

Fecha: 27/01/2025

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: PLUS CODE: XVHX+VMV Rincón de Sabanilla, Heredia Province, CONDOMINIO HORIZONTAL VERTICAL RESIDENCIA 4-HER 2-Rincón de Sabanilla 9-San Pablo

Número de Avalúo: 5174452

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤12 meses

Valor Concluido: 66.365.451

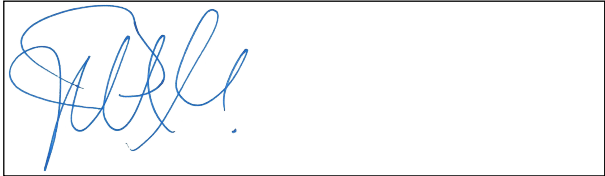
AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 24/01/2025

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

Observaciones Generales:
NINUGNA

FIRMA:



Nombre: JOSE MANUEL BLANCO MAZARIEGOS

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 1-1000-0156

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-4090201339560F-2025-C

Liquidez: Alta

NAS No.: 5174452

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: JOSE MANUEL BLANCO MAZARIEGOS	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214			EMPRESA: Perito Externo - JOSE MANUEL BLANCO MAZARIEGOS	
SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		IDENTIFICACIÓN N°: 1-1000-0156		TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil	
CLIENTE: 8313-1 JORGE ENRIQUE JIMENEZ ARCE		CORREO: jblancom@cfa.or.cr		TELÉFONO: 8347-1927 OTRO: 2240-1686	
CORREO: farayac@bncr.fi.cr		TELÉFONO: 2211-4091 IDENTIFICACIÓN N°: 1-1167-0537			

PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%		
	PROVINCIA: 4 HER CANTON: 9 San Pablo		DISTRITO: 2 Rincón de Sabanilla LOCALIDAD: CONDOMINIO HORIZONTAL VERTICAL RESIDENCIAL LOS VOLCANES		
DIRECCIÓN EXACTA: PLUS CODE: XVHX+VMV Rincón de Sabanilla, Heredia Province, CONDOMINIO HORIZONTAL VERTICAL RESIDENCIA		IDENTIFICADOR PREDIAL: 4090201339560F PLANO DE CATASTRO N°: H-1815419-2015		ÁREA REGISTRADA: 79 m²	
ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Heredia		USO PREDOMINANTE: Residencial		OCUPADO POR: DESOCUPADO VIGENCIA CONTRATO: 24/01/2025	
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		☒ REVALORACIÓN DE ACTIVOS		
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): CONDOMINIO HORIZONTAL VERTICAL RESIDENCIAL LOS VOLCANES		
USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Vertical		DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: APARTAMENTO		
ID. PREDIAL FINCA MATRIZ: 4090100038280M		ID. PREDIAL FINCA FILIAL: 4090204133950F FINCA FILIAL N°: 54		
ÁREA M² FINCA MATRIZ: 12.946,39 m²		ÁREA M² FINCA FILIAL: 79 m²		
ÁREA M² PLANO CATASTRO: 79 m²		ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: 79 m²		
FACTOR DE COPROPIEDAD: 0,0123283		ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO: 159,61 m²		

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):		0	15
TENDENCIA DISTRITO: ☒ Aumentando ☐ Estable ☐ Transición ☐ Disminuyendo ☐ Otro	RANGO DE PRECIOS:		40.000	100.000	
DENSIDAD: ☐ Mayor a 75% ☒ 25 - 75% ☐ Menor de 25% ☐ Rural	VISIÓN DEL MERCADO OFERTA:		☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja		
NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media ☐	DEMANDA:		☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja		
ZONAS CERCANAS: ☐ Alta ☒ Media ☐ Baja ☐	TENDENCIA DE PRECIOS:		☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Disminuyendo		
FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno	ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ SI ☐ No				

COMENTARIOS:
CONDOMINIO HORIZONTAL VERTICAL RESIDENCIAL LOS VOLCANES. CONSTA DE 2 TORRES CON 7 PISOS DE ALTURA, 6 DE LOS CUALES ESTÁN CONFORMADOS POR 7 APARTAMENTOS CADA UNO, Y EN EL SÉPTIMO PISO SE ENCUENTRAN ÁREAS COMUNES: LAVANDERÍA, GUARDERÍA, GIMNASIO Y SALÓN VIP.

CUENTA CON UNA SEGUNDA ÁREA COMÚN QUE INCLUYE PISCINA, BBQ Y SPA.

