

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-21006049948300-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Administración de bien temporal			
NOMBRE SOLICITANTE					
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4000001021			
NOMBRE EXDEUDOR					
Salazar	Chavarría	Marvin Alondo		Número exdeudor 10054-1	
NOMBRE PROPIETARIO					
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4000001021			
Proporción de Derechos					
		100%			
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	10 - SAN CARLOS				
Distrito:	06 - PITAL				
Localidad:	La Comarca				
DIRECCIÓN EXACTA					
Del Colegio Técnico Profesional de Pital, 250 m N y 1.025 m E, a mano derecha. <i>Plus code</i> : CPRJ+PQ6 Pital, Provincia de Alajuela					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	A-1595439-2012		373.00 m2		
Identificador Predial	21006049948300		373.00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢9,433,543.00			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢19,477,736.00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢28,911,279.00			
VALOR EN LETRAS:		VEINTIOCHO MILLONES NOVECIENTOS ONCE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE COLONES 00/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:		12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		
Uso predominante del bien:		Residencial Horizontal	Especifique: Vivienda unifamiliar		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢19,477,736.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES		El bien es satisfactoria garantía de crédito. El cuerpo de agua más cercano es un arroyo a unos 35 metros, pero no se determina riesgo de inundación sobre el bien, por lo que se indica un riesgo bajo.			
Nombre del Perito		Randy Antonio Umaña Picado			
Tipo de Profesional		Ingeniero forestal	Carnet	7086	Firma del Perito
Código Perito SIACC		665	Emp.	no aplica	Identificación N°
Nombre de la empresa		Ingenieros Umaña		Cód. Empresa	00000346
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		22 octubre 2025	Fecha informe:		23 octubre 2025
Números telefónicos para contacto		84713671			
Correo electrónico / Dirección WEB		admi@futillo.com			

AVALÚO DEL TERRENO						214-21006049948300-2025-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR €/m2			18,604.65		23,040.00		26,193.55		0.00		0.00	
Área	373.00	430.00	1.0480	489.00	1.0935	572.66	1.1520	1.0000		1.0000		
Frente	14.58	10.00	1.0989	12.00	1.0499	18.21	0.9459	1.0000		1.0000		
Tipo de vía	4	5	1.0687	4	1.0000	3	0.9357	1.0000		1.0000		
Servicios públicos	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000	1.0000		1.0000		
Acera y caño	1	1	1.0000	1	1.0000	2	0.9704	1.0000		1.0000		
Ubicación	5	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000	1.0000		1.0000		
Pendiente	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000		1.0000		
Nivel	-0.5	0.0	0.9753	0.0	0.9753	0.0	0.9753	1.0000		1.0000		
Regularidad	1.0000	1.0000	1.0000	0.9128	1.0955	1.0000	1.0000	1.0000		1.0000		
Factor de Homologación		1.2004		1.2266		0.9651		1.0000		1.0000		
Valores Homologados		22,333.02		28,260.51		25,278.36						
No hay FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO												
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo	€25,291 /m2			Valor ajustado	€25,291 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1.0000			Área	373.00 m2			€/ m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€25,291.00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€9,433,543.00						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	calle pública					Vía habilitada para todo tipo de vehículos						
SUR	Yadira Chavarría Aguilar					Residencial						
ESTE	Yadira Chavarría Aguilar					Solar						
OESTE	Yadira Chavarría Aguilar					Residencial						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
										PRECISIÓN 5.00 m		
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
1	470,640					1,154,633					191	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Cuatro Esquinas, 1,1 Km NO, 300 m O y 450 m NO del templo católico de Cuatro Esquinas, a mano derecha. Solar. €8.000.000,00.				Oferta		Jackeline Villegas 89908851			23/10/2025		
					Coordenadas		Este	468,250	Norte	1,159,425		
2	La Comarca, 625 m O del bien sujeto, a mano izquierda. Sin construir. €11.266.560,00.				Oferta		Coopemep 24610823			23/10/2025		
					Coordenadas		Este	470,040	Norte	1,154,600		
3	Pital, 475 m O y 100 m S de Bomberos de Costa Rica, a mano izquierda. VC02 tasada en €15.000.000,00. Precio: €30.000.000,00.				Oferta		Alfredo Angulo 86611579			23/10/2025		
					Coordenadas		Este	469,425	Norte	1,155,225		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-21006049948300-2025-U	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>			<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	10.00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		<b>ACCESO A LA FINCA</b>		Calle pública
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>			<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>		
Teléfono	SÍ	Coopesca	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	Coopesca	Jardines y Parques	SÍ	Media
Electricidad	SÍ	Coopesca	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	ASADA	Edificios Comerciales	SÍ	Media
Señal celular	SÍ	ICE	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales		SÍ	Baja
Medidores instalados	Electricidad y Agua			SÍ	Actividad del lugar
Residencial y agropecuaria					
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>					
Frete principal:	14.58 m		Nivel bajo calle:	-0.50 m	
Fondo:	26.00 m		Pendiente %	1	
Relación:	1.8		Tipo de vía:	4	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Medianero	
	S2	16			
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):				Óptimo	
Cuerpo de agua cerca	Arroyo	Distancia	35.00 m	Possibilidad de daños	Bajo
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 59.00%					
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>					
<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>					
FECHA ESTUDIO	21/10/2025				
	Hay tres gravámenes: dos por servidumbre de paso y uno por servidumbre trasladada. No hay advertencias ni anotaciones. No se determina afectación sobre la funcionalidad física del bien sujeto.				
<b>OBSERVACIONES</b>					
El cuerpo de agua más cercano se encuentra a unos 35 metros, se trata de la quebrada Pital, de cañón profundo, respecto al cual no se determina amenaza alguna de inundación sobre el bien, por lo que se indica un riesgo bajo.					
Hay pinos en los vértices del bien, y falta completar el cierre perimetral en los costados norte, sur y oeste.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-21006049948300-2025-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
Principal	56.00	435,000	24,360,000	65	10	R	0.9112	0.8190	18,179,224.00	48.5	324,629
Corredor	8.00	217,500	1,740,000	65	10	R	0.9112	0.8190	1,298,512.00	48.5	162,314
TOTAL	64.00		26,100,000						19,477,736.00		
No hay OBRAS COMPLEMENTARIAS ni MEJORAS AL TERRENO											
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES											
CONSTRUCCIONES			¢19,477,736.00								
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0.00								
VALOR TOTAL			¢19,477,736.00								
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN											
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							
ESTADO											
ESTADO	O	ÓPTIMO									
	MB	MUY BUENO									
	B	BUENO									
	I	INTERMEDIO									
	R	REGULAR									
	D	DEFICIENTE									
	M	MALO									
MM	MUY MALO										
DM	DEMOLICIÓN										

