

AVALÚO DE FINCA URBANA VÍA MERCADO			INFORME DE AVALÚO		
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-21001051459800-2026-U		
PROPÓSITO DEL AVALÚO	AVALUO DE VIVIENDA				
<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>					
QUIROS	QUESADA	DIEGO ARMANDO		Céd. Identidad 205910885	
<b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>					
BANCO NACIONAL	DE COSTA	RICA	Céd. Jurídica 4000001021		Proporción de Derechos 100%
<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	10 - SAN CARLOS				
Distrito:	01 - CIUDAD QUESADA				
Localidad:	GAMONALES				
<b>DIRECCIÓN EXACTA</b>					
DEL TANQUE DE AGUA 175 M OESTE Y 185 M NORTE, MANO DERECHA.					
<b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>					
Inscripción de la Finca				Según el Plano	
Plano de catastro N°	2-1658280-2013			226.00 m2	
Identificador Predial	21001051459800			226.00 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasía	NO
<b>AVALÚO</b>					
VALOR DEL TERRENO					¢16,538,454.00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES					¢49,761,718.00
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>					<b>¢66,300,172.00</b>
VALOR EN LETRAS: SESENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS MIL CIENTO SETENTA Y DOS COLONES 00/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:	13 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local	
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:		APARTAMENTOS	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢49,761,718.00				
<b>SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTIA CREDITICIA</b>					
SI					
OBSERVACIONES GENERALES	La propiedad se ubica en barrio residencial consolidado y en desarrollo habitacional. Las construcciones existente presentan una condición adecuada, aún con las mejoras que se deben realizar.				
Nombre del Perito	JORGE MARIO ROJAS VEGA				
Tipo de Profesional	Arquitecto	Carnet	A-5358	Firma del Perito	
Código Perito SIACC	813	Emp.		Identificación N°	2-0387-0119
Nombre de la empresa				Cód. Empresa	00000420
Nombre y firma representate legal de la empresa					
Fecha inspección:	13 enero 2026	Fecha informe:	14 enero 2026		
Números telefónicos para contacto	24606045/87080687/88822162				
Correo electrónico / Dirección WEB	<a href="mailto:espaciosaludables@ice.co.cr">espaciosaludables@ice.co.cr</a>				

