

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES		SIPCO	16667	214-30307018311400-2026-U
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Avalúo de vivienda			
DATOS DEL CLIENTE COMO EXDEUDOR					
PAOLA MORA TUMMINELLI			Céd. Identidad 1-0924-0273		
NOMBRE PROPIETARIO Y SOLICITANTE					
Banco Nacional de Costa Rica			Céd. Jurídica 4-000-001021		Proporción de Derechos 100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	03 - CARTAGO				
Cantón:	03 - LA UNION				
Distrito:	07 - SAN RAMON				
Localidad:	San Ramón				
DIRECCIÓN EXACTA					
Urbanización Bosques y Fresales, lote 4, WXQX+4GX La Unión, Provincia de Cartago					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca			Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	C669937-2000		878,29 m2		
Identificador Predial	30307018311400		878,29 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO			¢101 550 524,67		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢172 866 978,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢274 417 502,67		
VALOR EN LETRAS:			DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS DIECISIETE MIL QUINIENTOS DOS COLONES 67/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:			24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial General	
Uso predominante del bien:			Residencial Horizontal	Especifique: vienda unifamiliar de una planta con semisótano	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A			¢172 866 978,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SI					
OBSERVACIONES GENERALES		Vivienda, de una planta con semisótano, evidencia ausencia de mantenimiento. Se observan deterioros por humedad en paredes, elementos de madera, así como la ausencia de cubierta en la terraza. Se observan pequeñas fisuras en el área de sala comedor.			
Nombre del Perito		Ismael Antonio Quesada Arce			
Tipo de Profesional		Arquitecto	Carnet	A-2620	Firma del Perito
Código Perito SIACC		782	Emp.		Identificación N° 1-0460-0595
Nombre de la empresa		Ismael Antonio Quesada Arce			Cód. Empresa 00000782
Fecha inspección:		13 mayo 2026	Fecha informe:		14 mayo 2026
Números telefónicos para contacto		83841786			
Correo electrónico / Dirección WEB		iquesada@cfia.or.cr			

AVALÚO DEL TERRENO						214-30307018311400-2026-U							
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												TC:	¢462,00/\$
Características	SUJETO	COMPARABLES											
		1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor			
VALOR ¢/m²		111 371,63		152 409,36		166 764,26		0,00		0,00			
Área	878,29	853,00	0,9904	632,21	0,8972	577,79	0,8709						
Frente	26,53	30,00	0,9697	20,41	1,0678	18,00	1,1018						
Regularidad	0,90	1,00	0,9658	0,90	1,0000	0,90	1,0000						
Pendiente	10,00	0,00	0,8797	0,00	0,8797	0,00	0,8797						
Nivel	4,00	1,75	0,9347	1,50	0,9277	1,25	0,9208						
Ubicación	5,00	5,00	1,0000	5,00	1,0000	7,00	1,0344						
Tipo de vía	3,00	4,00	1,0667	3,00	1,0000	3,00	1,0000						
Servicios 1	4,00	2,00	1,0618	2,00	1,0618	2,00	1,0618						
Servicios 2	16,00	16,00	1,0000	16,00	1,0000	16,00	1,0000						
Negociación		1,00	0,9500	1	0,9500	1	0,9500						
Factor de Homologación		0,8207		0,7887		0,8111							
Valores Homologados ¢		91 408,02		120 198,58		135 261,22							
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	¢115 623 /m2			Valor ajustado		¢115 623 / m2			¢0 / m2				
Factor secciones	1,0000			Área		878,29 m2			¢0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL						¢115 623,00 /m2							
VALOR TOTAL DEL TERRENO						¢101 550 524,67							
LINDEROS ACTUALES													
NORTE	Terrbela S.A.					Vivienda							
SUR	Calle pública					Calle pública							
ESTE	Lote 3					Vivienda							
OESTE	Lote 5					Vivienda							
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												PRECISIÓN	
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud		
5	499 888					1 098 875					1 382		
Plus Code: WXQX+4GX La Unión, Provincia de Cartago													
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES													
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta			
1	lote de 853 m2 con topografía plana en San Ramon de Tres Rios, en una zona residencial a 150 m de la Ruta Nacional Secundaria que comunica con Montes de Oca.				Oferta		85451319			13/5/2026			
					Coordenadas		Este	501 611	Norte	1 099 292			
2	San Ramón, La Unión, cercanía a los centros educativos y centros comerciales, uso de suelo residencia, 3 niveles de altura, disponibilidad de agua y electricidad.						84103333			13/5/2026			
					Coordenadas		Este	501 034	Norte	1 098 949			
3	San Ramón, La Unión, cercanía a los centros educativos y centros comerciales, uso de suelo residencia, 3 niveles de altura, disponibilidad de agua y electricidad.						84103333			13/5/2026			
					Coordenadas		Este	501 096	Norte	1 098 949			
4													
					Coordenadas		Este		Norte				
5													
					Coordenadas		Este		Norte				

