

Fecha: 24/01/2025

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: DE LA ESQUINA SURESTE DEL SALÓN PARROQUIAL 520 METROS AL NORESTE - 3V5Q+CQH Barva, Heredia
4-HER 6-SAN JOSE DE LA MONTAÑA 2-BARVA

Número de Avalúo: 5174448

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤12 meses

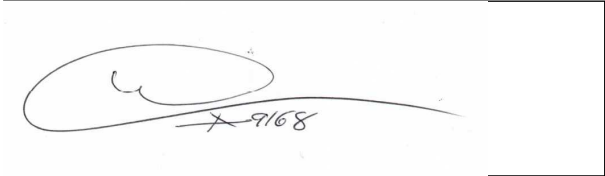
Valor Concluido: 49.377.020,95

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 23/01/2025

Se recomienda aceptar el bien valorado como garantía crediticia: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado

Observaciones Generales:
EL INMUEBLE VALUADO CONSISTE EN UN TERRENO MEDIANERO CON UNA CASA DE HABITACION DE DOS NIVELES - UBICADO EN UNA ZONA URBANA CON TODOS LOS SERVICIOS BASICOS DISPONIBLES MAS NO EN FUNCIONAMIENTO – LA RESIDENCIA ESTA DESOCUPADA - LA DESCRIPCION DEL BIEN ES HECHA DE ACUERDO A LAS CONDICIONES VISIBLES DE LA ZONA - NO SE REALIZARON PRUEBAS FISICAS DE INGENIERIA POR LO QUE NO SE ASUME RESPONSABILIDAD POR VICIOS OCULTOS, DAÑOS NO APRECIABLES, PROBLEMAS GEOFISICOS O PROBLEMAS CON LA CAPACIDAD SOPORTANTE DEL TERRENO, ASI COMO POR EL NO CUMPLIMIENTO DE ANALISIS, DISEÑO Y REQUISITOS ESTABLECIDOS EN LOS CODIGOS VIGENTES – EL ESTADO DE LA RESIDENCIA ES REGULAR DEBIDO A LA FALTA DE MANTENIMIENTO.

FIRMA: 

Nombre: ANDRES CORDERO RODRIGUEZ

Tipo de Profesional: Arquitecto

Identificación #: 1-0810-0807

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA: 

Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-40206009495300-2025-U

Liquidez: Alta

NAS No.: 5174448

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: ANDRES CORDERO RODRIGUEZ	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - ANDRÉS CORDERO RODRÍGUEZ	
SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			IDENTIFICACIÓN N°: 1-0810-0807		
CLIENTE: 9566-1 OSVALDO JESUS BARQUERO BENAVIDES			TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto		
CORREO: faraya@bncr.fi.cr			CORREO: acorderor@cfia.or.cr		
TELÉFONO: 2211-4091			TELÉFONO: 8383-1753		
IDENTIFICACIÓN N°: 1-1030-0188			OTRO:		

PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%	
	PROVINCIA: 4	HER	CANTÓN: 2	BARVA	DISTRITO: 6	SAN JOSE DE LA MONTAÑA
	LOCALIDAD: SAN JOSE DE LAMONTAÑA - 3V5Q+CQH Barva, Heredia					
	DIRECCIÓN EXACTA: DE LA ESQUINA SURESTE DEL SALÓN PARROQUIAL 520 METROS AL NORESTE - 3V5Q+CQH Barva, Heredia					
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 40206009495300		PLANO DE CATASTRO N°: SJ-957461-2004		ÁREA REGISTRADA: 203,95 m²	
ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Heredia		USO PREDOMINANTE: Residencial		OCUPADO POR: DESOCUPADO		VIGENCIA CONTRATO:
LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): ☒ SI ☐ No						

INFORMACIÓN ADICIONAL	INSCRIPCIÓN DE: La Finca		SEGÚN: El Plano Y El Registro		
	PROPÓSITO:	☒ Estimar el Valor Físico	☐ Estimar el Valor de Mercado	☐	
	OBJETO:	☐ Crédito de Adquisición	☐ Refinanciamiento	☐ Construcción	
	☒ BIEN ADJUDICADO				
	USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				
	SOLICITADO POR:	☒ Cliente de arriba	☐ Otro		
	VALOR:	☒ Actual	☐ Retroactivo	☐ Futuro	
	☐ Actualización de un avalúo elaborado en: con vencimiento en: Avalúo No.:				
	TIPO DE PROPIEDAD:	☒ Urbano	☐ Rural	LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: ☐ SI ☒ No	BIEN ESPECIALIZADO: ☐ SI ☒ No
	CON CONSTRUCCIONES: ☒ SI ☐ No				
CUOTA MANTENIMIENTO: ☐ Mes ☐ Año		NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica):			
USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal		DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE:			
ID. PREDIAL FINCA MATRIZ:		ID. PREDIAL FINCA FILIAL:		FINCA FILIAL N°:	
ÁREA M² FINCA MATRIZ:		ÁREA M² FINCA FILIAL:		ÁREA M² PRIVATIVAS:	
ÁREA M² PLANO CATASTRO:		ÁREA M² ID. PREDIAL:		ÁREAS COMUNES:	
ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA:		DEMASIA: No			
FACTOR DE COPROPIEDAD: 0		ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:			

DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO	ACTIVIDAD DEL LUGAR:	☒ Residencial	☐ Comercial	☐ Industrial	☐ Agropecuario	☐ Otro	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta	
	TIPO DEL DISTRITO:	☒ Urbano	☐ Suburbano	☐ Rural	☐ Recreacional	☐ Otro		RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):	10	50
	TENDENCIA DISTRITO:	☐ Aumentando	☒ Estable	☐ Transición	☐ Disminuyendo	☐ Otro		RANGO DE PRECIOS:	100.000	150.000
	DENSIDAD:	☐ Mayor a 75%	☒ 25 - 75%	☐ Menor de 25%	☐ Rural		VISIÓN DEL MERCADO			
	NIVEL SOCIOECONÓMICO:	Media		☐			OFERTA:	☐ Alta	☒ Normal	☐ Baja
	ZONAS CERCANAS:	☐ Alta	☒ Media	☐ Baja	☐		DEMANDA:	☐ Alta	☒ Normal	☐ Baja
	FACILIDADES DE MANO DE OBRA:	Regular		ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ SI ☐ No			TENDENCIA DE PRECIOS: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Disminuyendo			
	COMENTARIOS:									
	LA DESCRIPCION GENERAL DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD QUE ESTA SIENDO VALUADA Y ANALIZADA SE BASA EN ASPECTOS VARIADOS TALES COMO ESTUDIOS ANTERIORES REALIZADOS EN LA MISMA ZONA, LA OBSERVACION DEL SITIO, DEL MEDIO CIRCUNDANTE Y REFERENCIAS OBTENIDAS POR PERSONAS RESIDENTES O CONOCEDORAS DE LA ZONA.									

TERRENO / FINCA	DIMENSIONES:	13,97	X	16,89	☒ m	☐ ha.	SERVICIOS:	☒ Teléfono	☒ Señal Celular	☐ Alcantarillado	☒ Sistema Sanitario	☐ Caño	
	ÁREA APLICABLE:	203,95	UNIDAD DE MEDIDA:	m²		☐ Internet		☐ Cuneta	☐				
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO:	0				AGUA:		☒ SI	☐ No	☐			
	TOPOGRAFÍA:	Plana						ADICIONALES:	☐ Calle de Grava	☒ Calle Pavimentada	☒ Recolección Basura	☐ Acera	
	PENDIENTE:	No Aplica						☒ Alumbrado	☒ TV por Cable	☐	☐ Cordón		
	ZONIFICACIÓN:	Residencial						ELECTRICIDAD:	☒ SI Tiene	☐ No Tiene	☐		
	FUENTE:	VISITA AL SITIO						TIPO DE RUTA:	☐ Primaria	☐ Secundaria	☒ Terciaria	☐ Camino Vecinal	☐ Calle Local
	ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN:	☐ SI	☒ No				MATERIAL:	Asfalto					
	ESTADO FÍSICO:						ANCHO DE VÍA:	8,36					
	POSIBILIDAD DE DAÑOS:	☐ SI	☒ No	Ninguno			TRANSPORTE PÚBLICO:	☒ SI	☐ No	Distancia menor a 500 m			
CUERPO DE AGUA CERCANO:	☒ SI	☐ No	Ninguno			JARDINES/PARQUES:	☒ SI	☐ No	☐				
DESLIZAMIENTO:	☐ SI	☒ No	Ninguno			EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m							
EXISTEN GRAVÁMENES:	☒ SI	☐ No				TIPO DE ACCESO:	Calle Pública			TIPO DE UBICACIÓN:	Medianero		
APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 95 - > 85													
COMENTARIOS:													
LAS CARACTERÍSTICAS, FACILIDADES, SERVICIOS, RIESGOS DEL SUJETO, SE OBTIENEN DE LA OBSERVACION HECHA EN EL SITIO EL DIA DE LA VISITA Y DE CONOCIMIENTOS POR PARTE DEL VALUADOR DE LA ZONA, NO SE HAN HECHO PRUEBAS FÍSICAS, TÉCNICAS NI DE NINGUN TIPO DE INGENIERIA NI EN EL TERRENO NI EN LA ZONA - LA ACEQUIA UBICADA AL FONDO DEL TERRENO ESTA A CUATRO METROS DE LA PARTE TRASERA DE LA VIVIENDA - SEGUN LO OBSERVADO NO REPRESENTA RIESGO PARA LA VIVIENDA - EL DESLIZAMIENTO QUE SE VE ESTA EN LA MARGEN OPUESTA DE LA ACEQUIA.													

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-40206009495300-2025-U

NAS No.: 5174448

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	111.223	487.887	3
2	111.222	487.876	3
3	111.221	487.896	3

ÁREA m²: 203,95

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 140.000

COMENTARIOS:
PARA LA OBTENCION DE LAS COORDENADAS ESTE Y NORTE A UNA ALTURA DE 3 METROS EN EL VERTICE NUMERO UNO INDICADA EN EL PLANO CATASTRADO SE UTILIZO EL MODELO GPSMAP 78 GARMIN.

