AVALÚO DE FINCA URBANA

INFORME DE AVALÚO

214-21001018515700-2026-U

OFICINA	214 - DIRECIÓN DE BIENES	**SIPCO**	20341
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Bienes adjudicados		

NOMBRE SOLICITANTE (S)

Banco Nacional de Costa Rica — Céd. Jurídica 4-000-001021

NOMBRE PROPIETARIO (S)		**Proporción de Derechos**
Banco Nacional de Costa Rica	Céd. Jurídica 4-000-001021	100%

NOMBRE EXDEUDOR (S)		**Proporción de Derechos**
Zuñiga Ruiz José Fidel	Céd. Identidad 5-0207-0988	0%

UBICACIÓN DEL BIEN

Provincia:	02 - ALAJUELA
Cantón:	10 - SAN CARLOS
Distrito:	01 - CIUDAD QUESADA
Localidad:	San Roque

DIRECCIÓN EXACTA

De la Iglesia La Luz del Mundo 165 m al NE, del Barrio San Pablo

REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA

Inscripción de	la Finca		Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	**2-293268-1977**		300,61 m2	
Identificador Predial	**21001018515700**		300,61 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía NO

AVALÚO

VALOR DEL TERRENO	¢20 497 092,85
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢11 058 592,00
VALOR TOTAL DEL BIEN	**₡31 555 684,85**

VALOR EN LETRAS: TREINTA Y UN MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO COLONES 85/100

Tiempo estimado para la venta del bien: 24 meses — Ámbito máximo de mercado potencial: Local

Uso predominante del bien: Residencial Horizontal — Especifique: Tiene vivienda en mal estado un nivel

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ¢11 058 592,00

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: SÍ

OBSERVACIONES GENERALES

Se debe de hacer un plano nuevo, se debe de abrir la vivienda para revisarla bien, si bien es cierto que se dieron 3 llaves en San José, solo se tiene entrada a la propiedad, pero a parte de la vivienda no porque tiene las puertas y ventanas selladas con laminas de techo y pegadas con clavos. Por algunos orificios se toman fotos para mejorar criterio. Se hacen castigos basados en estudio topografico presentado. Al final cuando se tenga plano nuevo será posiblemente otra situación con otra área.

Nombre del Perito	Jorge Alberto Bolaños Venegas			JORGE ALBERTO BOLAÑOS VENEGAS (FIRMA)	Firmado digitalmente por JORGE ALBERTO BOLAÑOS VENEGAS (FIRMA) Fecha: 2026.09.18 07:41:30 -06'00'
Tipo de Profesional	Ing. Civil	Carnet	IC-10557	Firma del Perito	
Código Perito SIACC	726	Emp.	1573	Identificación N°	2-0459-0056
Nombre de la empresa	Jorge Alberto Bolaños Venegas			Cód. Empresa	00000309

Fecha inspección:	12 agosto 2026	Fecha informe:	14 agosto 2026
Números telefónicos para contacto			83733318
Correo electrónico / Dirección WEB			albertbol@hotmail.com

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

AVALÚO DEL TERRENO

214-21001018515700-2026-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

TC: **¢454,00/$**

Características	SUJETO	COMPARABLES 1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢/m²		50 000,00		53 571,43		72 995,78		83 056,48		0,00	
Área	300,61	340	1,0416	224	0,9075	215,67	0,8962	301	1,0004		1,0000
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000		1,0000
Frente	36,14	12	1,3265	8,18	1,4448	15	1,2433	15,8	1,2274		1,0000
Fondo	18,24	30	1,0000	27,6	1,0000	30	1,0000	20	1,0000		1,0000
Forma	irreg	reg	0,9000	reg	1,0000	reg	0,9000	irreg	1,0000		1,0000
Pendiente	2	0	0,9747	0	0,9747	15	1,1814	0	0,9747		1,0000
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	3	0,9503		1,0000
Servicios 1	4	1	1,0942	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000		1,0000
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000		1,0000
Tipo de Vía	3	4	1,0667	4	1,0667	4	1,0667	4	1,0667		1,0000
Indexación			0,9500		0,9800		0,9000		0,8000		1,0000
Por comercio			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
Factor de Homologación		1,3439		1,3359		1,1374		0,9706		1,0000	
Valores Homologados ¢		67 195,39		71 567,73		83 025,20		80 614,13			

FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE		
Invasión	0,0000	Área afectada	23,42 m2	Invasión de la finca a otra finca
Invasión	0,0000	Área afectada	6,08 m2	Invasión de otra finca a la finca
	1,0000	Área afectada	0,00 m2	

VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo	₡75 601 /m2	Valor ajustado	¢68 185 / m2	Valor Unitario de Mejoras a Terreno
Factor secciones	0,9019	Área	300,61 m2	¢0 / m2

VALOR UNITARIO FINAL **¢68 185,00 /m2**

VALOR TOTAL DEL TERRENO **¢20 497 092,85**

LINDEROS ACTUALES

NORTE	Calle pública	Calle pública
SUR	Antonio Villalobos Villalobos	Viviendas
ESTE	Oscar Gamboa Gamboa	Viviendas
OESTE	Calle pública	Calle pública

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN 3,00 m

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	453 338	1 143 784	553
3	453 369	1 143 796	550

Plus Code: 8HVF+33M, 210002, Provincia de Alajuela, Cd Quesada, Barrio El Campo

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Lotificación cerca en lote a nivel plano, en calle de menor calidad	Base de Datos			70029003	26/2/2025
		Coordenadas	Este	453 029	Norte	1 143 760
2	Lote en calle de menor calidad, plano.	Base de Datos			83844929	1/6/2025
		Coordenadas	Este	453 287	Norte	1 143 477
3	Vivienda a la cual se le quita la vivienda para efectos de la referencia.	Base de Datos			88213464	24/7/2025
		Coordenadas	Este	453 306	Norte	1 144 237
4	Lote plano a nivel de calle, en buen estado, calle de menor calidad que el lote a valorar	Base de Datos			86684355	11/3/2026
		Coordenadas	Este	453 186	Norte	1 144 097
5						
		Coordenadas	Este		Norte	

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO

214-21001018515700-2026-U

VÍAS DE COMUNICACIÓN

Tipo de ruta	Terciaria
Material	Asfalto
Ancho de vía	13,40 m
Acera	SÍ

ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS

Caño	SÍ	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Cuneta	SÍ	Alcantarillado pluvial	SÍ
Cordón	SÍ		

ACCESO A LA FINCA

Calle pública

DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS

Teléfono	SÍ	Coopelesca	Internet por Cable	SÍ	
Alumbrado	SÍ	Coopelesca	Jardines y Parques	SÍ	a 600 m
Electricidad	SÍ	Coopelesca	Transporte Público	SÍ	a 0 m
Agua Potable	SÍ	Municipal	Edificios Comerciales	SÍ	a 75 m
Señal celular	SÍ	Kolbi	Recolección de basura	SÍ	a 0 m
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	a 150 m
Medidores instalados		Electricidad y Agua			

DATOS SOCIOECONÓMICOS

Clase social	Media Baja
Clase social zonas cercanas	Media Baja
Densidad poblacional	Alta
Actividad del lugar	

Residencial y comercial

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS

Frente principal:		36,14 m	Nivel sobre calle:	0,00 m
Fondo:		18,24 m	Pendiente %	2
Relación:		0,504704	Tipo de vía:	3
Servicios	S1	4		
	S2	16	Ubicación:	Medianero

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:				No aplica	
Cuerpo de agua cerca	Otro (especificar)		Distancia a construcción	20,00 m	Posibilidad 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: 94,00%

AFECTACIONES DEL BIEN

FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES
14/8/2026	**Servidumbre trasladada, citas: 333-01991-01-0901-001**

Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble: NO

OBSERVACIONES

Es una propiedad abandonada, que se recomienda hacer plano nuevo y posiblemente demoler las construcciones, se observan sin ventanas, sin puertas, pero cerrado con laminas de techo, clavadas, se observa el techo en mal estado, suciedad, humedad, vandalizada.