HOMOLOGACIÓN						214-21001051459800-2026-U						
TABLA DE HOMOLOGACION DEL TERRENO											TC:	€0.00/\$
Características	SUJETO	COMPARABLES										
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor	
VALOR €/m <sup>2</sup>		71,000.00		82,500.00		67,258.54		91,312.93		75,676.68		
Ubicación	5	5	1.1360	3.00	0.9503	5.00	1.0000	5.00	1.0000	5.00	1.0000	
Área	226.00	4.00	0.9605	200.00	0.9605	297.36	1.0948	202.60	0.9646	185.00	0.9361	
Servicios 1	4	4.00	1.0000	4.00	1.0000	4.00	1.0000	4.00	1.0000	2.00	1.0618	
Servicios 2	16	16.00	1.0000	16.00	1.0000	16.00	1.0000	16.00	1.0000	16.00	1.0000	
Tipo de Vía	4	4.00	1.0000	4.00	1.0000	4.00	1.0000	4.00	1.0000	4.00	1.0000	
Frente	10.34	10.00	1.0084	10.00	1.0084	10.00	1.0084	10.10	1.0059	15.00	0.9112	
Pendiente	0	0.00	1.0000	0.00	1.0000	0.00	1.0000	0.00	1.0000	0.00	1.0000	
Nivel	0.20	1.00	1.0243	1.00	1.0243	0.50	1.0090	1.00	1.0243	1.00	1.0243	
Forma	1.00	1.00	1.0000	1.00	1.0000	1.00	1.0000	1.00	1.0000	0.99	1.0067	
Negociación	-	-	0.9000	-	1.0000	-	0.9500	-	0.9000	-	1.0000	
Indexación IPC		16/6/2025	1.0000	16/6/2025	0.9500	27/6/2025	1.0000	19/6/2025	1.0000	26/9/2024	0.9500	
			1.0000	1	1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	
Factor de Homologación		1.0143		0.8956		1.0583		0.8944		0.8872		
Valores Homologados		72,012.97		73,886.63		71,176.61		81,673.82		67,142.79		
<b>VALOR DEL BIEN</b>												
Valor conclusivo						€73,179 /m2						
Área						226.00 m2						
<b>VALOR TOTAL</b>						<b>€16,538,454.00</b>						
<b>DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO</b>												
<b>LINDEROS ACTUALES</b>												
<b>NORTE</b>	JOHNNY FORMAL S.A.						VIVIENDA					
<b>SUR</b>	JOHNNY FORMAL S.A.						LOTE SIN USO					
<b>ESTE</b>	CALLE PUBLICA CON 10.34 M						CALLE PUBLICA					
<b>OESTE</b>	JOHNNY FORMAL S.A.						VIVIENDA					
<b>COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05</b>											<b>PRECISIÓN 4.00 m</b>	
<b>VÉRTICE</b>	<b>ESTE</b>					<b>NORTE</b>					<b>Altitud</b>	
1	453908					1140011					656	
2	453901					1139990					656	
3	453911					1139987					656	
<b>Plus Code: 8H5H+JV2 Cd Quesada, Provincia de Alajuela</b>												
<b>DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES</b>												
<b>N°</b>	<b>Descripción</b>	<b>Tipo información</b>	<b>Números de Contactos</b>			<b>Fecha Consulta</b>						
1	Con valor de €71.000,00m2, ubicado 625 METROS SUR DEL SUPERMERCADO ROYPE EN GAMONALES. Vendedor HELYI SUSANA VILLOBOLOS	Base de Datos	8727-6565			2/5/2025						
		Coordenadas	Este	454110	Norte	1139650						
2	Con valor de €82.500,00m2, ubicado 625 METROS SUR DEL SUPERMERCADO ROYPE EN GAMONALES. Vendedora: Cristina Quesada	Oferta	8606-0741			16/6/2025						
		Coordenadas	Este	453935	Norte	1139650						
3	Con valor de €67.258. 54 m2, ubicado 250 M SUR Y 140 M SURESTE DE LA IGLESIA CATOLICA DE SAN MARTIN (CALLE YUCA). Vendedor ELVIRA MARIN	Oferta	8722-1098			27/6/2025						
		Coordenadas	Este	453745	Norte	1140640						
4	Con valor de €91.312.93 m2, ubicado 70 METROS ESTE DEL SUPERMERCADO ROYPE EN GAMONALES. Vendedor RITA SIBAJA	Oferta	8846-8250			19/6/2025						
		Coordenadas	Este	453935	Norte	1140235						
5	Con valor de €75.676.68 m2, ubicado 50 m Sur y 100 m Este del Supermercado Ro y Pe. Gamonales, Ciudad Quesada . Vendedor MARIELA	Oferta	8894-0662			26/9/2024						
		Coordenadas	Este	453982	Norte	1140212						

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-21001051459800-2026-U		
<b>VIAS DE COMUNICACION</b>			<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>			
Tipo de ruta	Calle local		Caño	SÍ	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Asfalto		Cuneta	SÍ	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	14.31 m		Cordón	SÍ		
Acera	SÍ		<b>ACCESO A LA FINCA</b>			Calle pública
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>				<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>		
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	Clase social	
Alumbrado	SÍ	COOPELESCA	Jardines y Parques	SÍ	a 1000 m	
Electricidad	SÍ	COOPELESCA	Transporte Público	SÍ	a 100 m	
Agua Potable	SÍ	MUNICIPALIDAD	Edificios Comerciales	SÍ	a 500 m	
Señal celular	SÍ	ICE	Recolección de basura	SÍ	a 0 m	
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	SÍ	a 600 m	
Medidores instalados	Electricidad y Agua				RESIDENCIAL	
					Clase social Media Baja	
					Clase social zonas cercanas Media Baja	
					Densidad poblacional Media	
					Actividad del lugar	
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>						
Frente principal:	10.34 m		Nivel sobre calle:	0.20 m		
Fondo:	21.92 m		Pendiente %	0		
Relación:	2.1199226		Tipo de vía:	4		
Servicios	S1	4				
	S2	16	Ubicación:	Medianero		
<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		Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento Ninguno	
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>						
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>80.60%</u>						
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>						
<b>FECHA ESTUDIO</b>			<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>			
15/1/2026			NO HAY			
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:					NO	
<b>OBSERVACIONES</b>						
El lote se ubica en zona urbana residencial con infraestructura y acceso a los servicios básicos.						

