

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES	214-21001012409700-2026-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Desarrollo		
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%
Ex-Deudor			
ROJAS SALAS MIGUEL ANTONIO		Céd. Identidad 2-0506-0685	0%
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	02 - ALAJUELA		
Cantón:	10 - SAN CARLOS		
Distrito:	01 - CIUDAD QUESADA		
Localidad:	Barrio San Antonio		
DIRECCIÓN EXACTA			
Barrio San Antonio, Costado Norte del Centro Educativo San Francisco de Asís. 8HH9+WM7 Cd Quesada, P			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca		Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	A-844542-2003	220,46 m ²	
Identificador Predial	21001012409700	220,46 m ²	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m ²	Demasia NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO		¢50 463 073,54	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢35 035 001,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢85 498 074,54	
VALOR EN LETRAS:	OCHENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL SETENTA Y CUATRO COLONES 54/100		
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	¢35 035 001,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			
Sí			
OBSERVACIONES GENERALES	Terreno con una vivienda, de ahí su deseabilidad.		
Nombre del Perito	Oscar Emilio Alvarado Rojas		
Tipo de Profesional	Ingeniero Civil	Carnet	IC-19897
Código Perito SIACC	506	Emp.	
Nombre de la empresa		Firma del Perito	Identificación N° 2-0591-0893
Nombre y firma representate legal de la empresa		Cód. Empresa	0000506
Fecha inspección:	6 marzo 2026	Fecha informe:	9 marzo 2026
Números telefónicos para contacto	83120616		
Correo electrónico / Dirección WEB	oea2184@gmail.com		

AVALÚO DEL TERRENO						214-21001012409700-2026-U							
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO						TC: ¢502,00/\$							
Características	SUJETO	COMPARABLES											
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor		
VALOR ¢/m2		248 534,95		200 000,00		255 102,04		0,00		0,00			
Área	220,46	382,24	1,1991	520	1,3273	392	1,2092		1,0000		1,0000		
Nivel	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000		1,0000		1,0000		
Frente (principal)	9,93	8	1,0555	10	0,9982	10	0,9982		1,0000		1,0000		
Pendiente	3	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000		1,0000		1,0000		
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000		1,0000		1,0000		
Servicios 1	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000		1,0000		1,0000		
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000		1,0000		1,0000		
Tipo de Vía	2	2	1,0000	2	1,0000	2	1,0000		1,0000		1,0000		
Negociación	1	0,9	0,9000	0,9	0,9000	0,80	0,8000		1,0000		1,0000		
Ajuste (criterio)	1	0,8	0,8000	1	1,0000	0,9	0,9000		1,0000		1,0000		
Factor de Homologación		0,9113		1,1925		0,8691		1,0000		1,0000			
Valores Homologados		226 494,09		238 502,03		221 701,85							
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	¢228 899 /m2	Valor ajustado	¢228 899 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno	¢0 / m2								
Factor secciones	1,0000	Área	220,46 m2										
VALOR UNITARIO FINAL				¢228 899,00 /m2									
VALOR TOTAL DEL TERRENO				¢50 463 073,54									
LINDEROS ACTUALES													
NORTE	Eduardo Arce Barrantes						Vivienda						
SUR	Fundación Universidad Católica de Costa Rica						Escuela						
ESTE	Calle pública con un frente de 9,93m						Calle pública						
OESTE	Función Universidad Católica						Escuela						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												PRECISIÓN	3,00 m
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud		
1	452 821					1 142 245					621		
Plus Code: 8HH9+VMW Cd Quesada, Provincia de Alajuela													
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES													
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consult							
1	Lote en venta 95 mill Credinver vende 8 m frente, 250m2 aprovechables, Cesar Mora	Oferta	8387-1235			6/3/2026							
		Coordenadas	Este	429 699	Norte	1 157 387							
2	Lote en sitio de 520 m2 vende Laura en 200,000/m2	Oferta	8892-2443			6/3/2026							
		Coordenadas	Este	452 821	Norte	1 142 245							
3	Lote 14x28, Melva Gonzalez de 392 m2	Oferta	8622-4805			6/3/2026							
		Coordenadas	Este	429 699	Norte	1 157 387							
4		Coordenadas	Este		Norte								
5		Coordenadas	Este		Norte								