TERRENO / FINCA	DIMENSIONES: 10,9 X 8,33 ☒ m ☐ ha.		SERVICIOS: ☒ Teléfono ☒ Señal Celular ☒ Alcantarillado ☒ Sistema Sanitario ☒ Caño	
	ÁREA APLICABLE: 79 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 ☒ Cordón		
PENDIENTE: No Aplica		☒ Aluminado ☒ TV por Cable		
ZONIFICACIÓN: Residencial		ELECTRICIDAD: ☒ SI Tiene ☐ No Tiene		
FUENTE: OBSERVACIÓN VISUAL EN SITIO		TIPO DE RUTA: ☐ Primaria ☒ Secundaria ☐ Terciaria ☐ Camino Vecinal ☐ Calle Local		
ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: ☐ SI ☒ No		MATERIAL: Asfalto		
ESTADO FÍSICO: Óptimo		ANCHO DE VÍA: 14 M		
POSIBILIDAD DE DAÑOS: ☐ SI ☒ No Ninguno		TRANSPORTE PÚBLICO: ☒ SI ☐ No Distancia menor a 1000 m		
CUERPO DE AGUA CERCANO: ☐ SI ☒ No Ninguno		JARDINES/PARQUES: ☒ SI ☐ No		
DESLIZAMIENTO: ☐ SI ☒ No Ninguno		EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia entre 1500 m y 2500 m		
EXISTEN GRAVÁMENES: ☐ SI ☒ No		TIPO DE ACCESO: Calle privada TIPO DE UBICACIÓN: Medianero		
COMENTARIOS: SE OBSERVA UN APARTAMENTO EN CONDOMINIO, EN SEGUNDO PISO DE LA TORRE B, APARTAMENTO NUMERO 201, FINCA FILIAL NÚMERO 54.		APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 - > 95		

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-4090201339560F-2025-C

NAS No.: 5174452

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
3	488.930	1.103.481	1.113
6	488.929	1.103.470	1.113

ÁREA m²: 79

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 100.000

COMENTARIOS:
APARTAMENTO DE 79 METROS CUADRADOS EN SEGUNDA PLANTA.

LA ALTITUD ES CALCULADA A NIVEL DE ACERA DE TORRE B.

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2015

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 79 m²

EDAD EFECTIVA: 10 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 90 años

ÁREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) 0 m²

VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) 0 años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial dentro de condominio

CUBIERTA: Losa de Concreto

ESTRUCTURA: Marcos de vigas y columnas de concreto

ENTREPISO: Concreto reforzado

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: Other

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Bueno

AVANCE DE OBRA: 100%

PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70%

TECHOS: Losa de concreto

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

No se observan filtraciones

FACHADA/EXTERIOR: Fachadas sencillas, con balcones

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

Fachada en buen estado, con mantenimiento adecuado

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos

Repello ☒ ☐ Fino

Empastado ☒ ☐ Revestimiento para interiores

Enchape ☒ ☐ Cocina y baños

☐ ☐

☐ ☐

PISOS: Porcelanto

SISTEMA ELÉCTRICO: ☒ Si Entubado ☐ No Entubado 100% Cumple NEC

TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: Si, en el edificio

AIRE ACONDICIONADO: No tiene

RED AGUA CALIENTE: Si tiene

GAS LP:

UBICACIÓN:

CLOSETS/ARMARIOS: ☐ Óptimo ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

AISLAMIENTO: ☐ Techo ☐ Paredes ☐ Sótano ☐ Entretecho

LÍNEAS DE PLOMERÍA: PVC en buen estado

Diseño arquitectónico: ☐ Óptimo ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

EMPOTRADOS/EXTRAS: ☐ Estufa ☒ Horno ☐ Lavadora de Platos ☐ Garburator

☒ Extractor de Aire ☐ Sistema de Seguridad ☐ Chimenea ☐ Tragaluz ☐ Solario

☐ Ventiladores ☐ Aire Central ☐ Filtro Aire ☐ Sauna

☐ Bañera de Hidromasaje ☐ Puerta Automática de Cochera ☐ Piscina

☒ Plantilla

CONDICIÓN INTERIOR: ☐ Óptimo ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:

NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	Walk in closet					ÁREA
PRINCIPAL	1	1	1	1	2	2		1	1					79 m²
SEGUNDO														
TERCERO														

TOTALES: 79

CUARTOS: 9

RECÁMARAS: 2

BAÑOS: 2

NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: 1

ÁREA TOTAL

79 m²

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS Ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.
SE OBSERVA UN APARTAMENTO EN EL SEGUNDO NIVEL DE LA TORRE B, IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 201, EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN.

