

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA PROPÓSITO DEL AVALÚO	214 - DIRECCIÓN DE BIENES AVALÚO DE VIVIENDA	214-40104012676000-2025-U	
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Identidad 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)		Proporción de Derechos	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Identidad 4-000-001021	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	H-0860848-1989		Según el Plano
Plano de catastro N°			115,50 m2
Identificador Predial	40104012676000		115,50 m2
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2 Demasiada 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
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.			
OBSERVACIONES GENERALES			
Nombre del Perito	LUIS FERNANDO ARCE SABORIO		
Tipo de Profesional	ARQUITECTO	Carnet	A-17544
Código Perito SIACC	609	Emp.	
Nombre de la empresa	GRUPO INGENIO AIC S.A.		
Nombre y firma representante legal de la empresa			
Fecha inspección:	20 marzo 2025	Fecha informe:	21 marzo 2025
Números telefónicos para contacto			
Correo electrónico / Dirección WEB	INFO@GRUPOINGENIOCR.COM		
22412363			

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 €/m ²		227 034,00	266 331,00	0,00	0,00	0,00
Área	115,5	381	1,4827	199	1,1967	1,0000
Nivel	1	1	1,0000	1	1,0000	1,0000
Frente	1	1	1,0000	1	1,0000	1,0000
Forma	1	1	1,0000	1	1,0000	1,0000
Pendiente	0	10	1,0500	0	1,0000	1,0000
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	1,0000
Servicios 1	4	4	1,0000	4	1,0000	1,0000
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	1,0000
Tipo de Vía	4	4	1,0000	4	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
Factor de Homologación		1,4790		1,1369		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 m ²
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²

VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo	€319 282 /m ²	Valor ajustado	€319 282 / m ²	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	1,0000	Área	115,50 m ²	€0 / m ²
VALOR UNITARIO FINAL				
VALOR TOTAL DEL TERRENO				

LINDEROS ACTUALES

NORTE	LOTE CINCO C	CASA
SUR	ALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE SEIS METROS	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.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-40104012676000-2025-U		
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
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	ACCESO A LA FINCA		
		Calle pública		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	SÍ ICE	Clase social Media
Alumbrado	SÍ ESPH	Jardines y Parques	SÍ a 200 m	Clase social zonas cercanas Media
Electricidad	SÍ ESPH	Transporte Público	SÍ a 200 m	Densidad poblacional Media
Agua Potable	SÍ ESPH	Edificios Comerciales	SÍ a 500 m	Actividad del lugar
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	SÍ a 50 m	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 500 m	RESIDENCIAL
Medidores instalados	Ninguno			
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS				
Frente 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 S2 16	Ubicación:	Medianero	
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	Distancia	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: 97,00%				
AFECTACIONES DEL BIEN				
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
19/3/2025	NO PRESENTA ACORDE A REGISTRO.			
OBSERVACIONES				
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 m ²	V. Unit. ¢ / m ²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m ²
CASA	76,00	365 000	27 740 000	60	20	R	0,7778	0,8190	17 670 912,00	38,2	232 512
COCHERA	27,00	280 000	7 560 000	50	20	R	0,7200	0,8190	4 457 970,00	29,5	165 110
PILAS	12,00	130 000	1 560 000	40	20	R	0,6250	0,8190	798 528,00	20,5	66 544
			-						-		
			-						-		
TOTAL	115,00		36 860 000						22 927 410,00		

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Forma de explotación	Área m ²	V. Unit. ¢ / m ²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m ²
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL	-		-						-		

MEJORAS AL TERRENO

Forma de explotación	Área m ²	V. Unit. ¢ / m ²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m ²
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL			-						-		

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

CONSTRUCCIONES	¢22 927 410,00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	¢0,00
VALOR TOTAL	¢22 927 410,00

MÉTODO DE DEPRECIACIÓN
DEFINICIONES

ESTADO	O	ÓPTIMO
	MB	MUY BUENO
	B	BUENO
	I	INTERMEDIO
	R	REGULAR
	D	DEFICIENTE
	M	MALO
	MM	MUY MALO
	DM	DEMOLICIÓN
Método de depreciación utilizado:	Ross-Heidecke	

