

| <b>AVALÚO DE FINCA URBANA</b>   |  |                                    | <b>INFORME DE AVALÚO</b>                                  |                   |             |                       |
|---|--|------------------------------------|---|-------------------|-------------|-----------------------|
| <b>OFICINA</b>  | 214 - DIRECCIÓN DE BIENES  |                                    | 214-20114035575100-2025-U                                 |                   |             |                       |
| <b>PROPÓSITO DEL AVALÚO</b>   |  |                                    | BIEN TEMPORAL   |                   |             |                       |
|   |  |                                    | <b>NOMBRE EXDEUDOR (S)</b>                                |                   |             |                       |
| MURILLO   | CHAVEZ   | NIDIA                              | Céd. Identidad 4-0114-0383                                |                   |             |                       |
|   |  |                                    | <b>NOMBRE SOLICITANTE</b>                                 |                   |             |                       |
| BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  |  |                                    | Céd. Jurídica 4-000-001021                                |                   |             |                       |
|   |  |                                    | <b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>                             |                   |             |                       |
| BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  |  |                                    | Proporción de Derechos<br>Céd. Jurídica 4-000-001021 100% |                   |             |                       |
| <b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>   |  |                                    |   |                   |             |                       |
| Provincia:  | 02 - ALAJUELA  |                                    |   |                   |             |                       |
| Cantón:   | 01 - ALAJUELA  |                                    |   |                   |             |                       |
| Distrito:   | 14 - SARAPIQUI ( SAN MIGUEL )  |                                    |   |                   |             |                       |
| Localidad:  | CONGO  |                                    |   |                   |             |                       |
| <b>DIRECCIÓN EXACTA</b>   |  |                                    |   |                   |             |                       |
| Desde la Estación de Servicio JSM de San Miguel se recorren unos 750 m al norte hasta encontrar el cementerio de la localidad. Se toma despues la vía que lleva rumbo al este, unos3,45 km pasando dos puentes, hasta encontrar una intersección. Se continúa por la calle que lleva hacia el sur, unos 1,98km, o bien,740 m al norte de la entrada a la Planta Hidroeléctrica Don Pedro. PLUS CODE 7RWH+2HH Alajuela, Provincia de Alajuela. |  |                                    |   |                   |             |                       |
| <b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>  |  |                                    |   |                   |             |                       |
| Inscripción de la Finca   | Según el Plano   |                                    |   |                   |             |                       |
| Plano de catastro N°  | A-0042802-2023 9 103,00 m <sup>2</sup>   |                                    |   |                   |             |                       |
| Identificador Predial   | 20114035575100 9 103,00 m <sup>2</sup>   |                                    |   |                   |             |                       |
| Diferencia de medidas   | Porcentaje:  | 0,00%                              | 0,00 m <sup>2</sup>                                       | Demasía           | NO          |                       |
| <b>AVALÚO</b>   |  |                                    |   |                   |             |                       |
| VALOR DEL TERRENO   | ₡ 5 170 504,00   |                                    |   |                   |             |                       |
| VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES   | ₡ 0,00   |                                    |   |                   |             |                       |
| <b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>   | <b>₡ 5 170 504,00</b>  |                                    |   |                   |             |                       |
| VALOR EN LETRAS: CINCO MILLONES CIENTO SETENTA MIL QUINIENTOS CUATRO COLONES 00/100   |  |                                    |   |                   |             |                       |
| Tiempo estimado para la venta del bien:   | 36 meses   | Ámbito máximo de mercado potencial | Extraordinario  |                   |             |                       |
| Uso predominante del bien:  | Otro   | Especifique:                       | TERRENO   |                   |             |                       |
| MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A   | ₡ 0,00   |                                    |   |                   |             |                       |
| SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA <span style="float: right;">SÍ</span>   |  |                                    |   |                   |             |                       |
| <b>OBSERVACIONES GENERALES</b>  | El suscrito valuador da fe de que la estimación del valor se ha tomado con base en metodologías objetivas y en acatamiento al código de conducta relativo a Ética, Competencia, Revelación de Información y confección de Informe de Avalúo, de las Normas Internacionales de Valuación. Así también, no le alcanzan los intereses económicos y sociales sobre el bien valorado. |                                    |   |                   |             |                       |
| Nombre del Perito   | ADRIAN JOSÉ HIDALGO GÓMEZ  |                                    |   |                   |             |                       |
| Tipo de Profesional   | Arquitecto   | Carnet                             | A10080  | Firma del Perito  |             |                       |
| Código Perito SIACC   | 631  | Emp.                               |   | Identificación N° | 2-0500-0139 |                       |
| Nombre de la empresa  |  |                                    |   |                   |             | Cód. Empresa 00000266 |
| Nombre y firma representante legal de la empresa  |  |                                    |   |                   |             |                       |
| Fecha inspección:   | 25 septiembre 2025   | Fecha informe:                     | 26 septiembre 2025  |                   |             |                       |
| Números telefónicos para contacto 83402001  |  |                                    |   |                   |             |                       |
| Correo electrónico / Dirección WEB <a href="mailto:adrianhidalgogomez@gmail.com">adrianhidalgogomez@gmail.com</a>   |  |                                    |   |                   |             |                       |