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-21001012409700-2026-U	
VIAS DE COMUNICACION		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Secundaria	Caño	SÍ
Material	Asfalto	Cuneta	SÍ
Ancho de vía	9,00 m	Cordón	SÍ
Acera	SÍ	ACCESO A LA FINCA	
		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	SÍ
Alumbrado	SÍ Coopelesca	Jardines y Parques	SÍ a 500 m
Electricidad	SÍ Coopelesca	Transporte Público	SÍ a 50 m
Agua Potable	SÍ Acueducto	Edificios Comerciales	SÍ a 50 m
Señal celular	SÍ Varios	Recolección de basura	SÍ a 5 m
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 500 m
Medidores instalados	Electricidad y Agua	Clase social Media Alta	
		Clase social zonas cercanas Alta	
		Densidad poblacional Media	
		Actividad del lugar	
		Habitacional y comercial	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frete principal:	9,93 m	Nivel sobre calle:	0,00 m
Fondo:	24,12 m	Pendiente %	3
Relación:	2,429003	Tipo de vía:	2
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	No	Distancia a construcción	0,00 m
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica
		Possibilidad de daños	Ninguno
		Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 93,20%			
AFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
5/3/2026	Ver estudio registral adjunto.		
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:			NO
OBSERVACIONES			
Este inmueble se ubica en el perímetro Urbano de Ciudad Quesada centro, cuenta con servicios públicos básicos instalados, 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, lo que le da una buena deseabilidad. Gravámenes o afectaciones físicamente no afectan.			

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-21001012409700-2026-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	
Vivienda	137,00	176 683	24 205 571	40	0	O	1,0000	1,0000	24 205 571,00	40,0	176 683	
Agregado	45,00	88 341	3 975 345	40	0	O	1,0000	1,0000	3 975 345,00	40,0	88 341	
Terraza	45,00	60 925	2 741 625	40	0	O	1,0000	1,0000	2 741 625,00	40,0	60 925	
Garage	45,00	91 388	4 112 460	40	0	O	1,0000	1,0000	4 112 460,00	40,0	91 388	
			-						-			
TOTAL	272,00		35 035 001						35 035 001,00			
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	
			-						-			
			-						-			
			-						-			
TOTAL	-		-						-			
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	
			-						-			
			-						-			
TOTAL	-		-						-			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES												
CONSTRUCCIONES									¢35 035 001,00			
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0,00			
VALOR TOTAL									¢35 035 001,00			
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							
	Valor de Reposición Nuevo			VNR	Valor Neto de Reposición							
Vida Útil Total estimada del bien			VUR	Vida Útil Remanente								
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	MALO
											MM	MUY MALO
										DM	DEMOLICIÓN	

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-21001012409700-2026-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente: Vivienda		Uso predominante: Residencial Horizontal	
Estado de la edificación: Existente	Avance: 0%	Presupuestado: \$	
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: Propietario	Nombre:	Deivin Quirós Barquero	
Vigencia del contrato de arrendamiento: n/a			
Área construcción principal: 272,00 m2	Porcentaje de cobertura: 100%	Año de construcción: 1998	
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		NÚMERO DE NIVELES: 2	
VC02			
Estructura	Mampostería block, repello fino y pintura, liviano	Sistema eléctrico: Cableado entubado: <u> Sí Parcial </u> Interrupto Tablero eléctrico (caja de breaker): <u> No </u> Disyunto Estado General: <u> Regular </u> Inspección vía muestra <hr/> Sistema de evacuación pluvial: Canoas y bajantes: <u> Sí Total </u> Estado: Otro sistema (indique): <u> </u> Bueno	
Paredes	Mampostería block, repello fino y pintura, liviano		
Entrepiso	Concreto cochcera		
Estruc. Techo	Madera		
Cubierta	HG ondulado		
Cielos	Tablilla plástica y tablilla de madera		
Pisos	Cerámica y tablilla de madera		
Fachada	Repello y pintura		
Aposentos	Vivienda: sala, comedor, 3 dormitorios, cocina, baño y pilas. Terraza y cochera. Pasillos. Anexo dos dormitorios con baño cada uno.		
Parqueos	2		Ubicación: En edificación cubierto
Otros			
Red de agua caliente	No		
Tanque captación de agua	No		
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	% avance acum.	% de giro	Detalle de avance esperado
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
			Se recomienda un primer giro: <u> </u> Equivalente al: 0,0% El 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
OBSERVACIONES			
Vivienda original y anexos en buen estado de uso y conservación. Requiere de mantenimiento constante. Sistema eléctrico semi entubado y sin caja de breakers.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21001012409700-2026-U



Inmueble



Calle Pública



Inmueble



Frente-garage



Garage



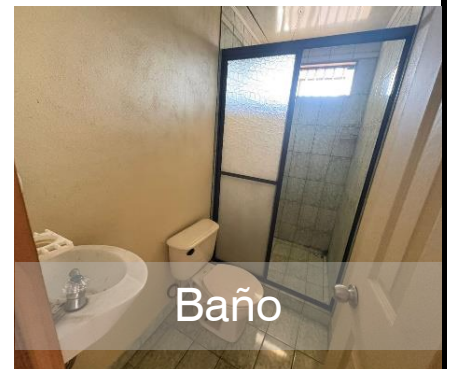
Vivienda



Terraza



Pilas



Baño

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



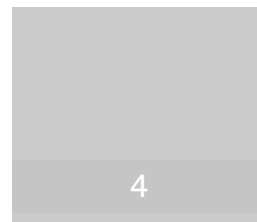
1



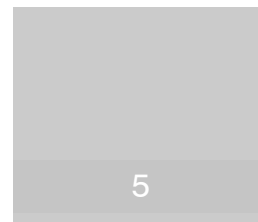
2



3



4



5

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21001012409700-2026-U



Vivienda



Caja de breakers.



