

AVALÚO DE FINCA URBANA

INFORME DE AVALÚO

OFICINA

214 - DIRECCIÓN DE BIENES

214-40204016573800-2026-U

PROPÓSITO DEL AVALÚO

administracion bienes

NOMBRE SOLICITANTE (S)

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA- exdeudor GRISELDA DEL
SOCORRO MARTINEZ ANGULO Bien 10260-1

Céd. Jurídica 4-000-001021

NOMBRE PROPIETARIO (S)

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

Céd. Jurídica 4-000-001021

Proporción de Derechos

100%

UBICACIÓN DEL BIEN

Provincia: 04 - HEREDIA
Cantón: 02 - BARVA
Distrito: 04 - SAN ROQUE
Localidad: San Roque

DIRECCION EXACTA

de la iglesia de San Lorenzo de Heredia 1.1km este, 40m norte, es residencial el Portico, 4 lote a mano izquierda
/2V76+QGP San Roque, Heredia

REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA

Inscripción de la Finca Según el Registro y el Plano
Plano de catastro N° H-0533157-1998 178,35 m2
Identificador Predial 40204016573800 178,35 m2
Diferencia de medidas Porcentaje: 0,00% 0,00 m2 Demasía NO

AVALÚO

VALOR DEL TERRENO ₡35.456.871,75
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES ₡43.285.594,00
VALOR TOTAL DEL BIEN ₡78.742.465,75VALOR EN LETRAS: SETENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS
SESENTA Y CINCO COLONES 75/100Tiempo estimado para la venta del bien 9 meses Ambito máximo de mercado potenci Local
Uso predominante del bien: Residencial Horizontal Especifique vivienda unifamiliar de uan planta
MONTO DE LA POLIZA NO MENOR A ₡43.285.594,00

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA

SÍ

OBSERVACIONES
GENERALES

el bien cumple con lo necesario para ser tomado como garantia por el bnrc, sin embargo La vivienda se encuentra en buenas condiciones generales de conservación; sin embargo, requiere labores de mantenimiento básico, tales como limpieza profunda y pintura general. Asimismo, se recomienda la colocación de varias luminarias, la instalación de aspersores en las duchas y la revisión del sistema eléctrico.

Durante la inspección se observó la ausencia de tapas en las cajas ortogonales, así como la falta de la tapa del tablero principal, por lo que se considera necesario realizar las correcciones correspondientes para garantizar condiciones adecuadas de seguridad y funcionamiento.

Nombre del Perito Alexander Fernandez Chinchilla

ALEXANDER VINICIO FERNANDEZ CHINCHILLA (FIRMA)
PERSONA FISICA, CPF-01-1310-0601.
Fecha declarada: 20/04/2026 11:33:37 AM

Tipo de Profesional Arquitecto Carnet a22794

Esta es una representación gráfica únicamente,
verifique la validez de la firma.

Código Perito SIACC

Identificación N°

1-1310-0601

Nombre de la empresa

Cód. Empresa 00000291

Nombre y firma representante legal de la empresa:

Fecha inspección: 17 abril 2026

Fecha informe: 19 abril 2026

Números telefónicos para contacto

8833378

Correo electrónico / Dirección WEB arquitectoalexanderfernandez@gmail.com

AVALÚO DEL TERRENO						214-40204016573800-2026-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											TC:	€0,00/\$
Características	SUJETO	COMPARABLES										
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor	
VALOR €/m²		145.214,52		221.402,21		181.818,18		0,00		0,00		
Área	178	303	1,1919	271	1,1488	385	1,2899	1,0000		1,0000		
Frente	8	10	0,9457	12	0,9036	10	0,9457	1,0000		1,0000		
Tipo de vía	3	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000	1,0000		1,0000		
servicios1	4	2	1,0618	4	1,0000	4	1,0000	1,0000		1,0000		
servicios2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	1,0000		1,0000		
Ubicación	5	5	1,0000	3	0,8009	5	1,0000	1,0000		1,0000		
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000		
Negociación	0	0%	1,0000	0%	1,0000	10%	0,9000	1,0000		1,0000		
amenidades	4	3	1,0500	3	1,0500	2	1,1053	1,0000		1,0000		
nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	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		1,2568		0,8730		1,2135		1,0000		1,0000		
Valores Homologados		182.501,73		193.275,29		220.638,58						
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	€198.805 /m2			Valor ajustado	€198.805 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor seccione	1,0000			Área	178,35 m2			€0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€198.805,00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€35.456.871,75						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	LOTE 9 DEL BLOQUE A					vivienda						
SUR	LOTE 7 DEL BLOQUE A					vivienda						
ESTE	CALLE PUBLICA					calle publica						
OESTE	LOTE 10 DEL BLOQUE A					vivienda						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
VERTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
1	484.796					1.107.346					1.111	
Plus Code:			2V76+QGP San Roque, Heredia									
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Lote en Barva de Heredia 303m2 44mill colones https://crcasas.com/view/OrDAYfyZBIH6cu956Jpn				Oferta		8880-9254			19/4/26		
					Coordenadas	Este	n/a	Norte	n/a			
2	Lote esquinero en venta en Puente Salas 70mill colones 385m2 https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/lote-esquinero-en-venta-en-puente-salas/32249979				Oferta					19/4/26		
					Coordenadas	Este	n/a	Norte	n/a			
3	LOTE EN BARVA 60mill colones 271m2 https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/vendo-lindo-lote-en-barva/32251754				Oferta					19/4/26		
					Coordenadas	Este	n/a	Norte	n/a			

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-40204016573800-2026-U	
VIAS DE COMUNICACION			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Terciaria		Caño	Sí	
Material	Asfalto		Cuneta	Sí	
Ancho de vía	14,00 m		Cordón	Sí	
Acera	Sí		ACCESO A LA FINCA		
			Calle pública		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONOMICOS	
Teléfono	Sí	varios	Internet por Cable	Sí	varios
Alumbrado	Sí	esph	Jardines y Parques	Sí	a 160 m
Electricidad	Sí	esph	Transporte Público	Sí	a 40 m
Agua Potable	Sí	aya	Edificios Comerciales	Sí	a 160 m
Señal celular	Sí	varios	Recolección de basura	Sí	a 0 m
TV por Cable	Sí	Edificios públicos / comunales		Sí	a 100 m
Medidores instalados	Sólo Electricidad				
				Clase social Media	
				Clase social zonas cercana: Media	
				Densidad poblacional Alta	
				Actividad del lugar residencial	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	8,00 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	22,37 m		Pendiente %	0	
Relación:	2,79625		Tipo de vía:	3	
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, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:					
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia a construcción	0,00 m	Possibilidad 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: 100,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVAMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO		ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY			
18/4/26		SERVIDUMBRE TRASLADADA, no se observan afectaciones en sitio			
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble: NO					
OBSERVACIONES					
Se trata de un lote residencial con vivienda. Según la consulta realizada a la CNE, no se observan afectaciones por amenazas naturales. Asimismo, en la inspección de campo no se evidencian afectaciones derivadas de los gravámenes que recaen sobre el inmueble.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-40204016573800-2026-U		
CONSTRUCCIONES												
Forma de explotación	Area m²	V. Unit. ¢ / m²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m²	
vivienda vc03	160,00	365.000	58.400.000	65	25	B	0,7337	0,9748	41.768.320,00	46,5	261.052	
area de tendido	18,00	125.000	2.250.000	65	25	I	0,7337	0,9191	1.517.274,00	43,8	84.293	
			-						-			
TOTAL	178,00		60.650.000						43.285.594,00			
OBRAS COMPLEMENTARIAS												
Forma de explotación	Area m²	V. Unit. ¢ / m²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m²	
			-						-			
			-						-			
			-						-			
TOTAL	-		-						-			
MEJORAS AL TERRENO												
Forma de explotación	Area m²	V. Unit. ¢ / m²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m²	
			-						-			
			-						-			
			-						-			
TOTAL			-						-			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES												
CONSTRUCCIONES									¢43.285.594,00			
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0,00			
VALOR TOTAL									¢43.285.594,00			
METODO DE DEPRECIACION												
DEFINICIONES												
Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m², o unidades		Estado	Estado físico del bien (Actual)								
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo		Factor Depre.	Factor de Depreciación								
VRN	Valor de Reposición Nuevo		Factor Estado	Factor de Estado								
VUT	Vida Util Total estimada del bien		VNR	Valor Neto de Reposición								
Edad	Edad del bien (años de construido)		VUR	Vida Util Remanente								
Método de depreciación utilizado: <i>Ross-Heidecke</i>												
										ESTADO	O	OPTIMO
											MB	MUY BUENO
											B	BUENO
											I	INTERMEDIO
											R	REGULAR
											D	DEFICIENTE
										ESTADO	M	MALO
											MM	MUY MALO
										ESTADO	DM	DEMOLICION