## AVALÚO DEL TERRENO

214-20114035575100-2025-U

### TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

| Características        | SUJETO    | COMPARABLES |          |          |          |          |
|------------------------|-----------|-------------|----------|----------|----------|----------|
|                        |           | 1 Factor    | 2 Factor | 3 Factor | 4 Factor | 5 Factor |
| VALOR €/m <sup>2</sup> |           | 2 258,62    | 2 695,00 |          | 0,00     | 0,00     |
| Área                   | 9103      | 2 567,00    | 0,6585   | 10000    | 1,0315   | 0,0000   |
| Nivel                  | 4         | 0           | 0,8869   | 0        | 0,8869   | 0,8869   |
| Frente                 | 142,74    | 29          | 1,4102   | 100      | 1,0798   | #####    |
| Fondo                  | 50        | 88          | 1,0000   | 100      | 1,0000   | 1,0000   |
| Forma                  | Irregular | Regular     | 0,8000   | Regular  | 0,8000   | 0,8000   |
| Pendiente              | 20        | 0           | 0,7738   | 0        | 0,7738   | 1,0000   |
| Ubicación              | 5         | 5           | 1,0000   | 5        | 1,0000   | 1,0000   |
| Servicios 1            | 1         | 1           | 1,0000   | 1        | 1,0000   | 1,0000   |
| Servicios 2            | 2         | 16          | 0,6570   | 15       | 0,6771   | 1,0618   |
| Tipo de Vía            | 3         | 4           | 1,0667   | 4        | 1,0667   | 0,8238   |
|                        |           |             | 1,0000   |          | 1,0000   | 1,0000   |
|                        |           |             | 1,0000   |          | 1,0000   | 1,0000   |
| Factor de Homologación |           | 0,3574      |          | 0,4417   | #DIV/0!  | 1,0000   |
| Valores Homologados    |           | 807,18      |          | 1 190,30 |          | 1,0000   |

### FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

| DESCRIPCIÓN        | FACTOR | DETALLE       |                         |
|--------------------|--------|---------------|-------------------------|
| Area con pendiente | 0,0000 | Área afectada | 3 926,20 m <sup>2</sup> |
|                    | 1,0000 | Área afectada | 0,00 m <sup>2</sup>     |
|                    | 1,0000 | Área afectada | 0,00 m <sup>2</sup>     |

### VALOR DEL TERRENO

|                  |                      |                |                         |                                   |
|------------------|----------------------|----------------|-------------------------|-----------------------------------|
| Valor conclusivo | €999 /m <sup>2</sup> | Valor ajustado | €568 / m <sup>2</sup>   | Valor unitario Mejoras al Terreno |
| Factor secciones | 0,5687               | Área           | 9 103,00 m <sup>2</sup> | €0 / m <sup>2</sup>               |

### VALOR UNITARIO FINAL

### VALOR TOTAL DEL TERRENO

€568,00 /m<sup>2</sup>

€5 170 504,00

### LINDEROS ACTUALES

|       |                    |  |
|-------|--------------------|--|
| NORTE | SIN CONSTRUCCIONES | ÁREA A MURILLO CHAVES, MARIO ALFREDO ACUÑA JIMÉNEZ E INGRID ROCÍO MURLLO ARTAVIA |
| SUR   | SIN CONSTRUCCIONES | SOHO NEY YORK CONNECTION SOCIEDAD ANÓNIMA  |
| ESTE  | CALLE PUBLICA      | CALLE PÚBLICA CON UN FRENTE DE 142,64 METROS LINEALES                            |
| OESTE | SIN CONSTRUCCIONES | ÁREA A MURILLO CHAVES, MARIO ALFREDO ACUÑA JIMÉNEZ E INGRID ROCÍO MURLLO ARTAVIA |

### COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

### PRECISIÓN

| VÉRTICE | ESTE    | NORTE     | Altitud |
|---------|---------|-----------|---------|
| 1       | 481 287 | 1 138 297 | 811     |
|         |         |           |         |
|         |         |           |         |
|         |         |           |         |

### DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

| Nº | Descripción                    | Tipo información | Números de Contactos |         |       | Fecha Consulta |
|----|--------------------------------|------------------|----------------------|---------|-------|----------------|
| 1  | Terreno en venta en Sarapiquí. | Oferta           | 6277-7750            |         |       | 26/9/2025      |
|    |                                | Coordenadas      | Este                 | 499 149 | Norte | 1 142 748      |
| 2  | Terreno en venta en Sarapiquí. |                  | 8819-6000            |         |       | 26/9/2025      |
|    |                                | Coordenadas      | Este                 | 511 141 | Norte | 1 137 730      |
| 3  |                                |                  | Coordenadas          | Este    |       | Norte          |
|    |                                |                  |                      |         |       |                |

| <b>DESCRIPCIÓN DE LA FINCA<br/>Y DE SU ENTORNO</b>  |   | 214-20114035575100-2025-U           |                |
|---|---|-------------------------------------|----------------|
| <b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>   |   | <b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b> |                |
| Tipo de ruta  | Terciaria   | Caño                                | NO             |
| Material  | Asfalto   | Sistema Sanitario                   | Tanque séptico |
| Ancho de vía  | 17,14 m   | Cuneta                              | NO             |
| Acera   | NO  | Cordón                              | NO             |
|   |   | <b>ACCESO A LA FINCA</b>            |                |
|   |   | Calle pública                       |                |
| <b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>  |   | <b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>        |                |
| Teléfono  | NO  | Internet por Cable                  | NO             |
| Alumbrado   | SÍ  | Jardines y Parques                  | NO             |
| Electricidad  | NO  | Transporte Público                  | SÍ a 5000 m    |
| Agua Potable  | NO  | Edificios Comerciales               | SÍ a 5000 m    |
| Señal celular   | SÍ  | Recolección de basura               | NO             |
| TV por Cable  | SÍ  | Edificios públicos / comunales      | SÍ a 5000 m    |
| Medidores instalados  | Ninguno   | <b>AGROPECUARIA</b>                 |                |
| <b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>   |   |                                     |                |
| Frente principal:   | 142,74 m  | Nivel sobre calle:                  | 0,00 m         |
| Fondo:  | 50,00 m   | Pendiente %                         | 0              |
| Relación:   | 0,35028724  | Tipo de vía:                        | 3              |
| Servicios   | S1 1<br>S2 2  | 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:  |   |                                     |                |
| Cuerpo de agua cerca  | No  | Distancia                           | 0,00 m         |
| Topografía  | Ondulada  | Pendiente                           | Descendente    |
| <b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>   |   |                                     |                |
| La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 18,00%   |   |                                     |                |
| <b>AFFECTACIONES DEL BIEN</b>   |   |                                     |                |
| <b>FECHA ESTUDIO</b>  | <b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>   |                                     |                |
| 26/9/2025   | RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PÚBLICOS<br>CITAS: 438-12568-01-0005-001, SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO CITAS: 438-12568-01-0006-001. En el momento de la visita no se observa afectación de estos gravámenes. |                                     |                |
| <b>OBSERVACIONES</b>  |   |                                     |                |
| La sección frontal del terreno se encuentra a 4m aproximadamente sobre el nivel de calle publica y presenta una topografía ondulada. La sección posterior presenta una topografía quebrada, con pendiente en declive pronunciado por lo que se considera no aprovechable. No se cuenta con la disponibilidad de servicios de electricidad y agua. |   |                                     |                |