CUENTA CON COCINA, ÁREA DE PILAS, SALA-COMEDOR, UNA HABITACIÓN SECUNDARIA, UN BAÑO COMPLETO, UNA HABITACIÓN PRINCIPAL CON BAÑO COMPLETO Y WALK-IN CLOSET.

TANTO LA HABITACIÓN PRINCIPAL COMO LA SALA-COMEDOR DISPONEN DE UN BALCÓN.

SE ENCUENTRA ACTUALMENTE EQUIPADO CON EXTRACTOR DE AIRE DE ACERO INOXIDABLE, PLANTILLA DE INDUCCIÓN Y HORNO.

Página 2 de 17

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-4090201339560F-2025-C

NAS No.: 5174452

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, San Pablo, Rincón de Sabanilla PLUS CODE: XVHX+VMV Rincón de Sabanilla, Heredia Province, CONDOMINIO HORIZONTAL VERTICAL RESIDENCIAL LOS VOLCANES, TORRE B, APARTAMENTO 201B.		RINCON DE SABANILLA, 332m S.O. DEL MAS X MENOS DE SAN PABLO DE HEREDIA.		RINCON DE SABANILLA, 410m S.O. DEL MAS X MENOS DE SAN PABLO DE HEREDIA.		RINCON DE SABANILLA, 150 m N y 400 m O. DEL MAS X MENOS DE SAN PABLO DE HEREDIA.	
	Tipo de Información		OFERTA DE VENTA		OFERTA DE VENTA		OFERTA DE VENTA	
	Superficie de Terreno		54,89 m X 156,74 m		23,78 m X 133,06 m		20 m X 84 m	
	Fecha Consulta		27/01/2025		27/01/2025		27/01/2025	
	Valor Terreno		425.000.000		420.000.000		180.000.000	
	Números de Contacto		VADI 77067		VADI 99699		VADI 93378	
	Valor Unitario del Terreno		86.117,63		89.955,02		107.270,56	
	Ubicación	5	5	1	5	1	5	1
	Dimensiones/Area de la Finca	79 m²	79 m²	1	79 m²	1	79 m²	1
	Servicios 1	4	4	1	4	1	4	1
	Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
	Tipo de vía	4	4	1	4	1	3	,9357
	Relación Frente/Fondo	N/A	N/A	1	N/A	1	N/A	1
	Pendiente %	30%	0	,9962	0	,9962	0	,9962
	Nivel respecto a calle	0	1,25	1,0382	0,5	1,0151	0	1
	Area Finca Madr	12946,39	4935,11	,7274	4669	,7142	1678	,5095
	Frente	31.14	54,89	,8718	23,78	1,0674	20	1,117
	Negociación	1	0,99	,99	0,85	,85	0,90	,9
	Valor proporcional Terreno	159.61 / 79	159.61 / 79	2,022	159.61 / 79	2,022	159.61 / 79	2,022
				1		1		1
				1		1		1
	AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1,3129		1,325		,9654	
	VALORES HOMOLOGADOS		113.064,47		119.186,73		103.558,26	
	Conclusiones: SE CONSIDERAN TRES COMPARABLES PARA LA FINCA MADRE, DE EXTENSIÓN SIMILAR EN LA ZONA DE SAN PABLO DE HEREDIA, CON CONDICIONES SIMILARES Y CERCANAS AL CONDOMINIO LOS VOCLANES. EN LA LÍNEA DE FACTORES 1, SE COLOCA 79 METROS CUADRADOS EN TODOS LOS ESPACIOS YA QUE ESA ES EL ÁREA DEL APARTAMENTO. EN LA LÍNEA DE FACTORES 9 (Area Finca Madr) SE COLOCA EL ÁREA Y FACTOR CORRESPONDIENTE A LA FINCA MADRE Y A CADA COMPARABLE.. VALOR PROPORCIONAL DEL TERREO = 159.61 / 79 = 2,022							
	VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 8.842.944							
VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 111.936								

Informe de Avalúo No.: 214-4090201339560F-2025-C

NAS No.: 5174452

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: JOSE MANUEL BLANCO MAZARIEGOS	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - JOSE MANUEL BLANCO MAZARIEGOS	
	SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			IDENTIFICACIÓN N°: 1-1000-0156	
	CLIENTE: 8313-1 JORGE ENRIQUE JIMENEZ ARCE			TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.	
	CORREO: farayac@bncr.fi.cr			CORREO: jblancom@cfia.or.cr	
	TELÉFONO: 2211-4091	IDENTIFICACIÓN N°: 1-1167-0537		TELÉFONO: 8347-1927	OTRO: 2240-1686

