## AVALÚO DE FINCA URBANA

**INFORME DE AVALÚO** 214-21001059258800-2026-U

| | | | |
|---|---|---|---|
| **OFICINA** | 214 - DIRECIÓN DE BIENES | **SIPCO** | 22018 |
| **PROPÓSITO DEL AVALÚO** | ADMINISTRACION DE BIENES | | |

**NOMBRE SOLICITANTE (S)**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA — Céd. Jurídica 4-000-001021

**NOMBRE PROPIETARIO (S)** — **Proporción de Derechos**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA — Céd. Jurídica 4-000-001021 — 100%

**NOMBRE EXDEUDOR (S)**

WILSON LAZO GUTIERREZ — Céd. Identidad 2-0500-0203

**UBICACIÓN DEL BIEN**

Provincia: 02 - ALAJUELA
Cantón: 10 - SAN CARLOS
Distrito: 01 - CIUDAD QUESADA
Localidad: CALLE LOAIZA

**DIRECCIÓN EXACTA**

DE LA ENTRADA A CALLE LOAIZA 290m NOROESTE SOBRE CALLE PUBLICA Y 28m NORTE SOBRE SERVIDUMBRE DE PASO. MANO DERECHA.

**REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Inscripción de | la Finca | | | Según el Registro y el Plano | |
| Plano de catastro N° | **A-2144216-2019** | | | 449,00 m2 | |
| Identificador Predial | **21001059258800** | | | 449,00 m2 | |
| Diferencia de medidas | Porcentaje: | 0,00% | | 0,00 m2 | Demasía NO |

**AVALÚO**

| | |
|---|---|
| VALOR DEL TERRENO | ¢21 705 558,00 |
| VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES | ¢14 523 300,00 |
| **VALOR TOTAL DEL BIEN** | **₡36 228 858,00** |

VALOR EN LETRAS: TREINTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO COLONES 00/100

Tiempo estimado para la venta del bien: 12 meses — Ámbito máximo de mercado potencial: Local
Uso predominante del bien: Residencial Horizontal — Especifique: VIVIENDA
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ¢14 523 300,00

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: SÍ

OBSERVACIONES GENERALES: ENTORNO: PROPIEDAD SE UBICA EN UNA ZONA RESIDENCIAL CONSOLIDADA, MAYORMENTE CON DESTINO HABITACIONES, SE ENCUENTR A 600m DEL COMERCIO CENTRAL DE CIUDAD QUESADA. LOTE: ENFRENTA SERVIDUMBRE DE PASO DE LASTRE, CUENTA CON LOS SERVICIOS DE AGUA, ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO, TOPOGRAFIA PLANA CON UNA PENDINTE DEL 3% DE FORMA DESCENDENTE. CONSTRUCCIONES: VIVIENDA TIPO VC01, ESTRUCTURA: PAREDES INTERNAS Y EXTERNAS: BLOQUES DE CONCRETO Y PARTES EN MATERIALES LIVIANOS, PISO: CERAMICO TIPO ECONOMICO, CIELOS: TABLILLA PVC EN MAL ESTADO, EN PARTES NO HAY, APOSENTOS: 3 HABITACIONES, SALA-COCINA-CUARTO DE PILA, 1 BAÑO, EXISTE UN AREA DE COCHERA EN ESTADO DE DEMOLICION (VER FOTOS) POR LO QUE NO SERA TOMADO EN CUENTA PARA ESTE AVALUO.

