

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-20213039819000-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Administración de bienes			
NOMBRE SOLICITANTE					
Banco Nacional de Costa Rica			Céd. Jurídica 4000001021		
NOMBRE EXDEUDOR					
Madrigal		Montes		Antonio	
				Número 9183-2	
NOMBRE PROPIETARIO					
Banco Nacional de Costa Rica			Céd. Jurídica 4000001021		
			Proporción de Derechos 100%		
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:		02 - ALAJUELA			
Cantón:		02 - SAN RAMÓN y 10 - SAN CARLOS			
Distrito:		13 - PEÑAS BLANCAS y 07 - LA FORTUNA			
Localidad:		Los Ángeles			
DIRECCIÓN EXACTA					
Del cementerio Los Ángeles, 275 m SO y 675 m SE, a mano derecha. Plus code : CCVP+MP8 San Ramón, Provincia de Alajuela					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca		Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°		A-0732833-2001		14,324.84 m2	
Identificador Predial		20213039819000		14,324.84 m2	
Diferencia de medidas		Porcentaje: 0.00%		0.00 m2 Demasía NO	
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢53,245,430.28	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0.00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢53,245,430.28	
VALOR EN LETRAS: CINCUENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS TREINTA COLONES 28/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		12 meses		Ámbito máximo de mercado potencial	
Uso predominante del bien:		Otro		Local Local	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0.00		Especifique: Solar agropecuario	
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES		Terreno en desuso y sin construcciones. Importante cobertura forestal en torno al río Burro, que lo atraviesa en la sección norte. El bien es satisfactoria garantía de crédito.			
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 representate legal de la empresa					
Fecha inspección:		6 septiembre 2025		Fecha informe: 8 septiembre 2025	
Números telefónicos para contacto				84713671	
Correo electrónico / Dirección WEB				admi@futillo.com	

AVALÚO DEL TERRENO						214-20213039819000-2025-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR €/m2		3,840.00		4,650.24		5,277.78		0.00		0.00	
Área	14324.84	27540.00	1.2407	6988.88	0.8000	18000.00	1.0783	1.0000	1.0000		
Frente	120.82	65.00	1.1477	40.00	1.2785	100.00	1.0429	1.0000	1.0000		
Tipo de vía	3	3	1.0000	4	1.0687	3	1.0000	1.0000	1.0000		
Servicios públicos	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000	1.0000	1.0000		
Acera y caño	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000	1.0000		
Ubicación	3	5	1.0523	5	1.0523	5	1.0523	1.0000	1.0000		
Pendiente	3	1	0.9747	1	0.9747	1	0.9747	1.0000	1.0000		
Nivel	0	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	1.0000	1.0000		
Regularidad	1.0000	0.9693	1.0317	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000		
Factor de Homologación		1.5069		1.1212		1.1535		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		5,786.38		5,213.65		6,087.66					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
Espejo de agua	0.0000		Área afectada			2,700.00 m2		Superficie del río Burro dentro del bien			
Retiro del río	0.5000		Área afectada			4,050.00 m2		Zona de protección de hasta 15 m del río Burro			
Desfogue	0.2000		Área afectada			316.00 m2		Zanja interna para desfogue de aguas de la calle			
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€5,696 /m2			Valor ajustado		€3,717 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	0.6525			Área		14,324.84 m2		€0 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL						€3,717.00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€53,245,430.28					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	Isaac Muñoz Quirós					Residencial y agropecuario					
SUR	calle pública					Vía habilitada para todo tipo de vehículo					
ESTE	calle pública					Vía habilitada para todo tipo de vehículo					
OESTE	Antonio Madrigal Montes					Residencial y agropecuario					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
2	438,480					1,154,962					90
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Sonafluca de La Fortuna, 575 m NO y 1.600 m SO de la plaza de fútbol, a mano derecha. Solar. Sin construcciones. \$7,50/m².				Oferta		Brent Munro 87939107			08/09/2025	
					Coordenadas		Este	437,000	Norte	1,153,300	
2	Los Ángeles de Peñas Blancas, 165 m SE y 750 m SO del bien sujeto, a mano derecha. Solar. Sin construcciones. €32.500.000,00.				Oferta		Jorge Luna 88425932			08/09/2025	
					Coordenadas		Este	438,000	Norte	1,154,300	
3	Sonafluca de La Fortuna, 135 m S, 25 m E y 350 m S de la plaza de fútbol de Sonafluca, a mano izquierda. Quinta. €15.000.000,00 en vivienda unifamiliar. €110.000.000,00.				Oferta		Juan González 70425567			08/09/2025	
					Coordenadas		Este	435,300	Norte	1,155,700	

