

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-21001036869000-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Avalúo de Vivienda			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021			
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021		Proporción de Derechos 100%	
NOMBRE EX DEUDOR					
FRANCISCO CEDEÑO MASIS		Céd. Identidad 3-0182-0820			
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	10 - SAN CARLOS				
Distrito:	01 - CIUDAD QUESADA				
Localidad:	La Abundancia				
DIRECCIÓN EXACTA					
Del bastión norte del paso elevado sobre carretera nueva, 216m al noroeste. Plus Code 8HM3+2P6 Cd Quesada, Provincia de Alajuela					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	A-1016804-2005		194,24 m2		
Identificador Predial	21001036869000		194,24 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢7 793 685,76			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢9 031 221,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢16 824 906,76			
VALOR EN LETRAS: DIECISEIS MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICUATRO MIL NOVECIENTOS SEIS COLONES 76/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local
Uso predominante del bien:		Residencial Horizontal	Especifique:		Vivienda
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢9 031 221,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES					
Lote con una vivienda, de ahí su deseabilidad. Se recomienda al ser propiedad del Banco.					
Nombre del Perito					
Oscar E. Alvarado Rojas					
Tipo de Profesional					
Ingeniero Civil		Carnet	IC-19897	Firma del Perito	
Código Perito SIACC		506	Emp.	N/A	Identificación N°
Nombre de la empresa				Cód. Empresa	00000506
Nombre y firma representate legal de la empresa					
Fecha inspección:		27 noviembre 2025	Fecha informe:		27 noviembre 2025
Números telefónicos para contacto		8312-0616			
Correo electrónico / Dirección WEB		oear2184@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO						214-21001036869000-2025-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		66 937,12		60 096,15		50 000,00		0,00		0,00	
Área	194,24	493	1,3598	208	1,0228	500	1,3662	1,0000		1,0000	
Nivel	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
Frente (principal)	8,00	20	0,7953	12	0,9036	20	0,7953	1,0000		1,0000	
Pendiente	3	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000	1,0000		1,0000	
Ubicación	5	5	1,0000	3	0,9503	5	1,0000	1,0000		1,0000	
Servicios 1	4	4	1,0000	4	1,0000	1	0,9139	1,0000		1,0000	
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	1,0000		1,0000	
Tipo de Vía	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	1,0000		1,0000	
Negociación	1	0,7	0,7000	0,8	0,8000	1	0,8000	1,0000		1,0000	
Ajuste (criterio)	1	0,8	0,8000	0,95	0,9500	1	1,0000	1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		0,6056		0,6675		0,7944		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		40 537,58		40 114,15		39 718,86					
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	€40 124 /m2			Valor ajustado	€40 124 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,0000			Área	194,24 m2			€/ m2			
VALOR UNITARIO FINAL						€40 124,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€7 793 685,76					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	Luis Ángel Quirós Vega					Vivienda					
SUR	Lidieth Solís Mejías					Vivienda					
ESTE	Alberto Mora Chaves					Lote					
OESTE	Calle pública con un frente a ella de 8m lineales					Calle pública					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	451 186					1 142 555					632
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
N°	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Lote de 493 m2 en 33 mill, Abundancia, con Cesar Mora				Oferta		8387-1235			21/11/2025	
					Coordenadas		Este	450 053	Norte	1 143 049	
2	Lote de 208 m2 en 12,5 mill, Abundancia, con Cesar Mora				Oferta		8387-1235			21/11/2025	
					Coordenadas		Este	450 053	Norte	1 143 049	
3	Lotes la Garza en el entorno La Abundancia				Base de Datos		8647-8833			21/11/2025	
					Coordenadas		Este	450 675	Norte	1 142 361	
4											
					Coordenadas		Este		Norte		
5											
					Coordenadas		Este		Norte		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-21001036869000-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Terciaria		Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	SÍ	Tanque séptico
Ancho de vía	10,33 m		Cordón	SÍ	Alcantarillado pluvial
Acera	SÍ		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	Varios
Alumbrado	SÍ	COOPELES	Jardines y Parques	SÍ	a 1000 m
Electricidad	SÍ	COOPELES	Transporte Público	SÍ	a 1000 m
Agua Potable	SÍ	ASADA	Edificios Comerciales	SÍ	a 1000 m
Señal celular	SÍ	ICE	Recolección de basura	SÍ	a 0 m
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	a 1000 m
Medidores instalados	Electricidad y Agua		Vivienda		
CLASE SOCIAL					
Clase social			Media Baja		
Clase social zonas cercanas			Media Baja		
Densidad poblacional			Media		
Actividad del lugar					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	8,00 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	23,75 m		Pendiente %	3	
Relación:	2,96875		Tipo de vía:	4	
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, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):					
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0,00 m	Possibilidad 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: 78,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
21/11/2025		Ver estudio de registro.			
OBSERVACIONES					
Este inmueble se ubica en el perímetro urbano de La Abundancia Ciudad Quesada, cuenta con servicios públicos básicos, topografía plana, aprovechable en su totalidad, no presenta riesgos aparentes de inundaciones o deslizamientos que lo puedan afectar, con facilidades de acceso en cualquier tipo de vehículo en toda época del año. Gravámenes físicamente no afectan. La construcción consta de una vivienda del tipo VC01.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-21001036869000-2025-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
Vivienda	45,00	250 000	11 250 000	40	20	R	0,6250	0,8190	5 758 605,00	20,5	127 969
Anexo cocina	36,00	150 000	5 400 000	40	20	R	0,6250	0,8190	2 764 116,00	20,5	76 781
Pilas	12,00	100 000	1 200 000	40	20	D	0,6250	0,6780	508 500,00	17,0	42 375
			-						-		
TOTAL	93,00		17 850 000						9 031 221,00		
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			¢9 031 221,00								
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0,00								
VALOR TOTAL			¢9 031 221,00								
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	O	ÓPTIMO									
	MB	MUY BUENO									
	B	BUENO									
	I	INTERMEDIO									
	R	REGULAR									
	D	DEFICIENTE									
M	MALO										
MM	MUY MALO										
DM	DEMOLICIÓN										