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2004 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 118 m² EDAD EFECTIVA: 20 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 35 años ÁREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) 0 m² VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) 0 años TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio CUBIERTA: HIERRO GALVANIZADO ESTRUCTURA: MAMPOSTERIA REFORZADA Y PAREDES LIVIA ENTREPISO: LIVIANO TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC02 ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular AVANCE DE OBRA: 100% PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70% TECHOS: ESTRUCTURA EN MADERA CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo FALTA DE MANTENIMINETO FACHADA/EXTERIOR: PORNONES Y VENTANAS CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo FALTA DE MANTENIMINETO	ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos Repello ☐ ☐ NO HAY Empastado ☐ ☐ NO HAY Enchape ☐ ☐ EN LOS BAÑOS ☐ ☐ ☐ ☐ PISOS: CERAMICA Y MADERA EN EL SEGUNDO NIVEL SISTEMA ELÉCTRICO: ☒ Si Entubado ☐ No Entubado 100% TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: NO HAY AIRE ACONDICIONADO: NO HAY RED AGUA CALIENTE: NO HAY GAS LP: UBICACIÓN: UBICACIÓN DE LOS CUARTOS: <table><thead><tr><th>NIVEL</th><th>ENTRADA</th><th>SALA</th><th>COMEDOR</th><th>COCINA</th><th>RECÁMARAS</th><th>B. COMPLETO</th><th>MEDIO B.</th><th>SALA MEC.</th><th>Cochera</th><th></th><th></th><th></th><th></th><th>ÁREA</th></tr></thead><tbody><tr><td>PRINCIPAL</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>3</td><td>1</td><td>1</td><td>0</td><td>1</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>118 m²</td></tr><tr><td>SEGUNDO</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>TERCERO</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table> TOTALES: 15 CUARTOS: 9 RECÁMARAS: 3 BAÑOS: 2 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: 1 ÁREA TOTAL 118 m² COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA. EN CUANTO A LAS CONDICIONES DE LAS CONTRUCCIONES A NIVEL GENERAL Y DE ACUERDO A LA VISITA AL SITIO SE OBSERVO LO SIGUIENTE: EL ESTADO DE LAS: PAREDES ES regular – REPELLOS ES BUENO – CIELOS ES regular – PISOS ES BUENO. EN CUANTO A EL ESTADO ESTRUCTURAL DE LAS MISMAS NO HAY PROBLEMAS VISIBLES EN LAS PAREDES, CIELOS Y PISOS. PARA LA ANTERIOR DESCRIPCION NO SE UTILIZARON EQUIPOS ESPECIALIZADOS – DICHA DESCRIPCION SE BASA EN LA OBSERVACION DE LOS ELEMENTOS DESCRITOS ANTERIORMENTE - LO EVIDENTE ES EL DETERIORO POR LA FALTA DE MANTENIMIENTO.	NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	Cochera					ÁREA	PRINCIPAL	1	1	1	1	3	1	1	0	1					118 m²	SEGUNDO															TERCERO																																												
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	Cochera					ÁREA																																																																													
PRINCIPAL	1	1	1	1	3	1	1	0	1					118 m²																																																																													
SEGUNDO																																																																																											
TERCERO																																																																																											

Página 2 de 17

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL											
Informe de Avalúo No.: 214-40206009495300-2025-U				NAS No.: 5174448							
ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO	ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO										
	BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3				
	Descripción:		Descripción		Ajustes	Descripción		Ajustes	Descripción		Ajustes
	HER, BARVA, SAN JOSE DE LA MONTAÑA DE LA ESQUINA SURESTE DEL SALÓN PARROQUIAL 520 METROS AL NORESTE - 3V5Q+CQH Barva, Heredia		LOTE EN VENTA EN LA ZONA			LOTE EN VENTA EN LA ZONA			LOTE EN VENTA EN LA ZONA		
	Tipo de Información		ENCUENTA 24			ENCUENTRA 24			ROTULO EN EN SITIO		
	Superficie de Terreno		10 m X 20 m			11 m X 21 m			8 m X 31 m		
	Fecha Consulta		24/01/2025			24/01/2025			24/01/2025		
	Valor Terreno		36.000.000			39.500.000			34.914.000		
	Números de Contacto		8873-9961			8810-6358			8839-0646		
	Valor Unitario del Terreno		180.000			168.085			138.000		
	Ubicación	5	5	1	5	1	5	1			
	Dimensiones/Area de la Finca	203,95 m²	200 m²	,9936	235 m²	1,0479	253 m²	,7216			
	Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1			
	Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1			
	Tipo de vía	3	3	1	3	1	3	1			
	Relación Frente/Fondo	13,97	10	1,1179	11	1,0829	8	1,0772			
	Pendiente %	0	0	1	0	1	0	1			
	Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1	0	1			
	Negociacion	1	1	,75	1	,75	1	,85			
				1		1		1			
				1		1		1			
				1		1		1			
				1		1		1			
				1		1		1			
	AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,8331		,8511		,6607				
VALORES HOMOLOGADOS		149.950,63		143.053,48		91.178,17					
Conclusiones: PARA DETERMINAR EL VALOR POR METRO CUADRADO SE UTILIZO COMO REFERENCIA EL VALOR INDICADO POR EL MINISTERIO DE HACIENDA (MAPAS PARA VALORACION DE TERRENOS) Y EL VALOR DE ALGUNAS PROPIEDADES EN VENTA EN LA ZONA Y OTRAS DE LA BASE DE DATOS DEL VALUADOR.											
VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 26.118.041											
VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 128.061											
Página 3 de 17		© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.				V21.01.01					

Informe de Avalúo No.: 214-40206009495300-2025-U

NAS No.: 5174448

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: ANDRES CORDERO RODRIGUEZ	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - ANDRÉS CORDERO RODRÍGUEZ	
	SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			IDENTIFICACIÓN N°: 1-0810-0807	
	CLIENTE: 9566-1 OSVALDO JESUS BARQUERO BENAVIDES			TIPO DE PROFESIONAL: Architect	
	CORREO: faraya@bncr.fi.cr			CORREO: acorderor@cia.or.cr	
	TELÉFONO: 2211-4091	IDENTIFICACIÓN N°: 1-1030-0188		TELÉFONO: 8383-1753	OTRO:

Valor del Terreno en Estudio / Área Cultivada / Área Enmontada Inculta ó Construida

Facción	Área m2	Valor	Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario					Ajustado		Parcial
1	203,95	128.061	1	1	1	1	128.061	100%	26.118.040,95
2			1	1	1	1	0	100%	0
3			1	1	1	1	0	100%	0
4			1	1	1	1	0	100%	0
5			1	1	1	1	0	100%	0
Totales								Valor del Terreno:	26.118.040,95

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Forma de Explotación	Área m2	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	Estado de Conserv.	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR (años)	Valor Unitario Final
Totales	0		0	Valor Mejoras al Terreno:							0
				Proporción del valor mejoras al terreno:							0

