

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-20607037841900-2026-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ACTUALIZACION DE AVALÚO			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE EX DEUDOR (ES)					
GARRETA		LIZANO		VILMA SUSANA	
				Céd. Identidad 1-0280-0537	
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:		SANTA MARGARITA			
DIRECCIÓN EXACTA					
FRENTE A LA ESCUELA DE SANTA MARGARITA, EL ROSARIO DE NARANJO, ALAJUELA					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca		Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°		A-797528-2002		2,000.00 m2	
Identificador Predial		20607037841900		2,000.00 m2	
Diferencia de medidas		Porcentaje: 0.00%		0.00 m2	
				Demasia NO	
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢17,754,000.00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0.00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢17,754,000.00	
VALOR EN LETRAS: DIECISIETE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL COLONES 00/100					
Tiempo estimado para la venta del bien: 18 meses					
Ámbito máximo de mercado potencial Local					
Uso predominante del bien: Residencial Horizontal Especifique: Lote individual					
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ¢0.00					
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SI					
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. 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 marzo 2026					
Fecha informe: 21 marzo 2026					
Números telefónicos para contacto 8827-6114					
Correo electrónico / Dirección WEB mpacheco@cfia.or.cr					

AVALÚO DEL TERRENO						214-20607037841900-2026-U									
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												TC:	¢469.49/\$		
Características		SUJETO	COMPARABLES												
			1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor				
VALOR ¢/m²			6,247.33		8,243.38		20,648.97		13,089.01		23,041.47				
ÁREA m²	2000		6,989.00	1.5112	5095	1.3615	678	0.6998	1910	0.9849	434	0.6040			
FACTOR NIVEL	1		1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	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	0.95		1	0.9500	0.75	1.2667	1	0.9500	1	0.9500	1	0.9500			
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	0	0.8949	0	0.8949	1	1.0000			
FACTOR SERVICIOS 1	1		1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000			
FACTOR SERVICIOS 2	16		16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000			
FACTOR DE VIA	4		4	1.0000	3	0.9357	3	0.9357	4	1.0000	3	0.9357			
NEGOCIACIÓN	1		1	1.0000	0.9	0.9000	0.95	0.9500	0.9	0.9000	0.95	0.9500			
				1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000			
Factor de Homologación			1.4356		1.2997		0.5289		0.7536		0.5101				
Valores Homologados			8,968.81		10,714.15		10,920.48		9,864.32		11,752.38				
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO															
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE												
Pendiente	0.8500		Área afectada				2,000.00 m2		Pendiente pronunciada hacia el este						
	1.0000		Área afectada				0.00 m2								
	1.0000		Área afectada				0.00 m2								
VALOR DEL TERRENO															
Valor conclusivo	¢10,444 /m2				Valor ajustado				¢8,877 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	0.8500				Área				2,000.00 m2		¢0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL								¢8,877.00 /m2							
VALOR TOTAL DEL TERRENO								¢17,754,000.00							
LINDEROS ACTUALES															
NORTE	CALLE PUBLICA CON DOCE METROS DE ANCHIA CON UN FRENTE A ELLA DE 22 METROS 27 CENTIMETROS						CALLE PÚBLICA								
SUR	DOLOMITE INVESTMENTS S.A.						LOTE EN VERDE								
ESTE	DOLOMITE INVESTMENTS S.A.						LOTE EN VERDE								
OESTE	DOLOMITE INVESTMENTS S.A. Y SERVIDUMBRE AGRICOLA DE 10 METROS DE ANCHOA CON UN FRENTE DE 66 METROS 02 CENTIMETROS						SERVIDUMBRE AGRÍCOLA								
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05														PRECISIÓN	3.00 m
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud				
1	457,633					1,110,504					891				
Plus Code:														2JV7+39P Naranjo, Provincia de Alajuela	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES															
N°	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	Lote en venta en El Rosario de Naranjo				Oferta		8864-1596			21/03/2026					
					Coordenadas		Este		Norte						
2	Lote en venta en El Rosario de Naranjo				Oferta		8556-0202			21/03/2026					
					Coordenadas		Este		Norte						
3	Lote con casa en venta en El Rosario, se realiza segregación de valores				Oferta		7114-1582			21/03/2026					
					Coordenadas		Este		Norte						
4	Lote en venta cerca del Rosario de Naranjo				Oferta		88888-3439			21/03/2026					
					Coordenadas		Este		Norte						
5	Lote en venta cerca del Rosario de Naranjo				Oferta		8826-1732			21/03/2026					
					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															