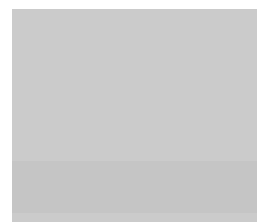
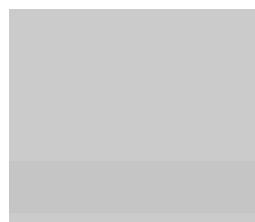
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-20213039819000-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino vecinal		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	14.00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	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 Baja
Señal celular	SÍ	ICE	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	Baja
Medidores instalados	Ninguno				Actividad del lugar
Residencial y agropecuaria					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	120.82 m		Nivel sobre calle:	0.00 m	
Fondo:	177.00 m		Pendiente %	3	
Relación:	1.5		Tipo de vía:	3	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Esquinero	
	S2	16			
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:					SÍ
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:					Bueno
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	0.00 m	Possibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Ondulada	Pendiente	Descendente	Riesgo deslizamiento	Bajo
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 56.00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
03/09/2025	Hay dos gravámenes: uno por servidumbre de paso y otro por condiciones. No hay afectaciones ni anotaciones. No se percibe en sitio ni en consultas a plataformas oficiales algo relacionado a servidumbre de paso, el bien es esquinero y ambas vías son calles públicas. Tampoco se determina afectación a la funcionalidad física del bien sujeto.				
OBSERVACIONES					
Hay losas de antiguas construcciones, así como algunas columnas. No quedan elementos constructivos de valor. Cerca del lindero oeste y en disposición sur-norte hay una zanja que acarrea aguas servidas de la calle, generando contaminación y erosión leve en la sección oeste del terreno. Esas aguas ingresan desde la calle muy cerca del vértices suroeste, y salen del bien por medio del río Burro. Se aplica factor de castigo. Se estiman las superficies del río Burro, que atraviesa el bien en la sección norte, y del retiro hídrico cuya afectación se encuentra a ambos lados de este cauce. Se le aplica un castigo sobre el valor del terreno a cada una de estas secciones. El plano catastrado tiene un rumbo distinto a la realidad, lo que es evidente en sitio y visores oficiales.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20213039819000-2025-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-20213039819000-2025-U

CATASTRO NACIONAL
219 102
BOLLO - IMAGEN
SECCION MACROFILM AÑO 2001

REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL
El presente plano se cancela con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado en el siguiente número:
2-732833-2001
31 ABO 2001
Fecha _____ Fecha Autorizada _____

COSTA RICA
TIMBRE
20 COLONES
100 COLONES
100 COLONES
100 COLONES



UBICACION CARTOGRAFICA
HOJA FORTUNA
ESCALA 1: 50 000

DERROTERO		
LINEA	AZIMUT	DESB(m.)
1 2	89°11'	177.43
2 3	340°39'	20.62
3 4	340°13'	48.54
4 5	307°35'	51.66
5 6	273°22'	89.01
6 7	193°8'	34.47
7 1	193°8'	72.73

NOTAS:
-LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA.
-ERRORES ANGULAR ESTIMADO: ± 0.01°
-ERRORES LINEAL ESTIMADO: ± 0.01 m.
-DOT SE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES.
-PRIMER AVALUO PUBLICA: 2001.00 m.
-SE INSCRIBIÓ EN EL PLANO SIN FIRMADO DE LOS LINDEROS DEL ESTADO PARA TODOS LOS EFECTOS DE LAS LIMITACIONES QUE LAS LEYES DE AGUAS Y CAMINOS Y DONA MARTINO TERREROS ESTABLECEN.
-AFECTADO POR LEY FORESTAL 1975, ARTICULO 33.

Esta impre de imagen no tiene caracter oficial



COLEJO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
28 ABO. 2001
ANOTADO

PROPIEDAD DE: **ANTONIO MADRIGAL MONTES**

AREA: **1ha4324.84 m²**

SITUADO EN: SECTOR ANGELES
DISTRITO: UPPERAS BLANCA, FORTUNA
CANTON: 2° SAN RAMON, 10° SAN CARLOS
PROVINCIA: 2° ALAJUELA

INFORMACION REGISTRO PUBLICO
DE PARTE DEL FOLIO REAL MATRICULA:
2135028-000
AREA = 95454.19 m²

PROTOCOLO: TOMO: 11591 FOLIO: 106

ESCALA: 1: 2000

FECHA: ABRIL 2001 ARCHIVO: D474

ESTUDIO DE REGISTRO

214-20213039819000-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 398190---000

PROVINCIA: ALAJUELA **FINCA:** 398190 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE REPASTOS AGRICULTURAS, CON 3 CASAS DE HABITACION Y UNA CONSTRUCCION DEDICADA A EMPACADORA

SITUADA EN EL DISTRITO 13-PEÑAS BLANCAS CANTON 2-SAN RAMON DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA

LINDEROS:

NORTE : ISAAC MU#OZ QUIROS

SUR : CALLE PUBLICA CON 177 METROS 43 CM

ESTE : CALLE PUBLICA CON 120 METROS 82 CM

OESTE : ANTONIO MADRIGAL MONTES

MIDE: CATORCE MIL TRESCIENTOS VEINTICUATRO METROS CON OCHENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:A-0732833-2001

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN

2-00135028 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 57,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CATORCE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00616531-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 18-SEP-2023

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

CONDIC REF:1932 215 001

CITAS: 280-05615-01-0954-002

FINCA REFERENCIA 2135028 000

AFECTA A FINCA: 2-00398190 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 513-13989-01-0001-001

INICIA EL: 26-ENE-1999

FINCA REFERENCIA 2135028 000

AFECTA A FINCA: 2-00398190 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 03-09-2025 a las 19:12 horas

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media	
1	Informe de avalúo N°:	214-20213039819000-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	Banco Nacional de Costa Rica	Número de Exdudor 4000001021
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	53,245,430.28	Avalúo anterior: 33,852,461.88
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Terreno en desuso y sin construcciones. Importante cobertura forestal en torno al río Burro, que lo atraviesa en la sección norte. El bien es satisfactoria garantía de crédito.		
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Randy Antonio Umaña Picado	Emp. N° 665
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	11/09/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)