Nombre del Perito: JULIO ALVARADO DIAZ

JULIO CESAR ALVARADO DIAZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por JULIO CESAR ALVARADO DIAZ (FIRMA)
Fecha: 2026.09.30 15:19:53 -06'00'

Tipo de Profesional: ING. TOPOGRAFO — Carnet: IT-17237 — Firma del Perito
Código Perito SIACC: 732 — Emp.: N/A — Identificación N°: 5-0334-0989
Nombre de la empresa: — Cód. Empresa: 00000314

Fecha inspección: 29 septiembre 2026 — Fecha informe: 30 septiembre 2026
Números telefónicos para contacto: 8332-1837
Correo electrónico / Dirección WEB: alvaradodiaz.cesar@gmail.com

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 sismo 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.

| AVALÚO DEL TERRENO | | | | | | | | | | 214-21001059258800-2026-U |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO | | | | | | | | | TC: | ¢456,00/$ |
| Características | SUJETO | COMPARABLES | | | | | | | | |
| | | 1 | Factor | 2 | Factor | 3 | Factor | 4 | Factor | 5 Factor |
| VALOR ¢/m² | | 40 000,00 | | 90 000,000 | | | | 0,00 | | 0,00 |
| Área m² | 449 | 600 | 1,1000 | 300 | 0,8750 | | 1,0000 | | 1,0000 | 1,0000 |
| Frente m | 24,00 | 25,29 | 0,9870 | 26,00 | 0,9800 | | 1,0000 | | 1,0000 | 1,0000 |
| Regularidad | 1 | 0,55 | 1,2180 | 1 | 1,0000 | | 1,0000 | | 1,0000 | 1,0000 |
| % Pendiente | 3 | 10 | 1,0940 | 3 | 1,0000 | | 1,0000 | | 1,0000 | 1,0000 |
| Nivel m | 0 | 0 | 1,0000 | 0 | 1,0000 | | 1,0000 | | 1,0000 | 1,0000 |
| Tipo de Via | 5 | 4 | 0,9360 | 4 | 0,9360 | | 1,0000 | | 1,0000 | 1,0000 |
| S1 | 1 | 1 | 1,0000 | 4 | 0,9140 | | 1,0000 | | 1,0000 | 1,0000 |
| S2 | 16 | 16 | 1,0000 | 16 | 1,0000 | | 1,0000 | | 1,0000 | 1,0000 |
| Ubicación | 8 | 5 | 0,9260 | 3 | 0,8800 | | 1,0000 | | 1,0000 | 1,0000 |
| | | | 1,0000 | | 1,0000 | | 1,0000 | | 1,0000 | 1,0000 |
| | | | 1,0000 | | 1,0000 | | 1,0000 | | 1,0000 | 1,0000 |
| | | | 1,0000 | | 1,0000 | | 1,0000 | | 1,0000 | 1,0000 |
| Factor de Homologación | | 1,2539 | | 0,6456 | | 1,0000 | | 1,0000 | | 1,0000 |
| Valores Homologados ¢ | | 50 155,81 | | 58 100,70 | | | | | | |

**FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO**

| DESCRIPCIÓN | FACTOR | DETALLE | | |
|---|---|---|---|---|
| | 0,0000 | Área afectada | 48,00 m2 | AREA QUE FORMA PARTE DE LA SERVIDUMBRE |
| | 1,0000 | Área afectada | 0,00 m2 | |
| | 1,0000 | Área afectada | 0,00 m2 | |

**VALOR DEL TERRENO**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Valor conclusivo | ₡54 128 /m2 | Valor ajustado | ¢48 342 / m2 | Valor Unitario de Mejoras a Terreno | |
| Factor secciones | 0,8931 | Área | 449,00 m2 | ¢0 / m2 | |
| **VALOR UNITARIO FINAL** | | | **¢48 342,00 /m2** | | |
| **VALOR TOTAL DEL TERRENO** | | | **¢21 705 558,00** | | |

**LINDEROS ACTUALES**

| | | |
|---|---|---|
| **NORTE** | ID. 21001059258900 | CONSTRUIDO |
| **SUR** | ID. 21001047408300 | CONSTRUIDO |
| **ESTE** | ID. 21001009257400 | POTRERO |
| **OESTE** | SERVIDUMBRE DE PASO | LASTRE |

**COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05** — **PRECISIÓN**

| VÉRTICE | ESTE | NORTE | Altitud |
|---|---|---|---|
| 2 | 452 056 | 1 143 218 | 556 |
| 3 | 452 061 | 1 143 242 | 556 |
| | | | |

