



AVALÚO DEL TERRENO				214-50101013147500-2026-U							
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO				TC:		¢498,00/\$					
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢/m <sup>2</sup>		90 000,00		82 000,00		0,00		0,00		0,00	
Área m <sup>2</sup>	160	194	1,0657	320	1,2570	1,0000		1,0000		1,0000	
Frente	8	10	0,9283	14	0,8298	1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 1	4	4	1,0000	4	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Tipo de vía	4	4	1,0000	4	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		0,9893		1,0431		1,0000		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		89 036,04		85 530,81							
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE									
Sobre nivel	0,9000	Área afectada	160,00 m2	Nivel sobre calle 1.5 m							
	1,0000	Área afectada	0,00 m2								
	1,0000	Área afectada	0,00 m2								
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	¢87 283 /m2	Valor ajustado	¢78 555 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno							
Factor secciones	0,9000	Área	160,00 m2	¢0 / m2							
<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>				<b>¢78 555,00 /m2</b>							
<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO</b>				<b>¢12 568 800,00</b>							
LINDEROS ACTUALES											
<b>NORTE</b>	Lote A-28				Vivienda						
<b>SUR</b>	Lote A-26				Vivienda						
<b>ESTE</b>	Calle pública				Calle pública						
<b>OESTE</b>	Francisco Rojas Chaves				Lote						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05										PRECISIÓN	
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud		
1	342 626				1 177 941				144		
<b>Plus Code:</b> JHX6+PMX Liberia, Provincia de Guanacaste											
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	Lote detrás de la escuela Barrio Nazaret	Base de Datos	89735797			15/1/2026					
		Coordenadas	Este	343 057	Norte	1 177 990					
2	Lote en Urbanización 25 julio cercano al lote valuado	Oferta	64349981			15/1/2026					
		Coordenadas	Este	342 718	Norte	1 177 980					
3		Coordenadas	Este		Norte						
4		Coordenadas	Este		Norte						
5		Coordenadas	Este		Norte						

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA				214-50101013147500-2026-U			
Y DE SU ENTORNO							
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>				<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>			
Tipo de ruta	Calle local			Caño	SÍ	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Asfalto			Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	SÍ
Ancho de vía	10,00 m			Cordón	NO		
Acera	SÍ			<b>ACCESO A LA FINCA</b>			Calle pública
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>				<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>			
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	Clase social Media Baja		
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ	a 300 m	Clase social zonas cercanas Media Baja	
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	a 0 m	Densidad poblacional Alta	
Agua Potable	SÍ	AyA	Edificios Comerciales	SÍ	a 400 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	KOLBI	Recolección de basura	SÍ	a 0 m	Habitacional	
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	a 300 m		
Medidores instalados	Ninguno						
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>							
Frente principal:	8,00 m			Nivel sobre calle:	1.5		
Fondo:	20,00 m			Pendiente %	No		
Relación:	2,5			Tipo de vía:	4		
Servicios	S1	4		Ubicación:	Medianero		
	S2	16					
<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 a construcción	0,00 m	Posibilidad de daños	Ninguno		
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Bajo		
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>							
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>95,80%</u>							
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>							
<b>FECHA ESTUDIO</b>				<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>			
15/1/2026		Reservas y Restricciones Citas: 322-10636-01-0902-001					
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:							NO
<b>OBSERVACIONES</b>							
Lote con una vivienda sin valor (desmantelada) por lo que se valora unicamente el lote. Se ubica en una urbanización con todos los servicios públicos disponibles. El lote es plano pero con un +1.5 m del nivel de la calle. Se observa un corte vertical en talud al frente un poco socavado, no obstante el estrato parece sólido. Se utilizaron solo dos comparables por no encontrar propiedades similares en el sector. No se observan factores de riesgo sobre la propiedad.							

ANEXO FOTOGRÁFICO

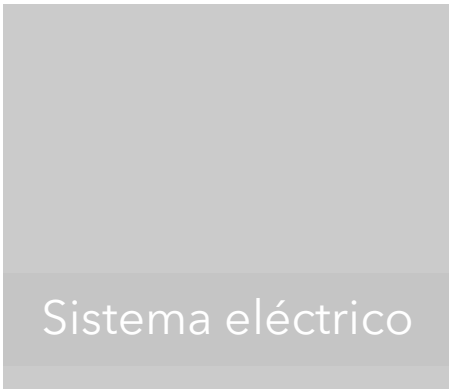
214-50101013147500-2026-U



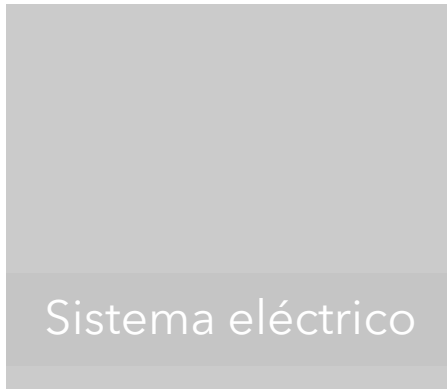
Entorno y vía



Frente



Sistema eléctrico



Sistema eléctrico



Perito en sitio

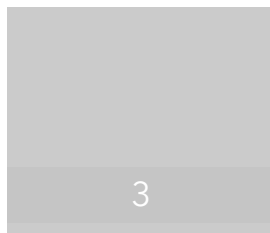
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