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES

214-21001018515700-2026-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	61,00	350 000	21 350 000	55	35	**D**	0,4793	0,6780	6 938 018,00	17,9	113 738
Corredor	32,00	165 000	5 280 000	55	35	**D**	0,4793	0,6780	1 715 808,00	17,9	53 619
Pilas	15,00	240 000	3 600 000	55	35	**D**	0,4793	0,6780	1 169 880,00	17,9	77 992
Garaje	38,00	100 000	3 800 000	55	35	**D**	0,4793	0,6780	1 234 886,00	17,9	32 497
			-						-		
TOTAL	**146,00**		34 030 000						**11 058 592,00**		

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	¢11 058 592,00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	¢0,00
VALOR TOTAL	**¢11 058 592,00**

METODO DE DEPRECIACIÓN

DEFINICIONES

Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m², o unidades	**Estado**	Estado físico del bien (Actual)
		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

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-21001018515700-2026-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: Vivienda — Uso predominante: Residencial Horizontal
Estado de la edificación: Existente — Avance: 100% — Presupuesto: ¢
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: — Nombre: — Desocupada y vandalizada
Vigencia del contrato de arrendamiento:
Área construcción principal: 169,00 m2 — Porcentaje de cobertura: 56% — Año de construcción: 1991

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC02 — **NÚMERO DE NIVELES:** 1

Estructura	Mampostería reforzada
Paredes	Bloques
Entrepiso	No hay
Estruc. Techo	cerchas de madera lo que se puede ver con humedad
Cubierta	Hierro ondulado y lo que se puede observar en mal estado
Cielos	plástica y de madera
Pisos	cerámica
Fachada	Fachada sencilla sin ventanas y sin puertas, solo laminas de techo
Aposentos	sala, 3 dormitorios, pilas, comedor, corredor, terraza, cocina, garaje, baño
Parqueos	1 — Ubicación: En edificación cubierto
Otros	
Red de agua caliente	No hay
Tanque captación de agua	No hay

Sistema eléctrico:

Cableado entubado: Sí Parcial — Interruptor: Cuchilla
Tablero eléctrico (caja de breaker): Sí
Estado General: Deficiente — *Inspección vía muestra**

Sistema de evacuación pluvial:

Canoas y bajantes: No — Estado: Deficiente
Otro sistema (indique):

Tanques de Gas:

Gas LP: No hay — Ubicación: No aplica

En caso de encontrarse dentro, adjuntar fotografías de la ubicación y estado

Estado Físico y de Mantenimiento General:

Paredes Regular — Cielos Deficiente
Pisos Regular — Cubierta Deficiente

Fisuras

Repellos Leve — Pisos Leve

Apreciación visual de desplome

Paredes Leve — Pisos Leve — Cielos Leve

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:
Equivalente al: **0,0%**
Del 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 construcción.

OBSERVACIONES

Para la visita se tiene llaves, pero solo hay candado en la tapia de entrada, en la vivienda lo que se puede ver es poco, se tiene laminas de techo en puertas y ventanas, clavados y solo por donde quedaron orificios se puede ver, más la información del avalúo anterior. La vivienda se observa en estado deficiente. Se castiga parte de la construcción por problemas de linderos de acuerdo a estudio topográfico presentado, ya con plano corregido es posible que las condiciones cambien, pero por el momento, por falta de acceso y por el estudio se castiga parte del área de la construcción.