ENFOQUE DE COSTOS

Valor del Terreno en Estudio / Área Cultivada / Área Enmontada Inculto ó Construida											
Fracción	Área m2	Valor Unitario	Factores de Ajustes				Valor Unitario Ajustado	Indiviso	Valor Parcial		
1	79	111.936	1	1	1	1	111.936	100%	8.842.944		
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:	8.842.944		
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	
Totales	0		0						Valor de las Construcciones:		0
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:											8.842.944
Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)											
N° Informe de Avalúo	Finca Filial	Identificador Predial Número/unidad	Plano Catastro Número/unidad	Registro Copropiedad	Coeficiente	Terreno Área	Construcción Valor	Total			
						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.: 214-4090201339560F-2025-C

NAS No.: 5174452

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, San Pablo, Rincón de Sabanilla PLUS CODE: XVHX+VMV Rincón de Sabanilla, Heredia Province, CONDOMINIO HORIZONTAL VERTICAL RESIDENCIAL LOS VOLCANES, TORRE B, APARTAMENTO 201B.		HER, San Pablo, Rincón de Sabanilla PLUS CODE: XVHX+VMV Rincón de Sabanilla, Heredia Province,		HER, San Pablo, Rincón de Sabanilla PLUS CODE: XVHX+VMV Rincón de Sabanilla, Heredia Province,		HER, San Pablo, Rincón de Sabanilla PLUS CODE: XVHX+VMV Rincón de Sabanilla, Heredia Province,	
Fuente de Información		VADI 79851		VADI 87373		VADI 87377	
Fecha Consulta		27/01/2025		27/01/2025		27/01/2025	
Precio de Oferta		75.750.000		65.145.000		68.680.000	
Área Construcción	79 m²	79 m²		79 m²		79 m²	
Valor Unitario		958.860,76		824.620,25		869.367,09	
Distancia Aprox. al Sujeto Km		0	1	km	1	km	1
Ubicación	PLUS CODE: XVHX+VMV Rincón de Sabanilla	HER, San Pablo, Rincón de Sabanilla PLU	1	HER, San Pablo, Rincón de Sabanilla PLU	1	HER, San Pablo, Rincón de Sabanilla PLU	1
Dimens./Superf. Terreno	10,9 m X 8,33 m	10,9 m X 8,33 m	1	10,9 m X 8,33 m	1	10,9 m X 8,33 m	1
Tipo de Propiedad	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	1	RESIDENCIAL	1	RESIDENCIAL	1
Diseño/Estilo	BUENO	BUENO	1	BUENO	1	BUENO	1
Edad/Conservación	10 MB	10 MB	1	10 MB	1	10 MB	1
Superficie Habitable	79 m²	79 m²	1	79 m²	1	79 m²	1
Número de Recámaras	2	2	1	2	1		1
Número de Baños	2	2	1	2	1		1
Estacionamientos	1	1	1	1	1		1
Negociación	1	0,95	,95	0,95	,95	0,95	,95
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,95		,95		,95	
VALORES HOMOLOGADOS		910.917,72		783.389,24		825.898,74	

Conclusiones:
SE CONSIDERAN TRES OFERTAS DE VENTA DE APARTAMENTOS DE IGUALES CARACTERÍSTICAS, DE IGUAL ÁREA HABITABLE, EN EL MISMO CONDOMINIO.

ÁREA: 79 m²

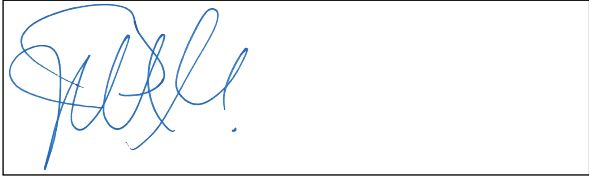
VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO: 66.365.451