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-40204016573800-2026-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente vivienda Uso predominante: Residencial Horizontal
Estado de la edificación: Existente Avance: 100% Presupuesto: ₡
Nombre del Profesional Responsable de la obra:
Nombre del Desarrollador:
Número de Contrato CFIA: No.de licencia (permiso) municipal de construcción:
Documentos de construcción adicionales:
Propiedad utilizada por: En desuso Nombre:
Vigencia del contrato de arrendamiento:
Área construcción principal: 160,00 m2 Porcentaje de cobertura: 89% Año de construcción: 2001

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:			vc03	NÚMERO DE NIVELES:		1
Estructura	se asume placa corrida de concreto			Sistema eléctrico:		
Paredes	paredes de bloques de concreto con acabado en repello fino			Cableado entubado:	Sí Parcial	Interruptor:
Entrepiso	no aplica			Tablero eléctrico (caja de breaker):	Sí	Disyuntor
Estruc. Techo	de cercas de tubo metalico tipo perlin con soporte para cielos en madera			Estado General:	Bueno	*Inspección vía muestra*
Cubierta	metalica de hg ondulado			Sistema de evacuación pluvial:		
Cielos	de tablilla de madera			Canoas y bajantes:	Sí Total	Estado:
Pisos	ceramico			Otro sistema (indique)		Bueno
Fachada	sencilla con amplio ventanal					
Aposentos	cochera para dos vehiculos,, sala, comedor, cocina, 1 dormitorio principal, 2 dormitorios secundarios, dos baños completos, 1 area de bodega u oficina, area de pilas y area de tendido			Tanques de Gas:		
Parqueos	2	Ubicación:		Gas LP:	Ubicación:	
Otros				En caso de encontrarse dentro, adjuntar fotografías de la ubicación y estado		
Red de agua caliente	no hay			Estado Físico y de Mantenimiento General:		
Tanque captación de agua	no hay			Paredes	Bueno	Cielos
				Pisos	Bueno	Cubierta
					Bueno	Bueno
Fisuras				Apreciación visual de desplome		
Repellos Leve		Pisos Leve		Paredes Ningunc	Pisos Ninguno	Cielos Leve

OBSERVACIONES

El bien en cuestión corresponde a una vivienda unifamiliar ubicada en San Roque de Barva de Heredia, específicamente en el Residencial El Pórtico, lote 8.

La vivienda se encuentra en buenas condiciones generales de conservación; sin embargo, requiere labores de mantenimiento básico, tales como limpieza profunda y pintura general. Asimismo, se recomienda la colocación de varias luminarias, la instalación de aspersores en las duchas y la revisión del sistema eléctrico.

