

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-70202007691900-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Administración de bienes temporales			
NOMBRE SOLICITANTE					
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4000001021			
NOMBRE EXDEUDOR					
Quesada		Calvo		Jesús Ernesto	
				Céd. Identidad 303470810	
NOMBRE PROPIETARIO					
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4000001021			
Proporción de Derechos					
				100%	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:		07 - LIMON			
Cantón:		02 - POCOCI			
Distrito:		02 - JIMENEZ			
Localidad:		Buenos Aires			
DIRECCIÓN EXACTA					
De la rotonda de Buenos Aires en la ruta nacional Braulio Carrillo, 1,5 Km S, 380 m E y 35 m S, a mano izquierda. Plus code : 56QC+F8P Jiménez, Limón					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de		la Finca		Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°		L-0441657-1997		1,080.74 m2	
Identificador Predial		70202007691900		1,080.74 m2	
Diferencia de medidas		Porcentaje:		0.00%	
				0.00 m2	
				Demasia	
				NO	
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		₡32,716,161.28			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		₡0.00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		₡32,716,161.28			
VALOR EN LETRAS:		TREINTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS DIECISEIS MIL CIENTO SESENTA Y UNO COLONES			
		28/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:		12 meses		Ámbito máximo de mercado potencial	
Uso predominante del bien:		Residencial Horizontal		Local	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		₡0.00		Especifique: Vivienda vandalizada en estado de demolición	
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES		BT #5921-2. Se recomienda el bien sujeto como bien temporal del Banco. No obstante, se debe recomendar la inscripción de la servidumbre a favor del bien. Su uso actual es lote sin construir, con una vivienda vandalizada, completamente cerrada, presuntamente tipología VC02 con sala-comedor, cocina, dos dormitorios, corredor, baño y pilas, en estado de demolición por lo que carece de valor. Hay vestigios de construcciones accesorias, para demoler, así como un pozo con la tapa quebrada.			
Nombre del Perito		Randy Antonio Umaña Picado			
Tipo de Profesional		Ingeniero forestal		Carnet 7086	
Código Perito SIACC		665		Emp. no aplica	
Nombre de la empresa		Ingenieros Umaña		Firma del Perito	
				Identificación N°	
				1-1334-0390	
				Cód. Empresa	
				00000346	
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		11 noviembre 2025		Fecha informe:	
				11 noviembre 2025	
Números telefónicos para contacto		admi@futillo.com			
Correo electrónico / Dirección WEB		84713671			

AVALÚO DEL TERRENO						214-70202007691900-2025-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características	SUJETO	COMPARABLES										
		1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor		
VALOR €/m2		40,892.19		46,239.21		17,500.00		0.00		0.00		
Área	1080.74	438.00	0.8000	811.00	0.9096	2000.00	1.2252	1.0000		1.0000		
Frente	36.02	37.29	0.9915	59.77	0.8853	41.30	0.9669	1.0000		1.0000		
Tipo de vía	5	4	0.9357	3	0.8755	5	1.0000	1.0000		1.0000		
Servicios públicos	16	16	1.0000	16	1.0000	11	1.1618	1.0000		1.0000		
Acera y caño	1	1	1.0000	2	0.9704	1	1.0000	1.0000		1.0000		
Ubicación	3	3	1.0000	3	1.0000	5	1.0523	1.0000		1.0000		
Pendiente	3	3	1.0000	1	0.9747	10	1.0939	1.0000		1.0000		
Nivel	0.0	0	1.0000	0.0	1.0000	0.0	1.0000	1.0000		1.0000		
Regularidad	1.0000	0.9723	1.0285	0.9674	1.0336	1.0000	1.0000	1.0000		1.0000		
Factor de Homologación		0.7633		0.6893		1.5844		1.0000		1.0000		
Valores Homologados		31,214.47		31,873.54		27,726.67						
No hay FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO												
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo	€30,272 /m2			Valor ajustado	€30,272 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1.0000			Área	1,080.74 m2			€/ m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€30,272.00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€32,716,161.28						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	lote C-4					Repasto						
SUR	servidumbre de paso					Vía habilitada para todo tipo de vehículo						
ESTE	lote B-8					Residencial						
OESTE	servidumbre de paso					Vía habilitada para todo tipo de vehículo						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
										PRECISIÓN		5.00 m
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
1	524,177					1,126,610					350	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Buenos Aires, 35 m N y 135 m E del bien sujeto, mano derecha. Repasto. €16.500.000,00.				Oferta		Inés Pizarro 83197750			11/11/2025		
					Coordenadas		Este	524,350	Norte	1,126,650		
2	Buenos Aires, 35 m N y 165 m E del bien sujeto, mano derecha. Repasto arbolado. €37.500.000,00.				Oferta		Jonathan Arce 83288662			11/11/2025		
					Coordenadas		Este	524,600	Norte	1,126,625		
3	Buenos Aires, 35 m N, 380 m O, 1,1 Km S y 250 m E del bien sujeto, mano izquierda. Repasto arbolado. €35.000.000,00.				Oferta		Brandon Duarte 62229704			11/11/2025		
					Coordenadas		Este	523,950	Norte	1,125,600		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-70202007691900-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino no clasificado		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre mezclado grueso		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	7.00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Servidumbre
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	NO	Clase social
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ	Media
Electricidad	SÍ	ICE	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			a 2500 m	Actividad del lugar
Residencial, agropecuaria y forestal					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	36.02 m		Nivel sobre calle:	0.00 m	
Fondo:	30.00 m		Pendiente %	3	
Relación:	0.8		Tipo de vía:	5	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Esquinero	
	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:				Bueno	
Cuerpo de agua cercano (especifique:	Distancia	0.00 m	Possibilidad 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: 51.00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
11/11/2025	No hay gravámenes, advertencias ni anotaciones, ante lo que no se determina afectación sobre la funcionalidad física del bien sujeto.				
OBSERVACIONES					
Hay un desagadero que atraviesa la sección oeste del bien sujeto, en sentido paralelo al frente oeste. Se recomienda considerar el criterio de la Dirección de Aguas, MINAE, para determinar si el cauce determinado en campo está regulado por la Ley Forestal 7575. El curso parece estar bien definido, demarcado por algunas alcantarillas. También, hay un pozo perforado, del cual se origina un curso subterráneo, muy próximo a la superficie, dentro del bien.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70202007691900-2025-U