Valor de las Construcciones

Tipo de construcción	Área m2	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR (años)	Valor Unitario Final
NIVEL 1	52	320.000	16.640.000	55	20	0,7521	0,819	10.249.720	33,9	197.110
NIVEL 2	66	320.000	21.120.000	55	20	0,7521	0,819	13.009.260	33,9	197.110
Totales	118		37.760.000	Valor de las Construcciones:						23.258.980

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	Indiviso	Proporcionalidad de acuerdo con el factor de copropiedad
								100%	
								100%	
								100%	
								100%	
								100%	
Totales			0			Valor de los Elementos Comunes:			0

Áreas y Elementos Adicionales Privativos (Instalaciones Especiales y Obras Complementarias)

Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	Valor Unitario Final
Totales			0	Valor de los Elementos Adicionales:					0

VALOR FÍSICO TOTAL:

49.377.020,95

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

N° Informe	Finca	Identificador Predial		Plano Catastro		Registro	Coeficiente	Terreno		Construcción	Total
de Avalúo	Filial	Número/unidad	Área m²	Número/unidad	Área m²	Área m²	Copropiedad	Área	Valor	Valor	
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
Totals:											0

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-40206009495300-2025-U

NAS No.: 5174448

ENFOQUE DE MERCADO

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
HER, BARVA, SAN JOSE DE LA MONTAÑA DE LA ESQUINA SURESTE DEL SALÓN PARROQUIAL 520 METROS AL NORESTE - 3V5Q+CQH Barva, Heredia							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	118 m²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	DE LA ESQUINA SURESTE DEL SALÓN		1		1		1
Dimens./Superf. Terreno	X	X	1	X	1	X	1
Tipo de Propiedad			1		1		1
Diseño/Estilo			1		1		1
Edad/Conservación			1		1		1
Superficie Habitable			1		1		1
Número de Recámaras			1		1		1
Número de Baños			1		1		1
Estacionamientos			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1		1		1	
VALORES HOMOLOGADOS		0		0		0	

Conclusiones:

ÁREA: 118 m²

VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

VALOR UNITARIO APLICABLE:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-40206009495300-2025-U

NAS No.: 5174448

LIMITACIONES Y SALVEDADESE

OBSERVATIONS:
EL INMUEBLE VALUADO CONSISTE EN UN TERRENO MEDIANERO CON UNA CASA DE HABITACION DE DOS NIVELES - UBICADO EN UNA ZONA URBANA CON TODOS LOS SERVICIOS BASICOS DISPONIBLES MAS NO EN FUNCIONAMIENTO – LA RESIDENCIA ESTA DESOCUPADA - LA DESCRIPCION DEL BIEN ES HECHA DE ACUERDO A LAS CONDICIONES VISIBLES DE LA ZONA - NO SE REALIZARON PRUEBAS FISICAS DE INGENIERIA POR LO QUE NO SE ASUME RESPONSABILIDAD POR VICIOS OCULTOS, DAÑOS NO APRECIABLES, PROBLEMAS GEOFISICOS O PROBLEMAS CON LA CAPACIDAD SOPORTANTE DEL TERRENO, ASI COMO POR EL NO CUMPLIMIENTO DE ANALISIS, DISEÑO Y REQUISITOS ESTABLECIDOS EN LOS CODIGOS VIGENTES – EL ESTADO DE LA RESIDENCIA ES REGULAR DEBIDO A LA FALTA DE MANTENIMIENTO.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤12 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

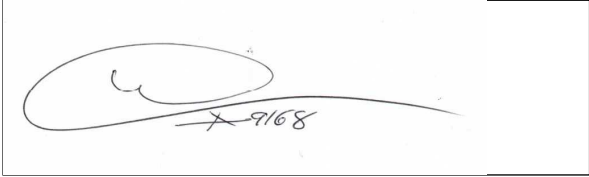
RESUMEN DE VALORES

LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:
VALOR DE TERRENO: 26.118.040,95
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 23.258.980
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 49.377.020,95
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 23.258.980
VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO: 0
VALOR DE VENTA FORZADA: 0
UNA VEZ REVISADA Y ACORDADA LA INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALORACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE ES:
VALOR FINAL: 49.377.020,95 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR
DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: DE LA ESQUINA SURESTE DEL SALÓN PARROQUIAL 520 METROS AL NORESTE - 3V5Q+CQH Barva, Heredia
PROVINCIA: HER CANTON: BARVA DISTRITO: SAN JOSE DE LA MONTAÑA
UNA VEZ REVISADA Y CONCILIADA LA INFORMACIÓN, LOS ANÁLISIS Y LAS CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALUACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD ES
A LA FECHA: VALOR FINAL: 49.377.020,95 MONTO DE LA SOLICITUD: 43.387.154
VALOR EN LETRAS: cuarenta y nueve millones trescientos setenta y siete mil veinte y noventa y cinco centavos
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado

FIRMA:



NOMBRE PERITO: ANDRES CORDERO RODRIGUEZ
TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA
REGISTRO #: A-9168
CÓDIGO INSPECTOR: 776
COD. EMPRESA: 360
FECHA DEL INFORME: 24/01/2025
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No
FECHA DE INSPECCIÓN: 23/01/2025
IDENTIFICACIÓN N°: 1-0810-0807

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA:

NOMBRE CO-FIRMANTE:
TIPO DE PROFESIONAL: TIPO DE PERITO:
REGISTRO #:
CÓDIGO INSPECTOR:
FECHA DEL INFORME:
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☐ Si ☐ No
FECHA DE INSPECCIÓN:
IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)

ANEXOS:

☒ Enfoque de Costos ☒ Fotos Adicionales 1-6 ☒ Fotos Adicionales 19-24 ☒ Mapa de Ubicación ☒ Anexo Imagen 1
☐ Enfoque de Mercado(4-6) ☒ Fotos Adicionales 7-12 ☒ Fotos Adicionales 25 -30 ☒ Plano Catastro ☐ Anexo Imagen 2
☐ Enf. Mercado Terreno (4-6) ☒ Fotos Adicionales 13-18 ☒ Estudio de Registro ☐ Anexo Texto ☐ Anexo Imagen 3
☒ Certificado Catastral 1 ☐ Certificado Catastral 2

Página 6 de 17

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: VISTA AL SUROESTE

Foto 4



Descripción: COSTADO IZQUIERDO

Foto 2



Descripción: VISTA AL NOROESTE

Foto 5



Descripción: COSTADO DERECHO

Foto 3



Descripción: VISTA AL NORESTE

Foto 6



Descripción: PATIO LADO IZZQUIERDO

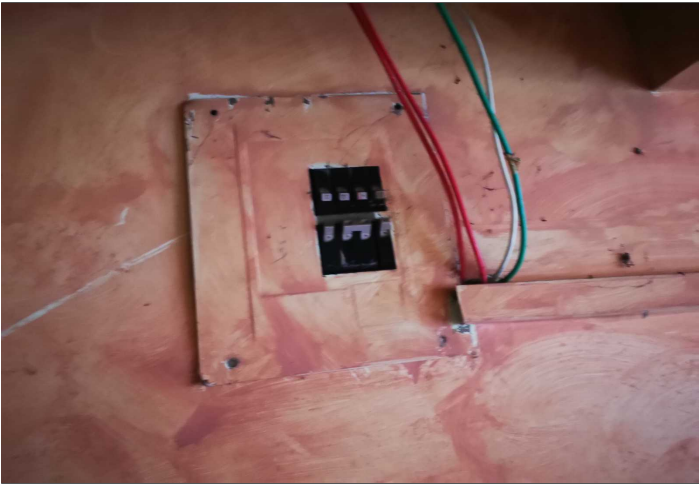
Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: FRENTE

Foto 10



Descripción: CENTRO DE CARGA

Foto 8



Descripción: COCHERA

Foto 11



Descripción: COMEDOR - COCINA

Foto 9



Descripción: SALA

Foto 12



Descripción: MEDIO BAÑO - PRIMER NIVEL

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



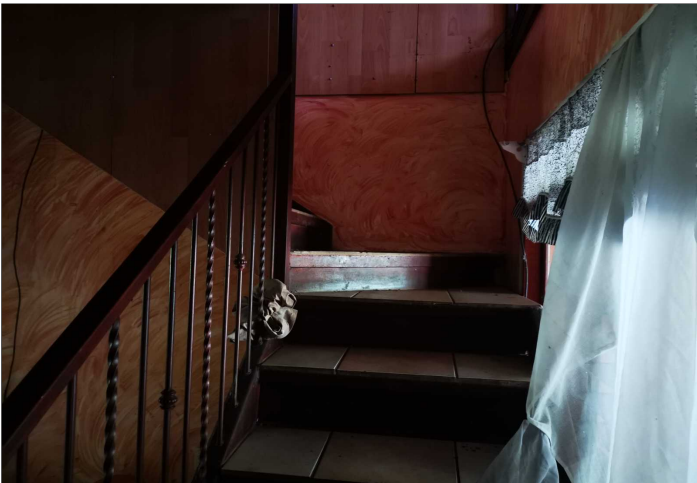
Descripción: COCINA

Foto 16



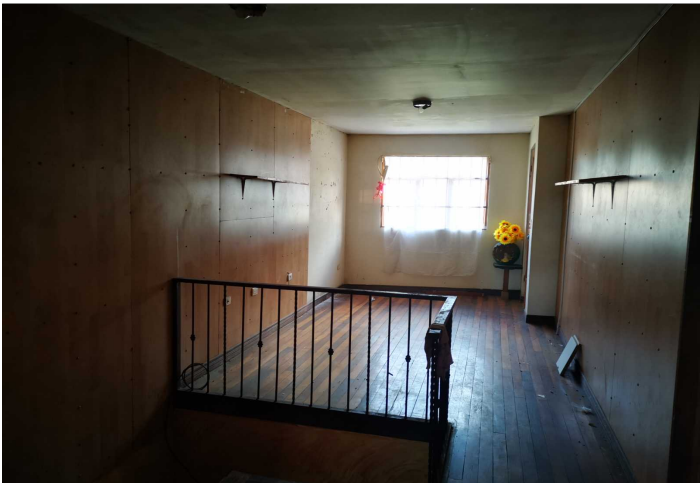
Descripción: DORMITORIO

Foto 14



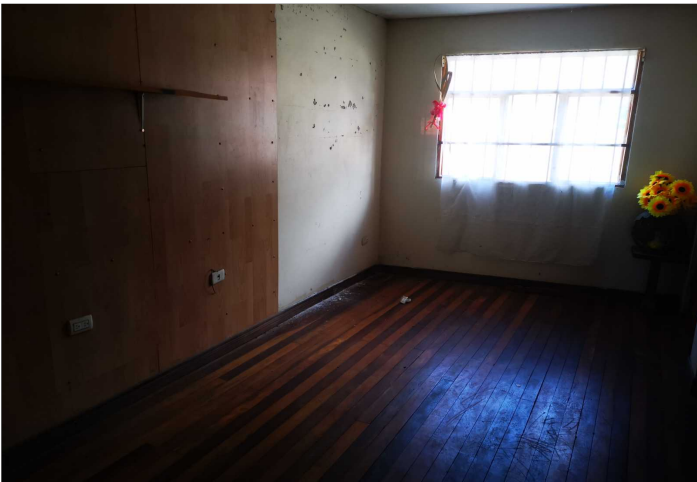
Descripción: ESCALERAS

Foto 17



Descripción: SALA DE TELEVISION

Foto 15



Descripción: DORMITORIO

Foto 18



Descripción: BAÑO COMPLETO

Fotos Adicionales 19-24

Foto 19



Descripción: DORMITORIO

Foto 22



Descripción: REFERENCIA 1

Foto 20



Descripción: PARTE RRASERA DE LA PROPIEDAD

Foto 23



Descripción: REFERENCIA 2

Foto 21



Descripción: ENTRPISO LIVIANO

Foto 24



Descripción:

Fotos Adicionales 25-30

Foto 25



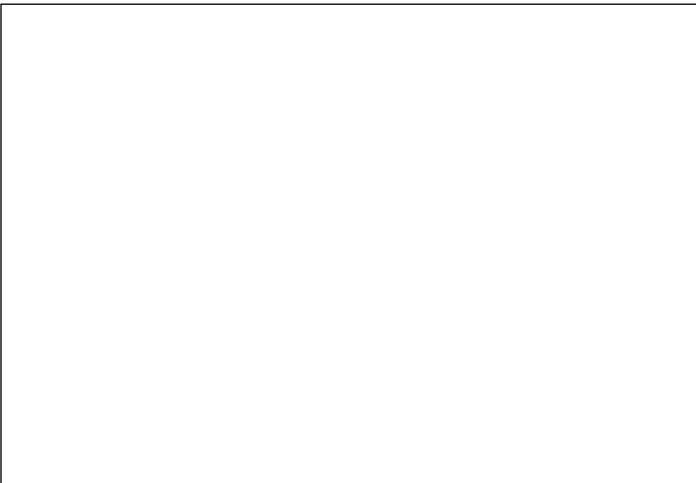
Descripción:

Foto 28



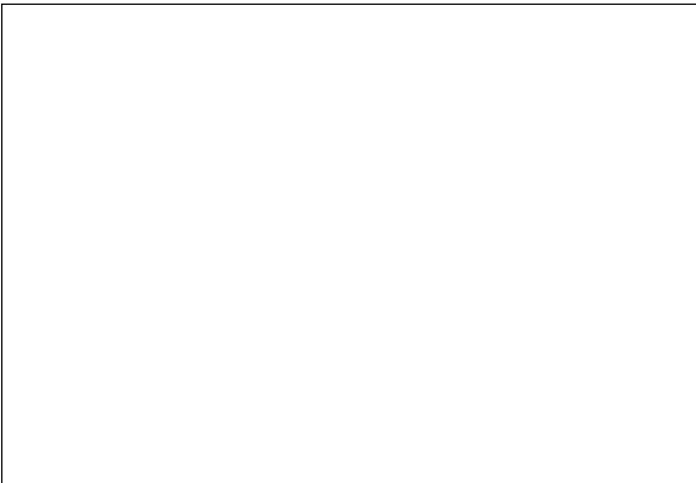
Descripción:

Foto 26



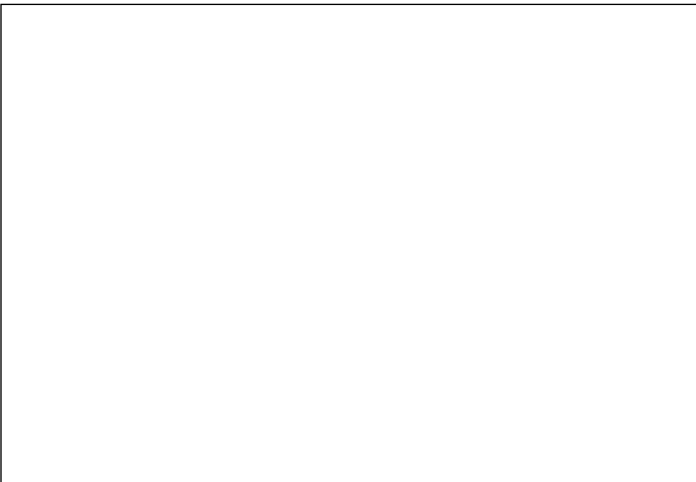
Descripción:

Foto 29



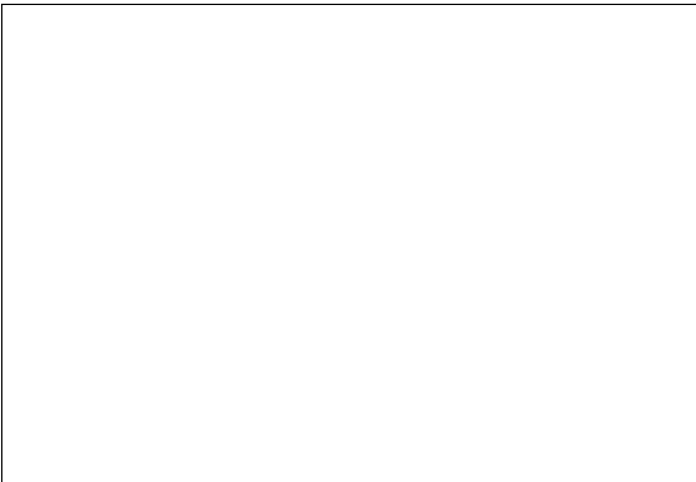
Descripción:

Foto 27



Descripción:

Foto 30



Descripción:

