

AVALÚO DE FINCA URBANA			INFORME DE AVALÚO			
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-21001038861800-2025-U			
PROPOSITO DEL AVALÚO	Administración de bienes temporales					
NOMBRE SOLICITANTE						
Banco Nacional de Costa Rica			Céd. Jurídica 4000001021			
NOMBRE EXDEUDOR						
Quirós	Quesada	Diego Armando	Número 9597-2			
NOMBRE PROPIETARIO			Proporción de Derechos			
Banco Nacional de Costa Rica			Céd. Jurídica 4000001021 100%			
UBICACIÓN DEL BIEN						
Provincia:	02 - ALAJUELA					
Cantón:	10 - SAN CARLOS					
Distrito:	01 - CIUDAD QUESADA					
Localidad:	Cedral Sur					
DIRECCIÓN EXACTA						
Cedral, 85 m O y 10 m N del Liceo Experimental Francisco Amighetti Herrera, a mano derecha. <i>Plus code</i> : 9H77+G9X Barrio Cedral Sur, Provincia de Alajuela, San Carlos						
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA						
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano					
Plano de catastro N°	162.17 m2					
Identificador Predial	162.17 m2					
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demásia	NO	
AVALÚO						
VALOR DEL TERRENO	₡10,350,013.74					
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0.00					
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>	<b>₡10,350,013.74</b>					
VALOR EN LETRAS: DIEZ MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL TRECE COLONES 74/100						
Tiempo estimado para la venta del bien:	9 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	Local	Provincia		
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:	Lote sin construir			
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡0.00					
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA <span style="float: right;">SÍ</span>						
OBSERVACIONES GENERALES	El lote tuvo una vivienda unifamiliar, completamente desmantelada en la actualidad. 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:	6 septiembre 2025	Fecha informe:	8 septiembre 2025	84713671		
Números telefónicos para contacto						
Correo electrónico / Dirección WEB	<a href="mailto:admi@futillo.com">admi@futillo.com</a>					

**AVALÚO DEL TERRENO**

214-21001038861800-2025-U

**TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO**

Características	SUJETO	COMPARABLES				
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor
VALOR ¢/m2		61,250.00	77,990.08	65,000.10	0.00	0.00
Área	162.17	400.00	1.3471	179.51	1.0341	289.17
Frente	7.50	20.00	0.7825	20.68	0.7760	25.18
Tipo de vía	4	4	1.0000	4	1.0000	4
Servicios públicos	16	16	1.0000	16	1.0000	16
Acera y caño	4	4	1.0000	4	1.0000	4
Ubicación	5	5	1.0000	3	0.9503	3
Pendiente	0	0	1.0000	10	1.1368	10
Nivel	0	0	1.0000	2	1.0618	2
Regularidad	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
Factor de Homologación		1.0541		0.9205		1.0256
Valores Homologados		64,565.93		71,789.92		66,664.28

**FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO**

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE	
Patio trasero	0.5988	Área afectada	23.00 m2

**VALOR DEL TERRENO**

Valor conclusivo	¢67,673 /m2	Valor ajustado	¢63,822 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	0.9431	Área	162.17 m2	¢0 / m2

**VALOR UNITARIO FINAL**

¢63,822.00 /m2

**VALOR TOTAL DEL TERRENO**

¢10,350,013.74

**LINDEROS ACTUALES**

NORTE	lote 23	Residencial
SUR	lote 21	Solar
ESTE	lote 19	Residencial
OESTE	calle pública	Vía habilitada para todo tipo de vehículo

**COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05**

PRECISIÓN 5.00 m

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
2	452,194	1,146,010	605

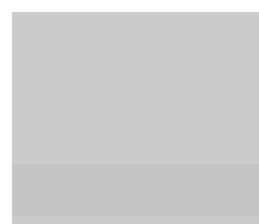
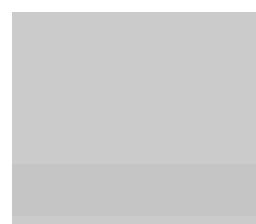
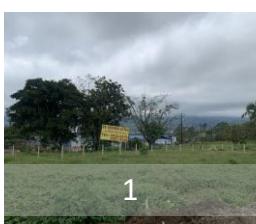
**DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES**

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Cedral Sur, 10 m S, 200 m SO, 125 m NO y 110 m SO del bien sujeto, a mano izquierda. Repasto. ¢24.500.000,00.	Oferta	Cynthia 89356975			08/09/2025
		Coordenadas	Este	451,900	Norte	1,145,800
2	Cedral Sur, diagonal a la esquina SO del bien sujeto. VC01 de 20 años, estado B, unifamiliar, estimada en ¢13.000.000,00. Precio: ¢27.000.000,00.	Oferta	Juan Madrigal 84491499			08/09/2025
		Coordenadas	Este	452,185	Norte	1,146,000
3	Cedral Sur, diagonal a la esquina SE del bien sujeto. Solar. Estimado en ¢18.796.080,00.	Base de Datos	Aylín Umaña 83392293			08/09/2025
		Coordenadas	Este	452,225	Norte	1,146,025