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-21001036869000-2025-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: Vivienda Uso predominante: Residencial
Estado de la edificación: Existente Avance: 100% Presupuesto: ¢
Nombre del Profesional Responsable de la obra:
Nombre del Desarrollador:
Número de Contrato CFIA: Número permiso construcción:
Documentos de construcción adicionales:
Propiedad utilizada por: Propietario Nombre: BNCR
Vigencia del contrato de arrendamiento:
Área construcción principal: 93,00 m2 Porcentaje de cobertura: 48% Año de construcción: 2005

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC01 **NÚMERO DE NIVELES:** 1

Estructura	Sistema Prefabricado Baldoza horizontal, repello y pintura	Sistema eléctrico: Entubado Conduit <u>SÍ</u> PARCIAL Porcentaje <u>75%</u> Caja breaker <u>NO</u> Interruptor <u>Cuchilla</u> Estado General <u>Regular</u> Gas LP <u> </u> Ubicación <u> </u>
Paredes	Sistema Prefabricado Baldoza horizontal, repello y pintura	
Entrepiso	No	
Techos	Hg y Rt	
Cubierta	HG ondulado	
Cielos	expuestos	
Pisos	Cerámica	
Fachada	Principal al Oeste, sencilla.	Estado Físico y Mantenimiento: Paredes <u>Regular</u> Cielos <u>Regular</u> Pisos <u>Regular</u> Cubierta <u>Regular</u>
Aposentos	4 Dormitorios, 1 baño, sala, comedor, cocina y anexo pilas.	
Baños	uno completo	
Otros	Anexo pilas tendido en deficiente estado.	
Red de agua caliente	No posee.	
Tanque captación de agua	No posee.	