Durante la inspección se observó la ausencia de tapas en las cajas ortogonales, así como la falta de la tapa del tablero principal, por lo que se considera necesario realizar las correcciones correspondientes para garantizar condiciones adecuadas de seguridad y funcionamiento.

En cuanto a su distribución, la propiedad cuenta con área de cochera con portón eléctrico con capacidad para dos vehículos, espacio destinado para oficina o bodega, sala, comedor, cocina, área de pilas, área de tendido, un dormitorio principal y dos dormitorios secundarios, todos con mueble de clóset, así como dos baños completos.

ANEXO FOTOGRAFICO

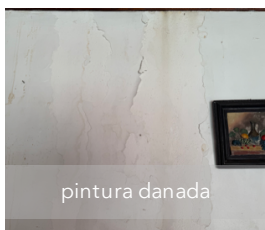
214-40204016573800-2026-U


Entorno y
vía

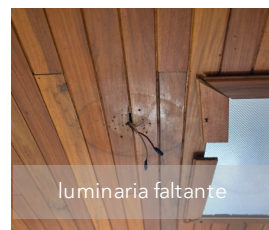

Frente



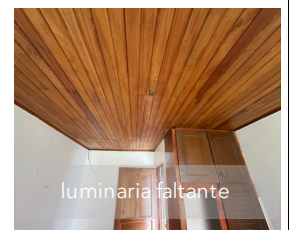
pintura deteriorada



pintura danada



luminaria faltante



luminaria faltante



puerta de closet faltante



aspersor faltante

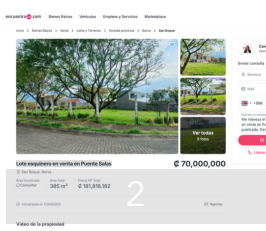

Sistema
eléctrico

Sistema
eléctrico

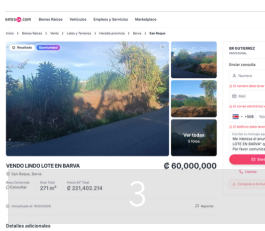
FOTOGRAFIAS DE COMPARABLES



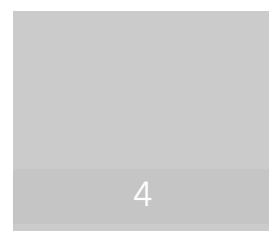
1



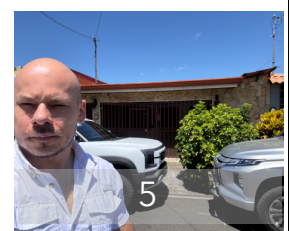
2



3



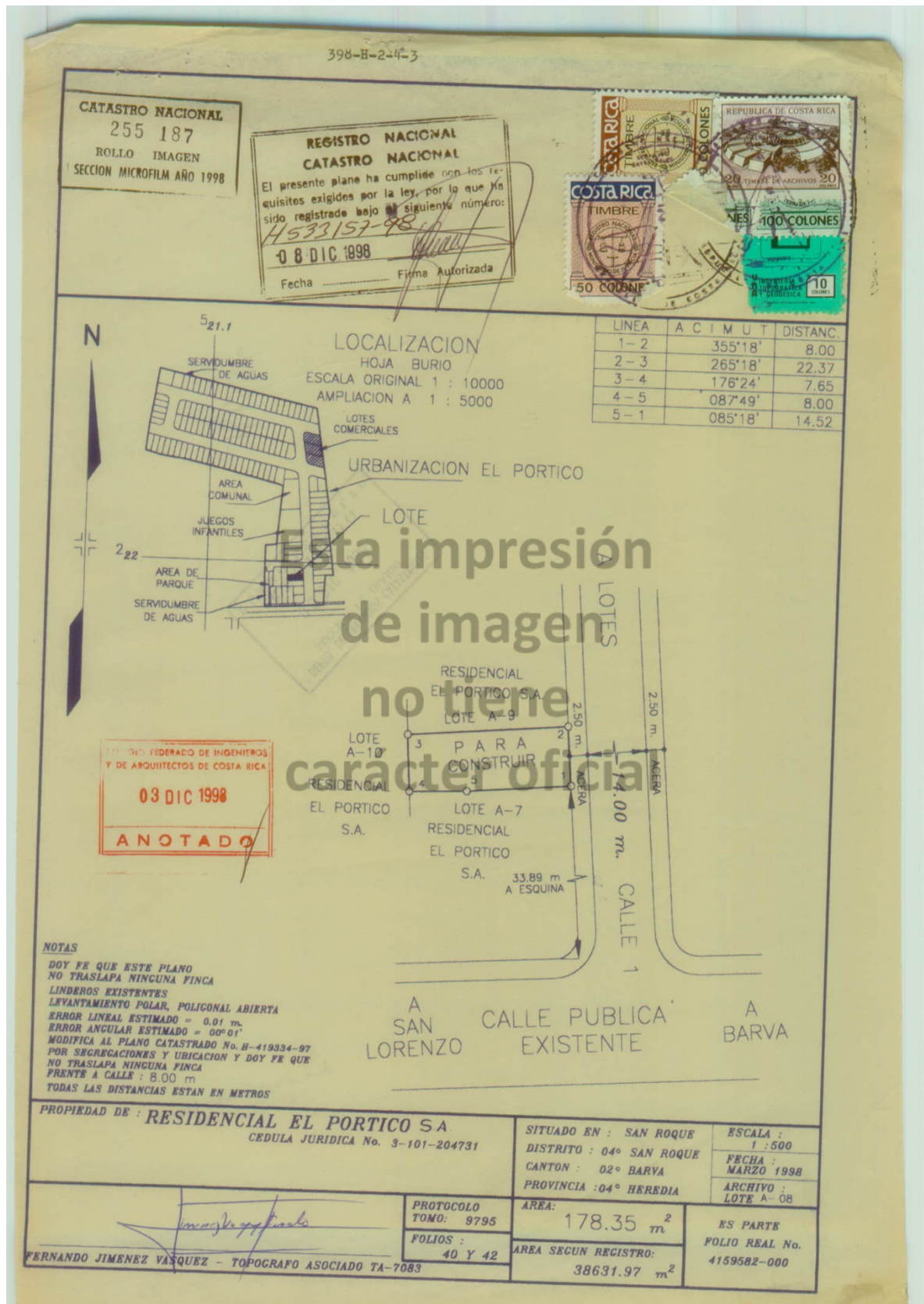
4



5

PLANO DE CATASTRO

214-40204016573800-2026-U



INFORME REGISTRAL

214-40204016573800-2026-U

19/4/26, 7:38 p.m.

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 165738--000

PROVINCIA: HEREDIA FINCA: 165738 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: BLOQUE A TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 4-SAN ROQUE CANTON 2-BARVA DE LA PROVINCIA DE HEREDIA
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:
NORTE : LOTE 9 DEL BLOQUE A
SUR : LOTE 7 DEL BLOQUE A
ESTE : CALLE PUBLICA
OESTE : LOTE 10 DEL BLOQUE A

MIDE: CIENTO SETENTA Y OCHO METROS CON TREINTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:H-0533157-1998
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL:402040165738__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
4-00159582	000	FOLIO REAL
4-00165738	001	FOLIO REAL
4-00165738	002	FOLIO REAL
4-00165738	000	FOLIO REAL
4-00165738	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 65,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: SESENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN MIL
NOVECIENTOS NOVENTA Y UN COLONES CON SESENTA CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2025-00771805-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 07-OCT-2025

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA

about:blank

1/2

19/4/26, 7:38 p.m.

