

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
<b>OFICINA</b>	214 - DIRECCIÓN DE BIENES	214-11302033406500-2026-U	
<b>PROPÓSITO DEL AVALÚO</b>	Avaluo de vivienda		
<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>			
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Identidad 4-000-001021	
<b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>			
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Identidad 4-000-001021	
<b>Proporción de Derechos</b>			
		100%	
<b>NOMBRE EXDEUDOR (S)</b>			
QUESADA	ROJAS	SANTIAGO	Céd. Identidad 1-0497-0831
<b>Proporción de Derechos</b>			
<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>			
Provincia:	01 - SAN JOSE		
Cantón:	13 - TIBAS		
Distrito:	02 - CINCO ESQUINAS		
Localidad:	Cinco Esquinas		
<b>DIRECCIÓN EXACTA</b>			
Cinco Esquinas, Urbanización Toñita, de la entrada principal del Megasuper de 4 Reinas 25m Sur , mano izq, lote #27 con una casa Plus Code: XW45+FF9 Tibás, San José			
<b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>			
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	<b>SJ-648740-1986</b>	129,00 m2	
Identificador Predial	<b>11302033406500</b>	129,00 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Demasía NO
<b>AVALÚO</b>			
VALOR DEL TERRENO			¢27 194 103,00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢33 154 435,00
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>			<b>¢60 348 538,00</b>
VALOR EN LETRAS:	SESENTA MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS TREINTA 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	¢33 154 435,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			
SI			
OBSERVACIONES GENERALES	No hay		
Nombre del Perito	<u>Edgardo Espinoza Quesada</u>		
Tipo de Profesional	<u>Arquitecto</u>	Carnet	<u>A-4618</u>
Código Perito SIACC	<u>638</u>	Emp.	<u>No aplica</u>
Nombre de la empresa	<u>No aplica</u>	Firma del Perito	<u>Identificación N° 2-0369-0119</u>
		Cód. Empresa	<u>214</u>
Nombre y firma representate legal de la empresa			
Fecha inspección:	<u>22 enero 2026</u>	Fecha informe:	<u>23 enero 2026</u>
Números telefónicos para contacto	<u>8868-1534 / 2494-2410</u>		
Correo electrónico / Dirección WEB	<u>espinozaedgardo@yahoo.com</u>		

AVALÚO DEL TERRENO						214-11302033406500-2026-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO										TC:	¢0,00/\$
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢/m <sup>2</sup>		215 000,00		165 000,00		210 000,00		0,00		0,00	
Área m <sup>2</sup>	129,00	115	0,97	290	1,16	180	1,080		1,0000		1,0000
Nivel	calle	calle	1,00	calle	1,00	sobrecalle	1,025		1,0000		1,0000
Frente	6,00	9	1,00	10	1,00	9	1,000		1,0000		1,0000
Fondo	21,50	13	1,00	29	1,00	20	1,000		1,0000		1,0000
Forma	Regular	Regular	1,00	Regular	1,00	Regular	1,000		1,0000		1,0000
Pendiente	Plano	Plano	1,00	Plano	1,00	Plano	1,000		1,0000		1,0000
Ubicación	5	5	1,00	5	1,00	5	1,000		1,0000		1,0000
Servicios 1	4	4	1,00	4	1,00	4	1,000		1,0000		1,0000
Servicios 2	12	12	1,00	12	1,00	12	1,000		1,0000		1,0000
Tipo de via	3	3	1,00	3	1,00	3	1,000		1,0000		1,0000
Ubicación cuadrante			1,00		1,00		1,000		1,0000		1,0000
Topografía									1,0000		1,0000
Factor de Homologación		0,9700		1,1600		1,1070		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		208 550,00		191 400,00		232 470,00					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE									
	1,0000	Área afectada 0,00 m2									
	1,0000	Área afectada 0,00 m2									
	1,0000	Área afectada 0,00 m2									
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	¢210 807 /m2	Valor ajustado	¢210 807 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno	¢0 / m2						
Factor secciones	1,0000	Área	129,00 m2								
<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>				<b>¢210 807,00 /m2</b>							
<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO</b>				<b>¢27 194 103,00</b>							
LINDEROS ACTUALES											
<b>NORTE</b>	Casa #26 de María Cristina Mora Montero, construcción contigua					construcción					
<b>SUR</b>	Casa #28 de Ingrid Rojas,, construcción contigua					construcción					
<b>ESTE</b>	Casa #67, construcción contigua					construcción					
<b>OESTE</b>	Calle publica con 6mt de frente					calle publica					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05										PRECISIÓN	
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	489 994					1 100 895					1 125
Plus Code: XW45+FF9 Tibás, San José											
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	Cuatro Reinas, Urbanización Loa Almendros a 200 mts Noreste de la finca sujeta.	Oferta	7095-5456 Javier Manzanilla			22/1/2026					
		Coordenadas	Este	490 184	Norte	1 100 990					
2	Urbanización Las Reinas, 500mts Noroeste.	Oferta	8497-5895, Saruhen Vindas			22/1/2026					
		Coordenadas	Este	489 684	Norte	1 101 482					
3	Lote en Cuatro Reinas a 250 mts Noroeste de la finca sujeta	Oferta	8384-4560 Raquel Alvarado			22/1/2026					
		Coordenadas	Este	489 468	Norte	1 101 211					
4											
		Coordenadas	Este		Norte						