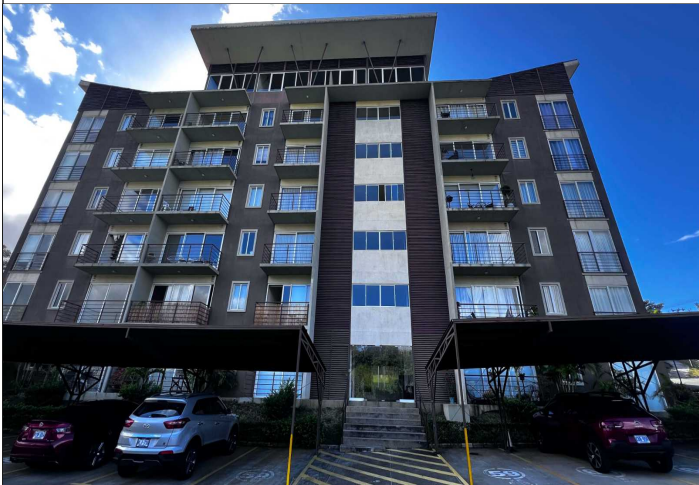
VALOR UNITARIO APLICABLE: 840.069

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

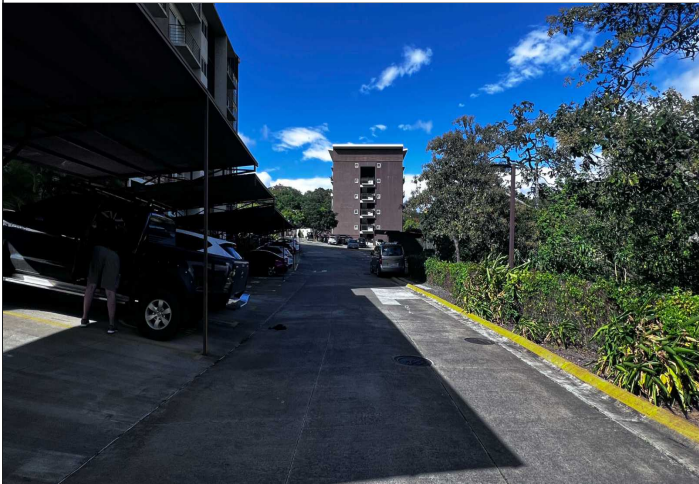
Informe de Avalúo No.: 214-4090201339560F-2025-C

NAS No.: 5174452

LIMITACIONES Y SALVEDADES	OBSERVATIONS: NINUGNA	
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: 8.842.944 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 57.522.507 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 8.842.944 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 57.522.507 VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO: 66.365.451 VALOR DE VENTA FORZADA:	
	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: 66.365.451 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado	
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	CONCLUSIÓN DE VALOR	
	DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: PLUS CODE: XVHX+VMV Rincón de Sabanilla, Heredia Province, CONDOMINIO HORIZONTAL VERTICAL RESIDENCIAL LOS VOLCANES, TORRE B, APARTAMENTO 201B.	
	PROVINCIA: HER CANTON: San Pablo DISTRITO: Rincón de Sabanilla	
	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: 27/01/2025 VALOR FINAL: 66.365.451 MONTO DE LA SOLICITUD: 61.281.836	
	VALOR EN LETRAS: sesenta y seis millones trescientos sesenta y cinco mil cuatrocientos cincuenta y uno	
	SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado	
	FIRMA: 	
	NOMBRE PERITO: JOSE MANUEL BLANCO MAZARIEGOS	
	TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA	
REGISTRO #: IC11196		
CÓDIGO INSPECTOR: 549		
COD. EMPRESA: 0000351		
FECHA DEL INFORME: 27/01/2025		
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No		
FECHA DE INSPECCIÓN: 24/01/2025		
IDENTIFICACIÓN N°: 1-1000-0156		
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		



