

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-40104012676000-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		AVALUO DE VIVIENDA			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Identidad 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Identidad 4-000-001021	
Proporción de Derechos					
				100%	
NOMBRE DEUDOR					
MIRANDA	SANCHEZ	ZENEIDA	Céd. Identidad 6-0328-0566		
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	04 - HEREDIA				
Cantón:	01 - HEREDIA				
Distrito:	04 - ULLOA				
Localidad:	SAN FRANCISCO				
DIRECCIÓN EXACTA					
RESIDENCIAL BERTA EUGENIA, CASA 37-C XVQ5+QVG Heredia, Heredia Province					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Plano			
Plano de catastro N°	H-0860848-1989	115,50 m2			
Identificador Predial	40104012676000	115,50 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢36 877 071,00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢22 927 410,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢59 804 481,00	
VALOR EN LETRAS: CINCUENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y UNO 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: CASA HABITACIÓN DESOCUPADA		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢22 927 410,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES		SE ACEPTA EL VALOR DEL BIEN AL SER PROPIEDAD DEL BANCO NACIONAL. SE RECOMIENDA ATENDER LAS DEFICIENCIAS EN LA PARTE ELÉCTRICA, ASÍ COMO DAÑOS EN ACABADOS DE PAREDES, PINTURA GENERAL, HOJALATERÍA, ESTADO DE LA CUBIERTA DEFICIENTE. A LA FECHA LA VIVIENDA SE ENCUENTRA DESOCUPADA, Y NO POSEE SERVICIO ACTIVO DE AGUA Y ELECTRICIDAD (O POSEE MEDIDOR), PERO OBSERVAMOS QUE UNO DE LOS BAÑOS TIENE ELECTRICIDAD EN LA LÁMPARA, LO QUE PODRÍA SER UN PROBLEMA CON UNA CONEXIÓN PROVENIENTE DE OTRA PROPIEDAD, POR LO QUE ESTO DEBE SER REVISADO Y REPARADO.			
Nombre del Perito		LUIS FERNANDO ARCE SABORIO			
Tipo de Profesional		ARQUITECTO	Carnet	A-17544	Firma del Perito
Código Perito SIACC		609	Emp.		Identificación N°
Nombre de la empresa		GRUPO INGENIO AIC S.A.			Cód. Empresa
					00000226
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		20 marzo 2025	Fecha informe:		21 marzo 2025
Números telefónicos para contacto					22412363
Correo electrónico / Dirección WEB					INFO@GRUPOINGENIOCR.COM

## AVALÚO DEL TERRENO

214-40104012676000-2025-U

## TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR €/m2		227 034,00		266 331,00		0,00		0,00		0,00	
Área	115,5	381	1,4827	199	1,1967	1,0000		1,0000		1,0000	
Nivel	1	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Frente	1	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Forma	1	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Pendiente	0	10	1,0500	0	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	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	
Negociación	1	0,95	0,9500	0,95	0,9500	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		1,4790		1,1369		1,0000		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		335 781,75		302 782,39							

## FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE		
ZONA PASO	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	€319 282 /m2	Valor ajustado	€319 282 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	1,0000	Área	115,50 m2	€/ m2

## VALOR UNITARIO FINAL

€319 282,00 /m2

## VALOR TOTAL DEL TERRENO

€36 877 071,00

## LINDEROS ACTUALES

NORTE	LOTE CINCO C	CASA
SUR	ALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE SEIS METRO	CALLE
ESTE	LOTE TREINTA Y OCHO C	CASA
OESTE	LOTE TREINTA Y SEIS C	CASA

## COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN 3,00 m

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
2	484 627	1 104 578	1 130

## DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	LOTE VENTA SAN FRANCISCO	Oferta	8925-6168			21/3/2025
		Coordenadas	Este		Norte	
2	LOTE VENTA SAN FRANCISCO	Oferta	8434-6566			21/3/2025
		Coordenadas	Este		Norte	
3						
		Coordenadas	Este		Norte	
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.

Uso Interno

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-40104012676000-2025-U	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>			<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Acueducto Sanitario
Ancho de vía	8,50 m		Cordón	SÍ	Alcantarillado pluvial
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
Alumbrado	SÍ	ESPH	Jardines y Parques	SÍ	Media
Electricidad	SÍ	ESPH	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	ESPH	Edificios Comerciales	SÍ	Media
Señal celular	SÍ	ICE	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	Media
Medidores instalados	Ninguno				Actividad del lugar
<b>RESIDENCIAL</b>					
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>					
Frete principal:	6,00 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	19,25 m		Pendiente %	0	
Relación:	3,20833333		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, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):					
Cuerpo de agua cerca		Distancia	Posibilidad de daños		
Topografía	Plana	Pendiente	Ninguno		
		No Aplica	Riesgo deslizamiento		
			Ninguno		
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 97,00%					
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>					
<b>FECHA ESTUDIO</b>					
<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>					
19/3/2025					
NO PRESENTA ACORDE A REGISTRO.					
<b>OBSERVACIONES</b>					
A LA FECHA NO SE SUPONE EXISTE MEDIDOR DE AGUA, PERO NO SE PUDO OBSERVAR. NO CUENTA CON MEDIDOR ELÉCTRICO.					

**AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES**

214-40104012676000-2025-U

**CONSTRUCCIONES**

Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
CASA	76,00	365 000	27 740 000	60	20	<b>R</b>	0,7778	0,8190	17 670 912,00	38,2	232 512
COCHERA	27,00	280 000	7 560 000	50	20	<b>R</b>	0,7200	0,8190	4 457 970,00	29,5	165 110
PILAS	12,00	130 000	1 560 000	40	20	<b>R</b>	0,6250	0,8190	798 528,00	20,5	66 544
			-						-		
			-						-		
<b>TOTAL</b>	<b>115,00</b>		36 860 000						<b>22 927 410,00</b>		

**OBRAS COMPLEMENTARIAS**

Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
			-						-		
			-						-		
			-						-		
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>		-						-		

**MEJORAS AL TERRENO**

Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
			-						-		
			-						-		
			-						-		
<b>TOTAL</b>			-						-		

**VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES**

CONSTRUCCIONES	¢22 927 410,00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	¢0,00
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>¢22 927 410,00</b>

**MÉTODO DE DEPRECIACIÓN**
**DEFINICIONES**

Área	Dimensión de la construcción	Estado	Estado físico del bien (Actual)	ESTADO	O MB B I R D M MM DM	ÓPTIMO
	Medida en metros, m2, o unidades	Factor Depre.	Factor de Depreciación			MUY BUENO
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo	Factor Estado	Factor de Estado			BUENO
VRN	Valor de Reposición Nuevo	VNR	Valor Neto de Reposición			INTERMEDIO
VUT	Vida Útil Total estimada del bien	VUR	Vida Útil Remanente			REGULAR
Edad	Edad del bien (años de construido)					DEFICIENTE
						MALO
						MUY MALO
Método de depreciación utilizado:			Ross-Heidecke			DEMOLICIÓN

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 LAS CONSTRUCCIONES

214-40104012676000-2025-U

## CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: VIVIENDA      Uso predominante: Residencial  
Estado de la edificación: Existente      Avance: 100%      Presupuesto: ¢  
Nombre del Profesional Responsable de la obra:  
Nombre del Desarrollador:  
Número de Contrato CFIA:      Número permiso construcción:  
Documentos de construcción adicionales:  
  
Propiedad utilizada por: En desuso      Nombre:  
Vigencia del contrato de arrendamiento: N-A  
Área construcción principal: 115,00 m2      Porcentaje de cobertura: 100%      Año de construcción: 2005

## DETALLE DE ELEMENTOS

<b>TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:</b> <u>VC03</u>		<b>NÚMERO DE NIVELES:</b> <u>1</u>	
Estructura	MAMPOSTERÍA COCRETO	<b>Sistema eléctrico:</b>	
Paredes	MAMPOSTERÍA COCRETO	Entubado Conduit	<u>SI</u> <u>PARCIAL</u>
Entrepiso	N-A	Porcentaje	<u>98%</u>
Techos	METAL	Caja breaker	<u>SI</u>
Cubierta	LAMINA HG ONDULADA	Interruptor	<u>Diyuntores</u>
Cielos	GYP SUM	Estado General	<u>Bueno</u>
Pisos	<b>CERÁMICOS</b>	Gas LP	<u>Ubicación</u>
Fachada	SENCILLA- VENTANERIA ALUMINIO		
Aposentos	COCHERA, SALA COMEDOR, COCINA, PILAS, TRES DORMITORIOS Y DOS BAÑOS		
Baños		<b>Estado Físico y Mantenimiento:</b>	
Otros		Paredes	<u>Regular</u> Cielos <u>Regular</u>
Red de agua caliente		Pisos	<u>Regular</u> Cubierta <u>Regular</u>
Tanque captación de agua			
<b>Fisuras</b>		<b>Apreciación visual de desplome</b>	
Repellos	<u>Leve</u>	Paredes	<u>Leve</u>
Pisos		Pisos	<u>Ninguno</u> Cielos <u>Leve</u>

## OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación: Avance:  
**DESCRIPCIÓN**

## PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			

Equivalente al: 0,0%  
del monto del crédito destinado a construcción

## OBSERVACIONES

A LA FECHA SE OBSERVA UNA VIVIENDA DESOCUPADA, CON DAÑOS PRINCIPALMENTE EN EL ACABADO DE CIELOS, PAREDES Y OTROS. SE OBSERVA DESPRENDIMIENTO DE REPELLOS, PINTURA, FISURAS VARIAS, MANCHAS DE HUMEDAD EN CIELOS, PAREDES Y PISOS. SE RECOMIENDA ENTUBAR LOS CABLES DE TERMODUCHAS, COLAS DE LUMINARIAS, COLOCAR TAPAS A CAJAS METÁLICAS EN CIELOS Y REVISAR EN DETALLE LA ILUMINACIÓN DE BAÑOS POSTERIOR, PUES ENCIENDE SIN FLUIDO ELÉCTRICO EN LA VIVIEDA. SE RECOMIENDA PROTEGER LA CUBIERTA, PUES PRESENTA XIDO SUPERFICIAL.



## ANEXO FOTOGRÁFICO

214-40104012676000-2025-U



ENTORNO



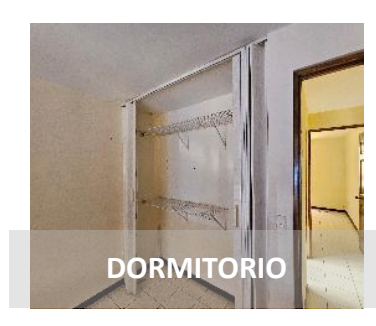
FRENTA LOTE



VISTA RESTO LOTE



SALA COMEDOR



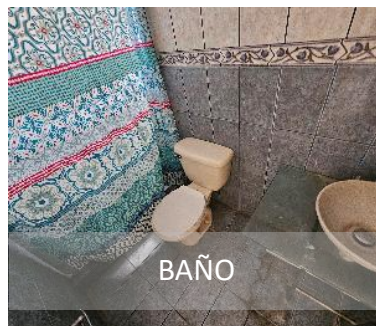
DORMITORIO



BAÑO



TERMODUCHA, HUMEDAD



BAÑO



TENDIDO



VALUADOR



COCINA



PILAS

## FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

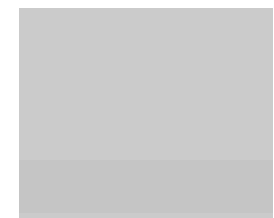
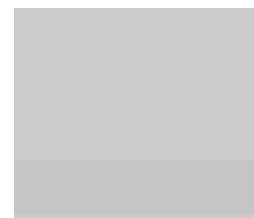
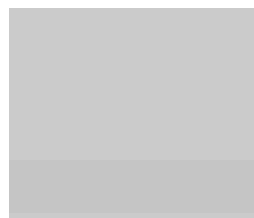


LOTE

1



REF 2





214-40104012676000-2025-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 sismo 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.

**ESTUDIO DE REGISTRO**

214-40104012676000-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 126760--000

PROVINCIA: HEREDIA FINCA: 126760 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE TREINTA Y SIETE C, TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA DE HABITACION  
SITUADA EN EL DISTRITO 4-ULLOA CANTON 1-HEREDIA DE LA PROVINCIA DE HEREDIA

**FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA**

LINDEROS:

NORTE : LOTE CINCO C

SUR : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE SEIS METROS

ESTE : LOTE TREINTA Y OCHO C

OESTE : LOTE TREINTA Y SEIS C

MIDE: CIENTO QUINCE METROS CON CINCUENTA DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:H-0860848-1989

IDENTIFICADOR PREDIAL:401040126760\_\_

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA  
DE HEREDIA NUMERO 126760 Y ADEMAS PROVIENE DE 125205 000

VALOR FISCAL: 52,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS  
CUARENTA Y CINCO COLONES CON DIECISIETE CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00422094-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 14-JUN-2024

