

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES		SIPCO	20250	214-21007050764100-2026-U
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Bien temporal			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001021		
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001021		Proporción de Derechos 100%
EX DEUDOR (ES)					
MURILLO	CABRERA	ANA LORENA		Céd. Identidad 2-0653-0525	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	10 - SAN CARLOS				
Distrito:	07 - FORTUNA				
Localidad:	El Jaurí				
DIRECCIÓN EXACTA					
El Jaurí de la Fortuna, del puente sobre el Río Burro 332 m Oeste. Plus Code F947+2PC La Fortuna, Provincia de Alajuela.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca				Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	A-1668112-2013			300,00 m2	
Identificador Predial	21007050764100			300,00 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%		0,00 m2	Demasía NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢18 210 300,00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢18 210 300,00	
VALOR EN LETRAS: DIECIOCHO MILLONES DOSCIENTOS DIEZ MIL TRESCIENTOS 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 baldío con construcciones en ruinas.
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES		Terreno apto para construir con construcciones en ruinas, de ahí su deseabilidad, se recomienda por estar en garantía del Banco.			
		OSCAR EMILIO ALVARADO		Firmado digitalmente por OSCAR EMILIO ALVARADO ROJAS (FIRMA)	
Nombre del Perito		Oscar E. Alvarado Rojas		ROJAS (FIRMA)	
				Fecha: 2026.10.19 16:03:24 -06'00'	
Tipo de Profesional		Ing. Civil	Carnet	IC-19897	
Código Perito SIACC		506	Emp.	Identificación N° 2-0591-0893	
Nombre de la empresa				Cód. Empresa 00000506	
Fecha inspección:		10 agosto 2026		Fecha informe: 11 agosto 2026	
Números telefónicos para contacto				83120616	
Correo electrónico / Dirección WEB				oear2184@gmail.com	
					

AVALÚO DEL TERRENO						214-21007050764100-2026-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO								TC:	¢456,00/\$		
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢/m2		58 938,78		105 633,80		52 777,78		0,00		0,00	
Área	300,00	735	1,3441	568	1,2345	360	1,0620	1,0000		1,0000	
Nivel	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
Frente (principal)	15,08	6	1,2591	22	0,9099	12	1,0588	1,0000		1,0000	
Pendiente	3	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000	1,0000		1,0000	
Ubicación	5	5	1,0000	3	0,9503	5	1,0000	1,0000		1,0000	
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	1,0000		1,0000	
Tipo de Vía	1	2	1,0687	1	1,0000	2	1,0687	1,0000		1,0000	
Negociación	1	0,80	0,8000	0,7	0,7000	1,00	1,0000	1,0000		1,0000	
Ajuste (criterio)	1	0,80	0,8000	0,8	0,8000	0,80	0,8000	1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		1,1575		0,5977		0,9614		1,0000		1,0000	
Valores Homologados ¢		68 223,13		63 142,46		50 738,68					
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	¢60 701 /m2			Valor ajustado		¢60 701 / m2			¢0 / m2		
Factor secciones	1,0000			Área		300,00 m2			¢0 / m2		
VALOR UNITARIO FINAL						¢60 701,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						¢18 210 300,00					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	Calle pública con un frente de 15,08m					Calle pública					
SUR	Claver Quirós Bejarano y Virginia Durán Mora					Vivienda					
ESTE	Claver Quirós Bejarano y Virginia Durán Mora					Servidumbre					
OESTE	Walter Rodríguez Quirós					Vivienda					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE				NORTE				PRECISIÓN		3,00 m
1	430 403				1 156 145						Altitud
											253
Plus Code: Plus Code F947+2PC La Fortuna, Provincia de Alajuela.											
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción			Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Venta de lote de 735 m2 en Jauri, en \$95,000			Oferta		8334-3829			10/8/2026		
				Coordenadas		Este	430 716	Norte	1 156 078		
2	Venta de lote de 568 m2 esquinero en Jauri, en 60 mill con Norma			Oferta		8714-8156			10/8/2026		
				Coordenadas		Este	429 992	Norte	1 156 218		
3	Venta de lote de 360 m2, 19 mill vende Fabricio Monge			Oferta		6062-6497			10/8/2026		
				Coordenadas		Este	429 992	Norte	1 156 218		
4											
				Coordenadas		Este		Norte			
5											
				Coordenadas		Este		Norte			