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: TORRE B

Foto 4



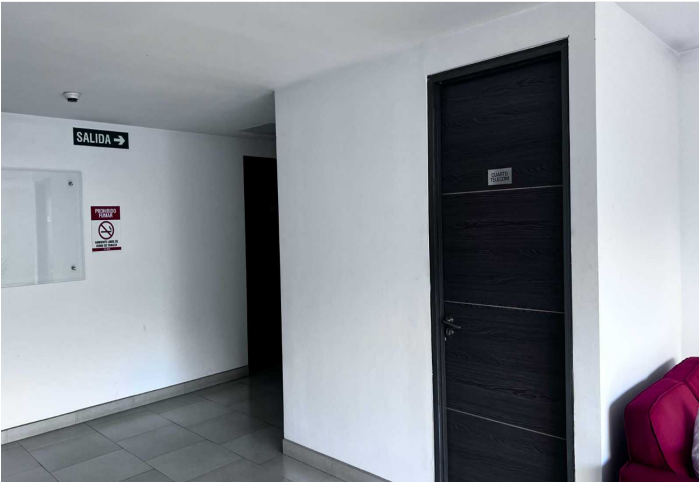
Descripción: ZONAS COMUNES

Foto 2



Descripción: ZONAS COMUNES

Foto 5



Descripción: ZONAS COMUNES

Foto 3



Descripción: ZONAS COMUNES

Foto 6



Descripción: ZONAS COMUNES

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



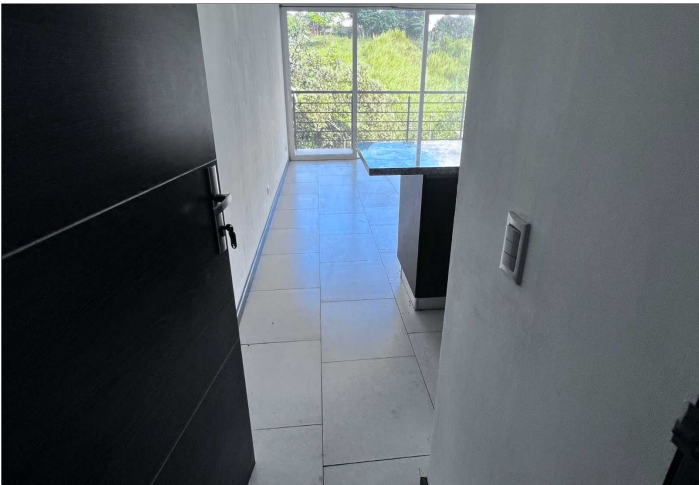
Descripción: ENTRADA APARTAMENTO 201

Foto 10



Descripción: MUEBLE DE COCINA

Foto 8



Descripción: PASILLO

Foto 11



Descripción: MUEBLE AÉREO DE COCINA

Foto 9



Descripción: MUEBLE DE COCINA

Foto 12



Descripción: SALA COMEDOR

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



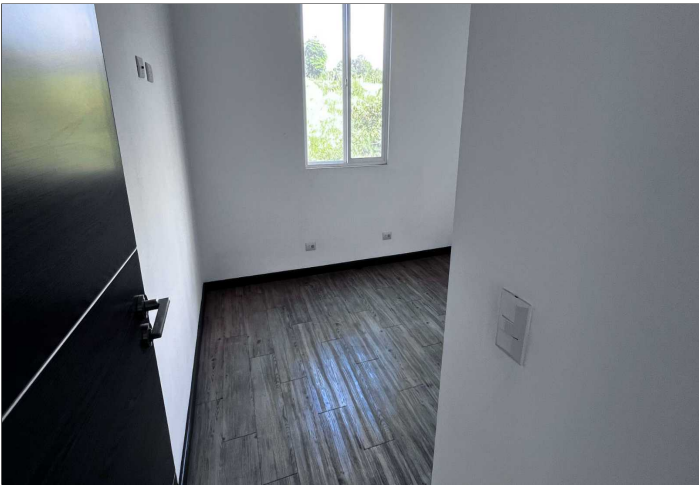
Descripción: COCINA

Foto 16



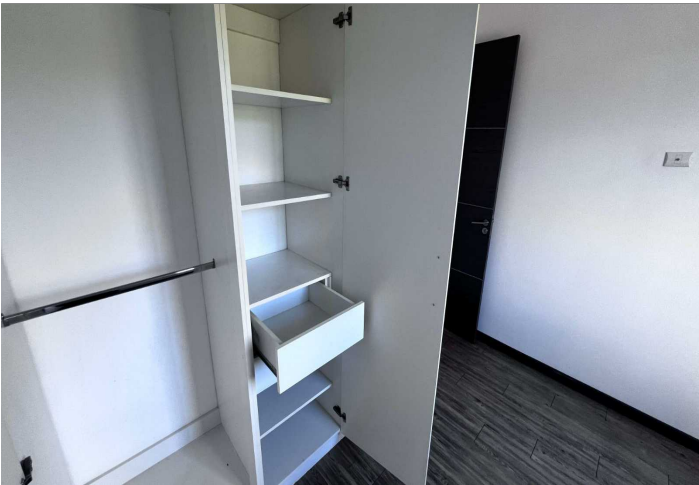
Descripción: CLOSET HABITACIÓN SECUNDARIA

