

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-30301007987800-2026-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Avalúo de vivienda			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Identidad 4-000-001021			
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Identidad 4-000-001021		Proporción de Derechos 100%	
NOMBRE EX DEUDOR (S)					
Omodeo	Montes	Adriana María	Céd. Identidad 1-1368-0844	100%	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	03 - CARTAGO				
Cantón:	01 - CARTAGO				
Distrito:	03 - CARMEN				
Localidad:	Sector Puente Bailey				
DIRECCIÓN EXACTA					
Frente al restaurante La Casona Mexicana (387 m al este del puente Bailey)					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	C1856438-2015		Según el Plano		
Plano de catastro N°	30301007987800		491,00 m2		
Identificador Predial			491,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		₡66 483 364,00			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		₡30 851 360,80			
VALOR TOTAL DEL BIEN		₡97 334 724,80			
VALOR EN LETRAS:		NOVENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS VEINTICUATRO COLONES CON OCHENTA CÉNTIMOS			
Tiempo estimado para la venta del bien:		24	meses	Ámbito máximo de mercado potencial Local	
Uso predominante del bien:		Comercial	Especifique:		Bodega
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		₡30 851 360,80			
OBSERVACIONES GENERALES		SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ Actualmente en el sitio se aprecia una bodega que ha sufrido en parte desmantelamiento de elementos como puertas, parte de ventanería, sistema eléctrico. En apariencia también existía una vivienda que fue prácticamente desmantelada al 90%. En la bodega se aprecia un problema de fuga e agua interna. Se recomienda la revisión topográfica de la medidas del frente y del contrafrente al ser las medidas en campo discrepantes aproximadamente en 40 cm.			
Nombre del Perito		Ing. Ronny González Mora			
Tipo de Profesional		Ing. Construcción	Carnet	Firma del Perito	
Código Perito SIACC		811	Emp.	Identificación N°	
Nombre de la empresa		No aplica		Cód. Empresa	
Nombre y firma representante legal de la empresa		No aplica			
Fecha inspección:		16 febrero 2026	Fecha informe:		16 febrero 2026
Números telefónicos para contacto		89924015			
Correo electrónico / Dirección WEB		rvaluacion@aymsa.net			

AVALÚO DEL TERRENO				214-30301007987800-2026-U			
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO				TC:		¢500,00/\$	
Características	SUJETO	COMPARABLES					
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor	
VALOR ¢/m²		175 000,00	225 000,00	225 000,00		0,00	
Área m²	491,00	375 0,9500	295 1,1500	200 1,3000	1,0000	1,0000	
Ubicación		similar 1,0000	menor 0,8500	mejor 0,8500	1,0000	1,0000	
Negociación		si 0,9000	si 0,9000	si 0,9000	1,0000	1,0000	
Topografía		menor 1,1000	similar 1,0000	similar 1,0000	1,0000	1,0000	
Equipamiento		similar 1,0000	mejor 0,8000	mejor 0,8000	1,0000	1,0000	
Calidad Proyecto		similar 1,0000	mejor 0,8500	mejor 0,8500	1,0000	1,0000	
Nivel calle		similar 0,9000	mejor 0,9000	mejor 0,9000	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		0,8465	0,5384	0,6086	1,0000	1,0000	
Valores Homologados		148 128,75	121 141,58	136 942,65			
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	¢135 404 /m2	Valor ajustado	¢135 404 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,0000	Área	491,00 m2	¢0 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL			¢135 404,00 / m2				
VALOR TOTAL DEL TERRENO			¢66 483 364,00				
LINDEROS ACTUALES							
NORTE	J.L.R.S. S.A.			Local			
SUR	Carretera Nacional			Carretera			
ESTE	Franklin Otoniel Guerrero Beltrán			Taller mecánico			
OESTE	Callejón de acceso en medio Fernando Carballo Jiménez			Callejón			
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05							
VÉRTICE	ESTE			NORTE		Altitud	
1413	509 121			1 092 438		1 538	
Plus Code: V3HM+V7H Cartago, Provincia de Cartago							
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES							
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Venta lote, lado del puente bailey. Similares condiciones, frente a calle nacional. Contacto H. González.	Oferta	88363617			16/2/2026	
		Coordenadas	Este	508 702	Norte	1 092 629	
2	Venta lote, Cond. Monte Alto. Mejores condiciones equipamiento urbano. Contacto Carolina Paniagua.	Oferta	87909456			16/2/2026	
		Coordenadas	Este	509 468	Norte	1 092 226	
3	Venta lote en Cond. Brumas del Bailey. Mejores condiciones equipamiento urbano. Contacto: Inhaus	Oferta	85501717			16/2/2026	
		Coordenadas	Este	509 065	Norte	1 092 382	
4		Coordenadas	Este		Norte		
5		Coordenadas	Este		Norte		