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21001018515700-2026-U


Entorno y vía


Frente


Frente lateral


Estado de tapia al frente


Desde el otro lado de la calle


Estado


Corredor


Estado de cochera


Enmontado y en mal estado


Perito en sitio

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



1


2


3


4

5

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21001018515700-2026-U

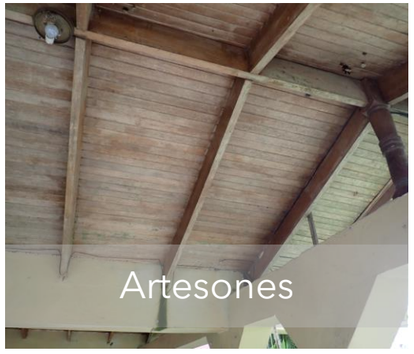

Corredor

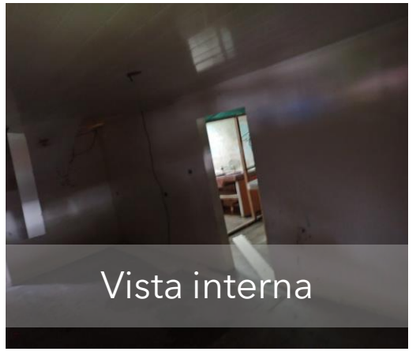

Estructura de techos en cochera


Cochera


Piso afuera


Sala

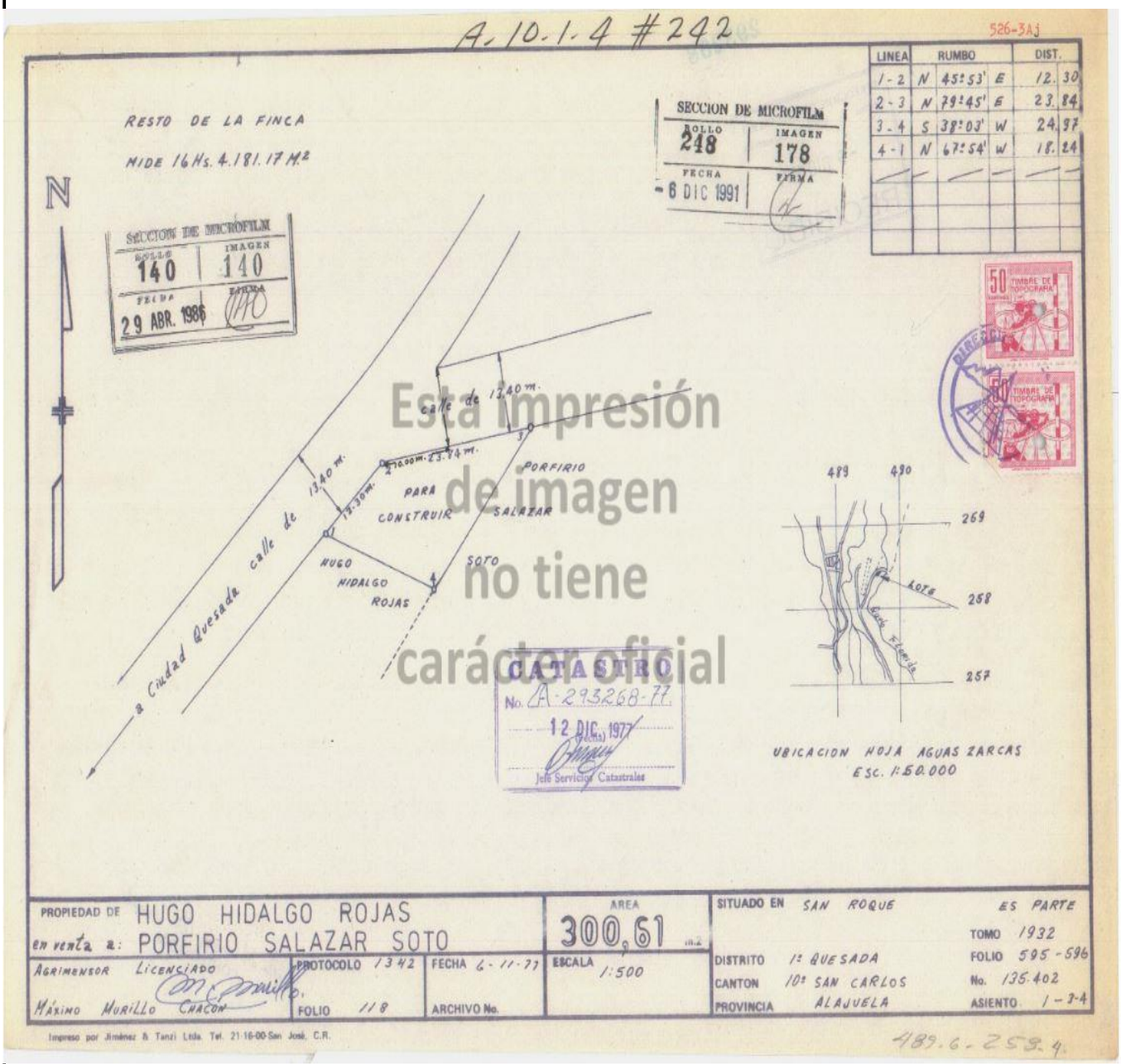

Artesones


Vista interna


Sellado con laminas de techo

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

PLANO DE CATASTRO 214-21001018515700-2026-U



Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

INFORME REGISTRAL 214-21001018515700-2026-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 185157---000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 185157 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: TERRENO CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 1-QUESADA CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA CON 23,84

SUR : ANTONIO VILLALOBOS VILLALOBOS

ESTE : OSCAR GAMBOA GAMBOA

OESTE : CALLE PUBLICA CON 12,30

MIDE: TRESCIENTOS METROS CON SESENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:A-0293268-1977
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL:210010185157__

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA NUMERO 185157 Y ADEMAS PROVIENE DE 2794-325-003

VALOR FISCAL: 67,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y UN COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2021-00807320-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 20-DIC-2021

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 333-01991-01-0901-001
REFERENCIAS: 2794 325 001
