

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-40803011885400-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		AVALUO DE VIVIENDA			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
UNIDAD APOYO	TEC. DIRECCION BIENES BNCR		Céd. Jurídica 4-000-001021		
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO	NACIONAL	COSTA RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021		Proporción de Derechos 100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	04 - HEREDIA				
Cantón:	08 - FLORES				
Distrito:	03 - LLORENTE				
Localidad:	LOS ANGELES				
DIRECCIÓN EXACTA					
Del Super mercado Los Angeles 50m al sur casa esquinera. Calle Badilla. PLUS CODE VRP+MQ6, FLORES HEREDIA					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	H-717904-1987		160,44 m2		
Identificador Predial	40803011885400		160,44 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢28 691 966,52			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢7 540 426,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢36 232 392,52			
VALOR EN LETRAS:		TREINTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS COLONES 52/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local	
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:		LOTE CON CASA UNA PLANTA	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢7 540 426,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA		SI			
OBSERVACIONES GENERALES					
Nombre del Perito MARLENE MARTINEZ RODRIGUEZ					
Tipo de Profesional	ARQUITECTO	Carnet	A-2165	Firma del Perito	
Código Perito SIACC	318	Emp.	731	Identificación N°	6-0137-0825
Nombre de la empresa	MARLENE MARTINEZ RODRIUGEZ			Cód. Empresa	00000731
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:	29 julio 2025	Fecha informe:	29 julio 2025		
Números telefónicos para contacto					83848203
Correo electrónico / Dirección WEB					marlemar08@hotmail.com

AVALUO DEL TERRENO					214-40803011885400-2025-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		257 353,00		142 086,00				0,00		0,00	
AREA	160,44	136,00	0,9469	175,95	1,0682	1,0000		1,0000		1,0000	
FORMA	REGULAR	REGUL	1,0000	REGL.	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
UBICACIÓN	SQUINER	MEDIN.	0,8500	MEDIN	1,1000	1,0000		1,0000		1,0000	
SERVICIO1	4	4	1,0000	4	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
SERVICIO2	16	16	1,0000	16	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
TOPOGRAFIA	PLANO	PLANO	1,0000	PLANO	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
FAC. NEG.	BUENA	BUENA	1,0000	BUENA	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		1,0000		1,0000	
			1,0000		1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		0,8049		1,1750		1,0000		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		207 134,42		166 953,89							
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
Retiro	0,0000		Área afectada			7,04 m2		futura ampliacion de vía (.88m de retiro indicada)			
	1,0000		Área afectada			0,00 m2					
	1,0000		Área afectada			0,00 m2					
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€187 044 /m2			Valor ajustado		€178 833 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	0,9561			Área		160,44 m2		€/ m2			
VALOR UNITARIO FINAL						€178 833,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€28 691 966,52					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	RAUL CORELLA					CASA DE HABITACION BLOQUES CONCRETO					
SUR	RAUL CORELLA					CALLE PUBLICA					
ESTE	CALLE PUBLICA CON 8,00M DE FRENTE					CALLE PUBLICA					
OESTE	RAUL CORELLA					CASA DE HABITACION BLOQUES CONCRETO					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	482 064					1 105 144					1 053
2	485 114					1 099 441					1 055
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Urb. Siglo XXI plano , regular medianero, venden en 37,000,000 136m Se negocia en 35.000.000-				Oferta		88604810			29/7/2025	
					Coordenadas		Este	482 320	Norte	1 105 015	
2	Internet. Lote con casa área 155m2 35.000.00 col ,lote 175,95m2 25000000venden en 60,000,000,				Oferta		Internet Inm Villalobos			25/3/2025	
					Coordenadas		Este	No se tomo	Norte	27--07-2025	
3											
					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