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-21006049948300-2025-U	
<b>CONSTRUCCIONES</b>			
Tipo de construcción existente:	Vivienda	Uso predominante:	Residencial
Área construcción principal:	64.00 m2	Porcentaje de cobertura:	17%
		Año de construcción:	2015
<b>DETALLE DE ELEMENTOS</b>			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: <u>VC03</u>		NÚMERO DE NIVELES: <u>1</u>	
Estructura	Mampostería integral	<b>Sistema eléctrico:</b>	
Paredes	Se presumen baldosas prefabricadas en exteriores y se observa madera en tablilla machimbrada en interiores	Entubado Conduit	<u>SI</u> <u>PARCIAL</u>
Entrepiso	No hay	Porcentaje	<u>50%</u>
Techos	Cerchas de perfiles metálicos y algunas piezas de madera	Caja breaker	<u>NO</u>
Cubierta	Láminas rectangular esmaltada	Interruptor	<u>Diyuntores</u>
Cielos	Láminas de yeso	Estado General	<u>Malo</u>
Pisos	<b>Cerámica de mediana calidad</b>	Gas LP <u>no hay</u>	Ubicación <u>no aplica</u>
Fachada	Convencional	<b>Estado Físico y Mantenimiento:</b>	
Aposentos	Sala, cocina y dos dormitorios	Paredes <u>Bueno</u>	Cielos <u>Deficiente</u>
Baños	Dos cuartos completos de baño	Pisos <u>Bueno</u>	Cubierta <u>Regular</u>
Otros	Corredor		
Red de agua caliente	No hay		
Tanque captación de agua	No hay		
<b>Fisuras</b>		<b>Apreciación visual de desplome</b>	
Repellos	<u>Importante</u>	Paredes	<u>Leve</u>
Pisos	<u>Leve</u>	Pisos	<u>Ninguno</u>
		Cielos	<u>Leve</u>
<b>No hay OBRAS COMPLEMENTARIAS ni PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN</b>			
<b>OBSERVACIONES</b>			
No hay cuarto de pilas. Hay una pila descubierta cerca de la puerta trasera de la casa.			
De acuerdo con el informe de avalúo anterior, provisto por Sección de Ingeniería del Banco exclusivamente para efectos de cumplimentar el presente avalúo, había una sección trasera de la construcción estilo bodega, y se encuentra en la visita de este avalúo que ya no existe por razones que se desconocen.			
Las ventanas fueron vandalizadas, y están tapadas con láminas onduladas HG clavadas a las paredes. El interior es oscuro.			



## ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21006049948300-2025-U



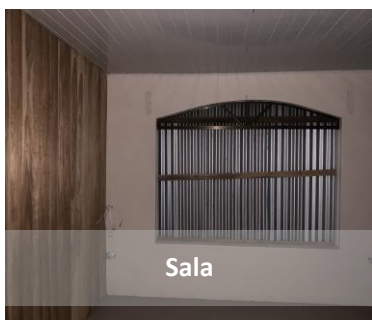
Frente del bien sujeto



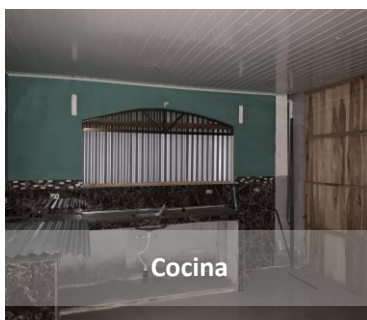
Calle pública



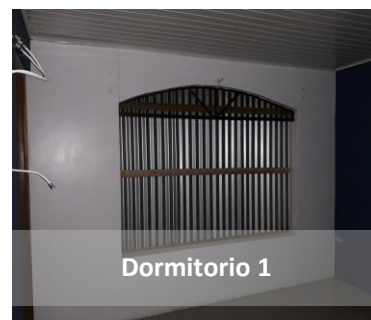
Fachada principal



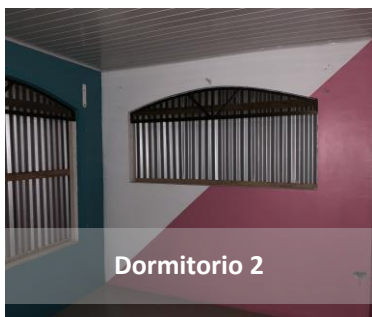
Sala



Cocina



Dormitorio 1



Dormitorio 2



Cuarto de baño



Instalación eléctrica con señas de vandalismo



Jardín



Perito valuador

## FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



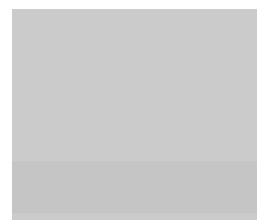
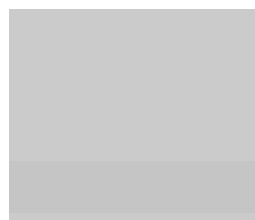
1



2



3



**PLANO DE CATASTRO**

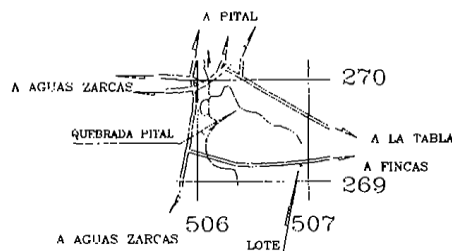
214-21006049948300-2025-U

**INSCRIPCIÓN: 2-1595439-2012**

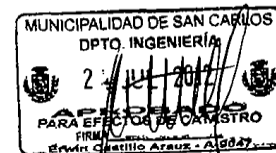
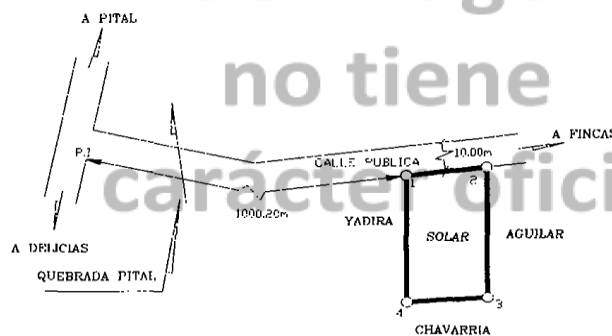
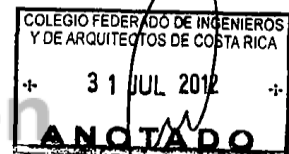
Fecha : 03/08/2012 13:24:46  
 Registrador: ERIC BERMUDEZ RAMIREZ  
 385FC1C45279F504E3D94358E85E6688