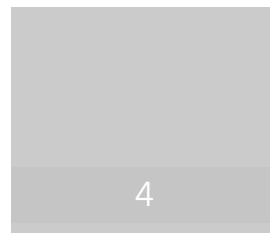
1



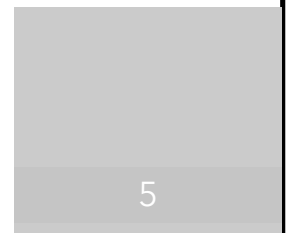
2



3



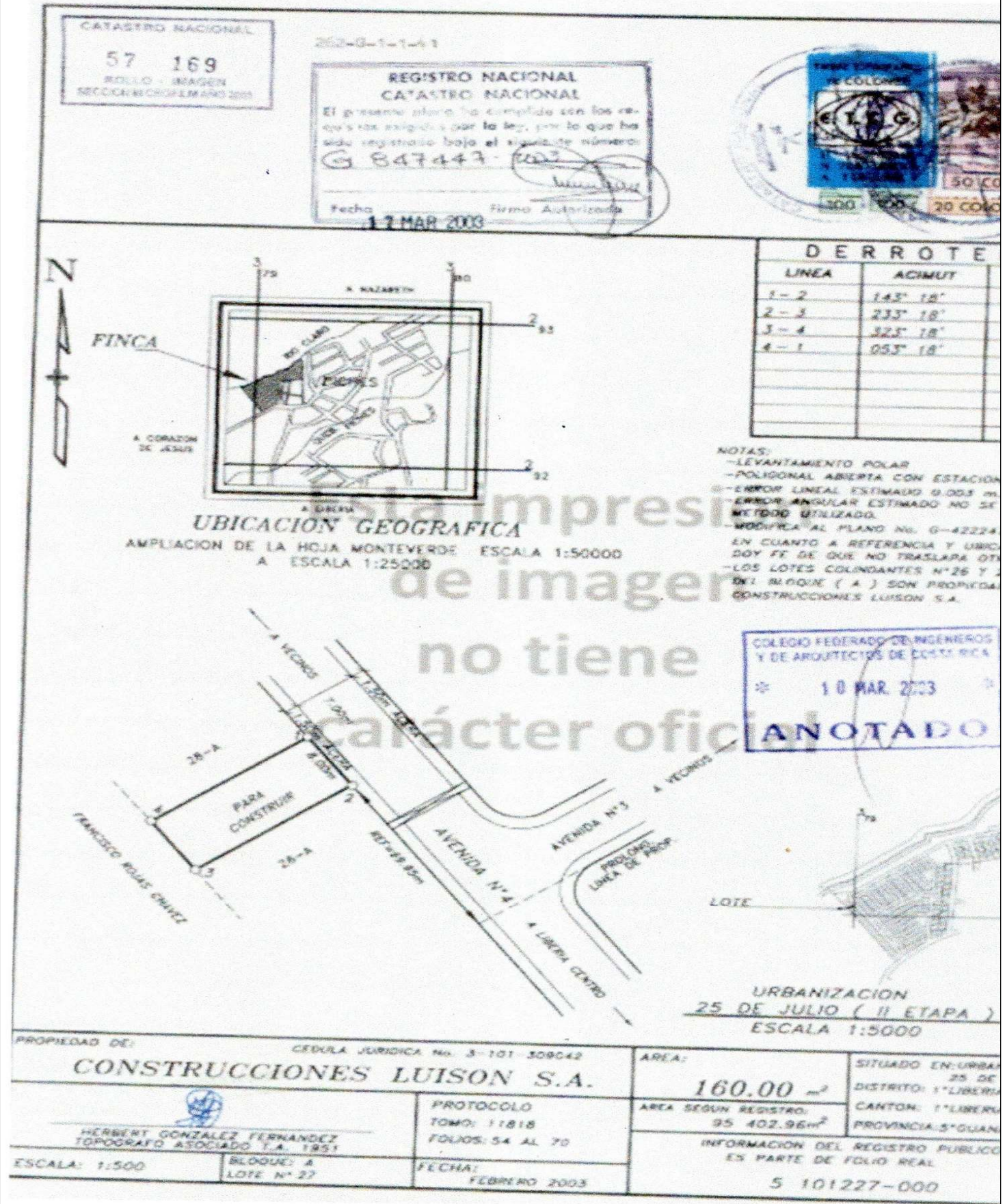
4



5

**PLANO DE CATASTRO**

214-50101013147500-2026-U



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 estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sísmo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

**INFORME REGISTRAL**

214-50101013147500-2026-U

**REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 131475—000**

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 131475 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR, BLOQUE A, LOTE 27  
SITUADA EN EL DISTRITO 1-LIBERIA CANTON 1-LIBERIA DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE  
LINDEROS:

NORTE : LOTE A-28

SUR : LOTE A -26

ESTE : CALLE PUBLICA CON 8 METROS

OESTE : FRANCISCO ROJAS CHAVES

MIDE: CIENTO SESENTA METROS CUADRADOS  
PLANO:G-0847447-2003  
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

**FINCA DERECHO INSCRITA EN**  
5-00101227 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 9,600,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: NUEVE MILLONES QUINIENTOS QUINCE MIL CIENTO CINCUENTA Y UN  
COLONES CON CUATRO CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00825776-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 18-DIC-2023

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 322-10636-01-0902-001

FINCA REFERENCIA 5025953 000

AFECTA A FINCA: 5-00131475 -000

CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		MEDIA ALTA	
1	Informe de avalúo N°:	214-50101013147500-2026-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de Exdeudor 9370-1
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	12 568 800,00	Avalúo anterior: 14 372 665,45
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)	16/1/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)