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										012-21001016824100-2025-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	
APARTAMENTO 1	49	374,341	18,342,709	65	7	I	0.9404	0.9191	15,853,999.00	56.2	323,551	
APARTAMENTO 2	44	374,341	16,471,004	65	7	I	0.9404	0.9191	14,236,244.00	56.2	323,551	
APARTAMENTO 3	52	374,341	19,465,732	65	7	R	0.9404	0.8190	14,992,276.00	50.1	288,313	
CORREDORES	28	187,170	5,240,760	65	7	R	0.9404	0.8190	4,036,368.00	50.1	144,156	
CERRAMIENTO	21	35,000	735,000	40	7	B	0.8972	0.9748	642,831.00	35.0	30,611	
<b>TOTAL</b>	<b>194.00</b>		<b>60,255,205</b>						<b>49,761,718.00</b>			
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	
0	-	-	-	0	0	0			-			
0	-	-	-	0	0	0			-			
0	-	-	-	0	0	0			-			
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>			<b>-</b>			
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	
0	-	-	-	0	0	0			-			
0	-	-	-	0	0	0			-			
0	-	-	-	0	0	0			-			
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>			<b>-</b>			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES												
CONSTRUCCIONES									¢49,761,718.00			
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0.00			
<b>VALOR TOTAL</b>									<b>¢49,761,718.00</b>			
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN												
DEFINICIONES												
Área	Dimensión de la construcción		Estado		Estado físico del bien (Actual)							
	Medida en metros, m2, o unidades		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									
										<b>ESTADO</b>	<b>O</b>	ÓPTIMO
											<b>MB</b>	MUY BUENO
											<b>B</b>	BUENO
											<b>I</b>	INTERMEDIO
											<b>R</b>	REGULAR
											<b>D</b>	DEFICIENTE
											<b>M</b>	MALO
											<b>MM</b>	MUY MALO
											<b>DM</b>	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 sísmo 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**

214-21001051459800-2026-U

**CONSTRUCCIONES**

Tipo de construcción existente: APARTAMENTOS      Uso predominante: Residencial Horizontal  
 Estado de la edificación: Existente      Avance:  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: En desuso      Nombre:  
 Vigencia del contrato de arrendamiento:  
 Área construcción principal: 174.00 m2      Porcentaje de cobertura: 77%      Año de construcción: 5

**DETALLE DE ELEMENTOS**

<b>TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:</b>		<b>APO1</b>	<b>NÚMERO DE NIVELES:</b> 1	
Estructura	Bloque de concreto	<p><b>Sistema eléctrico:</b>                  Cableado entubado: <u>    Sí Parcial    </u>      Interruptor: <u>    Disyuntor    </u>                  Tablero eléctrico (caja de breaker): <u>    Sí    </u>                  Estado General: <u>    Regular    </u>      *Inspección vía muestra*  <b>Sistema de evacuación pluvial:</b>                  Canoas y bajantes: <u>    Sí Total    </u>      Estado: <u>    Regular    </u>                  Otro sistema (indique): _____  <b>Tanques de Gas: NO</b>                  Gas LP: _____      Ubicación: _____  <i>En caso de encontrarse dentro, adjuntar fotografías de la ubicación y estado</i>  <b>Estado Físico y de Mantenimiento General:</b>                  Paredes <u>    Bueno    </u>      Cielos <u>    Bueno    </u>                  Pisos <u>    Bueno    </u>      Cubierta <u>    Regular    </u></p>		
Paredes	Bloque de concreto			
Entrepiso	No aplica			
Estruc. Techo	RT			
Cubierta	LAMINA ONULADA HIERRO GALBANIZADO			
Cielos	TABLILLA PLASTICA EN UN 90%			
Pisos	CERAMICA			
Fachada	SENCILLA, ALUMINIO CORREDIZA			
Aposentos	TRES DEPARTAMENTOS: SALA/COMEDOR/COCINA/2 DORMITORIOS/SERVICIO SANITARIO/AREA PILAS/2 CORREDORES			
Parqueos	1      Ubicación:			
Otros	CERRAMEINTO FRONTAL Y PORTON			
Red de agua caliente	SI			
Tanque captación de agua	NO			