Mapa de Ubicación

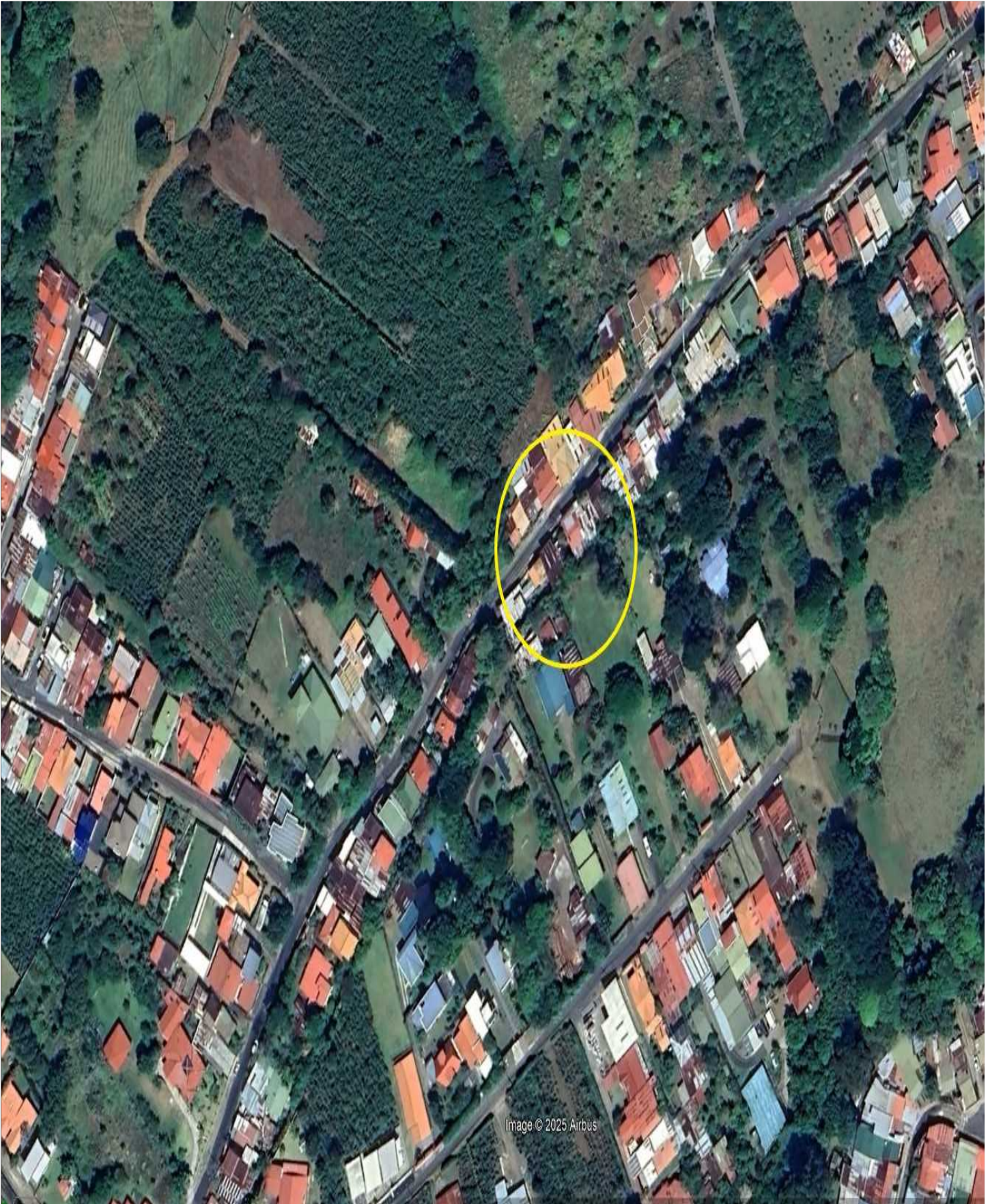
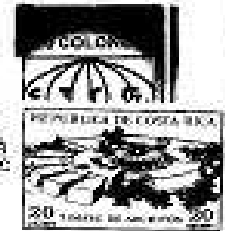


Image © 2025 Airbus

Plano Catastro

INSCRIPCIÓN: 4-957461-2004
Fecha : 01/11/2004 10:39:19
Registrador: OLMAN RODRIGUEZ CORDERO
23C71917331D0711618DDF2B2B3C3F41



UBICACION

HOJA BARVA

ESCALA 1 : 50000

Catastro Nacional

1-1958698

28/10/2004 09:51:43

Reingreso

LOTE

N



LÍNEA	ÁNGULO	DISTANCIA
1-2	47° 04'	13.97m
2-3	145° 42'	16.89m
3-4	228° 11'	3.78m
4-5	256° 43'	10.54m
5-1	324° 33'	11.51m

NOTAS:
LEVANTAMIENTO POLAR.
POLIGONAL ABIERTA.
ERROR ANGULAR NO SE DETERMINA
POR METODO USADO.
ERROR LINEAL ESTIMADO : 0.01m.
DOY FE DE QUE-LOS LINDEROS
SON EXISTENTES.
FRENTE A CALLE PUBLICA 13.98m.
MODIFICA AL PLANO No.N-288203-1978.
AFECTADO POR LA LEY FORESTAL
NUMERO 7575 ARTICULO 33.
PARA RECTIFICACION DE AREA.



