

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-21308020742900-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Administración de bien temporal			
NOMBRE SOLICITANTE					
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4000001021			
NOMBRE EXDEUDORA					
Cajina	Bustos	Jenny	Número 9565-1		
NOMBRE PROPIETARIO					
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4000001021		Proporción de Derechos 100%	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	13 - UPALA				
Distrito:	08 - CANALETE				
Localidad:	Canalete				
DIRECCIÓN EXACTA					
De la esquina NO de la escuela de Canalete, 115 m N, a mano izquierda. Plus code : RXQ5+7H7 Upala, Provincia de Alajuela					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	A-2317268-2021	612.00 m2			
Identificador Predial	21308020742900	621.54 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje: 1.53%	9.54 m2	Demasia	NO	
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢15,007,464.00			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢4,287,564.00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢19,295,028.00			
VALOR EN LETRAS: DIECINUEVE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL VEINTIOCHO COLONES 00/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:	12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local	Local
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:		Vivienda	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢4,287,564.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SI					
OBSERVACIONES GENERALES	El plano catastrado A-0006200-1974 sigue vinculado al folio real, y su área coincide exactamente con la medida registral. Por su parte, el plano A-2317268-2021 consiste en una actualización del bien sujeto, aunque no está vinculado aun. Se adjuntan ambos documentos al presente informe y se valora con base en el plano más reciente, a solicitud del Banco. El bien es satisfactoria garantía de crédito.				
Nombre del Perito	Randy Antonio Umaña Picado				
Tipo de Profesional	Ingeniero forestal	Carnet	7086	Firma del Perito	
Código Perito SIACC	665	Emp.	no aplica	Identificación N°	1-1334-0390
Nombre de la empresa	Ingenieros Umaña			Cód. Empresa	00000346
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:	19 septiembre 2025	Fecha informe:	21 septiembre 2025		
Números telefónicos para contacto	84713671				
Correo electrónico / Dirección WEB	admi@futillo.com				