Foto 14



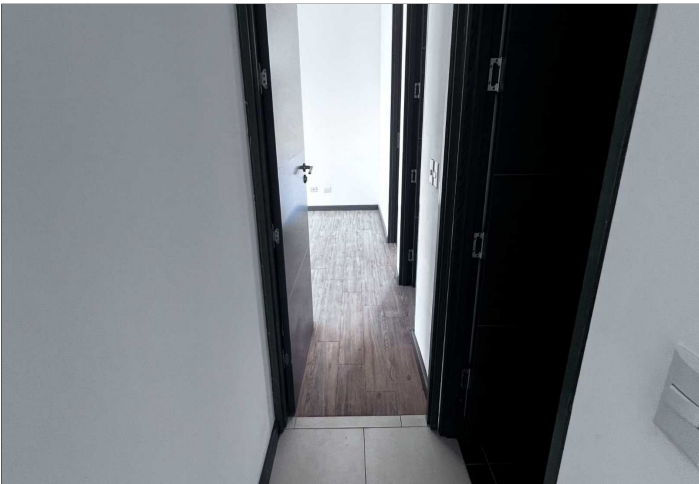
Descripción: HABITACIÓN SECUNDARIA

Foto 17



Descripción: CLOSET HABITACIÓN SECUNDARIA

Foto 15



Descripción: PASILLO HABITACIONES

Foto 18



Descripción: TOMACORRIENTES Y PLAQUERÍA

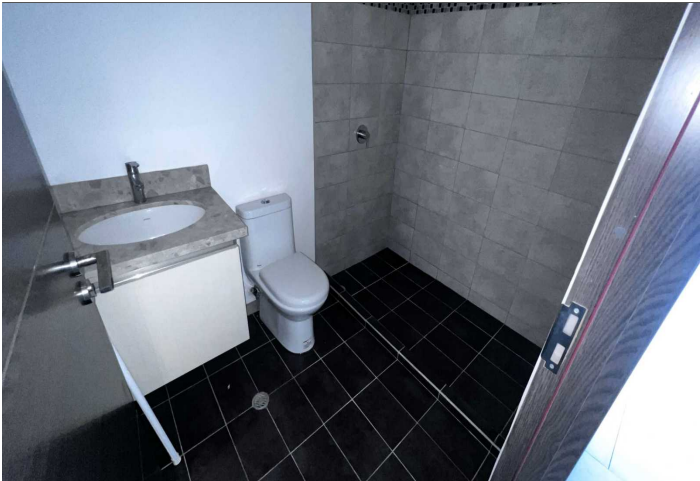
Fotos Adicionales 19-24

Foto 19



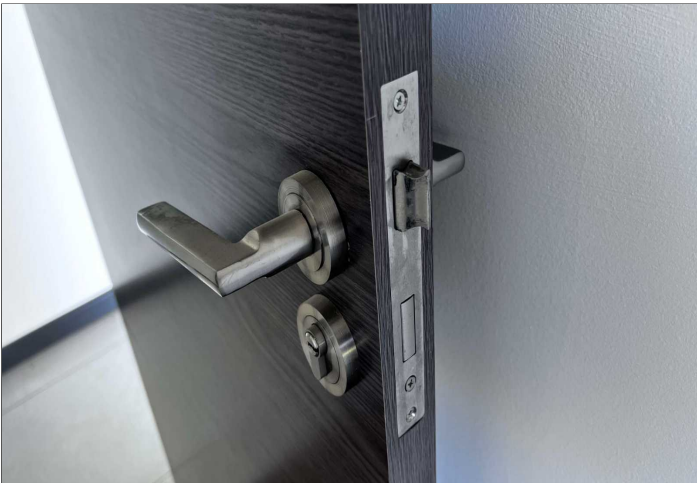
Descripción: MARCOS DE VENTANERÍA

Foto 22



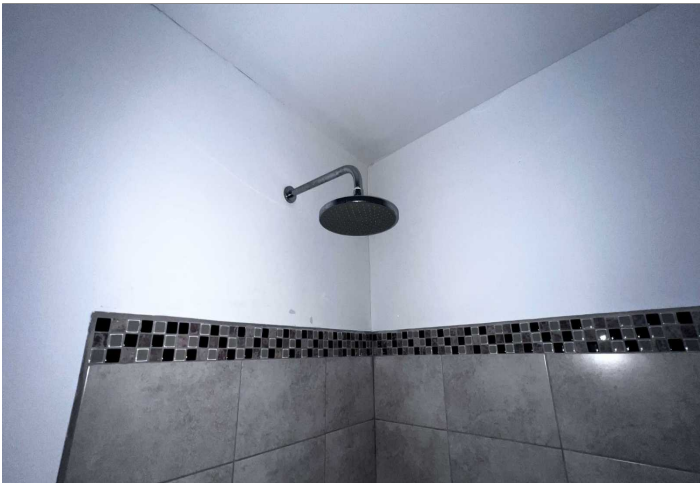
Descripción: BAÑO COMPLETO SECUNDARIO

Foto 20



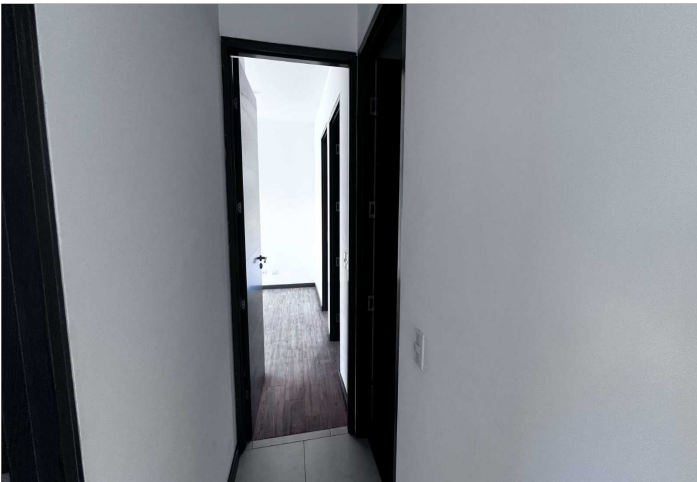
Descripción: CERRAJERÍA

Foto 23



Descripción: DUCHA BAÑO COMPLETO SECUNDARIO

Foto 21



Descripción: PASILLO HABITACIONES

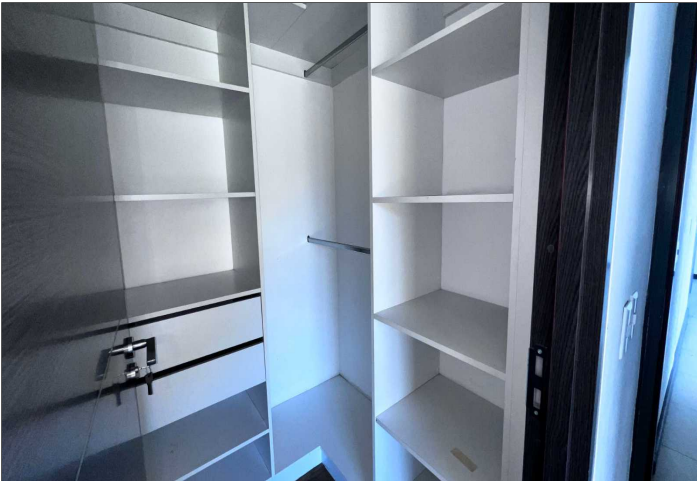
Foto 24



Descripción: PIEZAS SANITARIAS BAÑO COMPLETO SECUNDARIO

Fotos Adicionales 25-30

Foto 25



Descripción: WALK IN CLOSET HABITACIÓN PRINCIPAL

Foto 28



Descripción: BAÑO HABITACIÓN PRINCIPAL

Foto 26



Descripción: HABITACIÓN PRINCIPAL

Foto 29



Descripción: CENTRO DE CARGA

Foto 27



Descripción:

Foto 30



Descripción: PILAS

ESCALA	INFORMACION DE REGISTRO PUBLICO	
INDICADAS	FOLIO REAL FINCA MATRIZ	4003628M-000
	FOLIO REAL FINCA FILIAL	413398F-000
	AREA SEGUN REGISTRO	
FECHA	AREA FINCA FILIAL	79 m
FEBRERO 2015	AREA FINCA MATRIZ	24a 2318.00 m ²

Estudio de Registro

7/4/22, 7:23