<b>DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO</b>		214-21001038861800-2025-U		
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
Tipo de ruta	Camino vecinal	Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Asfalto	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial
Ancho de vía	10.00 m	Cordón	SÍ	Tanque séptico
Acera	SÍ	<b>ACCESO A LA FINCA</b>		
			Calle pública	
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>		<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>		
Teléfono	SÍ Coopelesca	Internet por Cable	SÍ todos	Clase social Media
Alumbrado	SÍ Coopelesca	Jardines y Parques	SÍ a 110 m	Clase social zonas cercanas Media
Electricidad	SÍ Coopelesca	Transporte Público	SÍ a 500 m	Densidad poblacional Media
Agua Potable	SÍ Aya	Edificios Comerciales	SÍ a 225 m	Actividad del lugar
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	SÍ a 0 m	Residencial y agropecuaria
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 95 m	
Medidores instalados	Ninguno			
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>				
Frente principal:	7.50 m	Nivel sobre calle:	0.00 m	
Fondo:	21.62 m	Pendiente %	0	
Relación:	2.9	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:				Óptimo
Cuerpo de agua cerca	Arroyo	Distancia	165.00 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: 95.00%				
<b>AFFECTACIONES DEL BIEN</b>				
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
03/09/2025	Hay seis gravámenes: dos por servidumbre trasladada, uno por reservas y restricciones, dos por servidumbre de aguas pluviales y uno por servidumbre de paso. No hay afectaciones ni anotaciones. No se determina afectación sobre la funcionalidad física del bien sujeto.			
<b>OBSERVACIONES</b>				
El bien consiste en los restos de una vivienda completamente desmantelada, ante lo que no se considera un valor de construcciones. Es decir, únicamente se considera el valor del terreno para construir.				

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-21001038861800-2025-U


**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**


## PLANO DE CATASTRO

214-21001038861800-2025-U

**ESTUDIO DE REGISTRO 1 de 2**

214-21001038861800-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 388618---000

**PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 388618 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000**  
SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR, BLOQUE F, LOTE 22**

**SITUADA EN EL DISTRITO 1-QUESADA CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE**

**ALAJUELA**

**LINDEROS:**

NORTE : LOTE 23

SUR : LOTE 21

ESTE : LOTE 19

OESTE : MADERAS CALIDAD SAN CARLOS NUMERO VEINTIUNO S.A. EN MEDIO CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 7,50 METROS

**MIDE: CIENTO SESENTA Y DOS METROS CON DIECISIETE DECIMETROS CUADRADOS**

**PLANO:A-0846931-2003**

**FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL: NO HAY**

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

**FINCA DERECHO INSCRITA EN**  
2-00324159 000      **FOLIO REAL**

**VALOR FISCAL: 33,759,451.00 COLONES**

**PROPIETARIO:**

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

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS COLONES CON SESENTA Y OCHO 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: SI HAY**

SERVIDUMBRE TRASLADADA  
CITAS: 303-04673-01-0901-001  
FINCA REFERENCIA 2108195 000  
AFECTA A FINCA: 2-00388618 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES  
CITAS: 309-02129-01-0901-001  
FINCA REFERENCIA 2168299 000  
AFECTA A FINCA: 2-00388618 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA  
CITAS: 311-02623-01-0901-001

**ESTUDIO DE REGISTRO 2 de 2**

214-21001038861800-2025-U

SERVIDUMBRE TRASLADADA  
CITAS: 311-02623-01-0901-001  
FINCA REFERENCIA 2108201 000  
AFECTA A FINCA: 2-00388618 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO  
CITAS: 417-02042-01-0002-001  
FINCA REFERENCIA 2108195 000  
AFECTA A FINCA: 2-00388618 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE AGUAS PLUVIALES  
CITAS: 449-16186-01-0001-001  
INICIA EL: 05-ENE-1998  
FINCA REFERENCIA 2324159 000  
AFECTA A FINCA: 2-00388618 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE AGUAS PLUVIALES  
CITAS: 450-13821-01-0001-001  
INICIA EL: 17-ENE-1998  
FINCA REFERENCIA 2324159 000  
AFECTA A FINCA: 2-00388618 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 03-09-2025 a las 18:38 horas

**CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES**

Calificación de la Liquidez		Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-21001038861800-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	Banco Nacional de Costa Rica	Número de cédula: 4000001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Randy Antonio Umaña Picado	Empresa: Ingenieros Umaña
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Sí
5	Monto del avalúo	10,350,013.74	Monto solicitado: 31,232,436.68
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	El lote tuvo una vivienda unifamiliar, completamente desmantelada en la actualidad. 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)	08/09/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)