Fisuras
Apreciación visual de desplome

Repellos	<u>Ninguno</u>	Paredes	<u>Ninguno</u>	Pisos	<u>Ninguno</u>	Cielos	<u>Ninguno</u>
Pisos	<u>Ninguno</u>						

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación: Avance:

DESCRIPCIÓN
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:	Sí
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				

Equivalente al: 0,0%
del monto del crédito destinado a construcción

OBSERVACIONES

Vivienda en regular estado de uso y conservación. No posee caja de breakers ni cableado eléctrico, partes solo el entubado, se podría acondicionar terminar la instalación eléctrica.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21001036869000-2025-U



FRENTE



CALLE PÚBLICA



Inmueble



Vivienda



En sitio



Medidor y cuchilla



Sector posterior

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



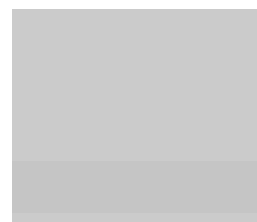
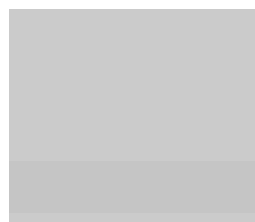
Ref1.



Ref2.



Ref3.

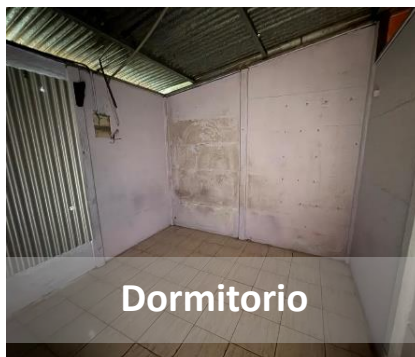


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21001036869000-2025-U



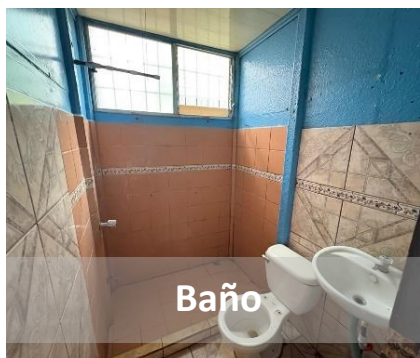
Vivienda



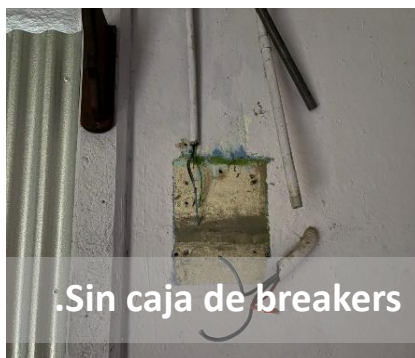
Dormitorio



Dormitorio



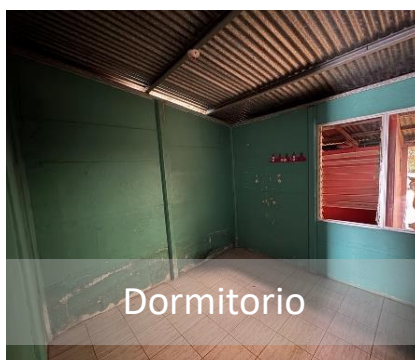
Baño



.Sin caja de breakers



Cocina



Dormitorio

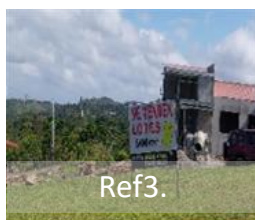
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



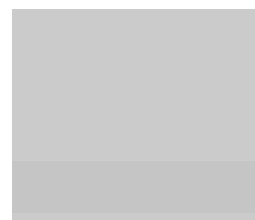
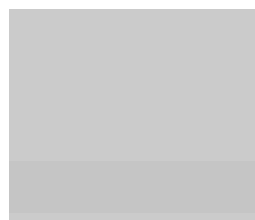
Ref1.



