

AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES	214-2060702127080F-2026-C	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	ACTUALIZACIÓN DE AVALÚO		
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE EX DEUDOR (S)			
CHAVES	LOPEZ	FLOR MARIA	Céd. Identidad 3-0208-0500
NOMBRE PROPIETARIO (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	Proporción de Derechos 100%
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	02 - ALAJUELA		
Cantón:	06 - NARANJO		
Distrito:	07 - ROSARIO		
Localidad:	ROSARIO		
DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO			
3J79+VV4 Naranjo, Provincia de Alajuela, Condominio Hacienda Natura, segunda etapa, finca filial DX-9			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de	la Finca Filial	Id. Predial Finca Matriz:	2060700033100M
Según	el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Madre:	20607045558400
FINCA FILIAL N°	DX-9	Factor de Copropiedad:	0.00042000000000
Plano de catastro N°	A-2291509-2021	402.00 m2	Finca Madre: 1,347,563.00
Identificador Predial	2060702127080F	402.00 m2	Finca Matriz: 1,347,563.00
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0.00%	0.00 m2	Áreas Privativas: 954,511.29
Escritura constitutiva	0.00 m2 Demasía:	NO	Áreas Comunes: 393,051.71
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal	De Lotes Habitacionales	
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO			¢27,932,568.00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢0.00
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢27,932,568.00
VALOR EN LETRAS:	VEINTISIETE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS SESENTA 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:	Condominio de lotes
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢0.00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	SE RECOMIENDA LA PROPIEDAD COMO GARANTÍA.		
Nombre del Perito	María Nella Pacheco Anchía		
Tipo de Profesional	Ingeniera Civil	Carné	IC-8107
Código Perito SIACC	562	Emp.	
Nombre de la empresa	Ing. María Nella Pacheco Anchía		Firma del Perito
			Identificación N° 1-0772-0430
			Cód. Empresa 00000357
Nombre y firma representate legal de la empresa	María Nella Pacheco Anchía		
Fecha inspección:	20 febrero 2026	Fecha informe:	22 febrero 2026
Números telefónicos para contacto	8827-6114		
Correo electrónico / Dirección WEB	mpacheco@cfia.or.cr		

AVALÚO DEL TERRENO						214-2060702127080F-2026-C						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO						TC: ¢476.41/\$						
Características	SUJETO	COMPARABLES										
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor	
VALOR ¢/m²		68,226.12		85,241.73		44,687.11		48,613.27		58,062.47		
ÁREA m²	402	513.00	1.0838	393	0.9926	629	1.1592	637	1.1640	640	1.1659	
FACTOR NIVEL	1	1	1.0000	1	1.0000	0	1.2000	0	1.2000	1	1.0000	
FACTOR FRENTE	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	
FACTOR FONDO	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	
FACTOR REGULARIDAD	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	
FACTOR PENDIENTE	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	
FACTOR UBICACIÓN	1	1	1.0000	0	0.8949	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	
FACTOR SERVICIOS 1	4	4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000	
FACTOR SERVICIOS 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000	
FACTOR DE VIA	5	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000	5	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		1.0838		0.8883		1.3910		1.3969		1.1659		
Valores Homologados		73,942.62		75,718.24		62,161.80		67,905.89		67,692.46		
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	¢69,484 / m2	Valor ajustado	¢69,484 / m2				Valor unitario Mejoras al Terreno	¢0 / m2				
Factor secciones	1.0000	Área	402.00 m2									
VALOR UNITARIO FINAL						¢69,484.00 / m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						¢27,932,568.00						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	FFPI DX OCHO					LOTE EN VERDE						
SUR	FFPI DX VEINTISIETE					LOTE EN VERDE						
ESTE	HACIENDA NATURA DESARROLLOS SOCIEDAD ANONIMA					ACCESO CONDOMINIO						
OESTE	ACCESO CERO					LOTE EN VERDE						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											PRECISIÓN	3.00 m
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
2	458,316					1,112,925					1,067	
3	458,318					1,112,910					1,067	
Plus Code: 3J79+VV4 Naranjo, Provincia de Alajuela												
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta						
1	Lote en venta en Condominio Hacienda Natura, precio de venta ¢35.000.000	Oferta	8893-1635			22/02/2026						
		Coordenadas	Este		Norte							
2	Lote en venta en Condominio Hacienda Natura, precio de venta ¢33.500.000	Oferta	6065-3280			22/02/2026						
		Coordenadas	Este		Norte							
3	Lote en venta en Condominio Hacienda Natura, precio de venta \$59.000	Oferta	8830-5756			22/02/2026						
		Coordenadas	Este		Norte							
4	Lote en venta en Condominio Hacienda Natura, precio de venta \$65.000	Oferta	2228-0200			22/02/2026						
		Coordenadas	Este		Norte							
5	Lote en venta en Condominio Hacienda Natura, precio de venta \$78.000	Oferta	8812-1717			22/02/2026						
		Coordenadas	Este		Norte							

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-2060702127080F-2026-C



Entorno al norte



Entorno al sur



Frente del lote



Identificación del lote



Colindante norte



Colindante sur



Vista interna y colindante oeste



Nivel con respecto a la calzada



Perito en sitio

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



1



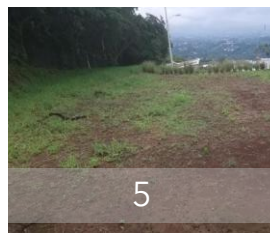
2



3



4



5

INFORME REGISTRAL

214-2060702127080F-2026-C

22/2/26, 13:52

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 212708--F-000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 212708 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA DX NUEVE APTA PARA CONSTRUIR LA CUAL PODRA TENER UNA ALTURA MAXIMA DE DOS PISOS

SITUADA EN EL DISTRITO 7-EL ROSARIO CANTON 6-NARANJO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : FFPI DX OCHO

SUR : FFPI DX VEINTISIETE

ESTE : HACIENDA NATURA DESARROLLOS SOCIEDAD ANONIMA

OESTE : ACCESO CERO

MIDE: CUATROCIENTOS DOS METROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 0.01

VALOR MEDIDA: 0.00042

PLANO:A-2291509-2021

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
200102474F	000	FOLIO REAL
200212708F	000	FOLIO REAL
200212708F	000	FOLIO REAL
200212708F	001	FOLIO REAL
200212708F	002	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 29,184,779.50 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTISIETE MILLONES DOSCIENTOS VEINTE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS COLONES CON NOVENTA Y TRES CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2025-00707509-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 11-SEP-2025

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 316-10842-01-0002-001

FINCA REFERENCIA 200147200B 000

AFECTA A FINCA: 2-00212708 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 22-02-2026 a las 13:52 horas

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

about:blank

1/1

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES

Calificación de la Liquidez		ALTA		
1	Informe de avalúo N°:	214-2060702127080F-2026-C	Tipo:	Urbano
2	Nombre del Exdeudor	CHAVES LOPEZ FLOR MARIA	Número de Exdeudor	3-0208-0500
3	Nombre del Perito que valoró:	María Nella Pacheco Anchía	Empresa:	Ing. María Nella Pacheco Anchía
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo:	NO
5	Monto del avalúo	27,932,568.00	Avalúo anterior:	27,220,596.93
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	SE RECOMIENDA LA PROPIEDAD COMO GARANTÍA.			ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	María Nella Pacheco Anchía	Emp. N°	562
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	23/02/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	