

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO 12081	
<b>OFICINA</b>	214 - DIRECCIÓN DE BIENES	214-21013054574700-2026-U	
<b>PROPÓSITO DEL AVALÚO</b>	Avalúo de bienes inmuebles no agropecuarios		
<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>			
Banco Nacional de Costa Rica	Céd. Jurídica 4-000-001021		
<b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>			
Banco Nacional de Costa Rica	Céd. Jurídica 4-000-001021	<b>Proporción de Derechos</b> 100%	
<b>EX DEUDOR (ES)</b>			
Quirós	Gatjens	Deiber Steven	Céd. Identidad 2-0709-0992
<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>			
Provincia:	02 - ALAJUELA		
Cantón:	10 - SAN CARLOS		
Distrito:	13 - POCOSOL		
Localidad:	SAN MIGUEL		
<b>DIRECCIÓN EXACTA</b>			
Esteritos, 135m Este del Taller Pezcadito, lote a mano derecha (PLUS CODE: HF5V+2R7 Boca Arenal, Provincia de Alajuela)			
<b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>			
Inscripción de la Finca	Según el Plano		
Plano de catastro N°	<b>A-1904922-2016</b>	1,913.00 m2	
Identificador Predial	<b>21013054574700</b>	1,913.00 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0.00%	0.00 m2	Demasía NO
<b>AVALÚO</b>			
VALOR DEL TERRENO			¢14,883,140.00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢0.00
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>			<b>¢14,883,140.00</b>
VALOR EN LETRAS:	CATORCE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL CIENTO CUARENTA COLONES 00/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	Local
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:	Lote para construir
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢0.00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SI			
OBSERVACIONES GENERALES	Lote medianero, pendiente descendente 7.5%, forma irregular trapezoidal 0.8, con un frente de 26m, con acceso por calle de lastre sin acera ni cordón de calle, servicios 1/16. Lote para construir.		
Nombre del Perito	<u>Ing. Rigoberto Pacheco Tinoco</u>		
Tipo de Profesional	<u>Ingeniero Civil</u>	Carnet <u>IC-14482</u>	Firma del Perito
Código Perito SIACC	<u>605</u>	Emp. <u></u>	Identificación N° <u>1-0635-0016</u>
Nombre de la empresa	<u>Rigoberto Pacheco Tinoco</u>		Cód. Empresa <u>00000224</u>
Nombre y firma representate legal de la empresa	<u>Rigoberto Pacheco Tinoco</u>		
Fecha inspección:	<u>17 enero 2026</u>	Fecha informe:	<u>19 enero 2026</u>
Números telefónicos para contacto	<u>8318-1331</u>		
Correo electrónico / Dirección WEB	<u>rpacheco@valorisa.net / https://www.valorisa.net</u>		

AVALÚO DEL TERRENO		214-21013054574700-2026-U									
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO		TC: <b>¢490.28/\$</b>									
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢/m <sup>2</sup>		16,042.78		15,000.00		6,000.00				0.00	
Área m <sup>2</sup>	1913	374	0.5836	1776	0.9758	4494	1.3256		0.9838		1.0000
Nivel	0	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000		1.0000		1.0000
Frente	26	10	1.2698	27	0.9906	25	1.0099		0.8329		1.0000
Fondo	74	37	1.0000	50	1.0000	180	1.0000		1.0000		1.0000
Forma	1	1	0.9500	1	0.9800	1	0.9500		0.9600		1.0000
Pendiente	8	0	0.9083	0	0.9083	5	0.9685		1.0000		1.0000
Ubicación	5	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000		1.0000		1.0000
Servicios 1	1	1	1.0000	1	1.0000	1	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	5	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000		0.9357		1.0000
Ajuste (localización)		1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000		1.0000		1.0000
Negociación		1	0.8000	1	0.6000	1	1.0000		0.6000		1.0000
Factor de Homologación		0.5115		0.5163		1.2316		0.4417		1.0000	
Valores Homologados		8,206.52		7,743.94		7,389.52					
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	¢7,780 /m2	Valor ajustado	¢7,780 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno	¢0 / m2						
Factor secciones	1.0000	Área	1,913.00 m2								
<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>				<b>¢7,780.00 /m2</b>							
<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO</b>				<b>¢14,883,140.00</b>							
LINDEROS ACTUALES											
<b>NORTE</b>	Calle pública con 26ml de frente					Calle de lastre de 10m de ancho					
<b>SUR</b>	Resto reservado de 2-261783-000					Terreno pastos					
<b>ESTE</b>	Resto reservado de 2-261783-000					Terreno pastos					
<b>OESTE</b>	Hazel Quirós Gatjens					Terreno pastos					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05										PRECISIÓN	
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	444,685					1,167,451					85
<b>Plus Code:</b> HF5V+2R7 Boca Arenal, Provincia de Alajuela											
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	Lote medianero, plano, forma regular, calle lastre, servicios 1/16, frente 10ml, a nivel de calle	Oferta	8855-0608 con Johnny			19/01/2026					
		Coordenadas	Este	444,543	Norte	1,167,691					
2	Lote medianero, plano, forma irregular 0.90, calle lastre, servicios 1/16, frente 27ml, a nivel de calle	Oferta	8360-5223 con Alicia			19/01/2026					
		Coordenadas	Este	445,502	Norte	1,167,005					
3	Lote medianero, pendiente descendente 5%, forma regular, calle lastre, servicios 1/16, frente 25ml, a nivel de calle	Oferta	8867-6544 con Dunia Cordero			19/01/2026					
		Coordenadas	Este	445,624	Norte	1,167,293					
4		Coordenadas	Este		Norte						
5		Coordenadas	Este		Norte						