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-30307018311400-2026-U	
VIAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Camino vecinal	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Concreto	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	SÍ
Ancho de vía	15,86 m	Cordón	SÍ		
Acera	SÍ	ACCESO A LA FINCA		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS			
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ	Clase social	Media Alta
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 1000 m	Clase social zonas cercanas	Media Alta
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 300 m	Densidad poblacional	Media
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 1000 m	Residencial	
Medidores instalados	Electricidad y Agua				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	26,53 m	Nivel sobre calle:	4,00 m		
Fondo:	33,67 m	Pendiente %	10		
Relación:	1,268941	Tipo de vía:	3		
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, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:					
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia a construcción	100,00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Quebrada	Pendiente	Ascendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 88,80%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO	7/5/2026				
	No hay				
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble: NO					
OBSERVACIONES					
No tiene gravámenes indicados que afectan el valor, uso o funcionalidad de la propiedad valorada.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-30307018311400-2026-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	
Vivienda general	228,00	700 000	159 600 000	120	15	I	0,9297	0,9191	136 376 148,00	102,5	598 141	
Semi-sótano dormitorio	24,00	700 000	16 800 000	120	15	I	0,9297	0,9191	14 355 384,00	102,5	598 141	
Pórtico	30,00	350 000	10 500 000	80	15	B	0,8887	0,9748	9 096 210,00	69,3	303 207	
Terraza	76,00	350 000	26 600 000	80	15	M	0,8887	0,4740	11 205 060,00	33,7	147 435	
Semi sótano bodega	12,00	210 000	2 520 000	80	15	R	0,8887	0,8190	1 834 176,00	58,2	152 848	
TOTAL	370,00		216 020 000						172 866 978,00			
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			¢172 866 978,00									
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0,00									
VALOR TOTAL			¢172 866 978,00									
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN										ESTADO	O	ÓPTIMO
DEFINICIONES											MB	MUY BUENO
Área	Dimensión de la construcción			Estado	Estado físico del bien (Actual)						B	BUENO
	Medida en metros, m², o unidades			Factor Depre.	Factor de Depreciación						I	INTERMEDIO
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado	Factor de Estado						R	REGULAR
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VNR	Valor Neto de Reposición						D	DEFICIENTE
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VUR	Vida Útil Remanente						M	MALO
Edad	Edad del bien (años de construido)								MM		MUY MALO	
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke					DM <th>DEMOLICIÓN</th>		DEMOLICIÓN	

