

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES	214-20601024560300-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Bienes temporales		
<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
<b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	Proporción de Derechos 100%
<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>			
Provincia:	02 - ALAJUELA		
Cantón:	06 - NARANJO		
Distrito:	01 - NARANJO		
Localidad:	Naranjo		
<b>DIRECCIÓN EXACTA</b>			
DE LA ESQUINA NOROESTE DEL ESTADIO DE NARANJO 93 M AL NORTE,147 M AL NOROESTE Y 80 M AL NORESTE. Plus code 4J3C+73V Naranjo, Provincia de Alajuela			
<b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>			
Inscripción de la Finca		Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	<b>A-0888335-1990</b>	133,08 m2	
Identificador Predial	<b>20601024560300</b>	133,08 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Demasía NO
<b>AVALÚO</b>			
VALOR DEL TERRENO		€15 224 085,84	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		€0,00	
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>		<b>€15 224 085,84</b>	
VALOR EN LETRAS: QUINCE MILLONES DOSCIENTOS VEINTICUATRO MIL OCHENTA Y CINCO 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:	Lote baldío
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	€0,00		
<b>SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA</b>			
			SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	El inmueble se visitó el día 09 de octubre del 2025 y el valuador no asume responsabilidad por aspectos físicos o económicos ocurridos después de la fecha del avalúo y que puedan afectar al informe. El presente informe tiene el alcance de un avalúo, por lo que no se realizaron pruebas geológicas, físicas, eléctricas, de ingeniería ni de ningún tipo y no se asume responsabilidad por la firmeza del terreno o sus estructuras existentes. El valuador declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo. Se asume como correcto el plano catastrado A-0888335-1990. No se asume responsabilidad si luego de la fecha de este informe las referencias de valores utilizadas aumentan, disminuyen o desaparecen del mercado. Se recomienda solicitar certificación de disponibilidad de agua y electricidad a los proveedores de servicio correspondientes.		
Nombre del Perito	<u>José Fabio Azofeifa Arias</u>		
Tipo de Profesional	<u>Ing. Civil</u>	Carnet	<u>IC-16756</u>
Código Perito SIACC	<u>504</u>	Identificación N°	<u>1-1034-0639</u>
Nombre de la empresa	<u>no aplica</u>	Cód. Empresa	<u>00000181</u>
Nombre y firma representante legal de la empresa	<u>no aplica</u>		
Fecha inspección:	<u>9 octubre 2025</u>	Fecha informe:	<u>9 octubre 2025</u>
Números telefónicos para contacto	<u>8844-0654</u>		
Correo electrónico / Dirección WEB	<u>fazoar@gmail.com</u>		