**Fisuras**

**Apreciación visual de desplome**

Repellos     Ninguno          Pisos     Ninguno          Paredes     Ninguno          Pisos     Ninguno          Cielos     Ninguno    

**OBRAS COMPLEMENTARIAS**

Estado de la edificación:      Avance:  
**DESCRIPCIÓN**

**PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN**

Etapas	% avance acum.	% de giro	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro:
1				Equivalente al: <b>0.0%</b>
2				<b>Del monto destinado a construcción</b> 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.
3				
4				
5				
6				
7				

**OBSERVACIONES**

Para la valoración de las áreas construidas se tomó como base la información de costos descrita en el Manual de Base Unitaria por Tipología constructiva, Min, Hacienda. Utilizando la tipología constructiva AP01. Aplicando castigos sistema electrico, humedad en paredes, entre otros.

**OBSERVACIONES**

214-21001051459800-2026-U

**Descripción del terreno**

1. El inmueble valorado se encuentra dentro de la trama urbana de Ciudad Quesada, en barrio Gamonales, el cual presenta un desarrollo habitacional en crecimiento.

Se revisan medidas de colindancias con los equipos básicos con que cuenta éste valuador, tales como cinta métrica. Se presentan limitantes de observación en las colindancias norte y oeste por presencia de construcciones; por lo que no se puede detallar con precisión traslapes en centímetros entre propiedades vecinales. En general se observa que colindancias están de acuerdo al cuadro del derrotero del plano catastrado

**Descripciones de las construcciones existentes**

2. Dentro de la propiedad se encuentran 3 apartamentos actualmente sin uso. Con un área total construida de 173 m2. con área verde de 53 m2. ubicada hacia el frente de los apartamentos.

3. Los apartamentos presentan elementos que deben mejorarse en caso de venta a terceros. Seguidamente se detallan aspectos relevantes por corregir según condición de cada apartamento:

**Apartamento #1 (zona frontal del terreno).**

- Cable eléctrico expuesto en termoducha.
- Registro para acceso al cielo raso, defectuosa y con deficiente presentación.
- Presencia de escombros en área de corredor.

**Apartamento #2 (ubicado en zona central del terreno).**

- Partes de cables eléctricos expuestos en áreas de pilas, zona de tapicheles y en termoducha.
- No cuenta con tapa de registro para el cielo raso.

**Apartamento #3. ( Ubicado sector posterior del terreno).**

- Limpieza general de paredes presentan muchas manchas por humedad y en área de cocina paredes con abundantes manchas por grasas. Se debe valorar después de limpieza si se debe volver a pintar paredes.
- Rejillas de metal muy oxidadas en área de tapicheles sector de pilas.
- Revisar techos y cubiertas, tubería de aguas residuales y potable por presencia de abundante agua en el piso de dormitorios, servicio sanitario y cocina.
- Reparación de sistema eléctrico, se observa parpadeos en iluminación; presenta faltante y daños en placas eléctricas en tomas y apagadores; caja de breakers muy oxidada; cables expuestos en termoducha.
- Se cuenta con hueco pequeño en cielo raso en área de corredor.
- Falta cerramiento entre dormitorio y área de pilas, según lo observado se tenían puertas en vidrio con sistema corredizo, que actualmente no están.

