

Fecha: 18/11/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: Condominio Bambú Eco Urbano. Apar. 403 en 4to nivel, edificio C (FF-AP-403) y parqueo rotulado como 1-SJO 10-Hatillo 1-San José

Número de Avalúo: 5170306

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 68.282.964

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

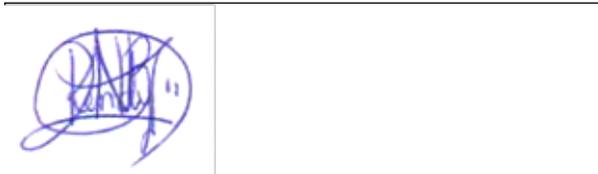
Fecha de Inspección: 14/11/2024

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

Observaciones Generales:

- 1) Entorno: cuenta con una alta población de indigentes.
- 2) Distrito: densamente poblado.
- 3) Todas las citas indicadas en la certificación literal adjunta en anexos, no afectan de forma física a la finca sujeto de estudio.
- 4) Dirección exacta: Condominio Bambú Eco Urbano. Apar. 403 en 4to nivel, edificio C (FF-AP-403) y parqueo rotulado como 01B (FF-E-1-01).
 - 4.1) Apartamento: es la FF-AP-403, ubicado en el 4to. piso del edificio C, apartamento 403.
 - 4.2) Parqueo: es la la FF-E-1-01, ubicado en el sector Sur de los parqueos y rotulado como 01B (coordenadas: 9.908743916767252, -84.09338072912144).

FIRMA:



Nombre: Mv. Ing. Kendy Nieto Barquero

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 3-101-654754

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-1011001588900F-2024-C

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5170306

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214 SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica CLIENTE: 8836-1-2 FELIPE ANTONIO ORTIZ SANDINO CORREO: farayac@bncr.fi.cr TELÉFONO: 2211-4091 IDENTIFICACIÓN N°: 1-1434-0100	VALUADOR	NOMBRE: Mv. Ing. Kendy Nieto Barquero EMPRESA: Perito Externo - KNB CONSULTING S.A. IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-654754 TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil CORREO: ingkn.bncr@yahoo.com TELÉFONO: 8879-8333 OTRO:
	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021 PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 1 SJO CANTON: 1 San José DISTRITO: 10 Hatillo LOCALIDAD: La Florida Sur DIRECCIÓN EXACTA: Condominio Bambú Eco Urbano. Apar. 403 en 4to nivel, edificio C (FF-AP-403) y parqueo rotulado como IDENTIFICADOR PREDIAL: 1011001588900F PLANO DE CATASTRO N°: SJ-1938904-2016 ÁREA REGISTRADA: 70,86 m ² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-San José USO PREDOMINANTE: Residencial OCUPADO POR: En desuso VIGENCIA CONTRATO: LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No		
PROPIEDAD	INSCRIPCIÓN DE: De Las Fincas Que Se Reunen SEGÚN: El Plano Y El Registro PROPOSITO: <input type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico <input checked="" type="checkbox"/> Estimar el Valor de Mercado <input type="checkbox"/> OBJETO: <input type="checkbox"/> Crédito de Adquisición <input type="checkbox"/> Refinanciamiento <input type="checkbox"/> Construcción <input checked="" type="checkbox"/> Bienes Adjudicados USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): Banco Nacional de Costa Rica SOLICITADO POR: <input checked="" type="checkbox"/> Cliente de arriba <input type="checkbox"/> Otro VALOR: <input checked="" type="checkbox"/> Actual <input type="checkbox"/> Retroactivo <input type="checkbox"/> Futuro <input type="checkbox"/> Actualización de un avalúo elaborado en: con vencimiento en: Avalúo No.: TIPO DE PROPIEDAD: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Rural LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No BIEN ESPECIALIZADO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No CON CONSTRUCCIONES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No CUOTA MANTENIMIENTO: <input checked="" type="checkbox"/> Mes <input type="checkbox"/> Año NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica): Bambú Eco Urbano USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Vertical DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: Apartamento con parqueo ID. PREDIAL FINCA MATRIZ: 1011000042590M ID. PREDIAL FINCA FILIAL: 1011001588900F FINCA FILIAL N°: 403 ÁREA M ² FINCA MATRIZ: 8.801,33 m ² ÁREA M ² FINCA FILIAL: 70,86 m ² ÁREA M ² PRIVATIVAS: 6.534,65 m ² AREAS COMUNES: 2.266,68 m ² ÁREA M ² PLANO CATASTRO: 71 m ² ÁREA M ² ID. PREDIAL: 70,86 m ² ÁREA M ² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: Yes FACTOR DE COPROPIEDAD: 0,010844 ÁREA M ² PROPORCIONAL DEL TERRENO: 70,86 m ²		
	INFORMACIÓN ADICIONAL	ACTIVIDAD DEL LUGAR: <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Otro TIPO DEL DISTRITO: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro TENDENCIA DISTRITO: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input type="checkbox"/> Disminuyendo <input type="checkbox"/> Otro DENSIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> Mayor a 75% <input type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input type="checkbox"/> Rural NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media Baja ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/> FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No	
PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA De Hasta RANGO DE ANTIGÜEDAD (años): RANGO DE PRECIOS: VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja TENDENCIA DE PRECIOS: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo			
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO	COMENTARIOS: 1) Entorno: cuenta con una alta población de indigentes. 2) Distrito: densamente poblado.		
	DIMENSIONES: X <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 8.801,33 UNIDAD DE MEDIDA: m ² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: TOPOGRAFÍA: Plana PENDIENTE: No Aplica ZONIFICACIÓN: Residencial FUENTE: ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno CUERPO DE AGUA CERCANO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Ninguno EXISTEN GRAVÁMENES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No		
TERRENO /FINCA	SERVICIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input checked="" type="checkbox"/> Alcantarillado <input checked="" type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input checked="" type="checkbox"/> Caño <input checked="" type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/> AGUA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> ADICIONALES: <input type="checkbox"/> Calle de Grava <input checked="" type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input checked="" type="checkbox"/> Recolección Basura <input checked="" type="checkbox"/> Acera <input checked="" type="checkbox"/> Cordón <input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado <input checked="" type="checkbox"/> TV por Cable <input type="checkbox"/> ELECTRICIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> SI Tiene <input type="checkbox"/> No Tiene <input type="checkbox"/> TIPO DE RUTA: <input type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/> Terciaria <input checked="" type="checkbox"/> Camino Vecinal <input type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Asfalto ANCHO DE VÍA: Acorde a planos TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Distancia menor a 500 m JARDINES/PARQUES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m TIPO DE ACCESO: Calle Pública TIPO DE UBICACIÓN: Medianero APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 - > 95		
	COMENTARIOS: Dentro de condominio residencial VERTICAL. No tiene problemas a la fecha de ningún tipo y puede considerarse como garantía. Su mayor y mejor uso es residencial. El valor expresado para el m2 incluye todos los valores de coproporción de AREAS COMUNES LIBRES Y AREAS COMUNES CONSTRUIDAS a las que es dueño proporcional la filial, siendo que todos los comparables utilizados están dentro del mismo condominio y su valor de oferta ya incluyen intrínsecamente esos costos, por lo que no se suma de forma proporcional, mejoras al terreno u otros, con valores de mercado promedio para venta de filiales idénticas al sujeto , entre €65.000.000 - €70.000.000 millones de colones como valor de mercado incluyendo 1 parqueo, sin mucha diferenciación de precios por el nivel donde se localice el departamento		