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 descripta, 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 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

N-A

Vigencia del contrato de arrendamiento:

Área construcción principal: **115,00 m²**

Porcentaje de cobertura: **100%**

Año de construcción: **2005**

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:

VC03

NÚMERO DE NIVELES:

1

Sistema eléctrico:

Estructura **MAMPOSTERÍA COCRETO**
 Paredes **MAMPOSTERÍA COCRETO**
 Entrepiso **N-A**
 Techos **METAL**
 Cubierta **LAMINA HG ONDULADA**
 Cielos **GYPSUM**
 Pisos **CERÁMICOS**
 Fachada **SENCILLA- VENTANERIA ALUMINIO**
 Aposentos **COCHERA, SALA COMEDOR, COCINA, PILAS, TRES DORMITORIOS Y DOS BAÑOS**
 Baños
 Otros
 Red de agua caliente
 Tanque captación de agua

Entubado Conduit	SI	PARCIAL
Porcentaje	98%	
Caja breaker	SI	
Interruptor	Diyuntores	
Estado General	Bueno	
Gas LP	Ubicación _____	

Estado Físico y Mantenimiento:			
Paredes	Regular	Cielos	Regular
Pisos	Regular	Cubierta	Regular

Fisuras		Apreciación visual de desplome					
Repellos	Leve	Paredes	Leve	Pisos	Ninguno	Cielos	Leve
Pisos	_____		_____		_____		_____

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			

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 VIVIENDA. SE RECOMIENDA PROTEGER LA CUBIERTA, PUES PRESENTA XIDO SUPERFICIAL.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-40104012676000-2025-U


ENTORNO

FRENTE LOTE

VISTA RESTO LOTE

SALA COMEDOR

DORMITORIO

BAÑO

TERMODUCHA, HUMEDAD

BAÑO

TENDIDO

VALUADOR

COCINA

PILAS
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1

REF 2

PLANO DE CATASTRO

214-40104012676000-2025-U

298-H-1-4-8-

SECCION DE MICROFILM ROLLO 213 IMAGEN 270 FECHA 20 NOV 1989 FIRMA	REGISTRO NACIONAL CATASTRO NACIONAL El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número 16-860848-89 Fecha 16 NOV 1989 Firma autorizada	
--	---	---



PLANO DE CONJUNTO
escala 1: 5000

**N.º CONJUNTO RESIDENCIAL Y CONDOMINIOS
BERTA EUGENIA 4°, 5° Y 6° ETAPAS**

PERDROTERO		
LINEA	RUMBO	DIST. (m)
1-2	N 80° 46'	E 6 00
2-3	N 09° 14'	W 1 9 25
3-4	S 80° 46'	W 6 00
4-1	S 09° 14'	E 1 9 25

3 NOV. 1989

**Colegio Federado de Ingenieros
y de Arquitectos de Costa Rica**

**SE AMODORARON NUEVOS LINDEROS
METODO DE LEVANTAMIENTO POLAR
CON POLIGONAL CERRADA
PRECISION LINEAL 0.01m
PRECISION ANGULAR 00° 01'**

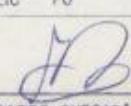
ESTE PLANO MODIFICA A PLANO CATASTRADO BAJO N.º H-809943-89

**520 521 522
A ALAJUELA HEREDIA
220 FINCA SAN FRANCISCO
219 BELEN AURORA PITAHAYA
218 GUARIA PUEBLO NUEVO
BARREAL**

UBICACION escala 1: 50.000

HOJA ABRA IGN 33 45- 1

+ PREVISTA AGUA POTABLE — PREVISTA DE CLOACA

PROPIEDAD DE: CAFETALERA SANCHEZ MARIN S.A. PARA VENDER A CAFETALERA SANCHEZ MARIN S.A. DESARROLLOS URBANOS DEL OESTE S.A. SITA EN SAN FRANCISCO DISTRITO 4° ULLOA CANTON I° HEREDIA PROVINCIA 4° HEREDIA	CEDULA JURIDICA N.º 3-101-021826 CEDULA JURIDICA N.º 3-101-081938-20 ES PARTE DE LA FINCA INS- CRITA EN EL FOLIO REAL BAJO MATRICULA N.º 4050 407-000 AREA SEGUN REGISTRO: 60112.98 m²	AREA 115.50 m²	PROTOCOLO TOMO 4775 FOLIO 70
		FECHA MAYO 1989	 GERARDO QUESADA MATAMOROS PERITO TOPOGRAFO carnet:1211
		ESCALA 1: 500	

