

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	A-1595439-2012			Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°				373.00 m2		
Identificador Predial	21006049948300			373.00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%		0.00 m2	Demasía 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	Local	Local	
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°	1-1334-0390	
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						
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
Frente	14.58	10.00	1.0989	12.00	1.0499	18.21
Tipo de vía	4	5	1.0687	4	1.0000	3
Servicios públicos	16	16	1.0000	16	1.0000	16
Acera y caño	1	1	1.0000	1	1.0000	2
Ubicación	5	5	1.0000	5	1.0000	5
Pendiente	1	1	1.0000	1	1.0000	1
Nivel	-0.5	0.0	0.9753	0.0	0.9753	0.0
Regularidad	1.0000	1.0000	1.0000	0.9128	1.0955	1.0000
Factor de Homologación		1.2004		1.2266		0.9651
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	€0 / m2
VALOR UNITARIO FINAL				
VALOR TOTAL DEL TERRENO				

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
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
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

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-21006049948300-2025-U		
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local	Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial
Ancho de vía	10.00 m	Cordón	NO	Tanque séptico
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA		
		Calle pública		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	Sí Coopelesca	Internet por Cable	Sí todos	Clase social Media
Alumbrado	Sí Coopelesca	Jardines y Parques	Sí a 2200 m	Clase social zonas cercanas Media
Electricidad	Sí Coopelesca	Transporte Público	Sí a 1100 m	Densidad poblacional Baja
Agua Potable	Sí ASADA	Edificios Comerciales	Sí a 800 m	Actividad del lugar
Señal celular	Sí ICE	Recolección de basura	Sí a 0 m	Residencial y agropecuaria
TV por Cable	Sí	Edificios públicos / comunales	Sí a 1300 m	
Medidores instalados	Electricidad y Agua			
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS				
Frente 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 S2 16	Ubicación:	Medianero	
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):				Óptimo
Cuerpo de agua cerca	Arroyo	Distancia	35.00 m	Posibilidad de daños Bajo
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA				
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 59.00%				
AFFECTACIONES DEL BIEN				
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
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.			
OBSERVACIONES				
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 m ²	V. Unit. ¢ / m ²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m ²												
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, 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:				Ross-Heidecke																			
ESTADO																							
O ÓPTIMO																							
MB MUY BUENO																							
B BUENO																							
I INTERMEDIO																							
R REGULAR																							
D DEFICIENTE																							
M MALO																							
MM MUY MALO																							
DM DEMOLICIÓN																							

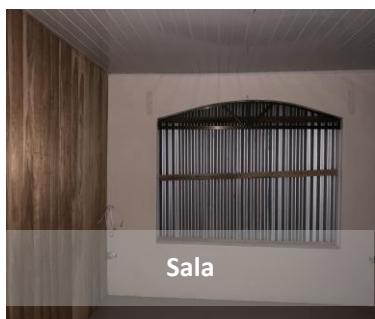
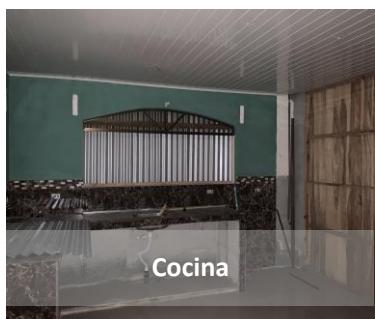
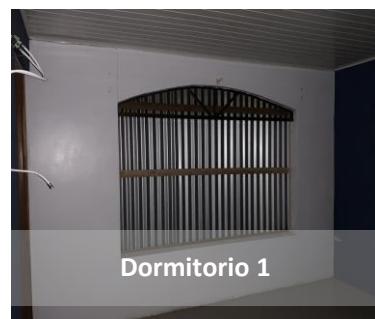
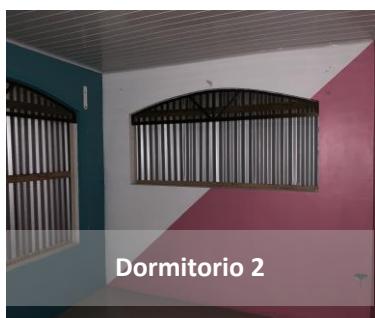
DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-21006049948300-2025-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente:	Vivienda	Uso predominante:	Residencial
Área construcción principal:	64.00 m ²	Porcentaje de cobertura:	17%
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC03		NÚMERO DE NIVELES: 1	
Estructura	Mampostería integral	Sistema eléctrico:	
Paredes	Se presumen baldosas prefabricadas en exteriores y se observa madera en tablilla machimbrada en interiores	Entubado Conduit	SI <u> </u> PARCIAL
Entrepiso	No hay	Porcentaje	<u> </u> 50%
Techos	Cerchas de perfiles metálicos y algunas piezas de madera	Caja breaker	<u> </u> NO
Cubierta	Láminas rectangular esmaltada	Interruptor	<u> </u> Díyuntores
Cielos	Láminas de yeso	Estado General	<u> </u> Malo
Pisos	Cerámica de mediana calidad	Gas LP	<u> </u> no hay Ubicación <u> </u> no aplica
Fachada	Convencional	Estado Físico y Mantenimiento:	
Aposentos	Sala, cocina y dos dormitorios	Paredes	<u>Bueno</u> <u> </u> Cielos <u> </u> Deficiente
Baños	Dos cuartos completos de baño	Pisos	<u>Bueno</u> <u> </u> Cubierta <u> </u> Regular
Otros	Corredor	Fisuras	
Red de agua caliente	No hay	Repellos	<u>Importante</u> <u> </u> Paredes <u> </u> Leve <u> </u> Pisos <u> </u> Ninguno <u> </u> Cielos <u> </u> Leve
Tanque captación de agua	No hay	Pisos	<u>Leve</u>
Apreciación visual de desplome			
No hay OBRAS COMPLEMENTARIAS ni PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
OBSERVACIONES			
<p>No hay cuarto de pilas. Hay una pila descubierta cerca de la puerta trasera de la casa.</p> <p>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.</p> <p>Las ventanas fueron vandalizadas, y están tapadas con láminas onduladas HG clavadas a las paredes. El interior es oscuro.</p>			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21006049948300-2025-U