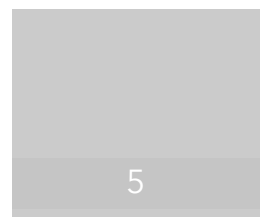
DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-21013054574700-2026-U				
<b>VIAS DE COMUNICACION</b>				<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>				
Tipo de ruta	Calle local			Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico	
Material	Lastre mezclado grueso			Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO	
Ancho de vía	10.00 m			Cordón	NO			
Acera	NO			<b>ACCESO A LA FINCA</b>			Calle pública	
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>				<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>				
Teléfono	SÍ	Varios	Internet por Cable	NO	Clase social			Media Baja
Alumbrado	SÍ	Coopesca	Jardines y Parques	SÍ	a 1500 m	Clase social zonas cercanas	Baja	
Electricidad	SÍ	Coopesca	Transporte Público	SÍ	a 2000 m	Densidad poblacional	Baja	
Agua Potable	SÍ	Asada local	Edificios Comerciales	SÍ	a 500 m	Actividad del lugar		
Señal celular	SÍ	Varios	Recolección de basura	SÍ	a 0 m	Residencial y agrícola		
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	a 2000 m			
Medidores instalados	Ninguno							
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>								
Frente principal:	26.00 m			Nivel sobre calle:	0.00 m			
Fondo:	73.57 m			Pendiente %	7.5			
Relación:	2.829615			Tipo de vía:	5			
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, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):								
Cuerpo de agua cerca		No	Distancia a construcción	0.00 m	Posibilidad de daños		Ninguno	
Topografía		Ondulada	Pendiente	Descendente	Riesgo deslizamiento		Ninguno	
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>								
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>52.60%</u>								
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>								
<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>								
<b>FECHA ESTUDIO</b>								
<b>19/01/2026</b>	<b>Reservas y restricciones y condiciones que se arrastran de finca anterior y no afectan físicamente al inmueble valorado.</b>							
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:							NO	
<b>OBSERVACIONES</b>								
Lote medianero, pendiente descendente 7.5%, forma irregular trapezoidal 0.8, con un frente de 26m, con acceso por calle de lastre sin acera ni cordón de calle, servicios 1/16. Lote para construir.								

