

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-21001038861800-2025-U	
PROPÓSITO 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					
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4000001021		Proporción de Derechos 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. Plus code : 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°	A-0846931-2003		162.17 m2		
Identificador Predial	21001038861800		162.17 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢10,350,013.74			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢0.00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢10,350,013.74			
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 Provinc
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 GARANTIA CREDITICIA SI					
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
Números telefónicos para contacto		84713671			
Correo electrónico / Dirección WEB		admi@futillo.com			

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	1.2103	1.0000		1.0000		
Frente	7.50	20.00	0.7825	20.68	0.7760	25.18	0.7388	1.0000		1.0000		
Tipo de vía	4	4	1.0000	4	1.0000	4	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	4	4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000	1.0000		1.0000		
Ubicación	5	5	1.0000	3	0.9503	3	0.9503	1.0000		1.0000		
Pendiente	0	0	1.0000	10	1.1368	10	1.1368	1.0000		1.0000		
Nivel	0	0	1.0000	2	1.0618	2	1.0618	1.0000		1.0000		
Regularidad	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000		1.0000		
Factor de Homologación		1.0541		0.9205		1.0256		1.0000		1.0000		
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		Pendiente de 40% en forma descendente				
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		€/ 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		

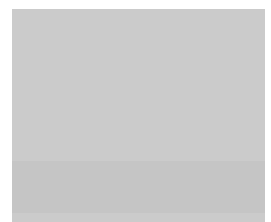
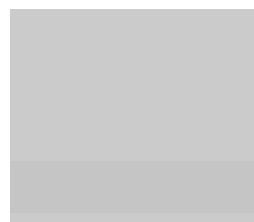
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-21001038861800-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino vecinal		Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	10.00 m		Cordón	SÍ	Alcantarillado pluvial
Acera	SÍ		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	Coopelesca	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	Coopelesca	Jardines y Parques	SÍ	Media
Electricidad	SÍ	Coopelesca	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	AyA	Edificios Comerciales	SÍ	Media
Señal celular	SÍ	ICE	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ	a 0 m	Actividad del lugar
Medidores instalados	Ninguno		SÍ	a 95 m	Residencial y agropecuaria
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
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	Ubicación:	Medianero	
	S2	16			
RIESGOS POTENCIALES					
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	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: 95.00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
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.				
OBSERVACIONES					
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

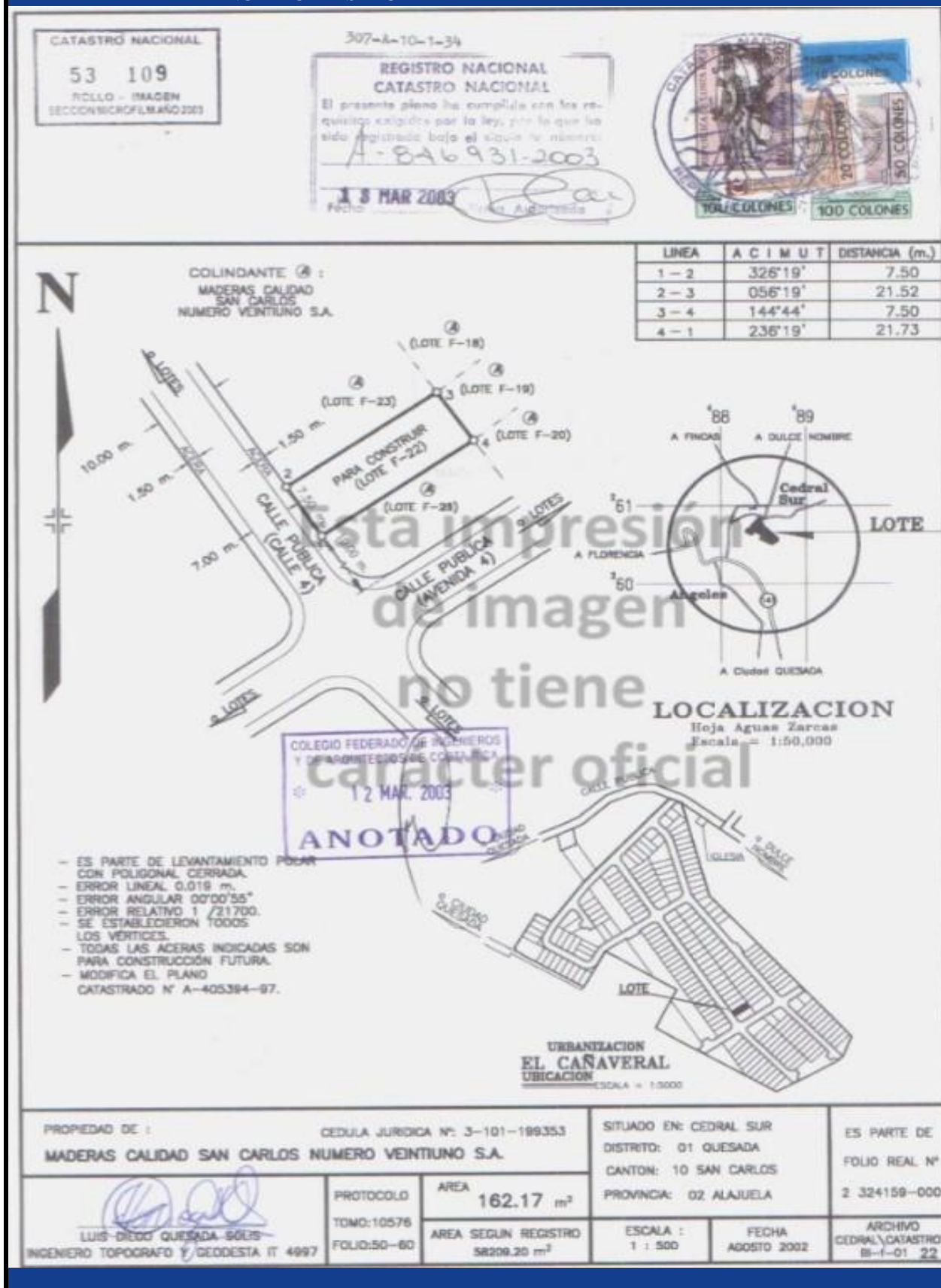


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



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.		ACEPTAR
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)