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

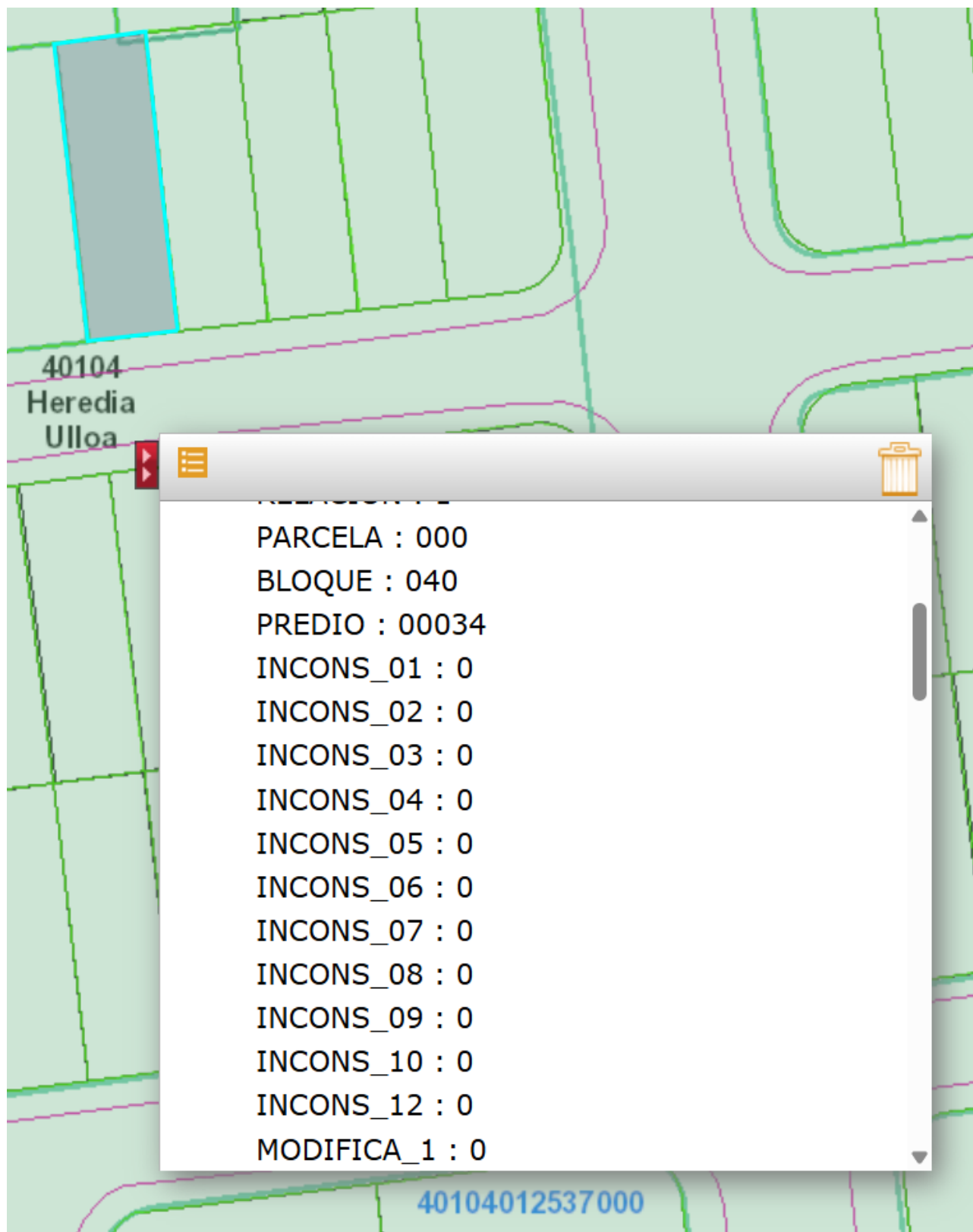
Emitido el 19-03-2025 a las 08:53 horas



CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		<b>Alta</b>	
1	Informe de avalúo N°:	214-40104012676000-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	LUIS FERNANDO ARCE SABORIO	Empresa: GRUPO INGENIO AIC S.A.
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	59 804 481,00	Monto solicitado: -
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	SE ACEPTA EL VALOR DEL BIEN AL SER PROPIEDAD DEL BANCO NACIONAL. SE RECOMIENDA ATENDER LAS DEFICIENCIAS EN LA PARTE ELÉCTRICA, ASÍ COMO DAÑOS EN ACABADOS DE PAREDES, PINTURA GENERAL, HOJALATERÍA, ESTADO DE LA CUBIERTA DEFICIENTE. A LA FECHA LA VIVIENDA SE ENCUENTRA DESOCUPADA, Y NO POSEE SERVICIO ACTIVO DE AGUA Y ELECTRICIDAD (O POSEE MEDIDOR), PERO OBSERVAMOS QUE UNO DE LOS BAÑOS TIENE ELECTRICIDAD EN LA LÁMPARA, LO QUE PODRÍA SER UN PROBLEMA CON UNA CONEXIÓN PROVENIENTE DE OTRA PROPIEDAD, POR LO QUE ESTO DEBE SER REVISADO Y REPARADO.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	LUIS FERNANDO ARCE SABORIO	Emp. N°
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	21/3/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)

## CERTIFICADO CATASTRAL

214-40104012676000-2025-U



## CERTIFICADO CATASTRAL

214-40104012676000-2025-U