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-11302033406500-2026-U	
<b>VIAS DE COMUNICACION</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>	
Tipo de ruta	Terciaria	Caño	SÍ
Material	Concreto	Cuneta	SÍ
Ancho de vía	9,00 m	Cordón	SÍ
Acera	SÍ	<b>ACCESO A LA FINCA</b>	
		Calle pública	
		SÍ	
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>		<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	SÍ
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	SÍ a 250 m
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 75 m
Agua Potable	SÍ AyA	Edificios Comerciales	SÍ a 750 m
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	SÍ a 0 m
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 250 m
Medidores instalados	Ninguno		
		Clase social	Media Baja
		Clase social zonas cercanas	Media Baja
		Densidad poblacional	Media
		Actividad del lugar	Residencial
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>			
Frente principal:	6,00 m	Nivel sobre calle:	0,00 m
Fondo:	21,50 m	Pendiente %	0
Relación:	3,58	Tipo de vía:	3
Servicios	S1 4	Ubicación:	Medianero
	S2 16		
<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	No	Distancia a construcción	0,00 m
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica
		Possibilidad de daños	Ninguno
		Riesgo deslizamiento	Ninguno
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 97,20%			
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>			
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>		
11/12/2025	Se indica servidumbre trasladada, la misma no se evidencia físicamente y se presume sea una cita que arrastra la finca madre; en efecto de lo anterior esta cita No afecta a la finca en estudio.		
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:			NO
<b>OBSERVACIONES</b>			
No hay			

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-11302033406500-2026-U	
CONSTRUCCIONES											
Forma de explotación	Área m <sup>2</sup>	V. Unit. ¢ / m <sup>2</sup>	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m <sup>2</sup>
Area de casa	112,00	365 000	40 880 000	60	22	<b>B</b>	0,7494	0,9748	29 863 456,00	43,8	266 638
corredor y cochera	17,00	265 000	4 505 000	60	22	<b>B</b>	0,7494	0,9748	3 290 979,00	43,8	193 587
			-						-		
			-						-		
			-						-		
<b>TOTAL</b>	<b>129,00</b>		45 385 000						<b>33 154 435,00</b>		
OBRAS COMPLEMENTARIAS											
Forma de explotación	Área m <sup>2</sup>	V. Unit. ¢ / m <sup>2</sup>	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m <sup>2</sup>
			-						-		
			-						-		
<b>TOTAL</b>	-		-						-		
MEJORAS AL TERRENO											
Forma de explotación	Área m <sup>2</sup>	V. Unit. ¢ / m <sup>2</sup>	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m <sup>2</sup>
			-						-		
			-						-		
<b>TOTAL</b>			-						-		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES											
CONSTRUCCIONES									¢33 154 435,00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0,00		
<b>VALOR TOTAL</b>									<b>¢33 154 435,00</b>		
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN											
DEFINICIONES											
Área	Dimensión de la construcción			Estado	Estado físico del bien (Actual)						
	Medida en metros, m <sup>2</sup> , 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							
ESTADO	<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.