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-20607037841900-2026-U	
VIAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	12.00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	SÍ LIBERTY	Clase social	
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	SÍ a 1200 m	Clase social zonas cercanas	
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 100 m	Densidad poblacional	
Agua Potable	SÍ AyA	Edificios Comerciales	SÍ a 2000 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ KOLBI	Recolección de basura	SÍ a 50 m	RESIDENCIAL Y AGRICOLA	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 10 m		
Medidores instalados	Ninguno				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Fronte principal:	22.27 m		Nivel sobre calle:	0.00 m	
Fondo:	82.19 m		Pendiente %	35	
Relación:	3.6906152		Tipo de vía:	4	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Medianero	
	S2	16			
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:					
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia a construcción	0.00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Quebrada	Pendiente	Descendente	Riesgo deslizamiento	Bajo
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 71.20%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
19/03/2026	SERVIDUMBRE TRASLADADA, CITAS: 330-13826-01-0904-001, SERVIDUMBRE DOMINANTE, CITAS: 359-10547-01-0006-001, PRACTICADO, CITAS: 800-193736-01-0001-001 Y 800-380156-01-0001-001, DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA, CITAS: 2010-300298-01-0001-001				
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:				NO	
OBSERVACIONES					
El terreno colinda al oeste con servidumbre agrícola y al este con calle pública. Al momento de la visita el terreno esta lleno de maleza con grandes alturas, no se puede ingresar para encontrar cercas de delimitación.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20607037841900-2026-U



