

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-41002015859600-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		AVALÚO RANCHO DE RECREO			
NOMBRE EX DEUDOR					
APEP ASESORIAS EN PSICO EDUC Y PEDAGOGIA S.A.		Céd. Jurídica 3-101-127497			
NOMBRE PROPIETARIO Y SOLICITANTE				Proporción de Derechos	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Identidad 4-000-001021		100%	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	04 - HEREDIA				
Cantón:	10 - SARAPIQUI				
Distrito:	02 - LA VIRGEN				
Localidad:	LA VIRGEN				
DIRECCIÓN EXACTA					
150 METROS NOROESTE Y 45 METROS NORESTE DE LA ESQUINA SUROESTE DE IMPORTADORA MONGE LA VIRGEN. CV38+CFR La Virgen, Heredia.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Plano				
Plano de catastro N°	H-0933384-1990		688,35 m2		
Identificador Predial	41002015859600		688,35 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢14.460.856,80			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢0,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢14.460.856,80			
VALOR EN LETRAS:		CATORCE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS COLONES 80/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:		18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local
Uso predominante del bien:		Residencial Horizontal	Especifique:		Rancho de recreo
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA				SÍ	
OBSERVACIONES GENERALES		Propiedad ya fue aceptada como garantía, pero actualmente solo se valora terreno y no construcciones.			
Nombre del Perito		Génesis Méndez Sánchez			
Tipo de Profesional		Ing. Construcción	Carnet	ICO-33771	Firma del Perito
Código Perito SIACC		820	Emp.	-	Identificación N°
Nombre de la empresa		-			Cód. Empresa
Nombre y firma representante legal de la empresa		Génesis Méndez Sánchez			
Fecha inspección:		18 diciembre 2025	Fecha informe:		18 diciembre 2025
Números telefónicos para contacto		8594-7981			
Correo electrónico / Dirección WEB		genesismendez.ing@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO

214-41002015859600-2025-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		34.884		26.515		40.625		0,00		0,00	
Área	688,35	215	0,6811	264	0,7289	320	0,7766	1,0000		1,0000	
Frente	15	10	1,1067	11	1,0806	10	1,1067	1,0000		1,0000	
Pendiente	-20	0	0,8000	15	0,8500	0	0,8000	1,0000		1,0000	
Ubicación	5	5	1,0000	6	1,1174	5	1,0000	1,0000		1,0000	
Tipo de vía	4	8	1,3045	6	1,1422	4	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	
Negociación			0,8000		0,9750		0,8000	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		0,6293		0,8331		0,5501		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		21.952,68		22.090,29		22.346,04					

FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE		
Quebrada	0,7748	Área afectada	155,00 m2	Zona de protección de 10 metros
	1,0000	Área afectada	0,00 m2	
	1,0000	Área afectada	0,00 m2	

VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo	€22.130 /m2	Valor ajustado	€21.008 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	0,9493	Área	688,35 m2	€0 / m2

VALOR UNITARIO FINAL

€21.008,00 /m2

VALOR TOTAL DEL TERRENO

€14.460.856,80

LINDEROS ACTUALES

NORTE	ADRIÁN MIRANDA	CASA DE HABITACIÓN
SUR	ADRIÁN MIRANDA	CASA DE HABITACIÓN
ESTE	CALLE PÚBLICA CON 15 METRO DE FRENTE	CALLE PÚBLICA
OESTE	QUEBRADA LA VIRGEN Y GILBERTO RODRÍGUEZ	QUEBRADA