about:blank

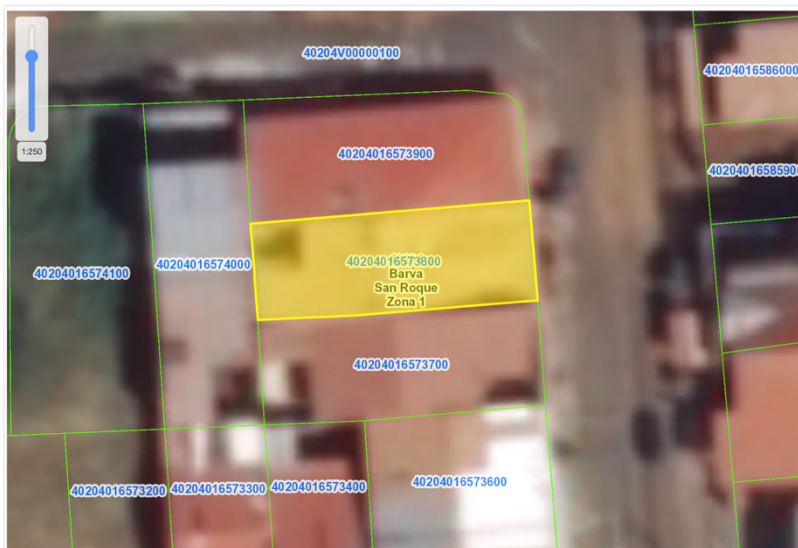
CITAS: 373-05013-01-0901-001
FINCA REFERENCIA 4079913 000
AFECTA A FINCA: 4-00165738 -000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 19-04-2026 a las 19:35 horas

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

CERTIFICADO INMOBILIARIO

214-40204016573800-2026-U



Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano												
Provincia	4 - HEREDIA														
Cantón	402 - BARVA														
Distrito	40204 - SAN ROQUE														
ID predio	40204016573800														
Número finca	4-0165738-0-0														
Área Plano	178.35 m²														
Catastrado															
Área Según Registro	178.35 m²														
Cautelar	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tomo-Asiento</th> <th>Tipo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">No tiene Trámites Administrativos asociados</td> </tr> </tbody> </table>			Tomo-Asiento	Tipo	No tiene Trámites Administrativos asociados									
Tomo-Asiento	Tipo														
No tiene Trámites Administrativos asociados															
Plano	405331571998														
ABRE	0														
Relación	1 - Relacion uno a uno														
Inconsistencias	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>1 - N</td> <td>2 - N</td> <td>3 - N</td> <td>4 - N</td> </tr> <tr> <td>5 - N</td> <td>6 - N</td> <td>7 - N</td> <td>8 - N</td> </tr> <tr> <td>9 - N</td> <td>10 - N</td> <td>12 - N</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			1 - N	2 - N	3 - N	4 - N	5 - N	6 - N	7 - N	8 - N	9 - N	10 - N	12 - N	
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N												
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N												
9 - N	10 - N	12 - N													
Modificaciones	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>1 - N</td> <td>2 - N</td> <td>3 - N</td> <td>4 - N</td> </tr> <tr> <td>5 - N</td> <td>6 - N</td> <td>7 - N</td> <td>9 - N</td> </tr> </tbody> </table>			1 - N	2 - N	3 - N	4 - N	5 - N	6 - N	7 - N	9 - N				
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N												
5 - N	6 - N	7 - N	9 - N												

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES

Calificación de la Liquidez		ALTA	
1	Informe de avalúo N°:	214-40204016573800-2026-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Alexander Fernandez Chinchilla	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Sí
5	Monto del avalúo	78.742.465,75	Monto solicitado: 61881991,59
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	el bien cumple con lo necesario para ser tomado como garantía por el bñer, sin embargo La vivienda se encuentra en buenas condiciones generales de conservación; sin embargo, requiere labores de mantenimiento básico, tales como limpieza profunda y pintura general. Asimismo, se recomienda la colocación de varias luminarias, la instalación de aspersores en las duchas y la revisión del sistema eléctrico.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	alexander fernadnez chinchilla	Emp. N° 291
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	20/4/26	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)