

AVALÚO DE FINCA URBANA

INFORME DE AVALÚO

OFICINA 214 - DIRECCIÓN DE BIENES
PROPÓSITO DEL AVALÚO ADMINISTRACIÓN DE BIENES
 214-21302023320900-2026-U

NOMBRE SOLICITANTE (S)
 BANCO NACIONAL DE COSTA RICA Céd. Jurídica 4'000-001021

NOMBRE PROPIETARIO (S) **porción de Derech**
 BANCO NACIONAL DE COSTA RICA Céd. Jurídica 4-000-001021 100%

EXDEUDOR
 EUGENIO BENAVIDEZ LOPEZ 8548-1 Céd. Identidad 2-0326-0763

UBICACIÓN DEL BIEN

Provincia: 02 - ALAJUELA
 Cantón: 13 - UPALA
 Distrito: 02 - AGUAS CLARAS
 Localidad: PORVENIR

DIRECCIÓN EXACTA

DE LA IGLESIA CATÓLICA 100 METROS AL SUR

REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA

Inscripción de la Finca		Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	A-0769065-1988	897,12 m2	
Identificador Predial	21302023320900	897,12 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Demasia NO

AVALUO

VALOR DEL TERRENO ₡5 904 843,84
 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES ₡0,00

VALOR TOTAL DEL BIEN **₡5 904 843,84**

VALOR EN LETRAS: **CINCO MILLONES NOVECIENTOS CUATRO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES COLONES 84/100**

Tiempo estimado para la venta del bien: 18 meses Ámbito máximo de mercado potencial Local

Uso predominante del bien: Residencial Horizontal Especifique:

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ₡0,00

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA **SÍ**

OBSERVACIONES

Nombre del Perito Alexander Gómez Carranza

Tipo de Profesional Agrónomo Carnet 6918

Código Perito SIACC 695 Emp.

Nombre de la empresa

Firma del Perito

Identificación N° 5-0276-0538

Cód. Empresa

Nombre y firma representate legal de la empresa

Fecha inspección: 28 febrero 2026 Fecha informe: 2 marzo 2026

Números telefónicos para contacto 85624103

Correo electrónico / Dirección WEB gccostarica@gmail.com

AVALÚO DEL TERRENO				214-21302023320900-2026-U							
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO				TC:		¢498,00/\$					
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢/m²		9 200,00		10 000,00		8 000,00		0,00		0,00	
Área m²	897	610	0,8805	552	0,8520	1100	1,0696	1,0000		1,0000	
Frente	21	16	1,0949	15	1,1187	28	0,9086	1,0000		1,0000	
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
Servicios 2	11	15	0,8869	11	1,0000	11	1,0000	1,0000		1,0000	
Tipo de vía	5	4	0,9374	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	1,0000		1,0000	
			1,0000		1,0000		1,0000	1,0000		1,0000	
			1,0000		1,0000		1,0000	1,0000		1,0000	
			1,0000		1,0000		1,0000	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		0,8015		0,9531		0,9718		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		7 373,80		9 531,32		7 774,71					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR	Área afectada		Área		Factor de negociación		DETALLE			
Factor Neg	0,8000	897,00 m2		897,00 m2		Factor de negociación					
	1,0000	0,00 m2		0,00 m2							
	1,0000	0,00 m2		0,00 m2							
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	¢8 227 /m2	Valor ajustado	¢6 582 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno		¢0 / m2					
Factor secciones	0,8000	Área	897,12 m2								
VALOR UNITARIO FINAL						¢6 582,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						¢5 904 843,84					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	Eugenio Benavides					Lote					
SUR	Carmen Acuña					Lote					
ESTE	Angel Villegas					Lote					
OESTE	Calle					Calle Pública					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05						PRECISIÓN					
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud		
1	364 799				1 208 524				100		
Plus Code: WQG6+PVM, Provincia de Alajuela, Upala, El Porvenir											
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	Lote a 220 m este del lote valuado,	Oferta	84211258			28/2/2026					
		Coordenadas	Este	363 811	Norte	1 208 270					
2	Lote en la entrada a la comunidad del Porvenir	Oferta	87208261			28/2/2026					
		Coordenadas	Este	364 201	Norte	1 208 410					
3	Lote a 320 m sur de la escuela	Transacción				28/2/2026					
		Coordenadas	Este	364 505	Norte	1 208 690					
4		Coordenadas	Este		Norte						
5		Coordenadas	Este		Norte						