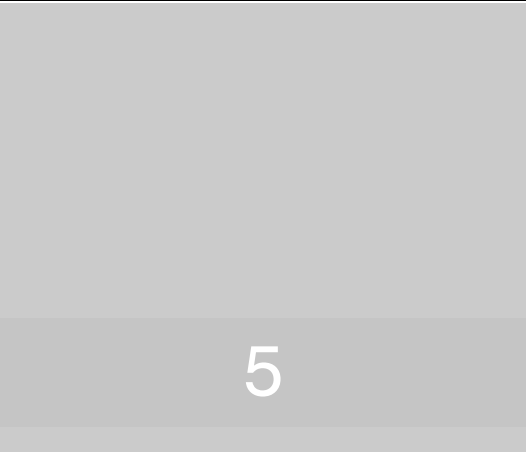
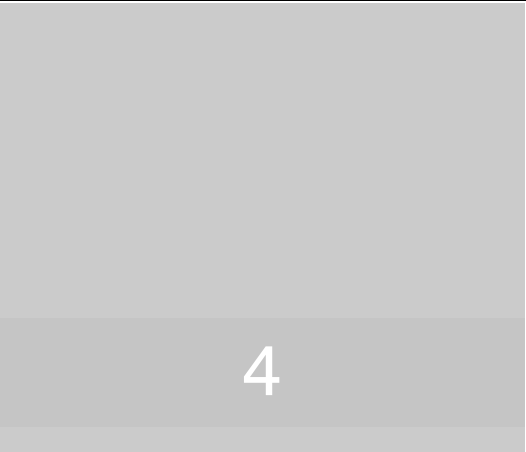
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-21007050764100-2026-U			
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS					
Tipo de ruta	Primaria	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico		
Material	Asfalto	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	Sí		
Ancho de vía	17,53 m	Cordón	NO				
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA			Calle pública		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS			
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	SÍ	Varios	Clase social	Media Baja	
Alumbrado	SÍ Coopesca	Jardines y Parques	SÍ	a 500 m	Clase social zonas cercanas	Media Baja	
Electricidad	SÍ Coopesca	Transporte Público	SÍ	a 500 m	Densidad poblacional	Alta	
Agua Potable	SÍ Acueducto (	Edificios Comerciales	SÍ	a 500 m	Actividad del lugar		
Señal celular	SÍ Varios	Recolección de basura	SÍ	a 500 m	Habitacional		
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ	a 500 m			
Medidores instalados	Electricidad y Agua						
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS							
Frente principal:	15,08 m		Nivel sobre calle:	0,00 m			
Fondo:	20,13 m		Pendiente %	3			
Relación:	1,3348806		Tipo de vía:	1			
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:				Regular			
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: 78,00%							
AFECTACIONES DEL BIEN							
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES							
FECHA ESTUDIO	Ver estudio registral adjunto						
3/8/2026							
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:				NO			
OBSERVACIONES							
Este inmueble se ubica en el perímetro rural de El Jaurí, Fortuna, San Carlos, cuenta con servicios públicos básicos al frente (se observa un medidor de luz instalado aunque no se da certeza de su funcionamiento o conexión, medidor de agua igual se observa pero no se da certeza del servicio conectado), topografía plana, aprovechable en mayoría, no presenta riesgos aparentes de inundaciones o deslizamientos que lo puedan afectar, con facilidades de acceso en cualquier tipo de vehículo en toda época del año, lo que le da una buena deseabilidad. Gravámenes o afectaciones físicamente no afectan. El inmueble según plano es medianero, pero al costado Este tiene una servidumbre de paso, por lo que físicamente es esquinero.							