Entorno al este



Entorno al oeste



Frente de la propiedad



Vista interna



Vista interna



Perito en sitio



Servidumbre al oeste



Frente a servidumbre



Vista interna

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES


1



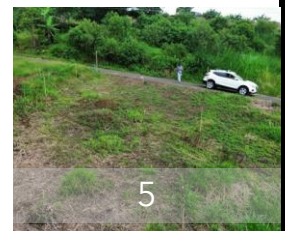
2



3



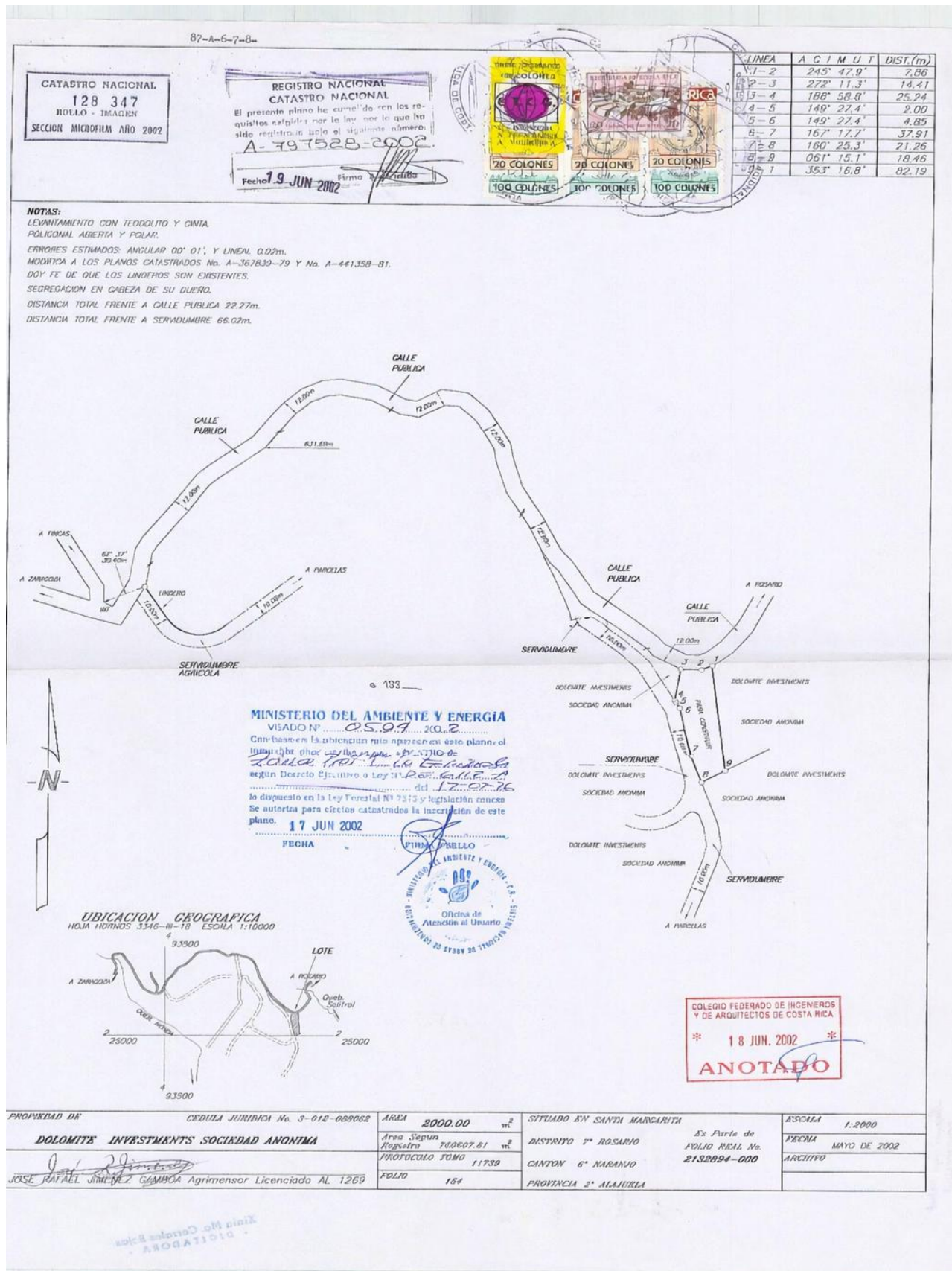
4



5

PLANO DE CATASTRO

214-20607037841900-2026-U



INFORME REGISTRAL

214-20607037841900-2026-U

19/3/26, 9:58

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 378419-000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 378419 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE 27, TERRENO DE CAFE Y POTRERO
SITUADA EN EL DISTRITO 7-EL ROSARIO CANTON 6-NARANJO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA CON DOCE METROS DE ANCHO CON UN FRENTE A ELLA DE 22 METROS 27 CENTIMETROS

SUR : DOLOMITE INVESTMENTS S.A.

ESTE : DOLOMITE INVESTMENTS S.A.

OESTE : DOLOMITE INVESTMENTS S.A. Y SERVIDUMBRE AGRICOLA DE 10 METROS DE ANCHO CON UN FRENTE DE 66 METROS 02 CENTIMETROS

MIDE: DOS MIL METROS CUADRADOS

PLANO:A-0797528-2002

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

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00132894	000	FOLIO REAL
2-00378419	000	FOLIO REAL
2-00378419	000	FOLIO REAL
2-00378419	001	FOLIO REAL
2-00378419	002	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 15,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: ONCE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2018-00336330-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 22-JUN-2018

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 330-13826-01-0904-001
FINCA REFERENCIA 2132894 000
AFECTA A FINCA: 2-00378419 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DOMINANTE
CITAS: 359-10547-01-0006-001
FINCA REFERENCIA 00225732-000
AFECTA A FINCA: 2-00378419 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

about:blank

1/2

INFORME REGISTRAL

214-20607037841900-2026-U

19/3/26, 9:58

about:blank

PRACTICADO

CITAS: 800-193736-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 14-008635-1012-CJ

AFECTA A FINCA: 2-00378419 -000

INICIA EL: 05 DE MAYO DE 2014

FINALIZA EL: 05 DE MAYO DE 2024

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO

CITAS: 800-380156-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 16-010994-1044-CJ

AFECTA A FINCA: 2-00378419 -000

INICIA EL: 23 DE DICIEMBRE DE 2016

FINALIZA EL: 23 DE DICIEMBRE DE 2026

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA

CITAS: 2010-300298-01-0001-001

JUZGADO CIVIL DE GRECIA.EXP 10-000533-0295-CI

AFECTA A FINCA: 2-00378419 -000

INICIA EL: 27 DE OCTUBRE DE 2010

FINALIZA EL: 27 DE OCTUBRE DE 2020

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 19-03-2026 a las 09:58 horas

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

about:blank

2/2

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES

Calificación de la Liquidez		MEDIA ALTA	
1	Informe de avalúo N°:	214-20607037841900-2026-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	GARRETA LIZANO VILMA SUSANA	Número de cédula 1-0280-0537
3	Nombre del Perito que valoró:	María Nella Pacheco Anchía	Empresa: Ing. María Nella Pacheco Anchía
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	17,754,000.00	Monto solicitado: 11,131,200.00
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)	24/03/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)