**Plus Code:** 8HQ6+FV5 Cd Quesada, Provincia de Alajuela

**DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES**

| N° | Descripción | Tipo información | Números de Contactos | | | Fecha Consulta |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | LOTE MEDIANERO. EN VERDE, FRENTE A CALLE PUBLICA. 600m2 EN 24 MILLONES DE COLONES, LOTE DIAGONAL AL LOTE A VALORAR. INF: https://www.negociemos.cr/property/lote-de-600-m%c2%b2-en-excelente-ubicacion-residencial-en-ciudad-quesada/ | Oferta | 8710-5050 | | | 30/9/2026 |
| | | Coordenadas | Este | 452 038 | Norte | 1 143 208 |
| 2 | LOTE ESQUINERO. EN VERDE, FRENTE A CALLE PUBLICA. 300m2 A 90MILLONES DE COLONES POR METRO CUADRADO, SE UBICA 240m NORESTE DEL LOTE A VALORAR. ESTA MUESTRA FUE TOMADA EN FEBRERO DEL 2024. | Base de Datos | 8721-0550 | | | 23/2/2024 |
| | | Coordenadas | Este | 452 272 | Norte | 1 143 414 |
| 3 | | | | | | |
| | | | Este | | Norte | |
| 4 | | | | | | |
| | | Coordenadas | Este | | Norte | |
| 5 | | | | | | |
| | | Coordenadas | Este | | Norte | |

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 sismo 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.

## DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO

214-21001059258800-2026-U

### VÍAS DE COMUNICACIÓN

| | |
|---|---|
| Tipo de ruta | Camino no clasificado |
| Material | Lastre fino |
| Ancho de vía | 6,00 m |
| Acera | NO |

### ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS

| | | | |
|---|---|---|---|
| Caño | NO | Sistema Sanitario | Tanque séptico |
| Cuneta | NO | Alcantarillado pluvial | NO |
| Cordón | NO | | |

### ACCESO A LA FINCA

Servidumbre

Servidumbre inscrita en favor de la finca: SÍ

### DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Teléfono | SÍ | | Internet por Cable | SÍ | |
| Alumbrado | SÍ | | Jardínes y Parques | NO | |
| Electricidad | SÍ | COOPELES | Transporte Público | SÍ | a 600 m |
| Agua Potable | SÍ | AyA | Edificios Comerciales | SÍ | a 600 m |
| Señal celular | SÍ | | Recolección de basura | SÍ | a 0 m |
| TV por Cable | SÍ | | Edificios públicos / comunales | SÍ | a 600 m |
| Medidores instalados | | Electricidad y Agua | | | |

### DATOS SOCIOECONÓMICOS

| | |
|---|---|
| Clase social | Media |
| Clase social zonas cercanas | Media |
| Densidad poblacional | Media |
| Actividad del lugar | |
| | VIVIENDA |

### CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Frente principal: | | 24,00 m | Nivel sobre calle: | 0,00 m |
| Fondo: | | 17,75 m | Pendiente % | 3 |
| Relación: | | 0,7395833 | Tipo de vía: | 5 |
| Servicios | S1 | 1 | | |
| | S2 | 16 | Ubicación: | Servidumbre |

### 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: | | | | No aplica | |
| Cuerpo de agua cerca | Río | Distancia a construcción | 80,00 m | Posibilidad de daños | Bajo |
| Topografía | Plana | Pendiente | Descendente | Riesgo deslizamiento | Ninguno |

### GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA

La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 58,00%

### AFECTACIONES DEL BIEN

| FECHA ESTUDIO | GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES |
|---|---|
| **30/9/2026** | **SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2015-165081-01-0002-001. SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2020-417438-01-0005-001. SERVIDUMBRE DEBIDAMENTE INSCRITA A FAVOR DE LA FINCA A VALORAR. NO AFECTA USO DE LA PROPIEDAD.** |

Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble: NO

### OBSERVACIONES

1. EL VALUADOR NO ASUME RESPONSABILIDAD SOBRE EL ESTADO, VICIOS OCULTOS O DURABILIDAD DE LOS SISTEMAS (ELECTRICO, POTABLE Y SANITARIO).
2. EL PRESENTE AVALUO NO CONTEMPLA:
A. PRUEBAS DE LABORATORIO- ESTUDIOS DE SUELOS: GEOTECNICOS O HIDRO-GEOLOGICOS.
B. PRUEBAS O ESTUDIOS DE CONDICIONES ESTRUCTURALES DE LA CONSTRUCCION.
C. PRUEBAS FISICAS O DE CUALQUIER INDOLE AL SISTEMA ELECTRICO O MECANICO. LO ANTERIOR IMPLICA QUE DURANTE LA INSPECCION EN SITIO: EL VALUADOR SOLAMENTE PROCEDE HACER UN ANALISIS VISUAL DE LA ZONA, EDIFICACION Y SISTEMAS, DONDE SE DESCARTA LA PRESENCIA DE INDICIOS QUE PUEDAN MOSTRAR UNA INESTABILIDAD DE LOS TERRENOS EN LA ZONA, EN LA ESTRUCTURA Y/O EN LOS SISTEMAS.
3. SE RECOMIENDA REALIZAR REPLANTEO DE LA PROPIEDAD YA QUE LA MISMA NO ESTA DEBIDAMENTE DELIMITADA.
4. EXISTE UN AREA DE 48m2 APROXIMADAMENTE QUE FORMA PARTE DE LA SERVIDUMBRE (VER PLANO VERTICES 1-2-3-4), VER AREA AFECTADA.
5. POR FALTA DE MUESTRAS EN LA ZONA SE UTILIZA UNICAMNETE DOS COMPARABLES, ASI MISMO SE UTILIZA COMO SEGUNDA COMPARABLE UNA RECOLECTADA EN FEBRERO DEL 2024

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 sismo 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.

## AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES

214-21001059258800-2026-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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| VIVIENDA | 100,00 | 320 000 | 32 000 000 | 55 | 25 | **D** | 0,6694 | 0,6780 | 14 523 300,00 | 25,0 | 145 233 |
| | | | - | | | | | | - | | 0 |
| | | | - | | | | | | - | | 0 |
| | | | - | | | | | | | | |
| | | | - | | | | | | | | |
| **TOTAL** | **100,00** | | 32 000 000 | | | | | | **14 523 300,00** | | |

### 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | - | | | | | | - | | |
| | | | - | | | | | | - | | |
| | | | - | | | | | | - | | |
| **TOTAL** | **-** | | - | | | | | | **-** | | |

### 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | - | | | | | | - | | |
| | | | - | | | | | | - | | |
| | | | - | | | | | | - | | |
| **TOTAL** | | | - | | | | | | **-** | | |

### VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

| | |
|---|---|
| CONSTRUCCIONES | ¢14 523 300,00 |
| OBRAS COMPLEMENTARIAS | ¢0,00 |
| **VALOR TOTAL** | **¢14 523 300,00** |

### MÉTODO DE DEPRECIACIÓN

### DEFINICIONES

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Área** | Dimensión de la construcción<br>Medida en metros, m², o unidades | **Estado** | Estado físico del bien (Actual) |
| | | **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*

| **ESTADO** | |
|---|---|
| **O** | ÓPTIMO |
| **MB** | MUY BUENO |
| **B** | BUENO |
| **I** | INTERMEDIO |
| **R** | REGULAR |
| **D** | DEFICIENTE |
| **M** | MALO |
| **MM** | MUY MALO |
| **DM** | 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 sismo 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

214-21001059258800-2026-U

### CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: VIVIENDA — 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: 100,00 m2 — Porcentaje de cobertura: 22% — Año de construcción: 2001