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-21013054574700-2026-U



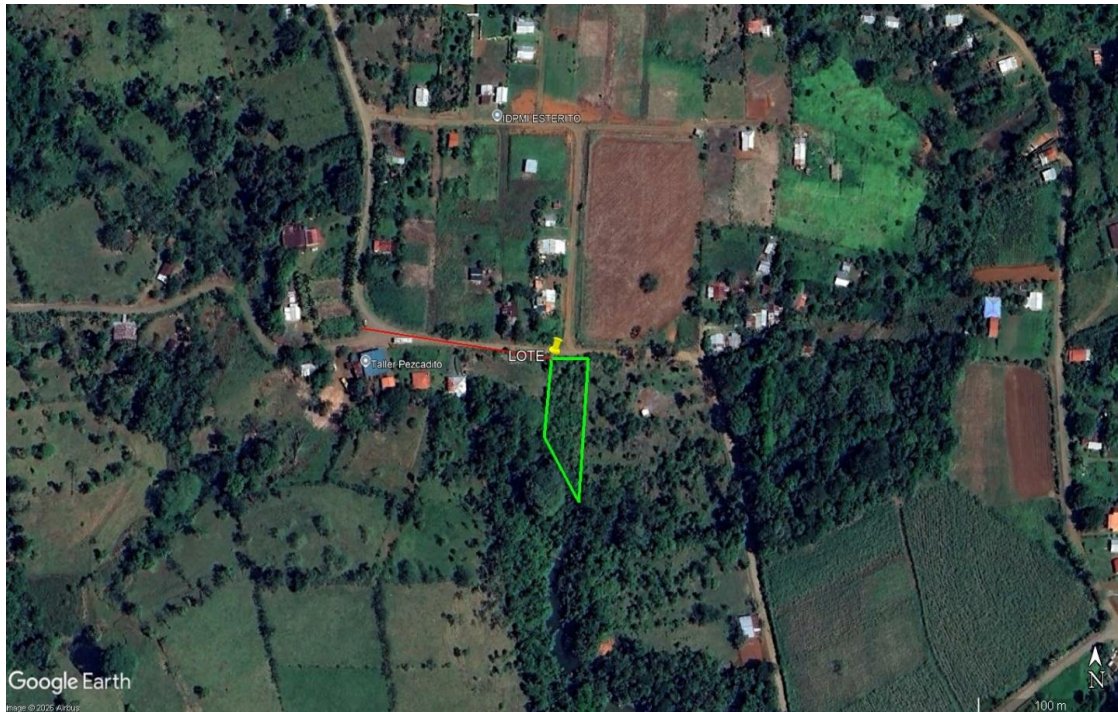
**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



**FOTOS SATELITALES**

214-21013054574700-2026-U

**ENTORNO DEL INMUEBLE**



**UBICACIÓN DEL INMUEBLE**



**CROQUIS DEL LOTE**

214-21013054574700-2026-U



**REPÚBLICA DE COSTA RICA**  
**REGISTRO NACIONAL**  
**CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA**  
**MATRÍCULA: 545747---000**

---

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 545747 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE PASTO  
SITUADA EN EL DISTRITO 13-POCOSOL CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE  
ALAJUELA  
LINDEROS:

NORTE : CALLE PÚBLICA CON UN FRENTE DE 26.00 METROS LINEALES

SUR : RESTO RESERVADO DE 2-261783-000

ESTE : RESTO RESERVADO DE 2-261783-000

OESTE : HAZEL QUIRÓS GATJENS

MIDE: MIL NOVECIENTOS TRECE METROS CUADRADOS  
PLANO:A-1904922-2016  
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

**FINCA DERECHO INSCRITA EN**  
2-00261783 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 14,818,098.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: OCHO MILLONES QUINIENTOS TRECE MIL DOSCIENTOS  
VEINTICUATRO COLONES CON NOVENTA Y DOS CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2022-00115557-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 03-MAR-2022

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 393-05091-01-0812-003

FINCA REFERENCIA 00261746 000

AFECTA A FINCA: 2-00545747 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

CONDIC IDA REF:0000LEY 2825

CITAS: 393-05091-01-0831-003

FINCA REFERENCIA 200261783 000

AFECTA A FINCA: 2-00545747 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

CONDIC IDA REF:00261783 000

CITAS: 393-05191-01-0952-001

FINCA REFERENCIA 00261783 000

AFECTA A FINCA: 2-00545747 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

CONDIC IDA REF:00261783 000

CITAS: 393-05191-01-0953-001

FINCA REFERENCIA 00261783 000

AFECTA A FINCA: 2-00545747 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 393-05191-01-0982-001

FINCA REFERENCIA 00261782 000

AFECTA A FINCA: 2-00545747 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 393-05191-01-0983-001

FINCA REFERENCIA 00261783 000

AFECTA A FINCA: 2-00545747 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 19-01-2026 a las 21:55 horas

[Imprimir](#)

[Regresar](#)

[Comprar](#)



CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		<b>MEDIA ALTA</b>	
1	Informe de avalúo N°:	214-21013054574700-2026-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	Quirós Gatjens Deiber Steven	Número de Exdeudor: 2-0709-0992
3	Nombre del Perito que valoró:	Ing. Rigoberto Pacheco Tinoco	Empresa: Rigoberto Pacheco Tinoco
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: NO
5	Monto del avalúo	14,883,140.00	Avalúo anterior: 11,854,478.40
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Lote medianero, pendiente descendente 7.5%, forma irregular trapezoidal 0.8, con un frente de 26m, con acceso por calle de lastre sin acera ni cordón de calle, servicios 1/16. Lote para construir.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Rigoberto Pacheco Tinoco	Emp. N° 605
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	20/01/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)