Ref2.



Ref3.



PLANO DE CATASTRO

214-21001036869000-2025-U



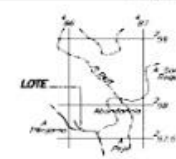
Localización, fuente Google Earth.



Ubicación

PLANO DE CATASTRO

214-21001036869000-2025-U

INSCRIPCIÓN: 2-1016804-2005 Fecha: 17/08/2005 14:43:47 Registrador: MAX SALAZAR OBANDO 03BB90804D856CC82B18C8778947AE4B																				
 UBICACION GEOGRAFICA HOM AGUAS ZARCAS Escala: 1:50,000			<table border="1"> <thead> <tr> <th>LÍNEA</th> <th>ÁNGULO</th> <th>DISTANCIA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1-2</td> <td>59°05'43"</td> <td>8.80m</td> </tr> <tr> <td>2-3</td> <td>4°10'54.2"</td> <td>21.75m</td> </tr> <tr> <td>3-4</td> <td>93°05'43"</td> <td>8.80m</td> </tr> <tr> <td>4-1</td> <td>26°05'43"</td> <td>21.75m</td> </tr> </tbody> </table>			LÍNEA	ÁNGULO	DISTANCIA	1-2	59°05'43"	8.80m	2-3	4°10'54.2"	21.75m	3-4	93°05'43"	8.80m	4-1	26°05'43"	21.75m
LÍNEA	ÁNGULO	DISTANCIA																		
1-2	59°05'43"	8.80m																		
2-3	4°10'54.2"	21.75m																		
3-4	93°05'43"	8.80m																		
4-1	26°05'43"	21.75m																		
 Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial			Catastro Nacional 1-2028115 11/08/2005 14:46:23 Reingreso																	
NOTAS: * Day 16 de que los linderos son existentes * Levantamiento por Poligono abierto * Error angular estimado 0.01" * Error lineal estimado 0.01m * P.I. = Punto de Intersección líneas de propiedad * Modifica el plano catastrado N° A-692622-2001 en cuanto a referencia y orientación y day 16 de que no se traspasa con ninguna otra finca.			 09 AGO 2005 ANOTADO																	
Propiedad de: MARIA ELIZABETH CEDEÑO ARQUEDAS Cédula N°: 2-381-797			Situada en: La Abundancia Obra: 1° Duesadas Contén: 10° San Carlos Provincia: 2° Alajuela																	
Área según Registro: 194.24m ² Protocolo: 11580 Folio: 130			Área: 194.24m ² Escala: 1500 Fecha: Julio 2005																	

ESTUDIO DE REGISTRO

214-21001036869000-2025-U

21/11/25, 9:56

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 368690-000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 368690 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE 15- TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 1-QUESADA CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : LUIS ANGEL QUIROS VEGA

SUR : LIDIETH SOLIS MEJIAS

ESTE : ALBERTO MORA CHAVES

OESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE OCHO METROS LINEALES

MIDE: CIENTO NOVENTA Y CUATRO METROS CON VEINTICUATRO DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:A-1016804-2005

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA **DERECHO INSCRITA EN**
2-00161976 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 23,800,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: DIECISEIS MILLONES CIENTO CUARENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS VEINTIDOS COLONES CON

CUARENTA Y CINCO CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2025-00637209-01

about:blank

1/2

21/11/25, 9:56

about:blank

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 18-AGO-2025

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 303-20045-01-0905-001

FINCA REFERENCIA 2161976 000

AFECTA A FINCA: 2-00368690 -000

CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 21-11-2025 a las 09:56 horas

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-21001036869000-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Oscar E. Alvarado Rojas	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	16 824 906,76	Monto solicitado: 16 142 222,45
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Lote con una vivienda, de ahí su deseabilidad. Se recomienda al ser propiedad del Banco.		
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Oscar Emilio Alvarado Rojas	Emp. N° 506
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	27/11/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)