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				214-30301007987800-2026-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Primaria	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Asfalto	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	13,34 m	Cordón	NO		
Acera	NO	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 1000 m	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 50 m	Densidad poblacional	Media
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 500 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ a 50 m	Mixto proyectos residenciales y comerciales	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 800 m		
Medidores instalados	Sólo Agua				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	13,34 m	Nivel sobre calle:	1,00 m		
Fondo:	36,72 m	Pendiente %	0		
Relación:	2,752624	Tipo de vía:	3		
Servicios	S1 1	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 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: 75,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO					
16/2/2026	No hay				
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:				NO	
OBSERVACIONES					
No hay					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-30301007987800-2026-U	
CONSTRUCCIONES											
Forma de explotación	Área m ²	V. Unit. ¢ / m ²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m ²
Taller nivel 1	126,00	225 000	28 350 000	60	30	R	0,6250	0,8190	14 511 672,00	30,7	115 172
Taller nivel 2	127,00	200 000	25 400 000	60	30	R	0,6250	0,8190	13 001 625,00	30,7	102 375
			-						-		
TOTAL	253,00		53 750 000						27 513 297,00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS											
Forma de explotación	Área m ²	V. Unit. ¢ / m ²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m ²
Murete y malla lateral m)	36,70	90 000	3 303 000	50	30	I	0,5200	0,9191	1 578 613,80	23,9	43 014
Areas contrapiso externo	175,00	30 000	5 250 000	40	30	B	0,3438	0,9748	1 759 450,00	13,4	10 054
			-						-		
TOTAL	211,70		8 553 000						3 338 063,80		
MEJORAS AL TERRENO											
Forma de explotación	Área m ²	V. Unit. ¢ / m ²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m ²
No hay			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL			-						-		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES											
CONSTRUCCIONES			¢27 513 297,00								
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢3 338 063,80								
VALOR TOTAL			¢30 851 360,80								
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN											
DEFINICIONES											
Área	Dimensión de la construcción	Estado	Estado físico del bien (Actual)								
	Medida en metros, m ² , 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: <i>Ross-Heidecke</i>											
ESTADO	O	ÓPTIMO									
	MB	MUY BUENO									
	B	BUENO									
	I	INTERMEDIO									
	R	REGULAR									
	D	DEFICIENTE									
M	MM	MALO									
	MM	MUY MALO									
	DM	DEMOLICIÓN									

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-30301007987800-2026-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: Bodega Uso predominante: Comercial
Estado de la edificación: Existente Avance: 100% Presupuesto: ₡
Documentos de construcción adicionales:
Nombre del Desarrollador:
Número de Contrato CFIA: No.de licencia (permiso) municipal de construcción:
Documentos de construcción adicionales:
Propiedad utilizada por: Propietario Nombre: Banco Nacional de Costa Rica
Vigencia del contrato de arrendamiento:
Área construcción principal: 253,00 m2 Porcentaje de cobertura: 100% Año de construcción: 2001

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		BO02	NÚMERO DE NIVELES:	2
Estructura	Mampostería bloques de concreto		Sistema eléctrico:	
Paredes	Bloques de concreto		Cableado entubado:	No Interruptor: Cuchilla
Entrepiso	Cadenillo metálico y losa concreto		Tablero eléctrico (caja de breaker):	No
Estruc. Techo	Metálica		Estado General:	Malo <i>*Inspección vía muestra*</i>
Cubierta	Metálica		Sistema de evacuación pluvial:	
Cielos	No tiene		Canoas y bajantes:	No Estado: Malo
Pisos	Cerámicos		Otro sistema (indique):	
Fachada	Moderna			
Aposentos	Nivel 1: area abierta de bodega con medio baño. Nivel 2: área abierta de bodega.		Tanques de Gas:	
			Gas LP:	Ubicación:
			<i>En caso de encontrarse dentro, adjuntar fotografías de la ubicación y estado</i>	
Parqueos	4	Ubicación: En edificación cubierto	Estado Físico y de Mantenimiento General:	
Otros			Paredes	Bueno Cielos Malo
Red de agua caliente	No aplica		Pisos	Regular Cubierta Bueno
Tanque captación de agua	No aplica			