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 ADEMÁS 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

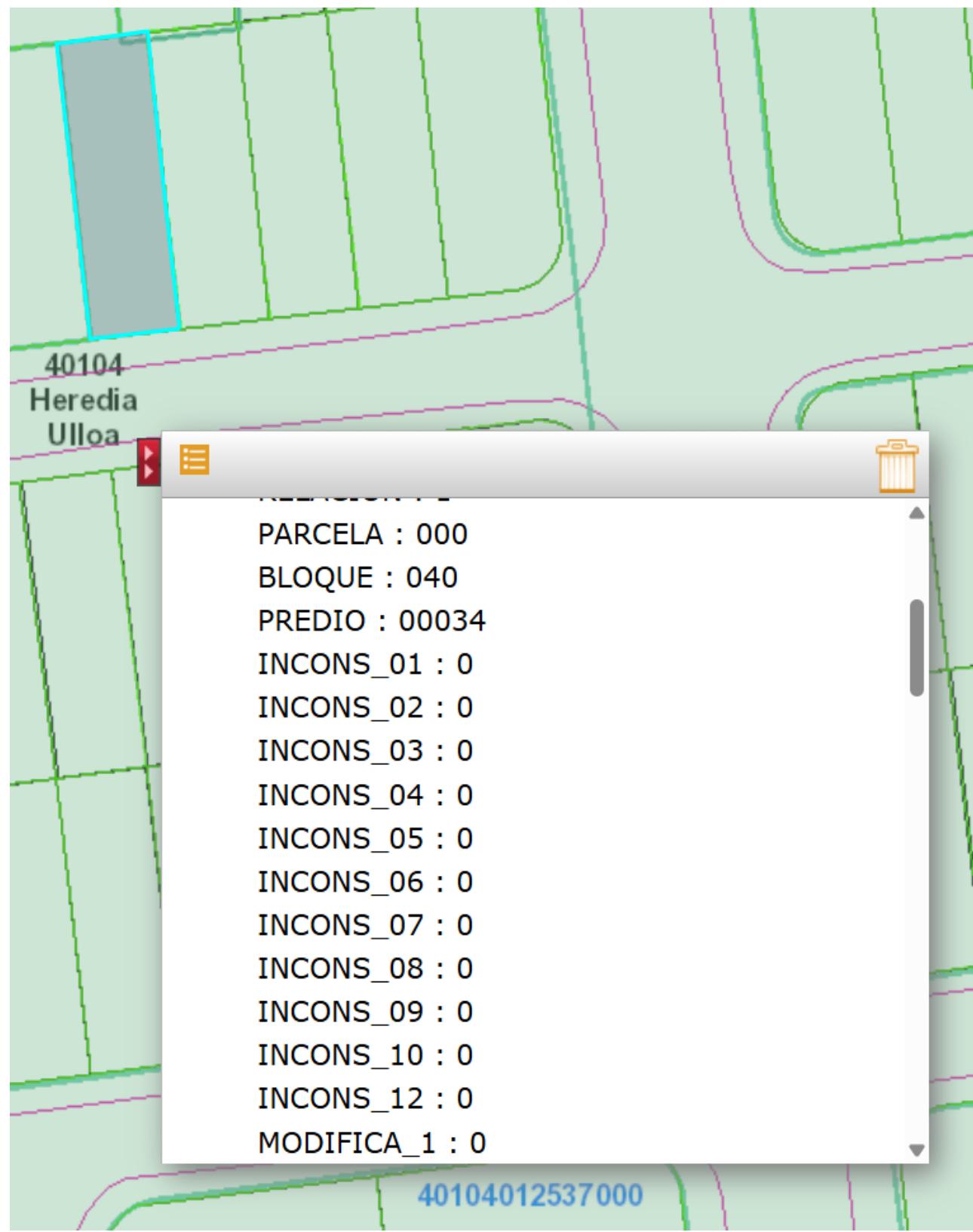
ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