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-1011001588900F-2024-C

NAS No.: 5170306

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	489.737	1.095.739	1.135
14	489.737	1.095.735	1.135
ÁREA m²: 0		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0	

COMENTARIOS:
 1) Apartamento: WW54+OGV condomini eco bambu, San José, La Arboleda, 11801
 2) Parqueo: WW54+FMC San José

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2016 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 70,86 m² EDAD EFECTIVA: 8 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 100 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: Concreto ENTREPISO: Concreto TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: Other ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular AVANCE DE OBRA: PORCENTAJE COBERTURA: De 86% a 100%	TECHOS: Concreto CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo FACHADA/EXTERIOR: Puerta de acceso CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo Cuenta con doble cerradura (la original y la actual modifico ocasionó daños).
--	---	---

ACABADOS INTERIORES: <table border="0"> <tr> <td>Paredes</td> <td>Cielos</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Repello <input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Empastado <input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Enchape <input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Cerámica en duchas</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> </tr> </table> PISOS: Porcelanato, cerámica y laminados SISTEMA ELÉCTRICO: <input checked="" type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado 100% TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: AIRE ACONDICIONADO: RED AGUA CALIENTE: Si GAS LP: UBICACIÓN:	Paredes	Cielos		Repello <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Empastado <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Enchape <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cerámica en duchas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		CLOSETS/ARMARIOS: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo AISLAMIENTO: <input type="checkbox"/> Techo <input type="checkbox"/> Paredes <input type="checkbox"/> Sótano <input type="checkbox"/> Entretecho LINEAS DE PLOMERÍA: No se aprecia, se presume PVC Diseño arquitectónico: <input type="checkbox"/> Óptimo <input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo EMPOTRADOS/EXTRAS: <input type="checkbox"/> Estufa <input type="checkbox"/> Horno <input type="checkbox"/> Lavadora de Platos <input type="checkbox"/> Garburator <input checked="" type="checkbox"/> Extractor de Aire <input type="checkbox"/> Sistema de Seguridad <input type="checkbox"/> Chimenea <input type="checkbox"/> Tragaluz <input type="checkbox"/> Solario <input type="checkbox"/> Ventiladores <input type="checkbox"/> Aire Central <input type="checkbox"/> Filtro Aire <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Bañera de Hidromasaje <input type="checkbox"/> Puerta Automática de Cochera <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> CONDICIÓN INTERIOR: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
Paredes	Cielos																		
Repello <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																		
Empastado <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																		
Enchape <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cerámica en duchas																	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																		