Fisuras

Repellos Ninguno Pisos Ninguno Paredes Ninguno Pisos Ninguno Cielos Ninguno

Apreciación visual de desplome
OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación: Avance:

DESCRIPCIÓN
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

Etapas	% avance acum.	% de giro	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro:
1				Equivalente al: 0,0%
2				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.
3				
4				
5				
6				
7				

OBSERVACIONES

Esta bodega muestra indicios de fuga o filtración de aguas en el nivel 1. La bodega no tiene sistema eléctrico ni acometida, faltan ventanas, puertas externas, sistema losa sanitaria mal estado, pintura mal estado. En el sector posterior donde existía una vivienda según último informe, ya no existe, pues fue demantelada, solamente tiene en pie paredes en material liviano algunas en regular estado. En pared del fondo del terreno se aprecia filtración constante de agua desde terreno vecino. En apariencia parte del lindero este sector posterior está invadido por cubierta de techo de taller vecino. Aparenta que dirección de las aguas pluviales de taller vecino desaguan en el terreno valuado.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-30301007987800-2026-U

N
M


Frente



Fachada



frente



lateral



contrapiso


restos de
antigua vivienda

restos de
antigua vivienda

restos de
antigua vivienda

restos de
antigua vivienda


Frente


filtracion de
terreno vecino

Sin sistema
eléctrico

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES


1



2



3

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-30301007987800-2026-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1

2

PLANO DE CATASTRO

214-30301007987800-2026-U

INSCRIPCIÓN: 3-1856438-2015

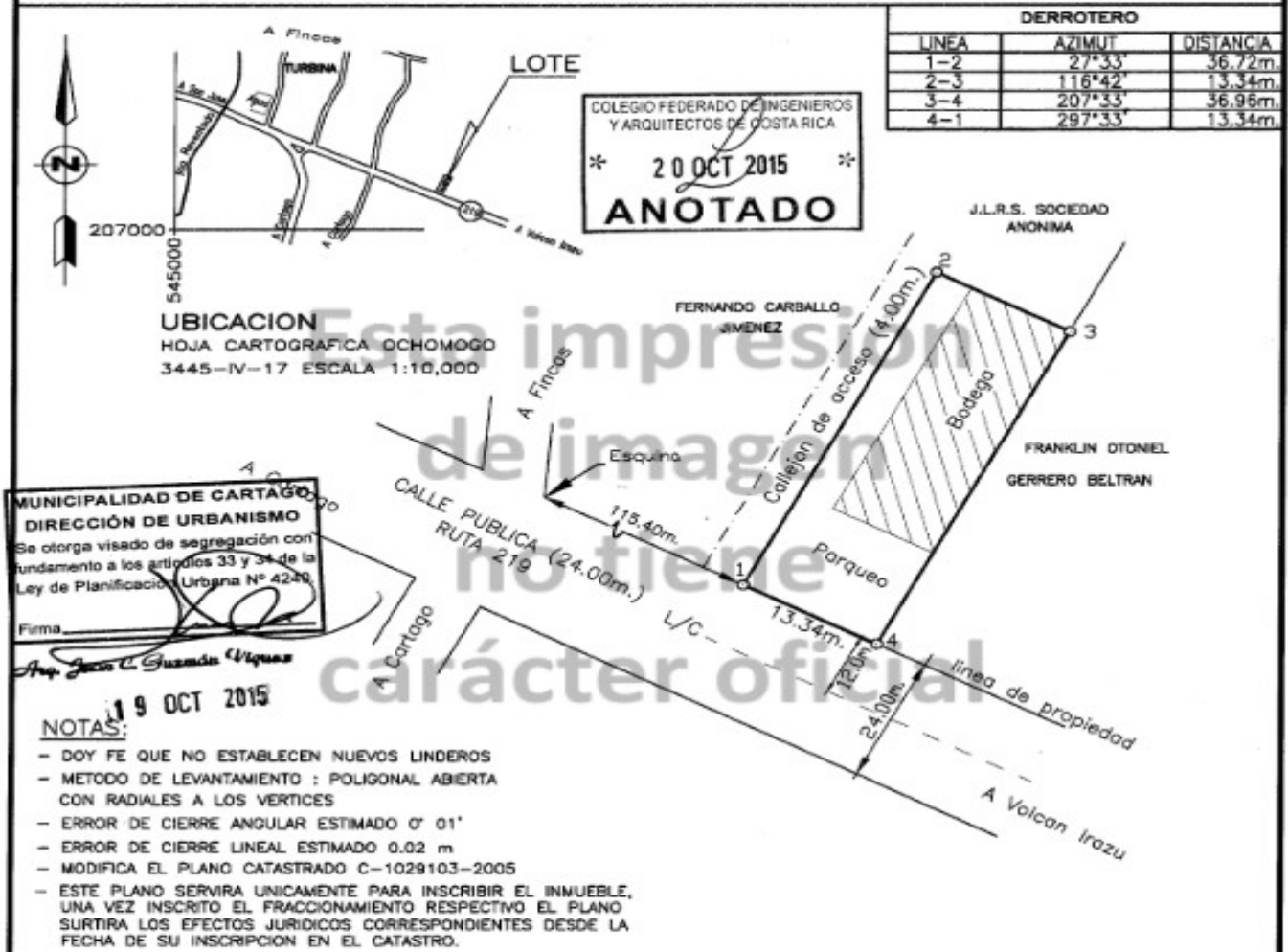
Fecha: 30/10/2015 08:02:44
Registrado: 20/10/2015 08:26:38
2C00F04E7E7264C456A6EE33CF7696D