AVALÚO DEL TERRENO						214-21308020742900-2025-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR €/m2		24,596.95		19,398.64		19,654.09		20,000.00		0.00	
Área	612.00	447.21	0.9017	1031.00	1.1878	1272.00	1.2731	300.00	0.8000	1.0000	
Frente	21.30	18.27	1.0391	31.78	0.9052	20.00	1.0160	10.00	1.2081	1.0000	
Tipo de vía	4	4	1.0000	5	1.0687	4	1.0000	4	1.0000	1.0000	
Servicios públicos	16	16	1.0000	11	1.1618	16	1.0000	16	1.0000	1.0000	
Acera y caño	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000	
Ubicación	5	3	0.9503	3	0.9503	3	0.9503	5	1.0000	1.0000	
Pendiente	1	10	1.1223	1	1.0000	1	1.0000	15	1.1966	1.0000	
Nivel	0	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	1.0000	
Regularidad	1.0000	1.0000	1.0000	0.9385	1.0655	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	
Factor de Homologación		0.9992		1.3518		1.2292		1.1565		1.0000	
Valores Homologados		24,577.86		26,222.43		24,158.08		23,129.44			
No hay FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€24,522 /m2			Valor ajustado	€24,522 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1.0000			Área	612.00 m2			€0 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL						€24,522.00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€15,007,464.00					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	Luis Martínez					Residencial					
SUR	Ramón Lanza Olivas					Residencial					
ESTE	calle pública					Vía habilitada para todo tipo de vehículo					
OESTE	Municipalidad de Upala					Institucional					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
PRECISIÓN 5.00 m											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	386,179					1,198,629					160
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Canalete, 115 m S y 115 m E del bien sujeto, a mano derecha. Sin construir. €11.000.000,00.				Oferta		Ileana 89610482			16/09/2025	
					Coordenadas		Este	386,275	Norte	1,198,500	
2	Canalete, 200 m S y 150 m O del bien sujeto, a mano derecha. Sin construir. €20.000.000,00.				Oferta		Carlos Quesada 89594444			16/09/2025	
					Coordenadas		Este	385,900	Norte	1,198,400	
3	Canalete, 50 m O del cementerio de Canalete, a mano derecha. Sin construir. €25.000.000,00.				Oferta		Carlos Quesada 89594444			16/09/2025	
					Coordenadas		Este	386,375	Norte	1,199,000	
4	Canalete, 30 m S, 115 m E y 25 m S del bien sujeto, a mano izquierda. Sin construir. €6.000.000,00.				Oferta		Miguel Arce 88297788			21/09/2025	
					Coordenadas		Este	386,300	Norte	1,198,560	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-21308020742900-2025-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
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 115 m	Actividad del lugar
Residencial, agropecuaria y forestal					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	21.30 m		Nivel sobre calle:	0.00 m	
Fondo:	28.15 m		Pendiente %	1	
Relación:	1.3		Tipo de vía:	4	
Servicios	S1	1			
	S2	16	Ubicación:	Medianero	
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	265.00 m	Possibilidad 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: 78.00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
16/09/2025	Hay un solo gravamen, es por reservas y restricciones. No se registran advertencias ni anotaciones. No se determina afectación sobre la funcionalidad física del bien sujeto.				
OBSERVACIONES					
El río Zapote es el cuerpo de agua más cercano. De acuerdo con el mapa CNE, la ubicación del bien no presenta amenazas potenciales de inundación, ni ningún otro tipo.					
El terreno presenta abandono, por lo que hay charral. Además, hay mucha basura en todo el bien inmueble, lo que indica el ingreso de antisociales.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-21308020742900-2025-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