Fronte del bien sujeto



Servidumbre de paso



Fachada principal de casa



Fachada trasera de casa



Sala-comedor



Cocina



Jardín



Jardín



Placas de pintura que se desprenden de las paredes, por humedad excesiva



Daños: instalación eléctrica defectuosa, comején, cubierta con huecos, etc

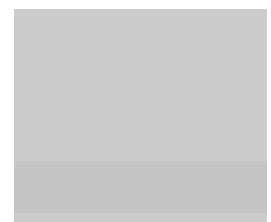
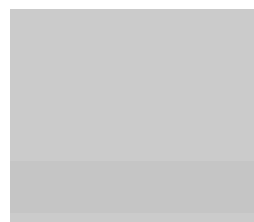


Pozo perforado



Perito valuador

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



214-70202007691900-2025-U



ESTUDIO DE REGISTRO 001

214-70202007691900-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 76919- --001

Imprimir

Regresar

PROVINCIA: LIMON **FINCA:** 76919 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 001**SEGREGACIONES:** NO HAY**NATURALEZA:** TERRENO PARA CONSTRUIR LOTE C 8**SITUADA EN EL DISTRITO 2-JIMENEZ CANTON 2-POCOCI DE LA PROVINCIA DE LIMON**
LINDEROS:

NORTE : LOTE C 4

SUR : SERVIDUMBRE DE PASO

ESTE : LOTE B 8

OESTE : SERVIDUMBRE DE PASO

MIDE: MIL OCHENTA METROS CON SETENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS**PLANO:**L-0441657-1997**FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY****ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:****FINCA DERECHO INSCRITA EN**

7-00065933 000 FOLIO REAL

7-00076919 000 FOLIO REAL

7-00076919 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 55,231,188.00 COLONES**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: DIEZ MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES

DUEÑO DE UN MEDIO EN LA FINCA

PRESENTACIÓN: 2023-00356912-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 26-MAY-2023

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

Emitido el 11-11-2025 a las 19:44 horas

ESTUDIO DE REGISTRO 002

214-70202007691900-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 76919- - -002

Imprimir

Regresar

PROVINCIA: LIMON FINCA: 76919 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 002

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR LOTE C 8

SITUADA EN EL DISTRITO 2-JIMENEZ CANTON 2-POCOCI DE LA PROVINCIA DE LIMON
LINDEROS:

NORTE : LOTE C 4

SUR : SERVIDUMBRE DE PASO

ESTE : LOTE B 8

OESTE : SERVIDUMBRE DE PASO

MIDE: MIL OCHENTA METROS CON SETENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:L-0441657-1997

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

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN

7-00065933 000 FOLIO REAL

7-00076919 000 FOLIO REAL

7-00076919 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 55,231,188.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: DIEZ MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES

DUEÑO DE UN MEDIO EN LA FINCA

PRESENTACIÓN: 2023-00356912-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 26-MAY-2023

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 11-11-2025 a las 19:45 horas

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-70202007691900-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	Quesada Calvo Jesús Ernesto	Número de Exdudor: 303470810
3	Nombre del Perito que valoró:	Randy Antonio Umaña Picado	Empresa: Ingenieros Umaña
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: SI
5	Monto del avalúo	32,716,161.28	Avalúo anterior: 55,231,188.40
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	BT #5921-2. Se recomienda como bien temporal del Banco. Su uso actual es lote sin construir, con una vivienda vandalizada, completamente cerrada, presuntamente tipología VC02 con sala-comedor, cocina, dos dormitorios, corredor, baño y pilas, en estado de demolición por lo que carece de valor. Hay vestigios de construcciones accesorias, para demoler, así como un pozo con la tapa quebrada.		
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Randy Antonio Umaña Picado	Emp. N° 665
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	14/11/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)