### DETALLE DE ELEMENTOS

**TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:** VC02 — **NÚMERO DE NIVELES:** 1

| | |
|---|---|
| Estructura | MAMPOSTERIA BLOQUES DE CONCRETO, EXISTE UN AGREDADO CUARTO DE PILA EN MATERIALES LIVIANOS |
| Paredes | INTERNAS Y EXTERNAS: BLOQUES DE CONCRETO/ PARTE MATERIALES LIVIANOS PERFILES METALICOS Y LAMINAS DE DUROCK O SIMILAR. |
| Entrepiso | N/A |
| Estruc. Techo | MADERA |
| Cubierta | ZINC TIPO TEJA |
| Cielos | TABLILLA PVC EN MAL ESTADO |
| Pisos | CERAMICO |
| Fachada | SENCILLA |
| Aposentos | 3 HABITACIONES, 1 BAÑOS, SALA-COCINA, CUARTO DE PILA. |
| Parqueos | |
| Otros | |
| Red de agua caliente | NO HAY |
| Tanque captación de agua | NO HAY |

**Sistema eléctrico:**

Cableado entubado: Sí Parcial — Interruptor:
Tablero eléctrico (caja de breaker): Sí — Disyuntor
Estado General: Regular — **Inspección vía muestra**

**Sistema de evacuación pluvial:**

Canoas y bajantes: Sí Parcial — Estado: Regular
Otro sistema (indique):

**Tanques de Gas:**

Gas LP: No hay — Ubicación: No aplica

*En caso de encontrarse dentro, adjuntar fotografías de la ubicación y estado*

**Estado Físico y de Mantenimiento General:**

Paredes Regular — Cielos Deficiente
Pisos Regular — Cubierta Regular

**Fisuras**

Repellos Leve — Pisos Ninguno

**Apreciación visual de desplome**

Paredes Ninguno — Pisos Ninguno — Cielos Importante

### OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación: — Avance:

**DESCRIPCIÓN**

### PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

| Etapas | % avance acum. | % de giro | Detalle de avance esperado |
|---|---|---|---|
| 1 | | | |
| 2 | | | |
| 3 | | | |
| 4 | | | |
| 5 | | | |
| 6 | | | |
| 7 | | | |

Se recomienda un primer giro:
Equivalente al: **0,0%**
**Del monto destinado a construcción**

*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.*

### OBSERVACIONES

EXISTEN AREAS SIN CIELO RASO, OTRAS PARTES ESTA DESPRENDIDO, PARTES DEL PISO ESTAN EN CASCOTE, PARTE DE LA INSTALACION ELECTRICA FUE SUSTRAIDA, SE OBSERVA COMEJÉN EN PARTES DE LOS CLAVADORES Y LAS MAESTRAS EN LA ESTRUCTURA DEL TECHO. SE OBSERVA CORROSIÓN EN ALGUNAS LAMINAS DE ZINC.

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 sismo 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.

## ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21001059258800-2026-U


PERITO EN SITIO


FRENTE DE LA PROPIEDAD


VISTA DE LA CALLE Y ENTORNO


VISTA DE LA CALLE Y ENTORNO


COCHERA EN ESTADO DE DEMOLICION


DAÑOS EN PARED EXTERNA


CUARTO DE PILA


SALA-COCINA


COCINA (DAÑOS EN CIELOS)


PASILLO


BAÑO


HABITACION

## FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES


1

2

3

4

5

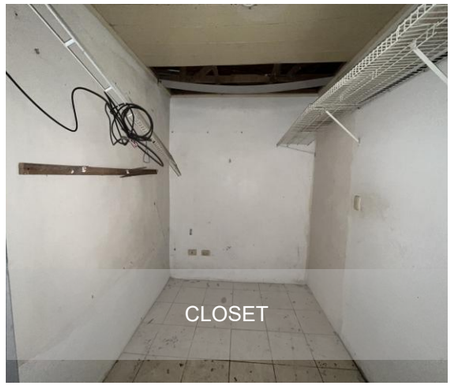
Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio 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 sismo 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.

## ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21001059258800-2026-U


AREA PARA BAÑO EN OBRA GRIS


HABITACION


CLOSET


HABITACION


CAJA BREAKER


INSTALACION ELECTRICA


MEDIDOR ELECTRICO


PATIO


MEDIDOR DE AGUA


VISTA INTERSECCION DE LA SERVIDUMBRE CON LA CALLE PUBLICA

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 sismo 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.

# PLANO DE CATASTRO

214-21001059258800-2026-U

REGISTRO NACIONAL
REPÚBLICA DE COSTA RICA

REGISTRO INMOBILIARIO
SUBDIRECCIÓN
CATASTRAL

INSCRIPCIÓN No:
2-2144216-2019

Fecha : 06/08/2019 14:21:19
Registrador: LUIS MORENO GARRO
805902055EA0009AF9377CE4DCAB6FC2

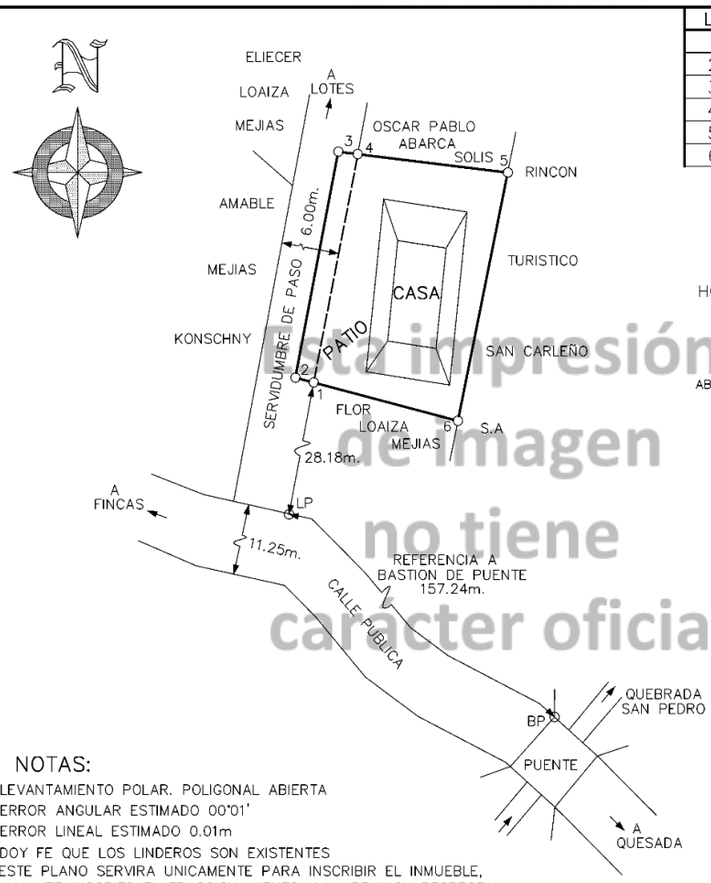
Catastro Nacional
2019-26108-C
01/08/2019 08:26:09
Reingreso

cfia

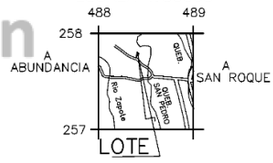
Contrato 831702
Fecha 31/07/2019
Visado CFIA

ENTERO Nº 31043681-8

| LINEA | A C I M U T | DIST.(m) |
|---|---|---|
| 1 – 2 | 284° 44.7' | 2.00 |
| 2 – 3 | 010° 53.2' | 24.00 |
| 3 – 4 | 096° 54.9' | 2.05 |
| 4 – 5 | 096° 54.9' | 15.96 |
| 5 – 6 | 191° 27.8' | 26.45 |
| 6 – 1 | 284° 45.8' | 15.75 |




UBICACION
HOJA AGUAS ZARCAS Y QUESADA
ESCALA 1:50000




Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

NOTAS:

LEVANTAMIENTO POLAR. POLIGONAL ABIERTA
ERROR ANGULAR ESTIMADO 00°01'
ERROR LINEAL ESTIMADO 0.01m
DOY FE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES
ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE, UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO Y LA REUNION RESPECTIVA EL PLANO, SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO.
DE LA FINCA INSCRITA AL FOLIO REAL N° 2531951-000 SE SEGREGARAN 48.95m$^2$ PARA REUNIR CON LA FINCA COMPLETA N°2451727-000.
DISTANCIA FRENTE A SERVIDUMBRE DE PASO DEL VERTICE 1 AL 4 28.05m.
MODIFICA AL PLANO CATASTRADO N° A-1136519-2007, Y EL A-1825241-2015.
FUNDO SIRVIENTE 2220500-000

ES PARTE DE LA FINCA INSCRITA AL
FOLIO REAL NUMERO
2531951-000 AREA SEGUN REGISTRO: 244 m$^2$
FINCA COMPLETA INSCRITA AL
FOLIO REAL NUMERO
2451727-000
AREA SEGUN REGISTRO:
400.05 m$^2$

-PARA SEGREGAR Y REUNIR-

AREA:
449 m$^2$

GUSTAVO ADOLFO RODRIGUEZ RODRIGUEZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por GUSTAVO ADOLFO RODRIGUEZ RODRIGUEZ (FIRMA)
Fecha: 2019.07.31 16:26:54 -06'00'

GUSTAVO ADOLFO RODRIGUEZ RODRIGUEZ
TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 11764

| | |
|---|---|
| SITUADO EN: | SAN ROQUE |
| DISTRITO: | 01 QUESADA |
| CANTON: | 10 SAN CARLOS |
| PROVINCIA: | 02 ALAJUELA |

| | | |
|---|---|---|
| PROTOCOLO TOMO 20565 FOLIO 086 | ESCALA 1: 500 | FECHA: MARZO 2019 |

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 sismo 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.

## INFORME REGISTRAL 214-21001059258800-2026-U

**REPÚBLICA DE COSTA RICA**
**REGISTRO NACIONAL**
**CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA**
**MATRÍCULA: 592588---000**

---

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 592588 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE PATIO CON UNA CASA DE HABITACION
SITUADA EN EL DISTRITO 1-QUESADA CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
**FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA**
LINDEROS:

NORTE : OSCAR ABARCA SOLIS

SUR : FLOR LOAIZA MEJIAS

ESTE : RINCON TURISTICO SAN CARLEÑO S.A

OESTE : SERVIDUMBRE DE PASO

MIDE: CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS
PLANO:A-2144216-2019
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL:210010592588__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

| FINCA | DERECHO | INSCRITA EN |
|---|---|---|
| 2-00451727 | 000 | FOLIO REAL |
| 2-00592583 | 000 | FOLIO REAL |

VALOR FISCAL: 45,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO COLONES CON TREINTA Y CUATRO CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2026-00562024-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 29-JUN-2026

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2015-165081-01-0002-001
INICIA EL: 26-JUN-2015
FINCA REFERENCIA 200531951 000
AFECTA A FINCA: 2-00592588 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2020-417438-01-0005-001
AFECTA A FINCA: 2-00592588 -000
INICIA EL: 23 DE JULIO DE 2020
LONGITUD: 28.05 METROS
ANCHO: 6.00 METROS
RUMBO: SUR A NORTE
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

| **A FAVOR DE LA(S) FINCA(S):** | **EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):** |
|---|---|
| 2 592588-000 | 2 586248-000 |