AVALÚO DEL TERRENO				214-20601024560300-2025-U							
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		153 984,96		93 434,34		180 451,13		0,00		0,00	
Área	133,08	133,00	0,9998	198	1,1401	133	0,9998		1,0000		1,0000
Nivel	2	0	0,9418	0	0,9418	0	0,9418		1,0000		1,0000
Frente	9,04	9,54	0,9822	9,5	0,9836	9,5	0,9836		1,0000		1,0000
Pendiente	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000		1,0000		1,0000
Ubicación	3	5	1,0523	5	1,0523	5	1,0523		1,0000		1,0000
Servicios 1	1	4	0,9139	4	0,9139	4	0,9139		1,0000		1,0000
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000		1,0000		1,0000
Tipo de Vía	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000		1,0000		1,0000
Negociación			0,8500		0,9500		0,8500		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		0,7560		0,9649		0,7571		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		116 418,66		90 155,50		136 619,32					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE									
	1,0000	Área afectada		0,00 m2							
	1,0000	Área afectada		0,00 m2							
	1,0000	Área afectada		0,00 m2							
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€114 398 /m2	Valor ajustado	€114 398 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno	€0 / m2						
Factor secciones	1,0000	Área	133,08 m2								
<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>				<b>€114 398,00 /m2</b>							
<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO</b>				<b>€15 224 085,84</b>							
LINDEROS ACTUALES											
<b>NORTE</b>	MARVIN ARAYA MURILLO			Vivienda							
<b>SUR</b>	CALLE PUBLICA CON QUINCE METROS NOVENTA CENTIMETROS DE FRENTE			calle pública en asfalto							
<b>ESTE</b>	GUIDO RAMIREZ ULATE			Vivienda							
<b>OESTE</b>	CALLE PUBLICA CON FRENTE DE NUEVE METROS CUATRO CENTIMETROS			calle pública en asfalto							
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE	NORTE				PRECISIÓN 3,00 m					
1	458 372	1 117 184				Altitud 1 128					
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	Lote en venta cerca del centro de Naranjo, área 133 m2, venta \$ 40.000. Contacto Icarus Real Estate	Oferta	6154-2792			22/9/2024					
		Coordenadas	Este		Norte						
2	Lote en venta cerca del centro de Naranjo, área 198 m2, venta € 18,5 millones. Fuente: plataforma Vadi, código 110158	Oferta	2460-2249			3/9/2024					
		Coordenadas	Este		Norte						
3	Lote en venta cerca del centro de Naranjo, área 133 m2, venta € 24 millones. Fuente: plataforma Vadi, código 105383	Oferta	2460-2249			13/2/2025					
		Coordenadas	Este		Norte						
4		Coordenadas	Este		Norte						
5		Coordenadas	Este		Norte						

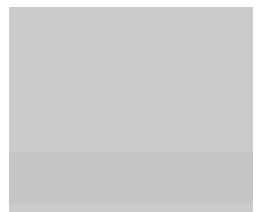
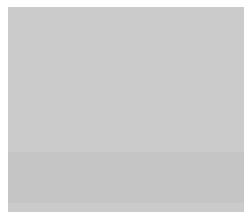
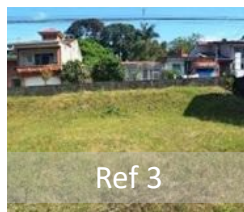
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA				214-20601024560300-2025-U		
Y DE SU ENTORNO						
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>			<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>			
Tipo de ruta	<u>Secundaria</u>		Caño	<u>SÍ</u>	Sistema Sanitario	<u>Tanque séptico</u>
Material	<u>Asfalto</u>		Cuneta	<u>NO</u>	Alcantarillado pluvial	<u>SÍ</u>
Ancho de vía	<u>9,00 m</u>		Cordón	<u>NO</u>		
Acera	<u>NO</u>		<b>ACCESO A LA FINCA</b>		<u>Calle pública</u>	
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>			<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>			
Teléfono	<u>SÍ</u>	ICE y otros	Internet por Cable	<u>SÍ</u>	Clase social	<u>Media</u>
Alumbrado	<u>SÍ</u>	ICE	Jardines y Parques	<u>SÍ</u>	Clase social zonas cercanas	<u>Media</u>
Electricidad	<u>SÍ</u>	ICE	Transporte Público	<u>SÍ</u>	Densidad poblacional	<u>Media</u>
Agua Potable	<u>SÍ</u>	AyA	Edificios Comerciales	<u>SÍ</u>	Actividad del lugar	<u>residencial</u>
Señal celular	<u>SÍ</u>	Kolbi y otros	Recolección de basura	<u>SÍ</u>		
TV por Cable	<u>SÍ</u>		Edificios públicos / comunales	<u>SÍ</u>		
Medidores instalados	<u>Ninguno</u>					
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>						
Frete principal:	<u>9,04 m</u>		Nivel sobre calle:	<u>2,00 m</u>		
Fondo:	<u>15,90 m</u>		Pendiente %	<u>0%</u>		
Relación:	<u>1,75884956</u>		Tipo de vía:	<u>4</u>		
Servicios	S1	<u>1</u>	Ubicación:	<u>Esquinero</u>		
	S2	<u>16</u>				
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>						
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:					<u>NO</u>	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):					<u>Bueno</u>	
Cuerpo de agua cerca	<u>No</u>	Distancia	<u>0,00 m</u>		Posibilidad de daños	<u>Ninguno</u>
Topografía	<u>Plana</u>	Pendiente	<u>No Aplica</u>		Riesgo deslizamiento	<u>Ninguno</u>
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>						
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>83,00%</u>						
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>						
<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>						
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>					
<b>9/10/2025</b>	<b>El estudio de registro no indica anotaciones ni gravámenes. No obstante, se recomienda que lo anterior sea revisados por un Abogado - Notario.</b>					
<b>OBSERVACIONES</b>						
Se desconoce si el inmueble se encuentra al día con sus impuestos municipales y servicios públicos. El inmueble valorado se encuentra en una zona residencial ubicada aproximadamente a 01 km del centro urbano de Naranjo, donde existe total equipamiento urbano: facilidad de transporte público, zonas comerciales, servicios religiosos, educativos, de salud, bancarios, financieros, de recreación. No hay edificaciones. Se recomienda solicitar certificación de disponibilidad de agua y electricidad a los proveedores de servicio correspondientes.						

