Lámina de zinc ondulado
Cielos	Escrayola
Repellos	Repello fino con acabado pintado
Baños	Acabados en cerámica, loza sanitaria estándar en buen estado (2 baños + baño de servicio)
Puertas	Madera en tablero
Ventanas	Marcos de aluminio con vidrio
Instalación eléctrica	Sistema entubado, 220V, tablero de distribución tipo breaker en muy buen estado
Instalación sanitaria	Conectada a red de cañería; aguas servidas a tanque séptico
Muebles	Mueble de cocina en muy buen estado; closets de madera en dormitorios
Escaleras	Estructura de concreto
Otros:	Portón eléctrico de garaje en buen estado. Tapias perimetrales (7 ml).

OBSERVACIONES:

La vivienda se mantiene en buen estado de conservación. Paredes y entrepiso totalmente en concreto. Sistema eléctrico y mueble de cocina en muy buen estado. Closets de madera en dormitorios. Portón eléctrico de garaje funcional. Únicamente requiere mantenimiento de pintura en fachada. Acabados de calidad media-alta acordes a categoría VC04.

AVALUO TECNICO

Ing. José Alberto Díaz Vidaurre — Carnet CFIA ICO 3075

FOTOS 1



AVALUO TECNICO

Ing. José Alberto Díaz Vidaurre — Carnet CFIA ICO 3075

FOTOS 2



**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 172313—000**

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 172313 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR LOTE 24 BLOQUE F CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 4-SAN RAFAEL CANTON 3-LA UNION DE LA PROVINCIA DE CARTAGO
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:
NORTE : CALLE PUBLICA
SUR : LOTE 1 Y 22
ESTE : LOTE 23
OESTE : LOTE 25

MIDE: DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO METROS CON CUARENTA Y OCHO DECIMETROS
CUADRADOS
PLANO:C-0546623-1999
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL:303040172313__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
3-00168457	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 181,275,136.00 COLONES

PROPIETARIO:
RODOLFO PIEDRA CERDAS
CEDULA IDENTIDAD 3-0292-0973
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
ESTIMACIÓN O PRECIO: DOSCIENTOS MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 0577-00060474-02
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 22-OCT-2008

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

SERVIDUMBRE SIRVIENTE
CITAS: 398-18742-01-0005-001
FINCA REFERENCIA 00059322 000
AFECTA A FINCA: 3-00172313 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE SIRVIENTE
CITAS: 398-18742-01-0006-001
FINCA REFERENCIA 00059322 000
AFECTA A FINCA: 3-00172313 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE SIRVIENTE
CITAS: 398-18742-01-0006-001
FINCA REFERENCIA 00059322 000
AFECTA A FINCA: 3-00172313 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERV. PLUVIAL
CITAS: 398-18742-01-0010-001
FINCA REFERENCIA 3059322 000
AFECTA A FINCA: 3-00172313 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
CITAS: 2017-487487-01-0001-001
INICIA EL: 18-JUL-2017
FINALIZA EL: 18-JUL-2047
AFECTA A FINCA: 3-00172313 -000
MONTO: CIENTO NUEVE MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL COLONES
INTERESES: CREDITO ABIERTO LOS QUE RIJAN AL MOMENTO DE LA FORMALIZACION DE
CADA SUBPRESTAMO
INICIA: 18 DE JULIO DE 2017
VENCE: 18 DE JULIO DE 2047
FORMA DE PAGO: CREDITO ABIERTO EL PLAZO ES DE 30 AÑOS
RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO
RESPONDE POR: CIENTO NUEVE MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL COLONES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD
ACREEDOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEUDOR
RODOLFO ENRIQUE DEL SOCORRO PIEDRA CERDAS
CEDULA IDENTIDAD 3-0292-0973

30/4/26, 12:53 p.m.

about:blank

ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 30-04-2026 a las 12:51 horas