**ASPECTOS A MEJORAR CON IMPLICACIONES PARA LOS TRES APARTAMENTOS:**

- Revisar, reparar ó sustituir elementos como canoas, botaguas y cubierta; esto debido a que se observan muy oxidados.
- Revisar sistema eléctrico general, en especial acometidas eléctricas, presentan tubos para sistema a tierra sin correcta unión; tubo de acometida hacia cada apartamento en PVC presenta decoloración y riesgos en caso de rotura, según normativa deberían estar en metal y según listado.
- Se recomienda descubrir tapas de tanque séptico, posición y longitud de drenaje, cajas de registro, ceniceros, trampa de grasas. En general revisión de capacidad de tanque séptico y drenajes al observarse poca área para infiltración de drenajes para los tres apartamentos y para 12 personas.
- Constituir cajas de registro en la base de cada uno de los bajantes pluviales, con el fin de poder registrar adecuadamente la red de aguas pluviales.
- Revisar en general tapicheles lado externo, en especial las rejillas en colindancia norte, que según observación en algunas partes se nota oxidación importante.
- Después de revisiones que se recomiendan, en puntos anteriores y después de una limpieza general de paredes, se recomendaría valorar si se requiere nueva pintura en general ó en algunos sectores.
- Importante informar que en estas recomendaciones y en la valoración general del inmueble, NO se consideró el hecho de que, un dormitorio y el núcleo de servicio sanitario en los tres apartamentos, NO cuentan con iluminación y ventilación natural ni mecánica.

**Otras Observaciones**

El avalúo se realizó con base en las condiciones aparentes observadas del terreno, no se realizó ninguna prueba física de ingeniería al terreno u obras existentes. Por consiguiente, no se asume ninguna responsabilidad por problemas geofísicos que presente el terreno incluyendo la capacidad soportante de los suelos.

La propiedad valuada fue ubicada en campo utilizando la dirección brindada en la solicitud de avalúo, en la localización geográfica y referencia al punto de amarre que especifica el plano catastrado aportado. Para verificar la distancia al punto de amarre se utilizaron instrumentos de medición tradicionales o electrónicos como medidor laser, Google Earth y de conformidad con los mismos la ubicación de la propiedad coincide con la indicada en el plano catastrado; no obstante, por no utilizar instrumentos de precisión propios de un profesional en topografía cabe la posibilidad de que existan algunas diferencias con la realidad, aunque estas no deberían ser relevantes.

El valuador manifiesta no tener ningún interés actual sobre los bienes en estudio o interés directo en el resultado de la valuación solicitada, ni tener vínculo familiar o comercial con el solicitante. Los montos indicados en el presente informe de avalúo corresponden al valor de mercado obtenido para el inmueble con base en sus características y en el estado aparente observado el día que se realizó la visita de valuación.

ANEXO FOTOGRAFICO

214-21001051459800-2026-U



Entorno y vía



Frente



Acceso apartamentos



Vista apartamentos



Apartamento 1



Vista interna



Sistema eléctrico



Sistema eléctrico



Perito en sitio

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



1



2



3



4



5

5

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21001051459800-2026-U



VISTA APTO. 1



VISTA INTERNA APTO. 1



VISTA INTERNA APTO. 1



VISTA INTERNA APTO. 1



VISTA AREA PILAS APTO. 1



CAJA INTERRUPTORES APTO. 1



APARTAMENTO 2



VISTA INTERNA APTO. 2



VISTA INTERNA APTO. 2



VISTA INTERNA APTO. 2



APTO. 2 AREA BAÑO



VISTA INTERNA APTO. 2



VISTA INTERNA APTO. 2 AREA PILAS



VISTA INTERNA APTO. 2



CAJA INTERRUPTORES APTO. 2

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21001051459800-2026-U



**PLANO DE CATASTRO**

214-21001051459800-2026-U

**INSCRIPCIÓN: 2-1658280-2013**  
 Fecha: 27/03/2013 10:06:18  
 Registro: 11/03/2013 11:49:59  
 SMC7AC32E487C7E7E0C03F90359482D