**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-11302033406500-2026-U



Vista entorno inmediato



Vistas externas vivienda



Vistas corredor y cochera



**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



Comparable 1



Comparable 2



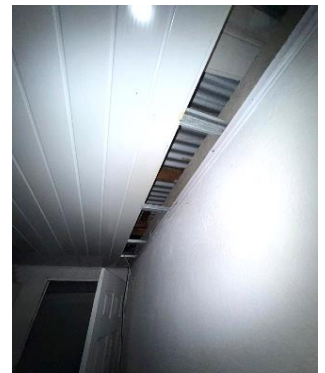
Comparable 3

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-11302033406500-2026-U



Fotos internas sala, comedor y cocina



Fotos internas dormitorios



Vista internas baños y cuarto de pilas

Selfie perito

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-11302033406500-2026-U



Sistema electrico, caja de breakers en funcionamiento



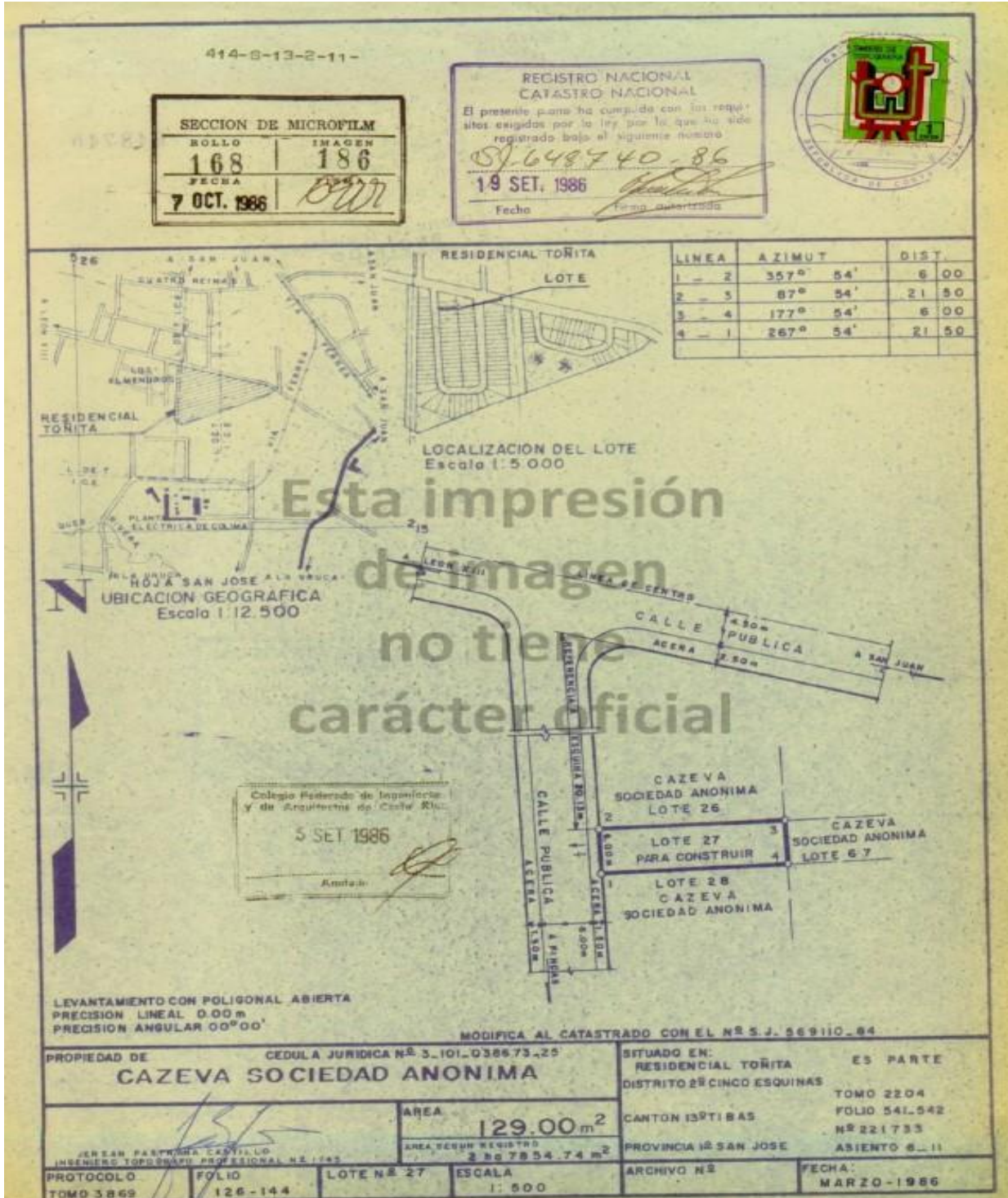
Sistema electrico, acometida sin entubar en medidor



Sistema electrico, tomacorriente desprendido

**PLANO DE CATASTRO**

214-11302033406500-2026-U



**INFORME REGISTRAL**

214-11302033406500-2026-U

11/12/25, 11:11

about:blank

**REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 334065—000**

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 334065 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON 1 CASA  
SITUADA EN EL DISTRITO 2-CINCO ESQUINAS CANTON 13-TIBAS DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ

LINDEROS:

NORTE : CASA NUMERO VEINTISEIS DE MARIA CRISTINA MORA MONTERO, CONSTRUCCION CONTIGUA

SUR : CASA NUMERO VEINTIOCHO DE INGRID QUESADA ROJAS, CONSTRUCCION CONTIGUA

ESTE : CASA SESENTA Y SIETE, CONSTRUCCION CONTIGUA

OESTE : CALLE PUBLICA CON SEIS METROS DE FRENTE

MIDE: CIENTO VEINTINUEVE METROS CUADRADOS

PLANO: SJ-0648740-1986

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

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 334065 Y ADEMAS PROVIENE DE 221733 000

VALOR FISCAL: 13,847,027.20 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTICINCO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO DOLARES CON VEINTITRES CENTAVOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00354447-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 01-JUN-2023

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 355-15409-01-0926-001

FINCA REFERENCIA: 00221733-000

AFECTA A FINCA: 1-00334065 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

about:blank

1/2

**INFORME REGISTRAL**

214-11302033406500-2026-U

11/12/25, 11:11

about:blank

Emitido el 11-12-2025 a las 11:11 horas

Imprimir | Registrar | Comprar

about:blank

2/2

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		<b>MEDIA ALTA</b>	
1	Informe de avalúo N°:	214-11302033406500-2026-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	Santiago Quesada Rojas	Número de Exdeudor 1-0497-0831
3	Nombre del Perito que valoró:	Edgardo Espinoza Quesada	Empresa: No aplica
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: SI
5	Monto del avalúo	60 348 538,00	Avalúo anterior: 24 303 600,00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	No hay		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Edgardo Espinoza Quesada	Emp. N° 638
9	Fecha de aplicación I (Avalúo)	27/1/2026	Fecha de aplicación (Correcciones)