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				214-30307018311400-2026-U	
CONSTRUCCIONES					
Tipo de construcción existente:		vivienda unifamiliarplanta y semisótano		Uso predominante: Residencial Horizontal	
Estado de la edificación:		Existente		Avance: 100% Presupuesto: ₡	
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:		Nombre:			
Vigencia del contrato de arrendamiento:					
Área construcción principal:		370,00 m2		Porcentaje de cobertura: 42% Año de construcción: 2011	
DETALLE DE ELEMENTOS					
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		VC07		NÚMERO DE NIVELES: uno	
Estructura Concreto Paredes Mampostería Entrepiso Losa de concreto Estruc. Techo Metálica Cubierta Hierro galvanizado y teja Cielos Gypsum Pisos Porcelanato Fachada Rústica con acceso con pórtico.		Sistema eléctrico: Cableado entubado: <u>Sí Total</u> Interruptor: _____ Tablero eléctrico (caja de breaker): <u>Sí</u> Disyuntor _____ Estado General: <u>Bueno</u> <i>*Inspección vía muestra*</i>			
Aposentos Pórtico,vestíbulo, dos salas, comedor, cocina, Pilas, bodega, terraza, 6 dormitorios, 4 baños y medio.		Sistema de evacuación pluvial: Canoas y bajantes: <u>Sí Total</u> Estado: _____ Otro sistema (indique): _____ Bueno			
Parqueos 1 Ubicación: Fuera de edificación Otros _____ Red de agua caliente Parcial con calentadores de agua Tanque captación de agua _____		Tanques de Gas: Gas LP: _____ Ubicación: _____ <i>En caso de encontrarse dentro, adjuntar fotografías de la ubicación y estado</i>			
		Estado Físico y de Mantenimiento General: Paredes <u>Regular</u> Cielos <u>Regular</u> Pisos <u>Bueno</u> Cubierta <u>Regular</u>			
APRECIACIÓN VISUAL DE DESPLOME					
Fisuras		Repellos			
Repellos <u>Leve</u>		Pisos <u>Ninguno</u> Paredes <u>Ninguno</u> Pisos <u>Ninguno</u> Cielos <u>Ninguno</u>			
OBRAS COMPLEMENTARIAS					
Estado de la edificación:		Avance:			
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 <i>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.</i>		
OBSERVACIONES					
La vivienda se encuentra desocupada, sin mantenimiento y se observan daños por humedad en paredes y cielo rasos y elementos y elementos de madera. Las terrazas no tienen cubiertas y la estructura e está coroiendo. La bodega en el semisótano no tiene ventilación ni iluminación natural (ambiente insalubre y contaminado)					