Principal	125.00	190,000	23,750,000	45	29	MM	0.4701	0.2780	3,103,875.00	5.9	24,831
Salón trasero y baño	175.00	190,000	33,250,000	45	29	DM	0.4701	0.0000	-	-	0
TOTAL	300.00		57,000,000						3,103,875.00		
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
Corredor frontal	39.00	55,000	2,145,000	20	9	R	0.6738	0.8190	1,183,689.00	11.0	30,351
TOTAL	39.00		2,145,000						1,183,689.00		
No hay MEJORAS AL TERRENO											
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES											
CONSTRUCCIONES			¢3,103,875.00								
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢1,183,689.00								
VALOR TOTAL			¢4,287,564.00								
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN									ESTADO	O	ÓPTIMO
DEFINICIONES										MB	MUY BUENO
Área	Dimensión de la construcción			Estado	Estado físico del bien (Actual)					B	BUENO
	Medida en metros, m2, o unidades			Factor Depre.	Factor de Depreciación					I	INTERMEDIO
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado	Factor de Estado					R	REGULAR
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VNR	Valor Neto de Reposición					D	DEFICIENTE
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VUR	Vida Útil Remanente					M	MALO
Edad	Edad del bien (años de construido)									MM	MUY MALO
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke						DM	DEMOLICIÓN

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				214-21308020742900-2025-U			
CONSTRUCCIONES							
Tipo de construcción existente:		Local comercial		Uso predominante:		Comercial	
Área construcción principal:		300.00 m2		Porcentaje de cobertura:		49%	
				Año de construcción:		1996	
DETALLE DE ELEMENTOS							
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		LC01		NÚMERO DE NIVELES:		1	
Estructura		Mampostería integral		Sistema eléctrico:			
Paredes		Mampostería integral					
Entrepiso		No hay		Entubado Conduit			
Techos		Madera sólida		SI			
Cubierta		Láminas rectangulares esmaltadas		PARCIAL			
Cielos		Tablilla PVC		Porcentaje			
Pisos		Cerámica en parte, resto en losa		5%			
Fachada		Convencional, puerta en marco de aluminio		Caja breaker			
Aposentos		Salón principal y cocina		NO			
Baños		Uno disfuncional, destruido por vandalismo		Interruptor			
Otros		Corredor frontal		Diyuntores			
Red de agua caliente		No hay		Estado General			
Tanque captación de agua		No hay		Malo			
				Gas LP no hay			
				Ubicación			
				no aplica			
				Estado Físico y Mantenimiento:			
				Paredes			
				Deficiente			
				Cielos			
				Deficiente			
				Pisos			
				Regular			
				Cubierta			
				Deficiente			
Fisuras				Apreciación visual de desplome			
Repellos		Importante		Paredes		Importante	
Pisos		Leve		Pisos		Leve	
				Cielos		Importante	
No hay OBRAS COMPLEMENTARIAS ni PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN							
OBSERVACIONES							
El local está vandalizado. Hay una ventana frontal quebrada y una puerta trasera desmontada. Hay goteras por donde entra el agua de lluvia e inunda todo el interior del local, contribuyendo al deterioro acelerado de las estructuras primarias de la construcción. Hay mucha basura, como rastro de que ingresan los antisociales aprovechando el abandono del inmueble. El baño está destruido y lleno de heces fecales. El salón trasero ya no existe, sólo quedan el piso y las paredes en alto nivel de deterioro. Algunas láminas del cielo se han zafado. Las cerchas son de madera, se mojan por las goteras y se presume que podrían estar sufriendo deterioro acelerado. La instalación eléctrica fue robada casi en su totalidad, al igual que la mayoría de elementos secundarios.							