Catastro Nacional

2015-53954-C

20/10/2015 08:26:38

Reingreso



ES PARTE DE LA FINCA NUMERO:

300079878-000

AREA SEGUN REGISTRO 560m²

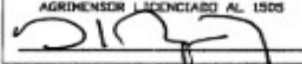
SITUADO EN
TURBINA

DISTRITO 3 CARMEN

CANTON 01 CARTAGO

PROVINCIA 3 CARTAGO

AREA
491m²
ESCALA
1 : 500
FECHA
JUNIO, 2015
PROTOCOLO
TOMO 17935
FOLIO 114
DANIEL ROJAS MARIN
AGROMENSUR LICENCIADO AL 1905


ARCHIVO
269-15

INFORME REGISTRAL

214-30301007987800-2026-U

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 79878---000**

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 79878 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000[**SEGREGACIONES: SI HAY**](#)**NATURALEZA: TERRENO DE POTRERO CON LOCALES Y CASA****SITUADA EN EL DISTRITO 3-CARMEN CANTON 1-CARTAGO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO****FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA****LINDEROS:**

NORTE : J.L.R.S. S.A

SUR : CARRETERA NACIONAL CON 13 MTS 34 DECIMETROS DE FRENTE

ESTE : FRANKLIN OTONIEL GUERRERO BELTRAN

OESTE : CALLEJON DE ACCESO EN MEDIO CON FERNANDO CARBALLO JIMENEZ

MIDE: CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN METROS CUADRADOS**PLANO: C-1856438-2015****FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994: NO HAY****IDENTIFICADOR PREDIAL: 301030079878__**

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO NUMERO 79878 Y ADEMAS PROVIENE DE 2430 575 001

VALOR FISCAL: 182,586,425.00 COLONES**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: NOVENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS SESENTA MIL NOVECIENTOS VEINTIDOS COLONES CON DIECISEIS CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2025-00168160-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 03-MAR-2025

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

Emitido el 16-02-2026 a las 16:49 horas

Certificado inmobiliario

214-30301007987800-2026-U

Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano
Provincia	3 - CARTAGO		
Cantón	301 - CARTAGO		
Distrito	30103 - CARMEN		
ID predio	30103007987800		
Número finca	3-0079878-0-0		
Área Plano	491 m ²		
Catastrado	491.0 m ²		
Área Según Registro			
Cautelar			
Plano	318564382015		
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

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		MEDIA ALTA	
1	Informe de avalúo N°:	214-30301007987800-2026-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	Omodeo Montes Adriana María	Número de Exdudor 1-1368-0844 0
3	Nombre del Perito que valoró:	Ing. Ronny González Mora	Empresa: No aplica
4	Avalúo para:	Bienes_temporales	Aplica revisión de fondo: SI
5	Monto del avalúo	97 334 724,80	Avalúo anterior: 182 586 425,00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Actualmente en el sitio se aprecia una bodega que ha sufrido en parte desmantelamiento de elementos como puertas, parte de ventanería, sistema eléctrico. En apariencia también existía una vivienda que fue prácticamente desmantelada al 90%. En la bodega se aprecia un problema de fuga e agua interna. Se recomienda la revisión topográfica de la medidas del frente y del contrafrente al ser las medidas en campo discrepantes aproximadamente en 40 cm.		
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Ing. Ronny González Mora	Emp. N° 811
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	16/2/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)