

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECION DE BIENES		214-20114035575100-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		BIEN TEMPORAL			
NOMBRE EXDEUDOR (S)					
MURILLO	CHAVEZ	NIDIA		Céd. Identidad 4-0114-0383	
NOMBRE SOLICITANTE					
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%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	01 - ALAJUELA				
Distrito:	14 - SARAPIQUI ( SAN MIGUEL )				
Localidad:	CONGO				
DIRECCIÓN EXACTA					
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.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Plano				
Plano de catastro N°	A-0042802-2023		9 103,00 m2		
Identificador Predial	20114035575100		9 103,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢5 170 504,00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢5 170 504,00	
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 SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES		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 representate legal de la empresa					
Fecha inspección:		25 septiembre 2025	Fecha informe:		26 septiembre 2025
Números telefónicos para contacto		83402001			
Correo electrónico / Dirección WEB		adrianhidalgogomez@gmail.com			

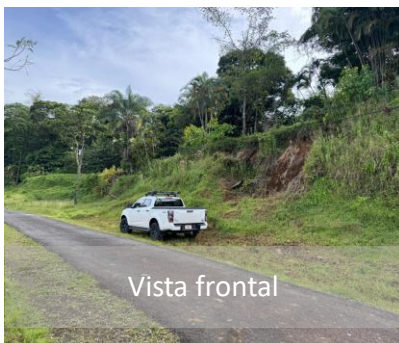
AVALUO DEL TERRENO						214-20114035575100-2025-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		2 258,62		2 695,00				0,00		0,00	
Área	9103	2 567,00	0,6585	10000	1,0315	0,0000		1,0000		1,0000	
Nivel	4	0	0,8869	0	0,8869	0,8869		1,0000		1,0000	
Frente	142,74	29	1,4102	100	1,0798	#####		1,0000		1,0000	
Fondo	50	88	1,0000	100	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Forma	Irregular	Regular	0,8000	Regular	0,8000	0,8000		1,0000		1,0000	
Pendiente	20	0	0,7738	0	0,7738	1,0000		1,0000		1,0000	
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 2	2	16	0,6570	15	0,6771	1,0618		1,0000		1,0000	
Tipo de Vía	3	4	1,0667	4	1,0667	0,8238		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		0,3574		0,4417		#¡DIV/0!		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		807,18		1 190,30							
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
Area con pendiente	0,0000		Área afectada		3 926,20 m2		Sección no aprovechable debido a la fuerte pendiente				
	1,0000		Área afectada		0,00 m2						
	1,0000		Área afectada		0,00 m2						
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€999 /m2		Valor ajustado		€568 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	0,5687		Área		9 103,00 m2		€0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€568,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€5 170 504,00					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	SIN CONSTRUCCIONES				ARÍA A MURILLO CHAVES, MARIO ALFREDO ACUÑA JIMÉNEZ E INGRID ROCÍO MURILLO ARTAV						
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				ARÍA A MURILLO CHAVES, MARIO ALFREDO ACUÑA JIMÉNEZ E INGRID ROCÍO MURILLO ARTAV						
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			

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-20114035575100-2025-U	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>			<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
Tipo de ruta	Terciaria		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	17,14 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		<b>ACCESO A LA FINCA</b>		Calle pública
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>				<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO	Clase social	Media
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	NO	Clase social zonas cercanas	Media Baja
Electricidad	NO	Transporte Público	SÍ a 5000 m	Densidad poblacional	Baja
Agua Potable	NO	Edificios Comerciales	SÍ a 5000 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	NO	AGROPECUARIA	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 5000 m		
Medidores instalados	Ninguno				
<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	Ubicación:	Medianero	
	S2	2			
<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	Possibilidad de daños	Bajo
Topografía	Ondulada	Pendiente	Descendente	Riesgo deslizamiento	Bajo
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 18,00%					
<b>AFECTACIONES 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 PUBLICOS			
		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.					

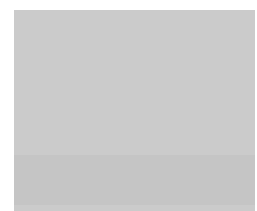
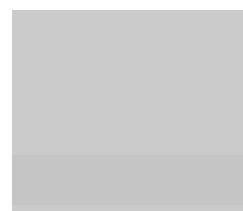
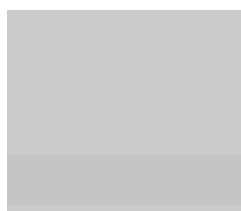
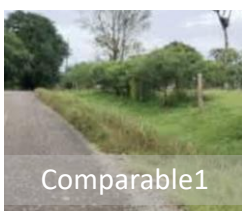


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20114035575100-2025-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