4						
		Coordenadas	Este		Norte	
5						
		Coordenadas	Este		Norte	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-40803011885400-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Terciaria		Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Acueducto Sanitario
Ancho de vía	9,00 m		Cordón	SÍ	Alcantarillado pluvial
Acera	SÍ		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ	Clase social	Media Baja
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 200 m	Clase social zonas cercanas	Media Baja
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 25 m	Densidad poblacional	Media
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 50 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ a 0 m	RESIDENCIAL	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 1500 m		
Medidores instalados	Teléfono Agua y Electricidad				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	8,00 m		Nivel sobre calle:	0,30 m	
Fondo:	20,00 m		Pendiente %	Plano	
Relación:	2,5		Tipo de vía:	3	
Servicios	S1	4	Ubicación:	Esquinero	
	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	No	Distancia	0,00 m	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: 95,80%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
28/7/2025	NO APLICA				
OBSERVACIONES					
Lote con una casa de habitación de una planta, se encuentra en regular estado de mantenimiento y sistema constructivo , cielos abiertos pandeados, huecos en aleros , pintura en general ; la cochera y un agregado de un espacio de sala. No se incluyen ya que estan contruidos en la zona de retiro de futura ampliación de vía, indicado en el plano de catastro de ,88cm y abarca estas construcciones de cochera y salita. Agregado techado posterior tampoco por su mal estado constructivo. Se observa su instalación eléctrica en mal estado y sin cumplir con el nuevo código eléctrico.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-40803011885400-2025-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 1plta primaria	64,00	275 000	17 600 000	60	38	R	0,4828	0,8190	6 959 296,00	23,7	108 739	
			-						-			
			-						-			
			-						-			
			-						-			
TOTAL	64,00		17 600 000						6 959 296,00			
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	
Tapias	30,00	60 000	1 800 000	50	38	B	0,3312	0,9748	581 130,00	16,1	19 371	
			-						-			
			-						-			
TOTAL	30,00		1 800 000						581 130,00			
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	
			-						-			
			-						-			
			-						-			
TOTAL			-						-			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES												
CONSTRUCCIONES			¢6 959 296,00									
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢581 130,00									
VALOR TOTAL			¢7 540 426,00									
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN										ESTADO	O MB B I R D M MM DM	ÓPTIMO
DEFINICIONES												MUY BUENO
Área	Dimensión de la construcción			Estado	Estado físico del bien (Actual)							BUENO
	Medida en metros, m2, o unidades			Factor Depre.	Factor de Depreciación							INTERMEDIO
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado	Factor de Estado							REGULAR
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VNR	Valor Neto de Reposición							DEFICIENTE
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VUR	Vida Útil Remanente							MALO
Edad	Edad del bien (años de construido)											MUY MALO
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke								DEMOLICIÓN