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-20114035575100-2025-U



Calle de acceso



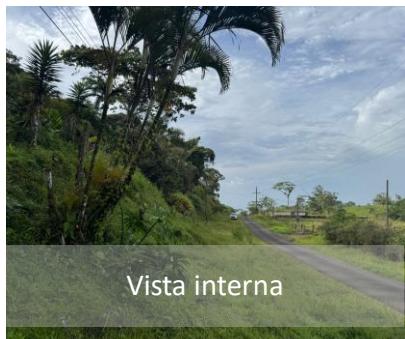
Vista interna



Vista interna



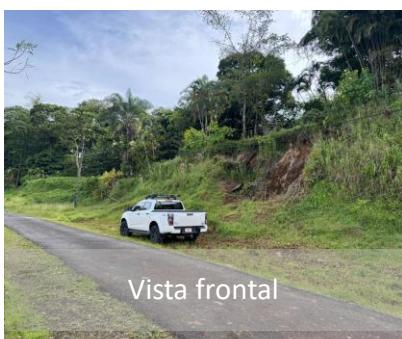
Vista interna



Vista interna



Vista interna



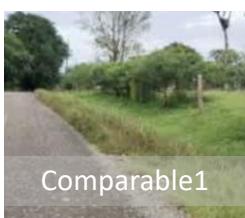
Vista frontal



Vista frontal



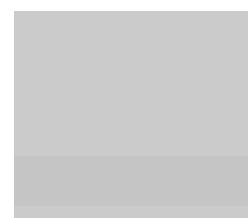
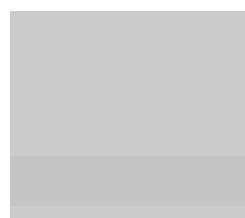
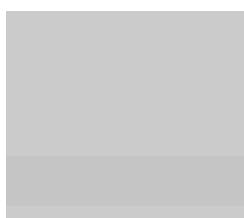
Vista frontal