Catastro Nacional  
**2013-27161-C**  
 23/03/2013 11:49:59  
 Reingreso

Catastro Nacional  
**2013-27161-C**  
 28/04/2013 12:29:58


Catastro Nacional  
**2013-17066-C**  
 01/03/2013 10:44:28

ENTERO N°: 148292127 ✓

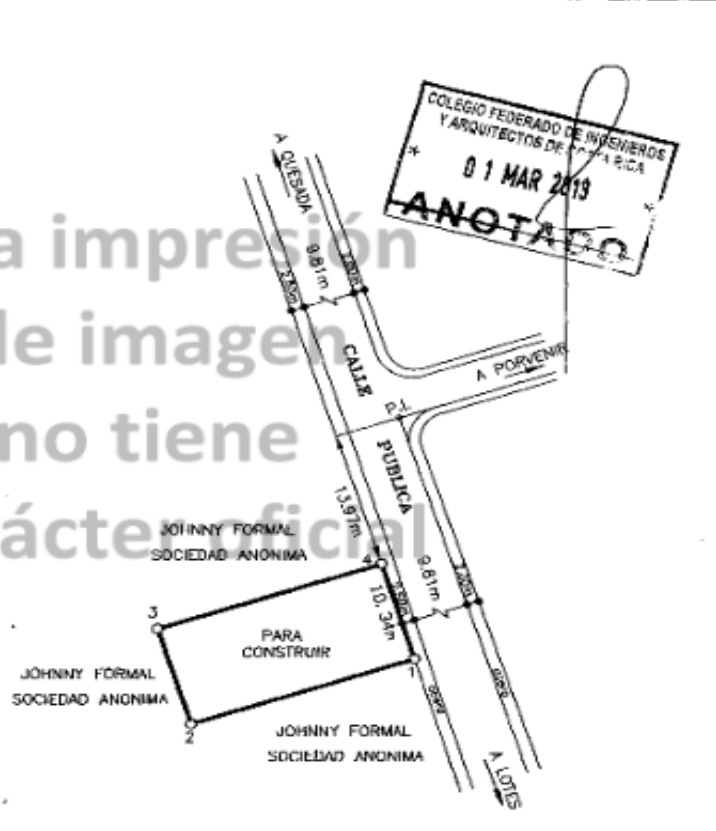
---

**UBICACION GEOGRAFICA**  
 HOJA QUESADA  
 ESCALA 1: 50000

LÍNEA	ACIMUT	DIST. (m)
1-2	252° 07' 48"	21.87
2-3	342° 18' 32"	10.34
3-4	72° 07' 48"	21.92
4-1	162° 32' 27"	10.34



**MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS**  
 Acuerdo de disponibilidad de Agua Potable  
 01/03/2013-122



**NOTAS:**  
 DOY FE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES.  
 LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA.  
 ERROR ESTIMADO: LINEAL 0.01m, ANGULAR 00' 01"  
 TODAS LAS DISTANCIAS ESTAN DADAS EN METROS.

**MODIFICA AL PLANO: A-0597053-1985**  
 -ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO, EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO.

ES PARTE FOLIO REAL N° <b>2103505-000</b>	AREA : <b>226</b> m <sup>2</sup>	SITUADO EN : GAMONALES
MARCO MAURICIO ROJAS JIMENEZ TOPOGRAFO ASOCIADO T.A.8592	AREA SEGUN REGISTRO 12371.97 m <sup>2</sup>	DISTRITO : 01 QUESADA
	PROTOCOLO TOMO : 18236 FOLIO : 008 ESCALA 1: 500	CANTON : 10 SAN CARLOS
		PROVINCIA : 02 ALAJUELA
		FECHA : FEBRERO/2013

## INFORME REGISTRAL

214-21001051459800-2026-U

15/1/26, 14:22

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 514598--000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 514598 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR  
SITUADA EN EL DISTRITO 1-QUESADA CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE  
ALAJUELA

LINDEROS:

NORTE : JOHNNY FORMAL S.A.

SUR : JOHNNY FORMAL S.A.

ESTE : CALLE PUBLICA CON 10.34 CENTIMETROS LINEALES

OESTE : JOHNNY FORMAL S.A.

MIDE: DOSCIENTOS VEINTISEIS METROS CUADRADOS

PLANO:A-1658280-2013

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

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00103505	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 58,730,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: DIEZ MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL  
CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO COLONES CON VEINTIDOS CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00315183-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 06-MAY-2024

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 15-01-2026 a las 14:23 horas

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		<b>ALTA</b>	
1	Informe de avalúo N°:	214-21001051459800-2026-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	QUIROS QUESADA DIEGO ARMANDO	Número de cédula: 205910885
3	Nombre del Perito que valoró:	JORGE MARIO ROJAS VEGA	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	66,300,172.00	Monto solicitado: 10,946,455.00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	La propiedad se ubica en barrio residencial consolidado y en desarrollo habitacional. Las construcciones existente presentan una condición adecuada, aún con las mejoras que se deben realizar.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	JORGE MARIO ROJAS VEGA	Emp. N° 813
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	15/1/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)