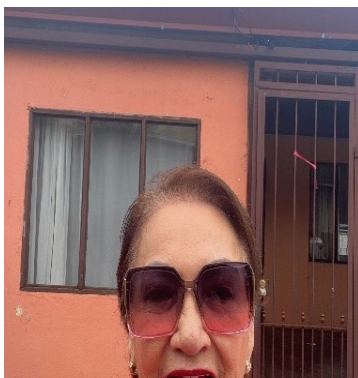
DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				214-40803011885400-2025-U															
CONSTRUCCIONES																			
Tipo de construcción existente: Casa de habitación de una s planta		Uso predominante: Residencial																	
Estado de la edificación: Existente		Avance: 0%		Presupuesto: ¢															
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:																			
Área construcción principal: 64,00 m2		Porcentaje de cobertura: 45%		Año de construcción: 1987															
DETALLE DE ELEMENTOS																			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VCO1		NÚMERO DE NIVELES: UNO																	
Estructura	Mampostería confinada	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #003366; color: white;"> <th colspan="2">Sistema eléctrico:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Entubado Conduit</td> <td>NO PARCIAL</td> </tr> <tr> <td>Porcentaje</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Caja breaker</td> <td>SI</td> </tr> <tr> <td>Interruptor</td> <td>Cuchilla</td> </tr> <tr> <td>Estado General</td> <td>Regular</td> </tr> <tr> <td>Gas LP</td> <td>Ubicación</td> </tr> </tbody> </table>				Sistema eléctrico:		Entubado Conduit	NO PARCIAL	Porcentaje	100%	Caja breaker	SI	Interruptor	Cuchilla	Estado General	Regular	Gas LP	Ubicación
Sistema eléctrico:																			
Entubado Conduit	NO PARCIAL																		
Porcentaje	100%																		
Caja breaker	SI																		
Interruptor	Cuchilla																		
Estado General	Regular																		
Gas LP	Ubicación																		
Paredes	Bloues de concreto																		
Entrepiso																			
Techos	Madera																		
Cubierta	Hierro galvanizado																		
Cielos	Tablilla de madera																		
Pisos	Mosaico																		
Fachada	Sencilla en su arquitectura																		
Aposentos : sala- comedor-cocina, 3cuarto,pilas,																			
Baños	Uno completo con puertas de aluminio anodizado regulares	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #003366; color: white;"> <th colspan="4">Estado Físico y Mantenimiento:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Paredes</td> <td>Regular</td> <td>Cielos</td> <td>Regular</td> </tr> <tr> <td>Pisos</td> <td>Regular</td> <td>Cubierta</td> <td>Regular</td> </tr> </tbody> </table>				Estado Físico y Mantenimiento:				Paredes	Regular	Cielos	Regular	Pisos	Regular	Cubierta	Regular		
Estado Físico y Mantenimiento:																			
Paredes	Regular					Cielos	Regular												
Pisos	Regular					Cubierta	Regular												
Otros																			
Red de agua caliente																			
Tanque captación de agua																			
APRECIACIÓN VISUAL DE DESPLOME																			
Fisuras		Repellos																	
Leve		Paredes Leve		Pisos Leve															
Leve				Cielos Importante															
				cochera															
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			Equivalente al: 0,0%																
2																			
3																			
4																			
5																			
6																			
7																			
OBSERVACIONES																			
La instalación eléctrica , y agua están cortada. Se solicita hacer una revisión general de la instalación eléctrica. Posee un agregado de cochera y una salita que no se incluyen porque se indica en el plano de catastro retiro de ,88cm y se construyó sin respetarlo y podría posterior ser demolido . Como una construcción es una unidad constructiva con sus destino de uso, no se puede incluir parcial.																			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-40803011885400-2025-U



CONTEXTO URBANO



PERITO



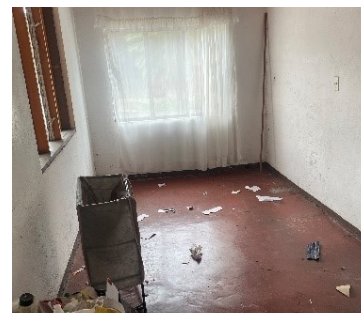
FACHADA PRINCIPAL



COCHERA QUE NO SE INCLUYE PORQUE ESSTA EN ZONA D ERETIRO VIAL



SALA-COMEDOR



PERITO AUMENTO EN ZONA DE RETIRO VIAL NO SE INCLUYE



VISTA FRONTAL DE LA VIVIENDA FACHADA QUE NO SE INCLUYE

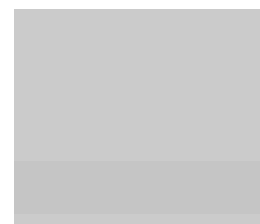
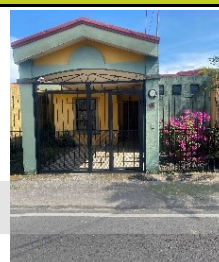
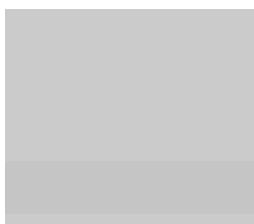
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



#1

RINCHI CORTES UNIDAD EN HERENCIA
DE CASA Y APARTAMENTO EN HERENCIA
Xochimilco, San Jacinto del Norte, Libero: Urbanización Siglo XXI casa 104.
Terreno: 175.95 m²
Construcción: 155 m²
COT
LA
SITUACION
n. de piso.
se para los vehículos.
METRO
LA
SITUACION
VALOR: \$10,000,000