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA				214-21302023320900-2026-U			
Y DE SU ENTORNO							
VÍAS DE COMUNICACIÓN				ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Camino vecinal			Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Lastre mezclado grueso			Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	10,00 m			Cordón	NO		
Acera	NO			ACCESO A LA FINCA			Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS			
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO	Clase social		Baja	
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	SÍ a 300 m	Clase social zonas cercanas		Media Baja	
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 300 m	Densidad poblacional		Baja	
Agua Potable	SÍ ASADA	Edificios Comerciales	SÍ a 500 m	Actividad del lugar			
Señal celular	SÍ KOLBI	Recolección de basura	NO a 0 m	Agrícola			
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 300 m				
Medidores instalados	Ninguno						
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS							
Frente principal:	21,69 m			Nivel sobre calle:	0,00 m		
Fondo:	41,00 m			Pendiente %	No		
Relación:	1,890272			Tipo de vía:	5		
Servicios	S1	1		Ubicación:	Esquinero		
	S2	11					
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	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno		
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA							
La zona presenta un grado de urbanización estimado de:				59,80%			
AFECTACIONES DEL BIEN							
FECHA ESTUDIO				GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
28/2/2026		Citas: 369-08854-01-0906-001					
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:				NO			
OBSERVACIONES							
Lote apto para construir, con disponibilidad de servicios públicos. Existen viviendas de bien social en los alrededores del lote. Zona rural de baja densidad poblacional, el camino de acceso en regular estado. No se observan factores de riesgo que afecten negativamente el lote.							

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21302023320900-2026-U



Entorno y vía



Frente



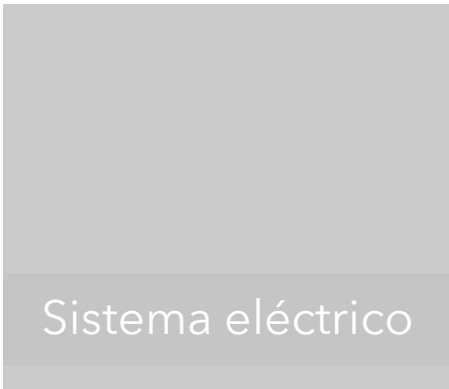
Vista lateral



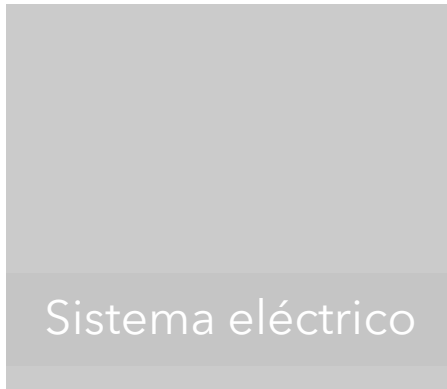
Vista interna



Vista interna



Sistema eléctrico



Sistema eléctrico



Perito en sitio

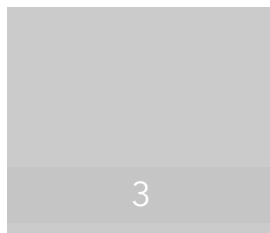
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



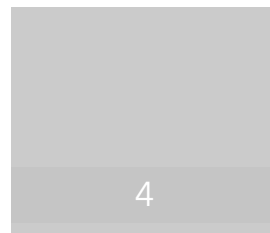
1



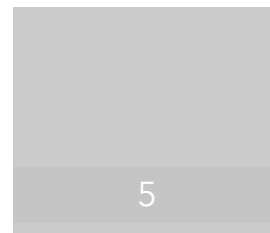
2



3



4



5

INFORME REGISTRAL

214-21302023320900-2026-U

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 233209---000**

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 233209 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000**SEGREGACIONES: NO HAY****NATURALEZA: LOTE NO 6 A 47 PARA AGRICULTURA****SITUADA EN EL DISTRITO 2-AGUAS CLARAS CANTON 13-UPALA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA****LINDEROS:****NORTE : EUGENIO BENAVIDES****SUR : CARMEN ACU/A****ESTE : ANGEL VILLEGAS****OESTE : CALLE****MIDE: OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE METROS CON DOCE DECIMETROS CUADRADOS****PLANO:A-0769065-1988****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 ALAJUELA NUMERO 233209 Y ADEMAS PROVIENE DE 215217 000****VALOR FISCAL: 7,421,802.00 COLONES****PROPIETARIO:****BANCO NACIONAL DE COSTA RICA****CEDULA JURIDICA 4-000-001021****ESTIMACIÓN O PRECIO: TRES MILLONES DOSCIENTOS CATORCE MIL DOSCIENTOS COLONES****DUEÑO DEL DOMINIO****PRESENTACIÓN: 2023-00018929-01****CAUSA ADQUISITIVA: REMATE****FECHA DE INSCRIPCIÓN: 16-ENE-2023****ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY****GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY****CITAS: 369-08854-01-0906-001****CONDICIONES REF:00215217 000****FINCA REFERENCIA: 00215217 000****AFECTA A FINCA: 2-00233209 -000****CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY****ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY****FINCA REFERENCIA: 00215217 000****Emitido el 02-03-2026 a las 13:53 horas**

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media	
1	Informe de avalúo N°:	214-21302023320900-2026-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	Eugenio Benavides Lopez	Número de Exdeudor 8548-1
3	Nombre del Perito que valoró:	Alexander Gómez Carranza	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: NO
5	Monto del avalúo	5 904 843,84	Avalúo anterior: 5 937 441,66
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	0		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Alexander Gómez Carranza	Emp. N°
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	3/3/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)