AFECTA A FINCA: 2-00185157 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 14-08-2026 a las 19:52 horas
Imprimir Regresar Comprar

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

INFORME REGISTRAL

214-21001018515700-2026-U



Provincia	2 - ALAJUELA
Cantón	210 - SAN CARLOS
Distrito	21001 - QUESADA
ID predio	21001018515700
Número finca	2-0185157-0-0
Área Plano Catastrado	300.61 m²
Área Según Registro	300.61 m²

Cautelar

Tomo-Asiento	Tipo
No tiene Trámites Administrativos asociados	

Plano	202932681977
ABRE	0
Relación	1 - Relacion uno a uno

Inconsistencias

1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N
9 - N	10- N	12- N	

Modificaciones

1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	9 - N

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES				
	Calificación de la Liquidez	**ALTA**		
1	Informe de avalúo N°:	214-21001018515700-2026-U	Tipo:	Urbano
2	Nombre del Solicitante	Banco Nacional de Costa Rica	Número de cédula	4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Jorge Alberto Bolaños Venegas	Empresa:	Jorge Alberto Bolaños Venegas
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo:	Sí
5	Monto del avalúo	₡31 555 684,85	Monto solicitado:	29145907,89
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	Se debe de hacer un plano nuevo, se debe de abrir la vivienda para revisarla bien, si bien es cierto que se dieron 3 llaves en San José, solo se tiene entrada a la propiedad, pero a parte de la vivienda no porque tiene las puertas y ventanas selladas con laminas de techo y pegadas con clavos. Por algunos orificios se toman fotos para mejorar criterio. Se hacen castigos basados en estudio topografico presentado. Al final cuando se tenga plano nuevo será posiblemente otra situación con otra área.			ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz		Jorge Alberto Bolaños Venegas	Empleado N° 1573
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	18/9/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	