ANEXO FOTOGRAFICO

214-30307018311400-2026-U



Entorno y vía



Frente



Pórtico



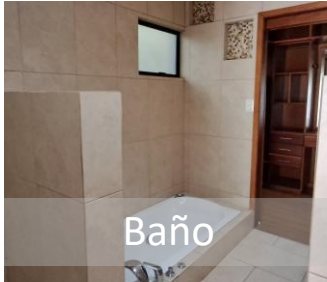
Cocina



Comedor y sala



Dormitorio



Baño



Sistema eléctrico



Sistema eléctrico



Perito en sitio

FOTOGRAFIAS DE COMPARABLES



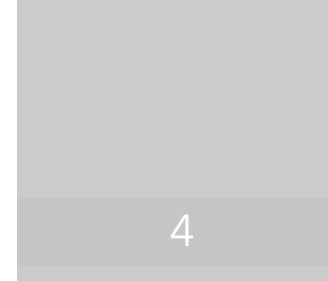
1



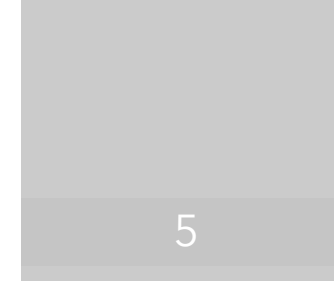
2



3



4



5

ANEXO FOTOGRAFICO

214-30307018311400-2026-U



Pilas



Vista posterior



Pasillo lateral



Vista posterior terrazas sin cubierta



Dormitorio de semi-sótano



Bodega, ver observaciones



Daños en cielo raso goteras



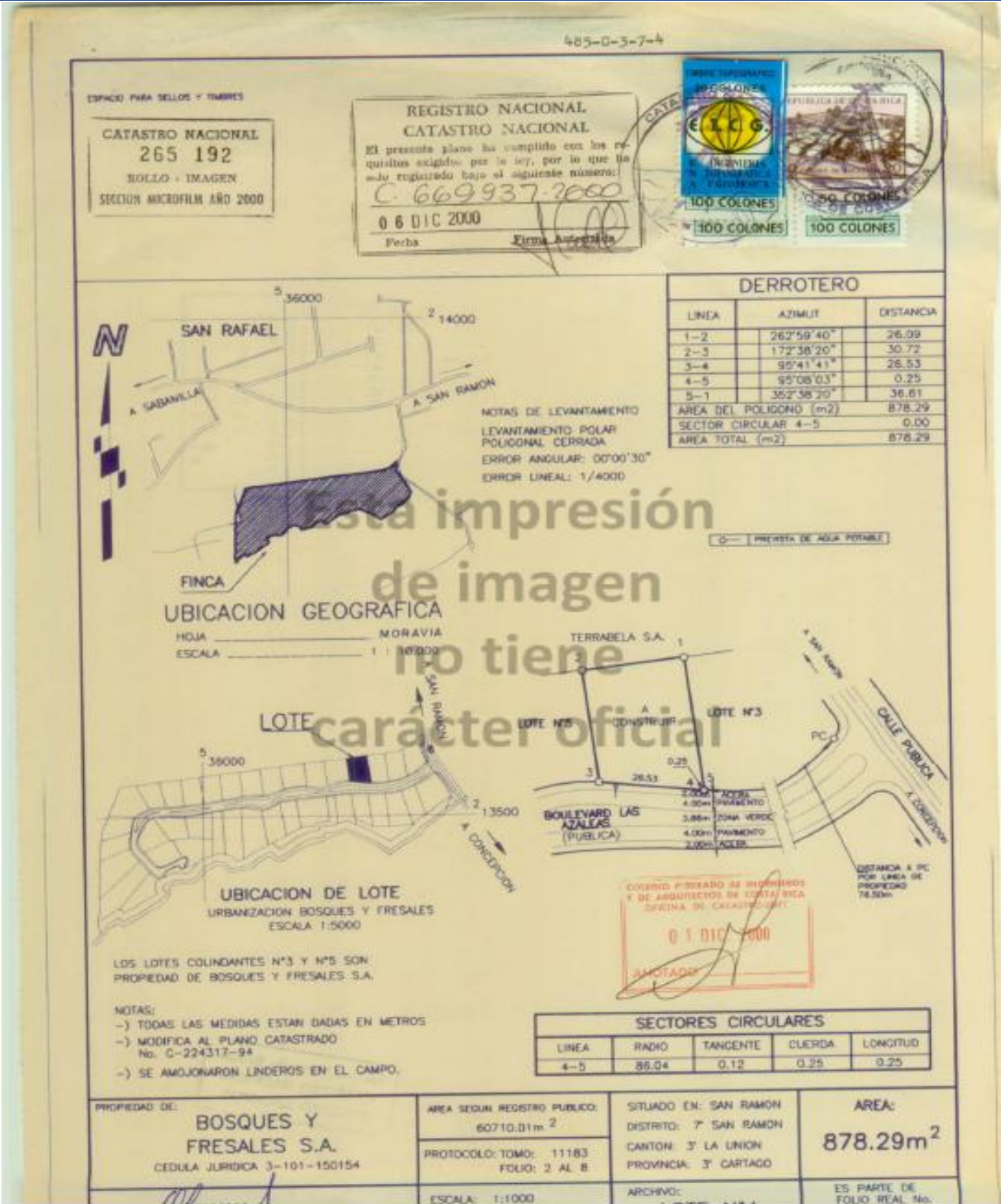
Fisura en marco de puerta



Daños en paredes humedad



Daños en paredes humedad



INFORME REGISTRAL

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 183114—000

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 183114 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR LOTE 4
SITUADA EN EL DISTRITO 7-SAN RAMON CANTON 3-LA UNION DE LA PROVINCIA DE CARTAGO
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:
NORTE : TERRBELA S A
SUR : CALLE PUBLICA
ESTE : LOTE 3
OESTE : LOTE 5

MIDE: OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO METROS CON VEINTINUEVE DECIMETROS
CUADRADOS
PLANO:C-0669937-2000
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL:303070183114__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
3-00093473	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 283,980,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO DOLARES CON NOVENTA Y OCHO CENTAVOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2025-00455876-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 18-JUN-2025

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

Emitido el 07-05-2026 a las 12:19 horas

ImprimirRegresarComprar

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.

Información Confidencial

UBICACIÓN DEL TERRENO Y CROQUIS DE LA VIVIENDA



Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano
Provincia	3 - CARTAGO		
Cantón	303 - LA UNION		
Distrito	30307 - SAN RAMON		
ID predio	30307018311400		
Número finca	3-0183114-0-0		
Área Plano Catastrado	878.29 m²		
Área Según Registro	878.29 m²		
Cautelar			