Frente del bien sujeto

Calle pública

Fachada principal

Sala

Cocina

Dormitorio 1

Dormitorio 2

Cuarto de baño

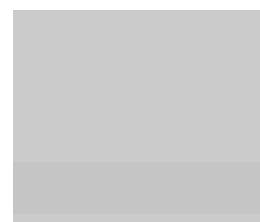
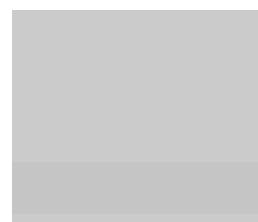
Instalación eléctrica con señas de vandalismo

Jardín

Perito valuador
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1

2

3


PLANO DE CATASTRO

214-21006049948300-2025-U

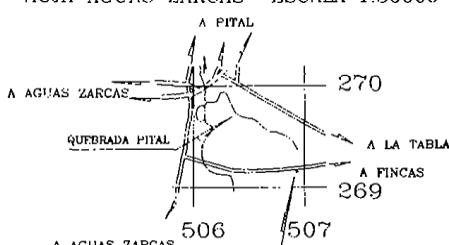
INSCRIPCIÓN: 2-1595439-2012

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

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

N

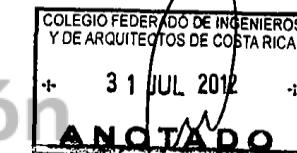
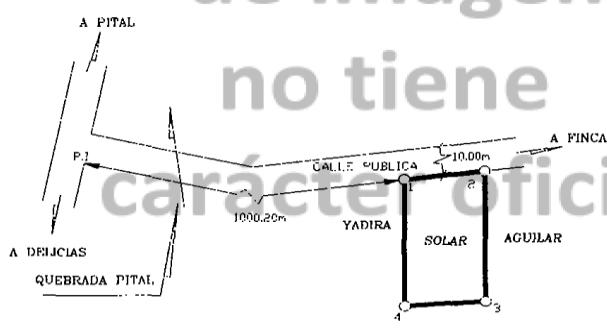
UBICACION
 HUJA AGUAS ZARCAS ESCALA 1:50000



LÍNEA	AZIMUT	DISTANCIA
1-2	83° 22'	14.58m.
2-3	179° 45'	26.07m.
3-4	266° 16'	14.57m.
4-1	359° 51'	25.35m.

Esta impresión
 de imagen

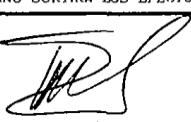
no tiene
 carácter oficial



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 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

 WALTER HERRERA PEREZ Topógrafo Asociado T.A 4686	AREA: 373 m ²	INFORMACION	SITUADO EN: LA COMARCA DISTRITO: 06 PITAL CANTON: 10 SAN CARLOS PROVINCIA: 2 ALAJUELA
		REGISTRO PUBLICO PARTE DE: FOLIO REAL NUMERO: 2125147-000	
PROTOCOLO TOMO: 17821 FOLIO: 098	ESCALA 1:1000	FECHA JULIO 2012	AREA SEGUN REGISTRO 71000.93 m ²
			APARTADO 1276

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: TRESIENTOS 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 Exdedor	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)	