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-20601024560300-2025-U

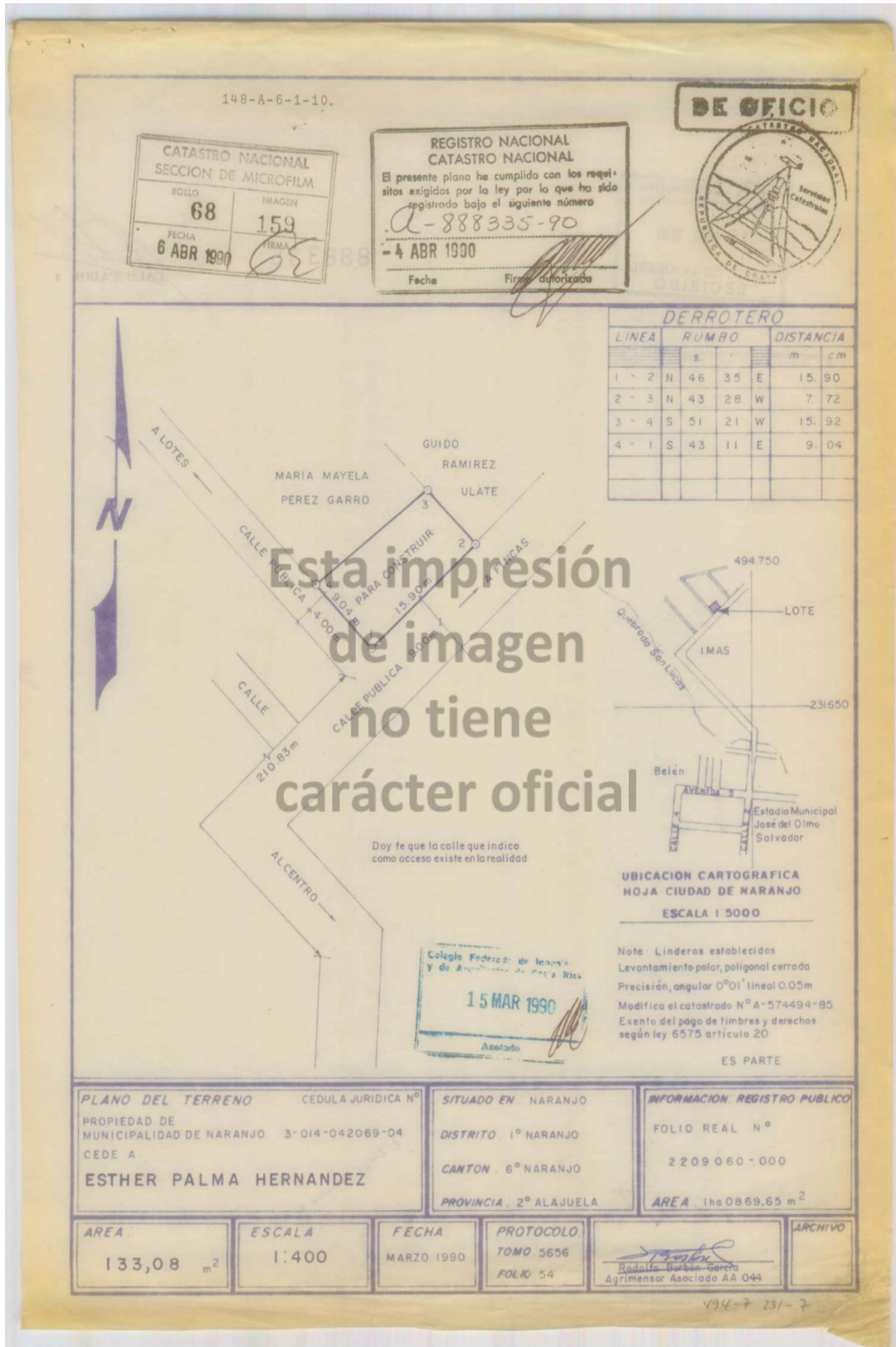


**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



PLANO DE CATASTRO

214-20601024560300-2025-U



**ESTUDIO DE REGISTRO**

214-20601024560300-2025-U

8/10/25, 1:36 p.m.

about:blank

**REPÚBLICA DE COSTA RICA**  
**REGISTRO NACIONAL**  
**CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA**  
**MATRÍCULA: 245603---000**

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 245603 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY  
NATURALEZA: LOTE ONCE ,TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA DE HABITACION  
SITUADA EN EL DISTRITO 1-NARANJO CANTON 6-NARANJO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA  
LINDEROS:  
NORTE : MARVIN ARAYA MURILLO  
SUR : CALLE PUBLICA CON QUINCE METROS NOVENTA CENTIMETROS DE FRENTE  
ESTE : GUIDO RAMIREZ ULATE  
OESTE : CALLE PUBLICA COB FRENTE DE NUEVE METROS CUATRO CENTIMETROS  
  
MIDE: CIENTO TREINTA Y TRES METROS CON OCHO DECIMETROS CUADRADOS  
PLANO:A-0888335-1990  
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE  
LA PROVINCIA DE ALAJUELA NUMERO 245603 Y ADEMAS PROVIENE DE 209060-000

VALOR FISCAL: 20,488,479.00 COLONES

PROPIETARIO:  
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
ESTIMACIÓN O PRECIO: DIEZ MILLONES DOSCIENTOS MIL COLONES  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 2024-00063036-01  
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 29-ENE-2024

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

Emitido el 08-10-2025 a las 13:32 horas

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

about:blank

1/1

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		<b>Media Alta</b>	
1	Informe de avalúo N°:	214-20601024560300-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula: 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	José Fabio Azofeifa Arias	Empresa: no aplica
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	15 224 085,84	Monto solicitado: 11 972 660,20
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	<p>El inmueble se visitó el día 10 de octubre del 2025 y el valuador no asume responsabilidad por aspectos físicos o económicos ocurridos después de la fecha del avalúo y que puedan afectar al informe. El presente informe tiene el alcance de un avalúo, por lo que no se realizaron pruebas geológicas, físicas, eléctricas, de ingeniería ni de ningún tipo y no se asume responsabilidad por la firmeza del terreno o sus estructuras existentes. El valuador declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo. Se asume como correcto el plano catastrado A-0888335-1990. No se asume responsabilidad si luego de la fecha de este informe las referencias de valores utilizadas aumentan, disminuyen o desaparecen del mercado. Se recomienda solicitar certificación de disponibilidad de agua y electricidad a los proveedores de servicio correspondientes.</p>		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	José Fabio Azofeifa Arias	Emp. N° 504
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	9/10/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)