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	485350	1150383	178

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Lote en venta en La Virgen	Oferta	8635-6767			25/03/2025
		Coordenadas	Este	485340	Norte	1150271
2	Lote en venta en La Virgen	Oferta	8489-6100			21/02/2025
		Coordenadas	Este	485350	Norte	1150524
3	Lote en venta en La Virgen	Oferta	8524-9715			04/06/2025
		Coordenadas	Este	485841	Norte	1150443
4						
		Coordenadas	Este		Norte	
5						
		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 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.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-41002015859600-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino vecinal		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	11,00 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	Clase social
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ	Media Baja
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	AYA	Edificios Comerciales	SÍ	Media Baja
Señal celular	SÍ	VARIOS	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	Media
Medidores instalados	Ninguno				Actividad del lugar
			Residencial		
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frete principal:	15,00 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	45,35 m		Pendiente %	0	
Relación:	0,33076075		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, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres:					
Cuerpo de agua cerca	Arroyo	Distancia	0,00 m	Posibilidad de daños	Bajo
Topografía	Ondulada	Pendiente	Descendente	Riesgo deslizamiento	Bajo
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 78,00%					
AFECCIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO		18/12/2025			
GRAVÁMENES O AFECTACIONES PRESENTES NO LO AFECTAN O DESVALORIZAN.					
OBSERVACIONES					
Fuera de zona con potencial riesgo de inundación y deslizamiento. No existen medidores instalados (inicialmente usaban los de propiedad al sur), y al tener este problema, para instalarlos debe pedirse permisos de construcción por una obra nueva o asociarlo a una existente que se haya construido con permisos. Además construcciones se encuentran en mal estado, con sistema eléctrico obsoleto, por lo que tampoco serían asegurables.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-41002015859600-2025-U



Terreno



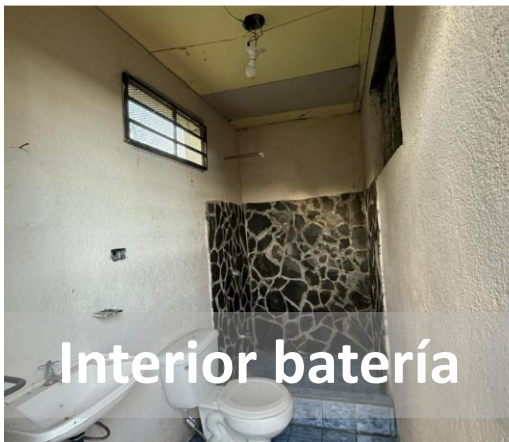
Terreno



Batería baños



Interior batería



Interior batería



Terreno

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES FILIAL



1



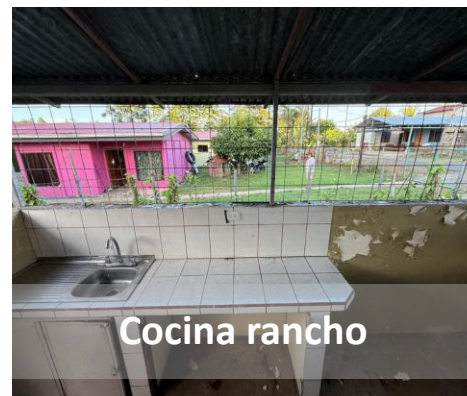
2



3

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-41002015859600-2025-U



ESTUDIO DE REGISTRO

214-41002015859600-2025-U

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 158596---000**

PROVINCIA: HEREDIA **FINCA:** 158596 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000**SEGREGACIONES:** NO HAY**NATURALEZA:** TERRENO PARA CONSTRUIR**SITUADA EN EL DISTRITO 2-LA VIRGEN CANTON 10-SARAPIQUI DE LA PROVINCIA DE
HEREDIA****LINDEROS:**

NORTE : ADRIAN MIRANDA

SUR : ADRIAN MIRANDA

ESTE : CALLE PUBLICA CON 15 METRO DE FRENTE

OESTE : QUEBRADA LA VIRGEN Y GILBERTO RODRIGUEZ BARQUERO

MIDE: SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO METROS CON TREINTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS**PLANO:**H-0933384-1990**FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY****ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:****FINCA DERECHO INSCRITA EN**

4-00107575 000

FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 14,000,000.00 COLONES**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CATORCE MILLONES COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2025-00659263-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 05-SEP-2025

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 341-02757-01-0912-001

FINCA REFERENCIA 046211-000

AFECTA A FINCA: 4-00158596 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 18-12-2025 a las 22:19 horas

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

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 mismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El evaluador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-41002015859600-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	APEP ASESORÍAS EN PSICO EDUC Y P	Número de Exdeudor 3-101-127497
3	Nombre del Perito que valoró:	Génesis Méndez Sánchez	Empresa: -
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: NO
MA	Monto del avalúo	15.233.185,50	Avalúo anterior: 14.000.000,00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Propiedad ya fue aceptada como garantía, pero actualmente solo se valora terreno y no construcciones.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Génesis Méndez Sánchez	Emp. N° 1
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	23/12/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)