Habitación.



Anexos



Anexo



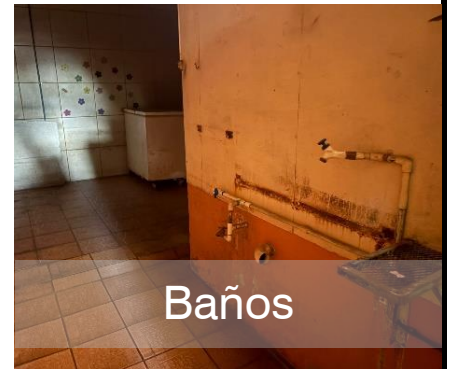
En sitio



Anexo



Habitación



Baños

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



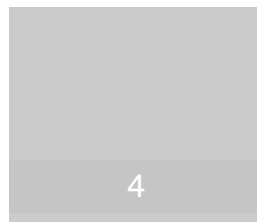
1



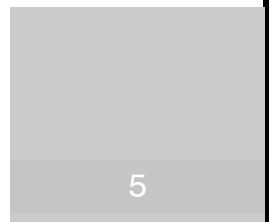
2



3



4



5

PLANO DE CATASTRO

214-21001012409700-2026-U

CATASTRO NACIONAL

42 87

ROLLO - IMAGEN

SET 27/04/2003, 14:40:23

REGISTRO NACIONAL

CATASTRO NACIONAL

El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:

A-844542-2003

27 FEB 2003

Fecha

LOCALIZACIÓN

HOJA CIUDAD QUESADA

ESCALA 1:5000

PARA RECTIFICAR AREA

LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA

ERROR LINEAL ESTIMADO: 0.00 m

ERROR ANGULAR ESTIMADO: 00°00'

NO SE VE DE QUE LOS LINEARIOS SON EXISTENTES.

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA REGIONAL SAN CARLOS

24 FEB. 2003

ANOTADO

Linea	Ángulo	Dist. (m)
1-2	176°58'	9.93
2-3	268°39'	24.12
3-4	305°25'	8.78
4-1	084°45'	24.35

<p>PROPIEDAD DE:</p> <p>ALVARO ARCE BARRANTES</p> <p>GEDULA No: 2-317-741</p>	<p>SITUADO EN: CIUDAD QUESADA</p> <p>DISTRITO: 01 QUESADA</p> <p>CANTON: 10 SAN CARLOS</p> <p>PROVINCIA: 02 ALAJUELA</p>
<p>PROTOCOLO</p> <p>TOMO: 12380 FOLIO: 84</p>	<p>ESCALA:</p> <p>1:500</p>
<p>FECHA:</p> <p>Febrero 2003</p>	<p>AREA:</p> <p>220.46 m²</p>
<p>ARCHIVO:</p> <p>173</p>	<p>INFORMACION</p> <p>REGISTRO PUBLICO</p> <p>FINCA INSCRITA</p> <p>AL FOLIO REAL</p> <p>NUMERO</p> <p>2124097-000</p> <p>Area según Registro:</p> <p>209.66 m²</p>

INFORME REGISTRAL

214-21001012409700-2026-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 124097-000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 124097 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

[SEGREGACIONES: SI HAY](#)

NATURALEZA: TERRENO CON 1 CONSTRUCCION DE DOS NIVELES
SITUADA EN EL DISTRITO 1-QUESADA CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE
ALAJUELA

LINDEROS:

NORTE : EDUARDO ARCE BARRANTES

SUR : FUNDACION UNIVERSIDAD CATOLICA DE COSTA RICA

ESTE : CALLE PUBLILCA CON UN FRENTE DE 9,93 CM

OESTE : FUNDACION UNIVERSIDAD CATOLICA DE COSTA RICA

MIDE: DOSCIENTOS VEINTE METROS CON CUARENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:A-0844542-2003

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

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE
LA PROVINCIA DE ALAJUELA NUMERO 124097 Y ADEMAS PROVIENE DE 1735 003 001

VALOR FISCAL: 81,712,696.36 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: OCHENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS DOCE MIL SEISCIENTOS

NOVENTA Y SEIS COLONES CON TREINTA Y SEIS CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2025-00819806-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 27-OCT-2025

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 257-04096-01-0901-001

REFERENCIAS: 1735-003-001

AFECTA A FINCA: 2-00124097 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 09-03-2026 a las 12:05 horas

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

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez	MEDIA ALTA		
1 Informe de avalúo N°:	214-21001012409700-2026-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 Emilio Alvarado Rojas	Empresa:	0
4 Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo:	No
5 Monto del avalúo	85 498 074,54	Monto solicitado:	81 712 696,36
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7 Terreno con una vivienda, de ahí su deseabilidad.			ACEPTAR
8 Nombre y firma de quien aplica la matriz	Oscar Emilio Alvarado Rojas	Emp. N°	506
9 Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	9/3/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	