#11





MEDIDOR



CUCHILLA Y GRIETA PARED



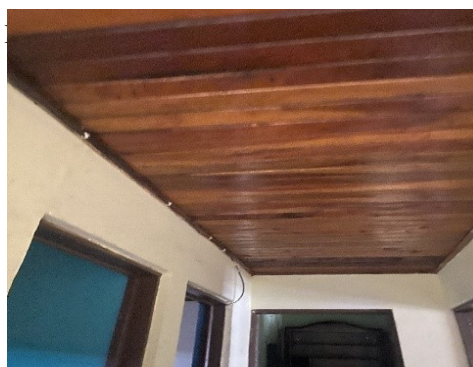
COCINA



BAÑO



PARED CON PAREDES CON DAÑOS EN



CIELOS PANDEADOS Y CON HENDIJAS

214-40803011885400-2025-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 valorador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

ESTUDIO DE REGISTRO

214-40803011885400-2025-U

cumentos/respConsultaNumeroFinca.aspx

A"

CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 118854---000**PROVINCIA:** HEREDIA **FINCA:** 118854 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UNA CASA**SITUADA EN EL DISTRITO 3-LLORENTE CANTON 8-FLORES DE LA PROVINCIA DE HEREDIA****FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA****LINDEROS:**

NORTE : RAUL CORELLA

SUR : RAUL CORELLA

ESTE : CALLE PUBLICA CON 8M

OESTE : RAUL CORELLA

MIDE: CIENTO SESENTA METROS CON CUARENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS**PLANO:**H-0717904-1987**FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:**NO HAY**IDENTIFICADOR PREDIAL:**408030118854__

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE HEREDIA NUMERO 118854 Y ADEMAS PROVIENE DE 106630 000

VALOR FISCAL: 23,762,664.00 COLONES**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: DIECIOCHO MILLONES COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

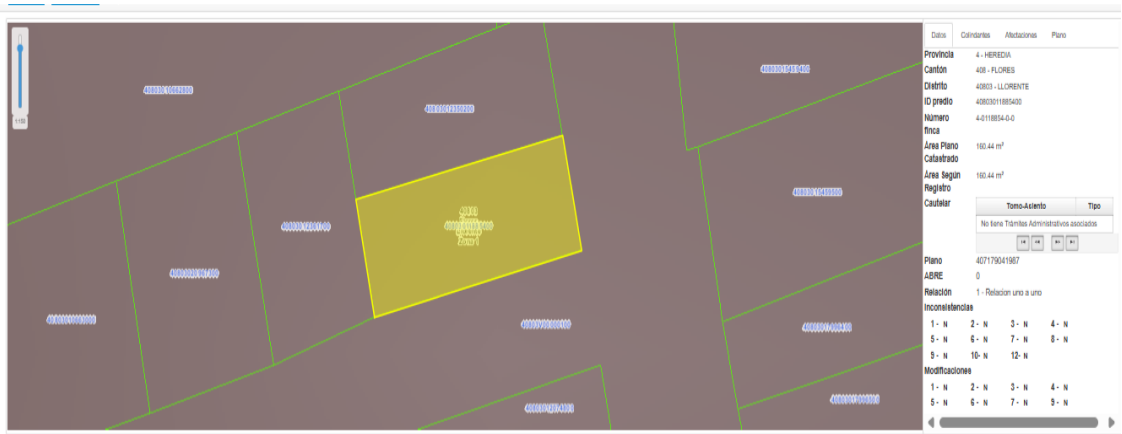
PRESENTACIÓN: 2024-00835966-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 09-DIC-2024

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

Emitido el 28-07-2025 a las 22:17 horas



Datos	Calcular	Afectaciones	Plano
Provincia	4 - HEREDIA		
Canton	408 - FLORES		
Credito	40803 - LLORENTE		
ID predio	40803011805403		
Numero	4-0118054-0-0		
Area Plano	180.44 m²		
Area Catastrado	180.44 m²		
Area Segun Registro			
Calcular			
Tomo-Aciento			
No tiene Tierras Administrativas asociadas			
Plano	407179041967		
ABRE	0		
Relacion	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	11 - N	12 - N
Modificaciones			
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-40803011885400-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	UNIDAD APOYO TEC. DIRECCION BIE	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	MARLENE MARTINEZ RODRIGUEZ	Empresa: MARLENE MARTINEZ RODRIU
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	36 232 392,52	Monto solicitado: 18 000 000,00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7			
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	MARLENE MARTINEZ RODRIGUEZ	Emp. N° 318
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	1/8/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)