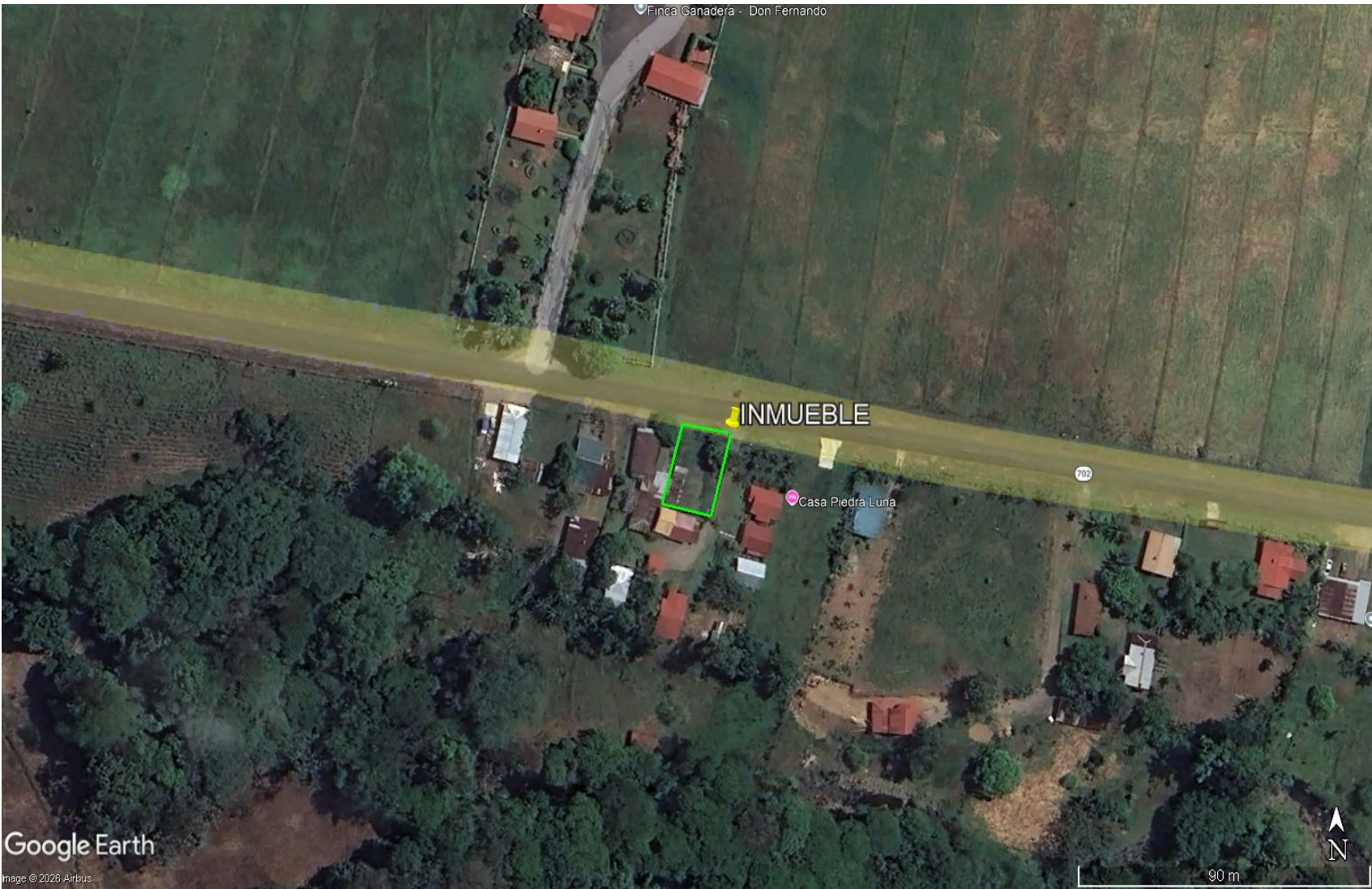
ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21007050764100-2026-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES





PLANO DE CATASTRO

214-21007050764100-2026-U

INSCRIPCIÓN: 2-1668112-2013

Fecha : 03/07/2013 15:55:26
Registrador: ALFREDO GONZALEZ CHAVEZ
6163D57499D4B44FE6BDD224CED5B0D0

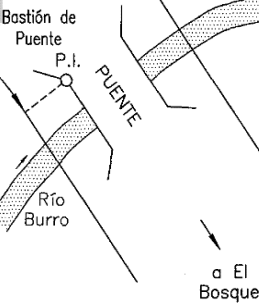
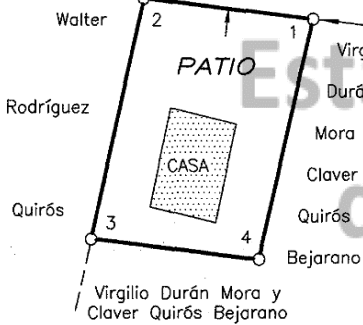
Catastro Nacional
2013-46616-C
06/06/2013 13:19:04