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

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES				
Calificación de la Liquidez		Alta		
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.			
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

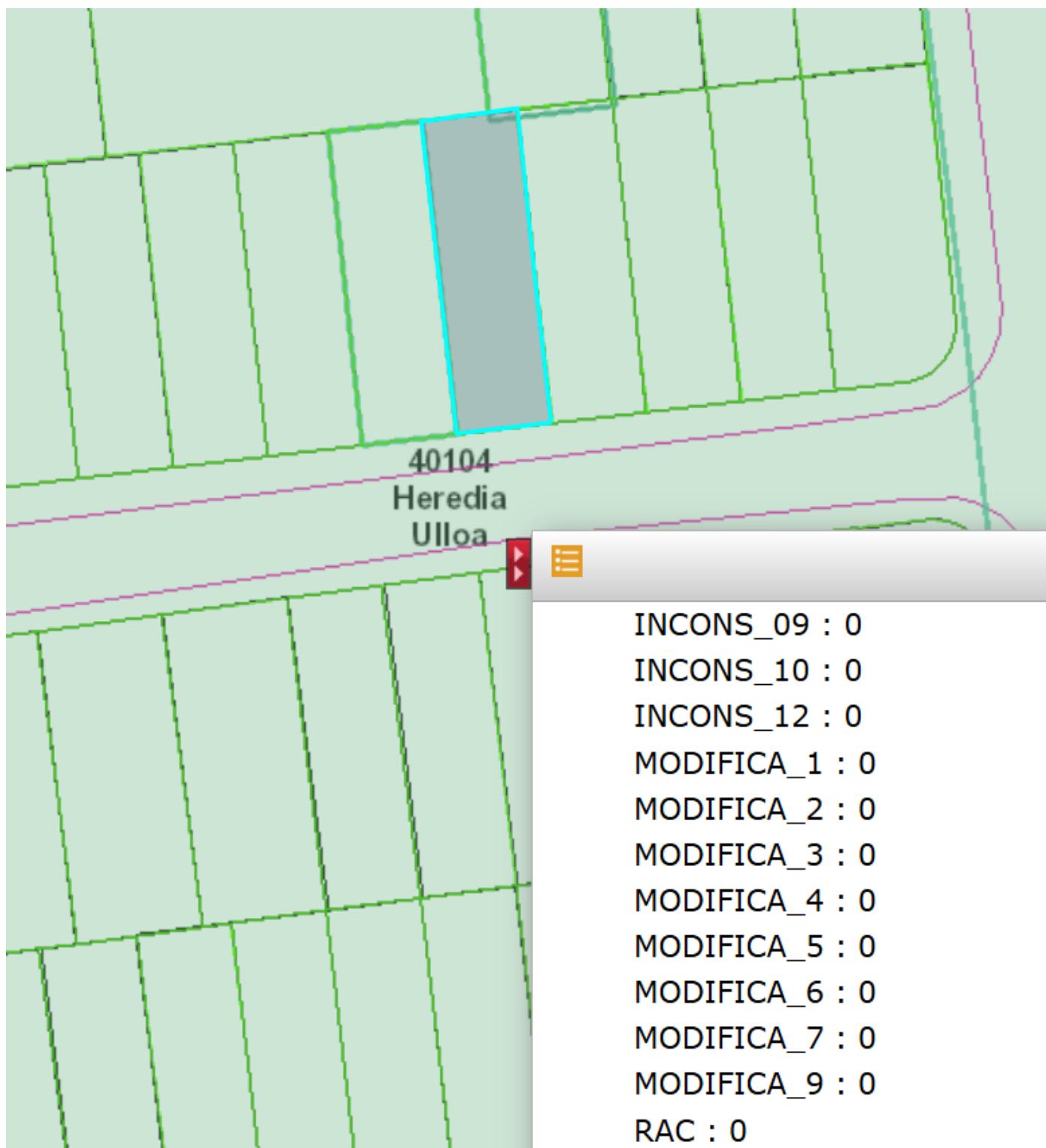
214-40104012676000-2025-U



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.

CERTIFICADO CATASTRAL

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 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.