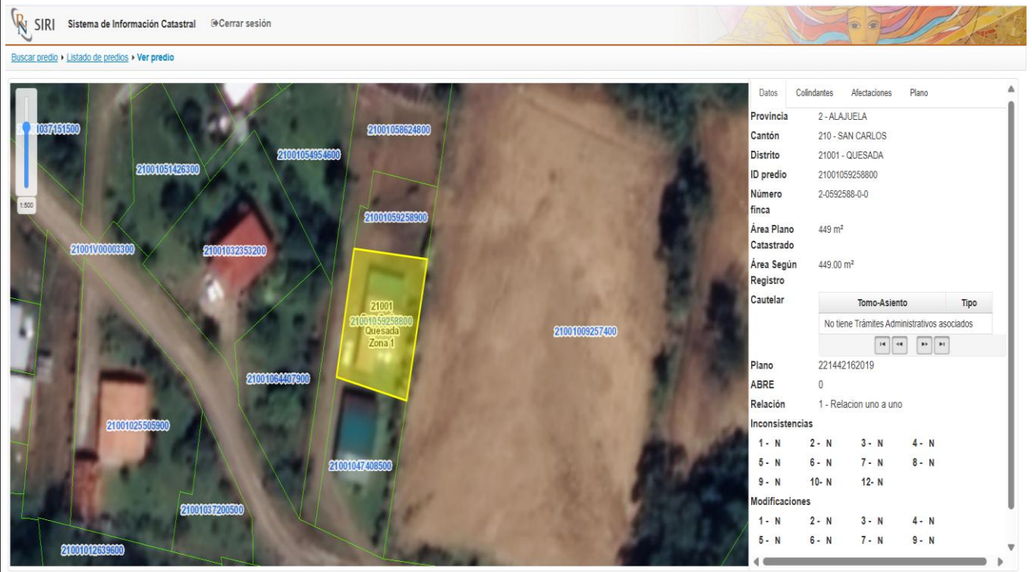
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 30-09-2026 a las 15:07 horas

Imprimir Regresar Comprar

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 sismo 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.

**CERTIFICADO INMOBILIARIO** 214-21001059258800-2026-U




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 sismo 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.

| CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **Calificación de la Liquidez** | **ALTA** | | |
| **1** | Informe de avalúo N°: | 214-21001059258800-2026-U | Tipo: | Urbano |
| **2** | Nombre del Exdeudor | WILSON LAZO GUTIERREZ | Número de Exduedor | 2-0500-0203 |
| **3** | Nombre del Perito que valoró: | JULIO ALVARADO DIAZ | Empresa: | 0 |
| **4** | Avalúo para: | Bienes_temporales | Aplica revisión de fondo: | NO |
| **5** | Monto del avalúo | ₡36 228 858,00 | Avalúo anterior: | ₡34 940 645,34 |
| **6** | EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN: | | | |
| **7** | ENTORNO: PROPIEDAD SE UBICA EN UNA ZONA RESIDENCIAL CONSOLIDADA, MAYORMENTE CON DESTINO HABITACIONES, SE ENCUENTRAN 600m DEL COMERCIO CENTRAL DE CIUDAD QUESADA. LOTE: ENFRENTA SERVIDUMBRE DE PASO DE LASTRE, CUENTA CON LOS SERVICIOS DE AGUA, ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO, TOPOGRAFIA PLANA CON UNA PENDINTE DEL 3% DE FORMA DESCENDENTE. CONSTRUCCIONES: VIVIENDA TIPO VC01, ESTRUCTURA: PAREDES INTERNAS Y EXTERNAS: BLOQUES DE CONCRETO Y PARTES EN MATERIALES LIVIANOS, PISO: CERAMICO TIPO ECONOMICO, CIELOS: TABLILLA PVC EN MAL ESTADO, EN PARTES NO HAY, APOSENTOS: 3 HABITACIONES, SALA-COCINA-CUARTO DE PILA, 1 BAÑO, EXISTE UN AREA DE COCHERA EN ESTADO DE DEMOLICION (VER FOTOS) POR LO QUE NO SERA TOMADO EN CUENTA PARA ESTE AVALUO. | | | ACEPTAR |
| **8** | Nombre y firma de quien aplica la matriz | | JULIO ALVARADO DIAZ | Empleado N° 732 |
| **9** | Fecha de aplicación 1 (Avalúo) | 30/9/2026 | Fecha de aplicación 2 (Correcciones) | |