Catastro Nacional
2013-46616-C
27/06/2013 12:19:08

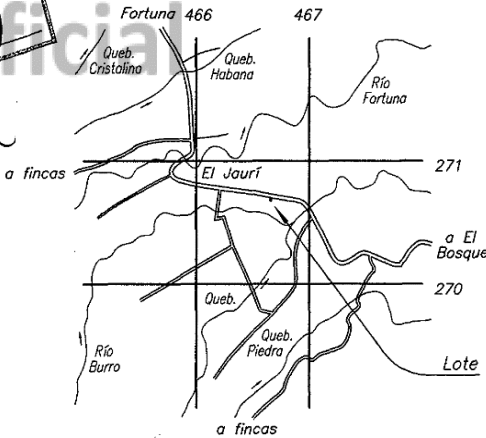
Reingreso
DERROTERO

LINEA	AZIMUT		DISTANCIA	
			m	cm
1 - 2	276	34	15	08
2 - 3	193	21	20	13
3 - 4	96	25	14	95
4 - 1	13	43	20	11

El Jaurí
17.53 m. Calle Pública



- Notas:**
- Levantamiento polar. Poligonal abierta.
 - Error angular estimado: $\pm 0'01''$
 - Error lineal estimado: ± 0.01 m.
 - Doy fe que los linderos son existentes.
 - Frente a calle pública: 15.08 m.
 - Modifica al catastrado No. A-151345-1993.
 - Este plano servirá únicamente para inscribir el inmueble. Una vez inscrito el fraccionamiento respectivo, el plano surtirá los efectos jurídicos correspondientes desde la fecha de su inscripción en el Catastro Nacional.



Ubicación Cartográfica
Hoja Fortuna
Escala 1: 50000

Información del Registro Público
Es parte de la finca inscrita al Folio Real: **2327217-001 y 002**
(Dueño de 1/2 en la finca cada uno)
Area según registro: 1 ha. 8029.39 m.²

Area:
300 m.²

Situado en: El Jaurí
Distrito 07° Fortuna
Cantón 10° San Carlos
Provincia 02° Alajuela

Escala 1: 500

Alberto Martín Zamora Aguilar
Topógrafo Asociado T.A 8068

Protocolo Tomo: 18307 Folio: 78

Archivo: 20064/El Jaurí Fecha: Mayo - 2013

Apartado No.1283

INFORME REGISTRAL

214-21007050764100-2026-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 507641---000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 507641 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON CASA Y PATIO
SITUADA EN EL DISTRITO 7-LA FORTUNA CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 15.08 METROS
SUR : CLAVER QUIROS BEJARANO Y VIRGILIO DURAN MORA
ESTE : CLAVER QUIROS BEJARANO Y VIRGILIO DURAN MORA
OESTE : WALTER RODRIGUEZ QUIROS

MIDE: TRESCIENTOS METROS CUADRADOS
PLANO:A-1668112-2013
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL:210070507641__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00327217	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 39,426,586.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CATORCE MILLONES COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00734696-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 15-OCT-2024

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 229-05253-01-0901-001
FINCA REFERENCIA 2192853 000
AFECTA A FINCA: 2-00507641 -000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS
CITAS: 443-03790-01-0365-001
INICIA EL: 24-ABR-1997
FINCA REFERENCIA 200327217 000
AFECTA A FINCA: 2-00507641 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERTAR INFORME REGISTRAL

Datos

Colindantes

Afectaciones

Plano

El Sistema no dispone de información de Áreas Bajo Regímenes Especiales asociada a este predio

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		MEDIA	
1	Informe de avalúo N°:	214-21007050764100-2026-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	ANA LORENA MURILLO CABRERA	Número de Exdeudor 2-0653-0525
3	Nombre del Perito que valoró:	Oscar E. Alvarado Rojas	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: SI
5	Monto del avalúo	18 210 300,00	Avalúo anterior: 39 426 586,00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Terreno apto para construir con construcciones en ruinas, de ahí su deseabilidad, se recomienda por estar en garantía del Banco.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Oscar Emilio Alvarado Rojas	Emp. N° 506
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	12/8/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)