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

Comparable1



Comparable2



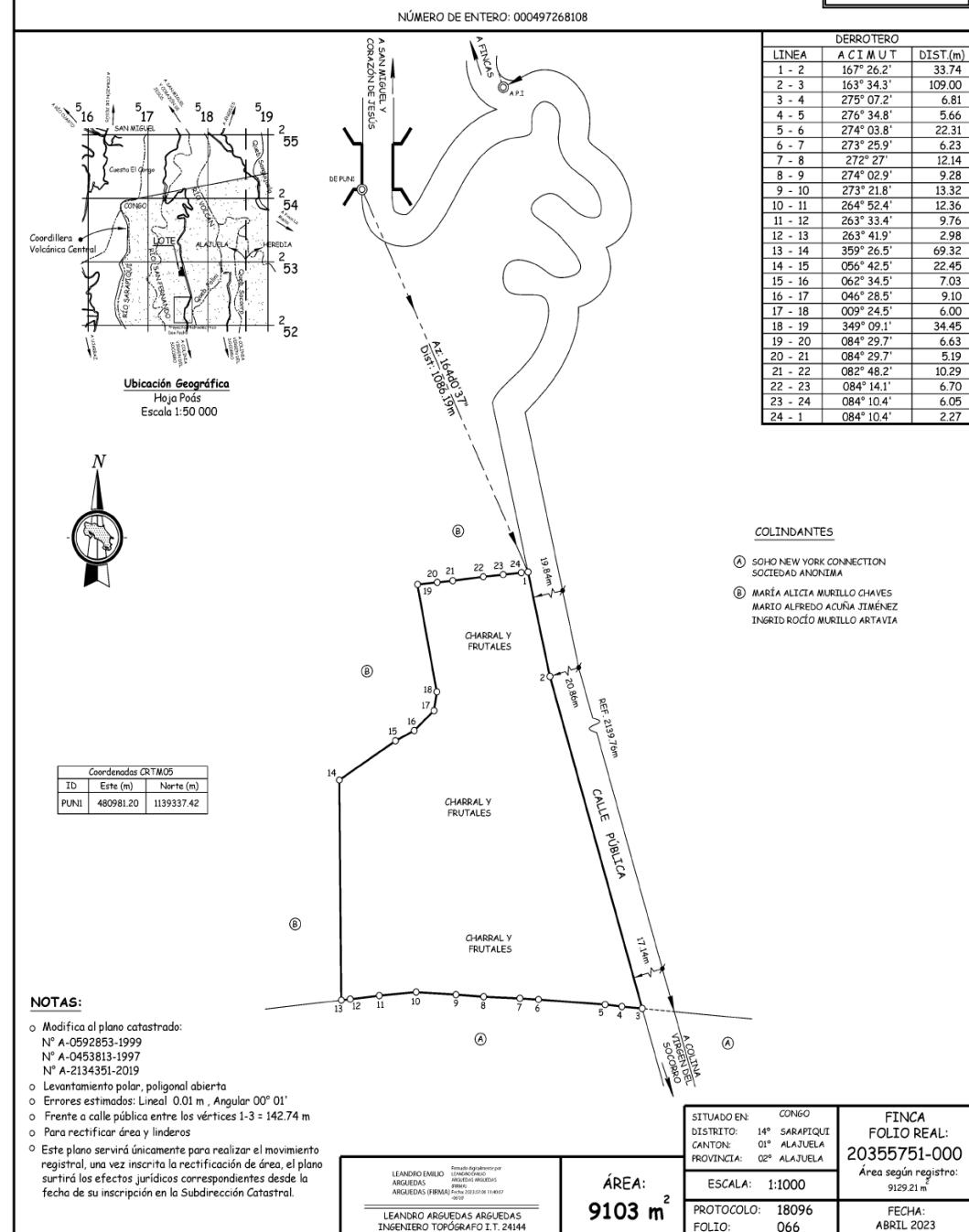
## PLANO DE CATASTRO

214-20114035575100-2025-U

## COMPROBANTE DE INSCRIPCIÓN CATASTRAL



Catastro Nacional  
2023-26607-C  
30/08/2023 12:18:40  
Reingreso



**ESTUDIO DE REGISTRO**

214-20114035575100-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 355751--000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 355751 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE CHARRAL Y FRUTALES  
SITUADA EN EL DISTRITO 14-SARAPIQUI CANTON 1-ALAJUELA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA  
**FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA**

LINDEROS:

NORTE : MARÍA ALICIA MURILLO CHAVES, MARIO ALFREDO ACUÑA JIMÉNEZ E INGRID ROCÍO MURLLO ARTAVIA

SUR : SOHO NEY YORK CONNECTION SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTE : CALLE PÚBLICA CON UN FRENTE DE 142.64 METROS LINEALES

OESTE : MARÍA ALICIA MURILLO CHAVES, MARIO ALFREDO ACUÑA JIMÉNEZ E INGRID ROCÍO MURLLO ARTAVIA

MIDE: NUEVE MIL CIENTO TRES METROS CUADRADOS

PLANO:A-0042802-2023

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL: NO HAY

IDENTIFICADOR PREDIAL:201140355751\_\_

DATOS ADICIONALES: OTRO PLANO 2-453813-97.

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

**FINCA DERECHO INSCRITA EN**  
2-00313120 000            FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 32,666,047.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: OCHO MILLONES SEISCIENTOS VEINTICUATRO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO COLONES CON OCHENTA  
Y TRES CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2025-00392398-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 08-JUL-2025

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

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS

CITAS: 438-12568-01-0005-001

INICIA EL: 27-DIC-1996

FINCA REFERENCIA 2313120 000

AFFECTA A FINCA: 2-00355751 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO

CITAS: 438-12568-01-0006-001

INICIA EL: 27-DIC-1996

FINCA REFERENCIA 2313120 000

AFFECTA A FINCA: 2-00355751 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 26-09-2025 a las 10:55 horas

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

| CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES   |                           |                                      |             |
|---|---------------------------|--------------------------------------|-------------|
| Calificación de la Liquidez   |                           | <b>Baja</b>                          |             |
| 1 Informe de avalúo N°:   | 214-20114035575100-2025-U | Tipo:                                | Urbano      |
| 2 Nombre del Exdeudor   | MURILLO CHAVEZ NIDIA      | Número de Exdededor                  | 4-0114-0383 |
| 3 Nombre del Perito que valoró:   | ADRIAN JOSÉ HIDALGO GÓMEZ | Empresa:                             | 0           |
| 4 Avalúo para:  | Bienes temporales         | Aplica revisión de fondo:            | NO          |
| 5 Monto del avalúo  | 5 170 504,00              | Avalúo anterior:                     | 4735071,1   |
| 6 EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:  |                           |                                      |             |
| 7 El suscripto valuador da fe de que la estimación del valor se ha tomado con base en metodologías objetivas y en acatamiento al código de conducta relativo a Ética, Competencia, Revelación de Información y confección de Informe de Avalúo, de las Normas Internacionales de Valuación. Así también, no le alcanzan los intereses económicos y sociales sobre el bien valorado. |                           |                                      | ACEPTAR     |
| 8 Nombre y firma de quien aplica la matriz  | ADRIAN JOSÉ HIDALGO GOMEZ |                                      | Emp. N° 631 |
| 9 Fecha de aplicación 1 (Avalúo)  | 26/9/2025                 | Fecha de aplicación 2 (Correcciones) |             |