**PLANO DE CATASTRO**

214-20114035575100-2025-U

**COMPROBANTE DE INSCRIPCION CATASTRAL**

REGISTRO INMOBILIARIO  
SUBDIRECCION CATASTRAL

INSCRIPCION No:  
**2-42802-2023**

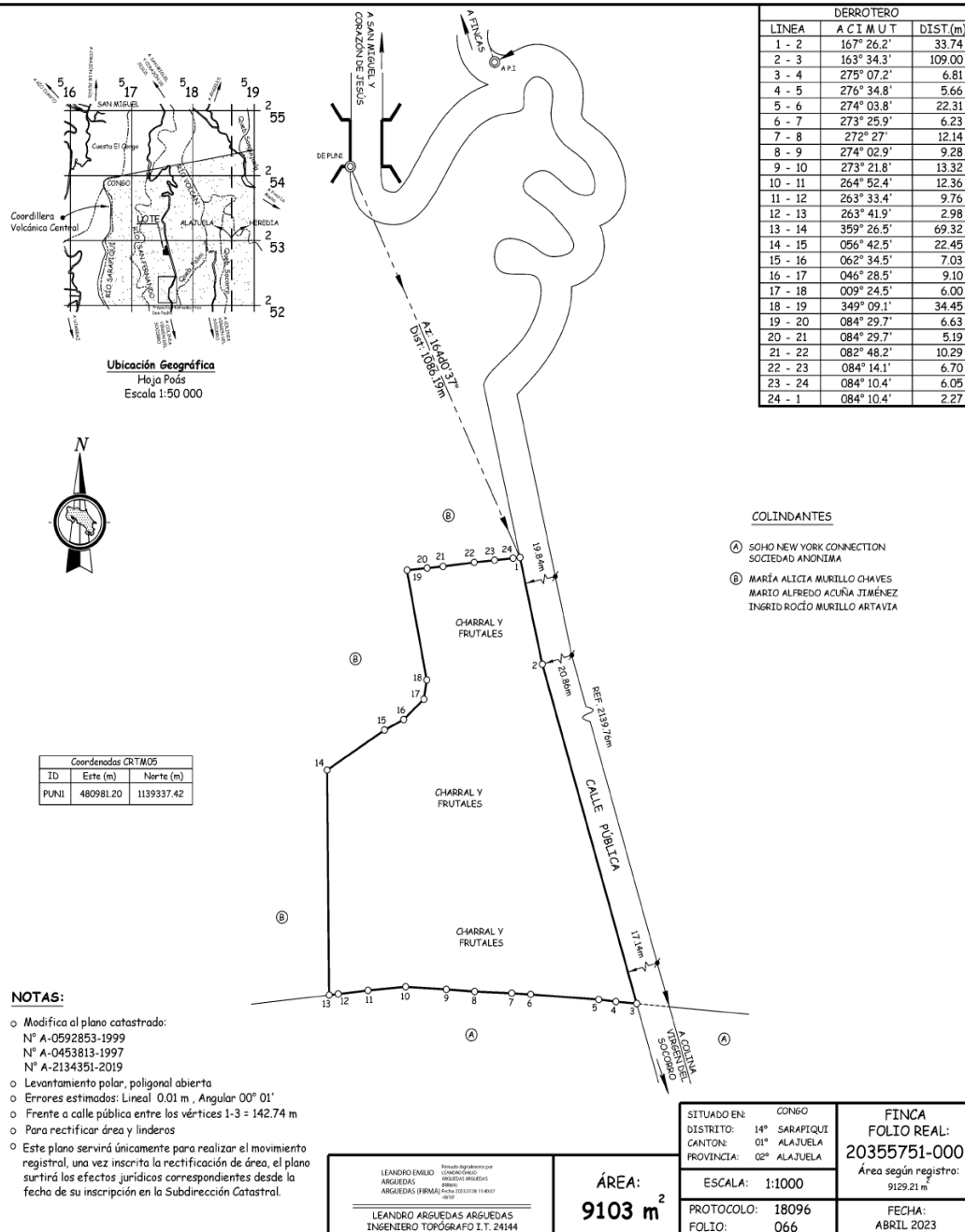
Fecha: 09/08/2023 15:52:54  
Registrador: MARCELA CAMPOS UREÑA  
71E1F3A3D160C1B1D1A3B34S3A4D1DCD

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



Contrato 1066958  
Fecha 29/08/2023  
Visado CFIA

NÚMERO DE ENTERO: 000497268108





## 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-SARAPIQUÍ CANTÓN 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 MURILLO 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 MURILLO 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

AFECTA 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

AFECTA 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 Exdeudor: 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 suscrito valuator 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.		
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)