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21308020742900-2025-U



Frente del bien



Calle pública



Fachada trasera



Salón principal



Cocina



Baño



Antiguo salón trasero



Soleras de madera



Instalación eléctrica robada



Fachada norte


Ventana quebrada por
vándalos


Perito valuador

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



1



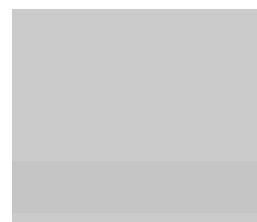
2



3

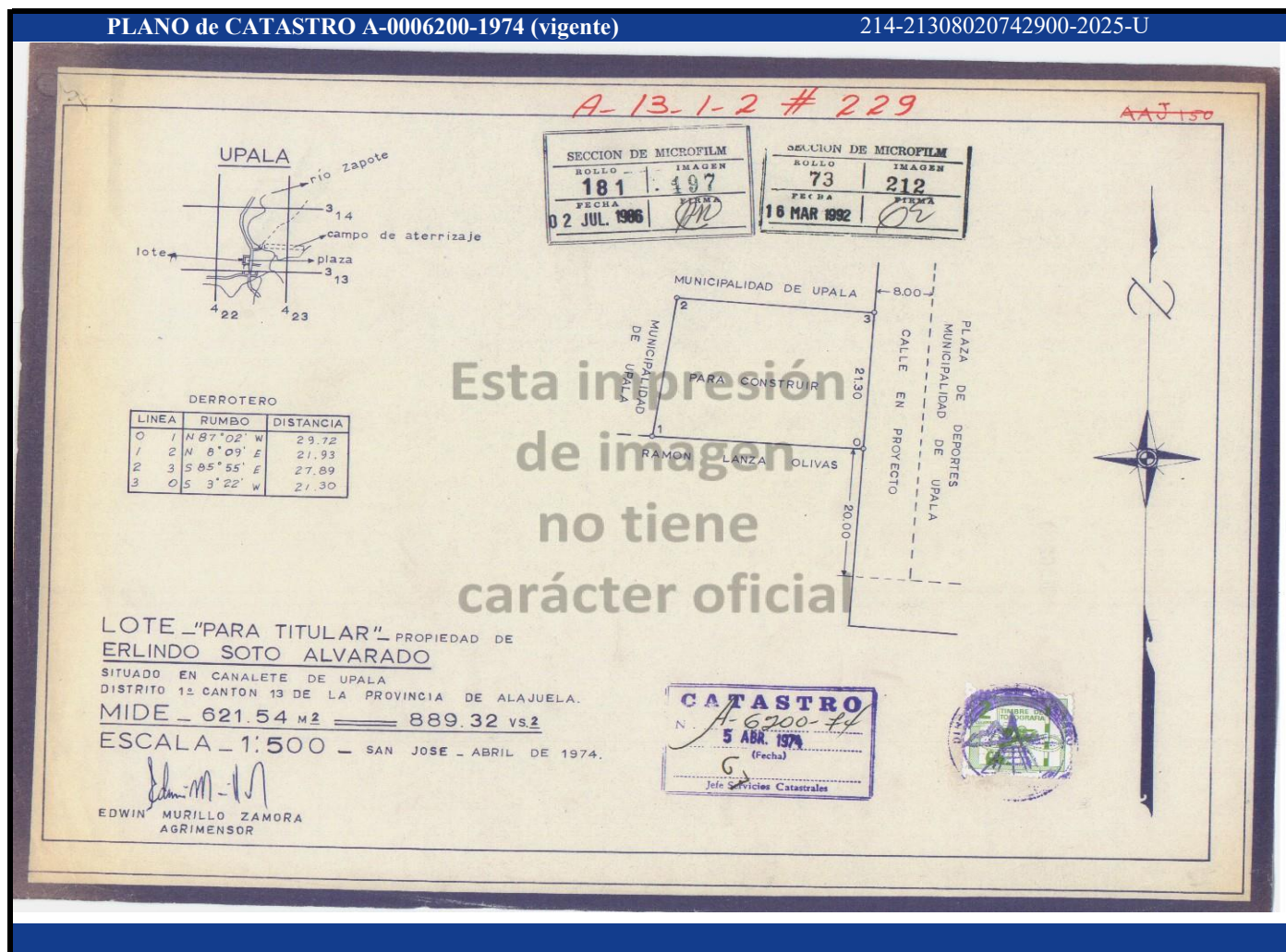


4



PLANO de CATASTRO A-0006200-1974 (vigente)

214-21308020742900-2025-U



PLANO de CATASTRO A-2317268-2021 (no vinculado)

214-21308020742900-2025-U

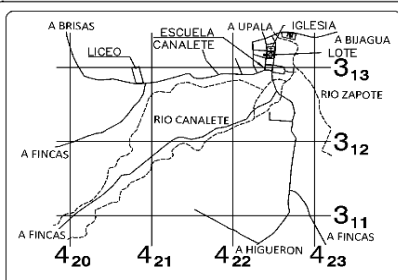


Catastro Nacional
2021-89418-C
02/11/2021 14:07:29
Reingreso

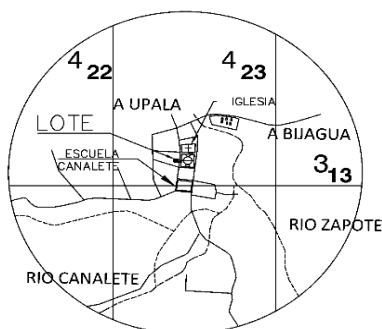


Contrato 983300
Fecha 01/11/2021
Visado CFIA

ENTERO N°: 42785415-6



UBICACIÓN GEOGRÁFICA
HOJA UPALA Y MIRAVALLES
ESCALA 1/50000



AMPLIADO ESCALA 1/25000

LINEA	DERROTERO		DISTANCIA	
	o	i	m.	cm.
1 - 2	278	27	28	15
2 - 3	8	28	21	81
3 - 4	99	05	16	21
4 - 5	99	59	12	34
5 - 1	189	31	21	30

MODIFICA PLANO:A-0006200-1974

COLINDANTES:

- Ⓐ CARMEN JEANNETTE LANZA NOGUERA Y YISEL DE JESUS LANZA NOGUERA
- Ⓑ JOSE RAMON LANZA OLIVAS
- Ⓒ LUCILA RUIZ RUIZ
- Ⓓ ASOCIACION DE DESARROLLO INTEGRAL CANALETE DE UPALA