Catastro Nacional
1-1958698
19/10/2004 10:09:55
Reingreso

PROPIEDAD DE	CÉDULA JURÍDICA No.	AREA	INFORMACION REGISTRO PUBLICO
IMPORTADORA NATALLI SR	3-101-352433	203.95 m ²	FOLIO REAL 4094953-000
SOCIEDAD ANONIMA		PROTOCOLO TOMO 12240 FOLIO 74	AREA 156.79m ²
	ESCALA 1 : 250	SITUADO EN SAN JOSE DE LA MONTAÑA DISTRITO 6° SAN JOSE DE LA MONTAÑA CANTON 2° BARVA PROVINCIA 4° HEREDIA	ARCHIVO catastro
MARCO ALONSO CHAVES CALVO TOPOGRAFO ASOCIADO 7A-5341	FECHA 30-06-2004		

Estudio de Registro

20/1/25, 15:45

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 94953--000

PROVINCIA: HEREDIA FINCA: 94953 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: SI HAY

NATURALEZA: TERRENO DE SOLAR CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 6-SAN JOSE DE LA MONTAÑA CANTON 2-BARVA DE LA PROVINCIA DE
HEREDIA

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : KENDER PRADO GUADAMUZ

SUR : VICENTA MURILLO SEGURA

ESTE : JAIME HERNANDEZ LOBO

OESTE : CALLE PUBLICA

MIDE: DOSCIENTOS TRES METROS CON NOVENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:H-0957461-2004

IDENTIFICADOR PREDIAL:402060094953__

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE
LA PROVINCIA DE HEREDIA NUMERO 94953 Y ADEMAS PROVIENE DE 000000-00000-000

VALOR FISCAL: 43,387,154.42 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL
CIENTO CINCUENTA Y CUATRO COLONES CON CUARENTA Y DOS CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00294227-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 29-ABR-2024

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 323-11113-01-0002-001

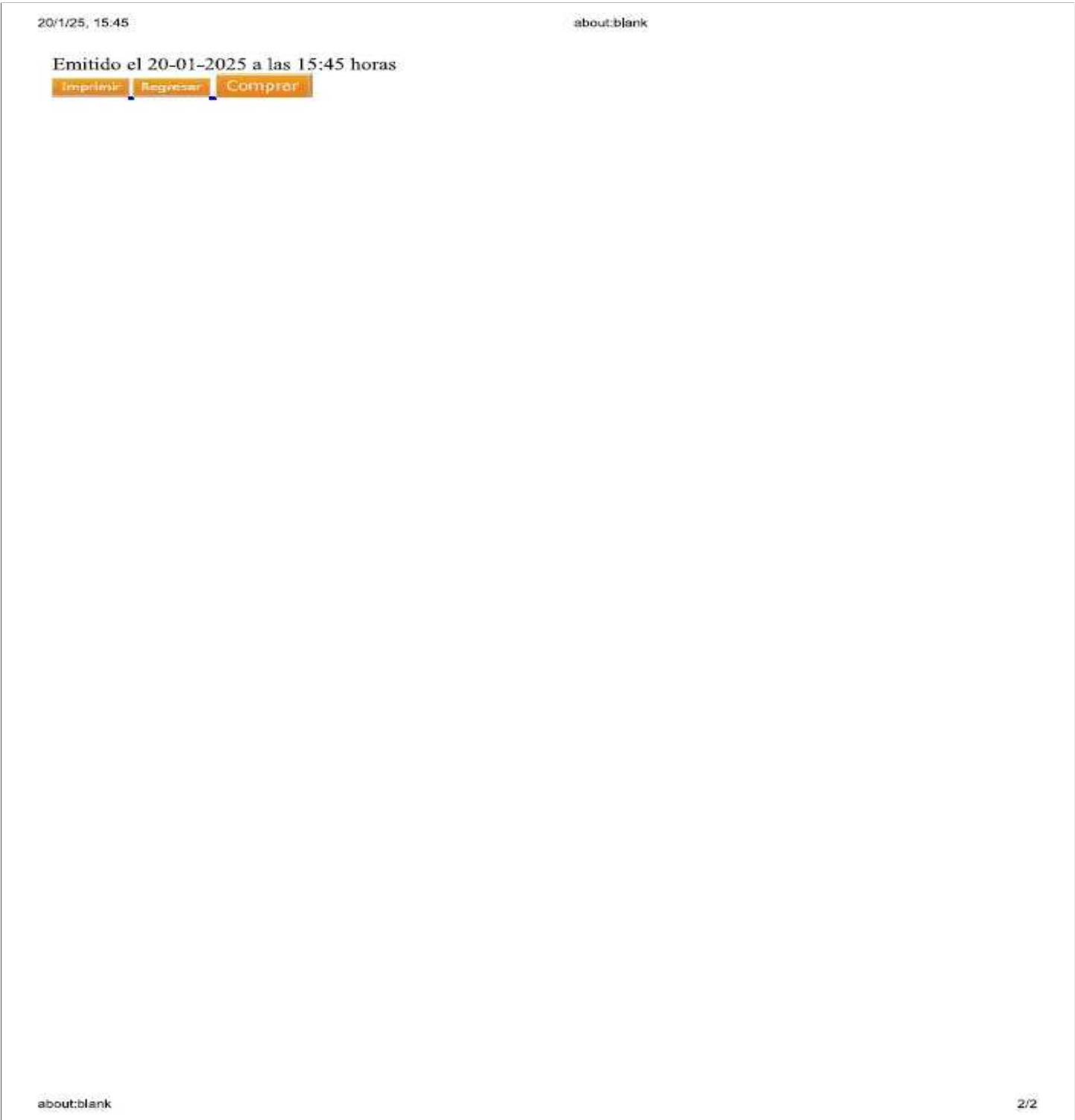
AFECTA A FINCA: 4-00094953 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Anexo Imagen 1

Descripción:



about:blank

2/2

Certificado Catastral 1

Descripción:
CERTIFICADO CATASTRAL



Provincia 4 - HEREDIA
Cantón 402 - BARVA
Distrito 40206 - SAN JOSE DE LA MONTAÑA
ID predio 40206009495300
Número finca 4-0094953-0-0
Área Plano 203.95 m²
Catastrado
Área Según Registro 203.95 m²

Cautelar

Tomo-Asiento	Tipo
No tiene Trámites Administrativos asociados	
◀	▶

Plano 409574612004
ABRE 0
Relación 1 - Relacion uno a uno

Inconsistencias

1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N
9 - N	10 - N	12 - N	

Modificaciones

1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	9 - N