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 133956-F-000

PROVINCIA: HEREDIA FINCA: 133956 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL 54 DE UNA PLANTA UBICADA EN EL SEGUNDO NIVEL DEL
EDIFICIO DOS DESTINADA A USO HABITACIONAL EN PROCESO DE CONSTRUCCION
SITUADA EN EL DISTRITO 2-RINCON DE SABANILLA CANTON 9-SAN PABLO DE LA PROVINCIA
DE HEREDIA

LINDEROS:

NORTE : FINCA FILIAL 55

SUR : VACIO

ESTE : AREA COMUN CONSTRUIDA DE DUCTO Y VACIO

OESTE : AREA COMUN CONSTRUIDA DE PASILLO Y ESCALERA

MIDE: SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 1.232834

VALOR MEDIDA: 0.0123283

PLANO:H-1815419-2015

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
400003828M	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 79,514,400.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: SESENTA MILLONES TRESCIENTOS DIEZ MIL TRESCIENTOS
VEINTISIETE COLONES CON OCHENTA Y TRES CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2022-00252244-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 06-ABR-2022

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 07-04-2022 a las 07:25 horas

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

Anexo Imagen 1

Descripción:
COMPARABLE FINCA MATRIZ 1



Anexo Imagen 2

Descripción:
COMPARABLE FINCA MATRIZ 2



Anexo Imagen 3

Descripción:
COMPARABLE FINCA MATRIZ 3