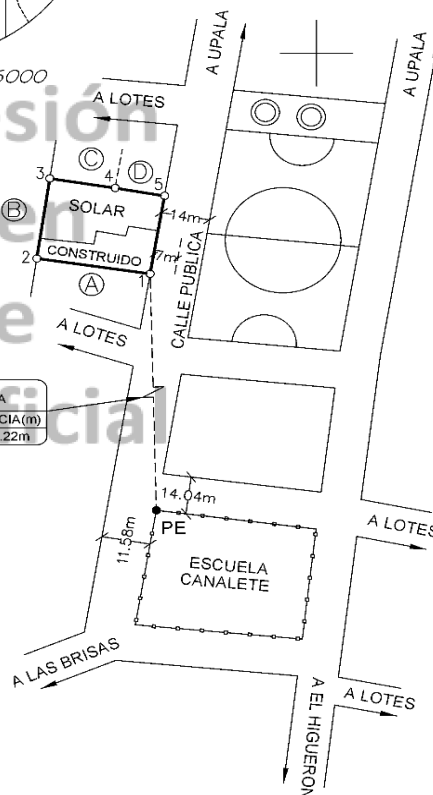
NOTAS

LINDEROS EXISTENTES
LEVANTAMIENTO POLAR
POLIGONAL ABIERTA
ERROR LINEAL ESTIMADO: 0.01m
ERROR ANGULAR ESTIMADO: 00° 01'
FRENTE A CALLE PUBLICA : 21.30m

ESTE PLANO SERVIRÁ ÚNICAMENTE PARA REALIZAR EL MOVIMIENTO REGISTRAL.
UNA VEZ INSCRITA LA RECTIFICACIÓN DE ÁREA RESPECTIVA, EL
PLANO SURTIRÁ LOS EFECTOS JURÍDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA
DE SU INSCRIPCIÓN EN LA SUBDIRECCIÓN CATASTRAL

PE= PUNTO ESCUELA

REFERENCIA A ESCUELA		
LINEA	AZIMUT	DISTANCIA(m)
1 - PE	183°1'35"	113.22m



INFORMACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO

FOLIO REAL 2 207429-000
ÁREA SEGÚN REGISTRO: 621.50 m²

RECTIFICACIÓN DE ÁREA

NESTOR UBAU AGUIRRE

Ingeniero Topógrafo I.T - 30719

ÁREA:

612 m²

PROTOCOLO

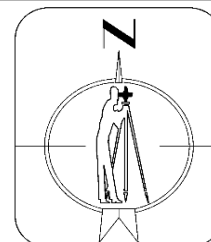
TOMO: 22463
FOLIO: 114

FECHA OCTUBRE 2021

SITUADO EN

CANALETE
DISTRITO 08° CANALETE
CANTÓN 13° UPALA
PROVINCIA 02° ALAJUELA

ESCALA: 1: 1000



ESTUDIO DE REGISTRO

214-21308020742900-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 207429---000

PROVINCIA: ALAJUELA **FINCA:** 207429 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UN LOCAL COMERCIAL DE 238 METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCION Y UNA CASA DE HABITACION DE 85 METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCION**SITUADA EN EL DISTRITO 1-UPALA CANTON 13-UPALA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA****LINDEROS:**

NORTE : LUIS MARTINEZ

SUR : RAMON LANZA OLIVAS

ESTE : CALLE PUBLICA CON 21 METROS 30 CENTIMETROS

OESTE : MUNICIPALIDAD DE UPALA

MIDE: SEISCIENTOS VEINTIUN METROS CON CINCUENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS**PLANO:**A-0006200-1974**FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:**NO HAY

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA NUMERO 207429 Y ADEMAS PROVIENE DE INFOR POSESO

VALOR FISCAL: 77,140,000.00 COLONES**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CATORCE COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00272785-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 18-ABR-2024

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY**GRAVAMENES o AFECTACIONES:** SI HAY**RESERVAS Y RESTRICCIONES**

CITAS: 344-17259-01-0900-001

AFECTA A FINCA: 2-00207429 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 16-09-2025 a las 11:34 horas

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES				
Calificación de la Liquidez		Media Alta		
1	Informe de avalúo N°:	214-21308020742900-2025-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	19,295,028.00	Avalúo anterior:	46,666,813.38
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	El plano catastrado A-0006200-1974 sigue vinculado al folio real, y su área coincide exactamente con la medida registral. Por su parte, el plano A-2317268-2021 consiste en una actualización del bien sujeto, aunque no está vinculado aun. Se adjuntan ambos documentos al presente informe y se valora con base en el plano más reciente, a solicitud del Banco. El bien es satisfactoria garantía de crédito.			ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Randy Antonio Umaña Picado	Emp. N°	665
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	21/09/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	