**Catastro Nacional**
**1-2746695**
**31/07/2012 10:13:07**
**Reingreso**


**UBICACION**  
 HOJA AGUAS ZARCAS ESCALA 1:50000



LÍNEA	AZIMUT	DISTANCIA
1-2	83° 22'	14.58m.
2-3	179° 45'	26.07m.
3-4	266° 10'	14.57m.
4-1	359° 51'	25.35m.


**NOTAS:**

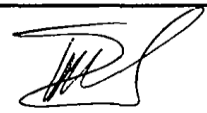
DOY FE QUE LOS LINDEROS EXISTEN, LEVANTAMIENTO POLAR,  
 POLIGONAL ABIERTA, ERROR ANGULAR ESTIMADO 00° 00'

ERROR LINEAL ESTIMADO EN 0.0m

FRENTE A CALLE PUBLICA 14.58m

ESTE V PLANO MODIFICA AL CATASTRADO N. A-505711-1983 Y AL A-985671-2005

ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE. UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO  
 RESPECTIVO, EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO

 <b>WALTER HERRERA PEREZ</b> Topógrafo Asociado T.A 4086		<b>INFORMACION</b> REGISTRO PUBLICO		SITUADO EN: LA COMARCA DISTRITO: 06 PITAL	
		AREA: <b>373 m<sup>2</sup></b>		PARTE DE: FOLIO REAL CANTON: 10 SAN CARLOS	
PROTOCOLO TOMO: 17821 FOLIO: 098		ESCALA <b>1:1000</b>		FECHA <b>JULIO 2012</b>	
		AREA SEGUN REGISTRO <b>71000.93 m<sup>2</sup></b>		PROVINCIA: 2 ALAJUELA APARTADO <b>1276</b>	

**ESTUDIO DE REGISTRO**

214-21006049948300-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 499483---000

**PROVINCIA:** ALAJUELA **FINCA:** 499483 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO CON UNA CASA**SITUADA EN EL DISTRITO 6-PITAL CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA****LINDEROS:**

NORTE : CALLE PUBLICA CON CATORCE PUNTO CINCUENTA Y OCHO METROS LINEALES.

SUR : YADIRA CAVARIA AGUILAR.

ESTE : YADIRA CAVARIA AGUILAR.

OESTE : YADIRA CAVARIA AGUILAR.

**MIDE:** TRESCIENTOS SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS**PLANO:**A-1595439-2012**FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:**NO HAY**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:****FINCA DERECHO INSCRITA EN**

2-00125147 000 FOLIO REAL

**VALOR FISCAL:** 25,700,000.00 COLONES**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTITRES MILLONES OCHOCIENTOS DOCE MIL SETECIENTOS VEINTINUEVE

COLONES CON DOS CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2025-00282130-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 09-ABR-2025

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 322-09512-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 200125147 000

AFECTA A FINCA: 2-00499483 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 2012-273732-01-0005-001

INICIA EL: 01-AGO-2012

FINCA REFERENCIA 200125147 000

AFECTA A FINCA: 2-00499483 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 2012-273732-01-0005-001

INICIA EL: 01-AGO-2012

FINCA REFERENCIA 200125147 000

AFECTA A FINCA: 2-00499483 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 21-10-2025 a las 14:10 horas



CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES				
Calificación de la Liquidez		Media Alta		
1	Informe de avalúo N°:	214-21006049948300-2025-U	Tipo:	Urbano
2	Nombre del Exdeudor	Banco Nacional de Costa Rica	Número de Exdudor	10054-1
3	Nombre del Perito que valoró:	Randy Antonio Umaña Picado	Empresa:	Ingenieros Umaña
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo:	NO
5	Monto del avalúo	28,911,279.00	Avalúo anterior:	23,812,729.02
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	El bien es satisfactoria garantía de crédito. El cuerpo de agua más cercano es un arroyo a unos 35 metros, pero no se determina riesgo de inundación sobre el bien, por lo que se indica un riesgo bajo.			ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Randy Antonio Umaña Picado	Emp. N°	665
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	23/10/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	