Tomo-Asiento	Tipo
No tiene Trámites Administrativos asociados	

←

→

↶

↷

Plano	306699372000
ABRE	0
Relación	1 - Relacion uno a uno

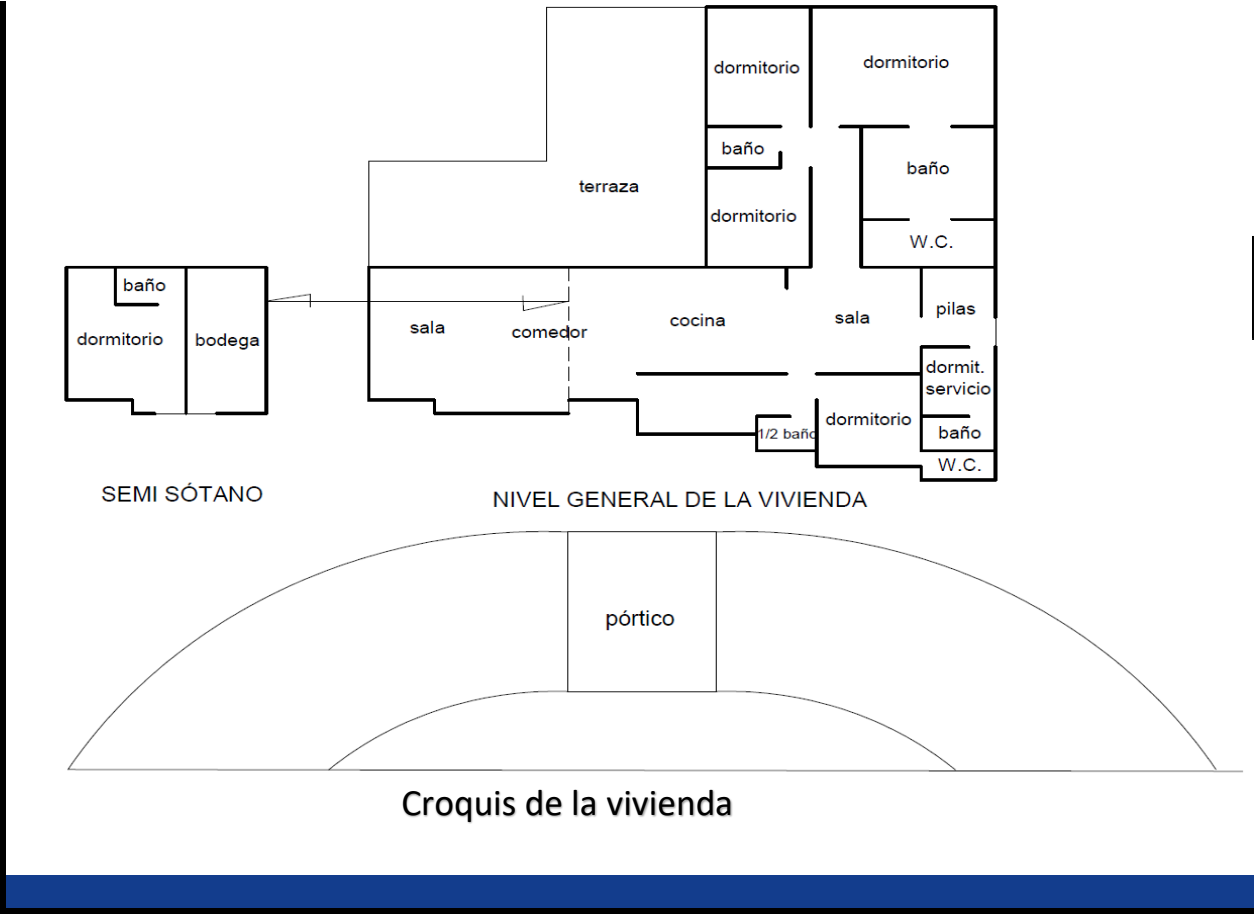
Inconsistencias

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

Nota: No tiene Trámites Administrativos asociados



CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES				
Calificación de la Liquidez		ALTA		
1	Informe de avalúo N°:	214-30307018311400-2026-U	Tipo:	Urbano
2	Nombre del Solicitante	PAOLA MORA TUMMINELLI	Número de cédula	1-0924-0273
3	Nombre del Perito que valoró:	Ismael Antonio Quesada Arce	Empresa:	Ismael Antonio Quesada Arce
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo:	No
5	Monto del avalúo	274 417 502,67	Monto solicitado:	240 398 309,00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	Vivienda, de una planta con semisótano, evidencia ausencia de mantenimiento. Se observan deterioros por humedad en paredes, elementos de madera, así como la ausencia de cubierta en la terraza. Se observan pequeñas fisuras en el área de sala comedor.			ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Ismael Antonio Quesada Arce	Emp. N°	782
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	14/5/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	