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:														
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	Sala - Comedo	Lavandería	Balcón			ÁREA
PRINCIPAL				1	2	2			1	1	1			70,86 m²
SEGUNDO														
TERCERO														
TOTALES:		CUARTOS: 8	RECÁMARAS: 2	BAÑOS: 2	NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: 1				ÁREA TOTAL	70,86 m²				

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.
 Acabados: los cielos y paredes presentan deterioro por humedad.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-1011001588900F-2024-C

NAS No.: 5170306

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
SJO, San José, Hatillo Condominio Bambú Eco Urbano. Apar. 403 en 4to nivel, edificio C (FF-AP-403) y parqueo rotulado como 01B (FF-E-1-01). WW54+QGV condomini eco bambu, San José, La Arboleda, 11801		SJO, San José, Hatillo					
Tipo de Información		Lote en venta					
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		18/11/2024					
Valor Terreno		1.227.648.000					
Números de Contacto		72811313					
Valor Unitario del Terreno		204.608					
Ubicación	5	5	1		1		1
Dimensiones/Area de la Finca	8.801,33 m ²	6.000 m ²	,8812		1		1
Servicios 1	4	4	1		1		1
Servicios 2	16	16	1		1		1
Tipo de vía	3	3	1		1		1
Relación Frente/Fondo	1	1	1		1		1
Pendiente %	0	0	1		1		1
Nivel respecto a calle			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,8812		1		1	
VALORES HOMOLOGADOS		180.300,57		0		0	

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 1.586.888.600

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 180.301

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-1011001588900F-2024-C

NAS No.: 5170306

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	VALUADOR	NOMBRE: Mv. Ing. Kendy Nieto Barquero
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - KNB CONSULTING S.A.
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica		IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-654754
	CLIENTE: 8836-1-2 FELIPE ANTONIO ORTIZ SANDINO		TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.
	CORREO: farayac@bncr.fi.cr		CORREO: ingkn.bncr@yahoo.com
	TELÉFONO: 2211-4091 IDENTIFICACIÓN N°: 1-1434-0100		TELÉFONO: 8879-8333 OTRO:

Enfoque Físico

Valor del Terreno en Estudio / Área Cultivada / Área Enmontada Inculca ó Construida

Fracción	Área m2	Valor Unitario	Factores de Ajustes				Valor Unitario Ajustado	Indiviso	Valor Parcial
1	8.801,33	180.301	1	1	1	1	180.301	100%	1.586.888.600,33
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:	1.586.888.600,33

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	
										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%	
Totales								0	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	0
								Valor de los Elementos Adicionales:	0

VALOR FÍSICO TOTAL:

1.586.888.600,33

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

N° Informe de Avalúo	Finca Filial	Identificador Predial	Plano Catastro	Registro	Coefficiente	Terreno	Construcción	Total			
		Número/unidad	Área m²	Número/unidad	Área m²	Área m²	Copropiedad	Área	Valor	Valor	
214-1011001588900F-2024-C	27	1011001588900F	70,86	SJ-1938904-2016	71	70,86	0,010844	95,44	17.208.219,98	45.197.949,15	62.406.169,13
214-1011001597210F-2024-C	232	1011001597210F	14	SJ-1941584-2016	14	14,3	0,00238	20,95	3.776.794,87	2.100.000	5.876.794,87
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
										Totales:	68.282.964

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-1011001588900F-2024-C

NAS No.: 5170306

ENFOQUE DE MERCADO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
SJO, San José, Hatillo Condominio Bambú Eco Urbano. Apar. 403 en 4to nivel, edificio C (FF-AP-403) y parqueo rotulado como 01B (FF-E-1-01). WW54+QGV condomini eco bambu, San José, La Arboleda, 11801		SJO, San José, Hatillo Condominio Bambú Eco Urbano. Piso 8		SJO, San José, Hatillo Condominio Bambú Eco Urbano. Piso 9		SJO, San José, Hatillo Condominio Bambú Eco Urbano. Piso 10	
Fuente de Información		6015-2390		8380-1296		83122373	
Fecha Consulta		18/11/2024		18/11/2024		18/11/2024	
Precio de Oferta		66.774.843,84		71.612.800		69.055.200	
Área Construcción	70,86 m ²	71 m ²		70,4 m ²		74 m ²	
Valor Unitario		940.490,76		1.017.227,27		933.178,38	
Distancia Aprox. al Sujeto Km		0	1	km	1	km	1
Ubicación	Condominio Bambú Eco Urbano. Apar. 403	Bambú Eco Apart y parq	1	Bambú Eco Apart y parq	1	Bambú Eco Apart y parq	1
Dimens./Superf. Terreno	X	X	1	X	1	X	1
Tipo de Propiedad	Medianera	Medianera	1	Medianera	1	Medianera	1
Diseño/Estilo	Bueno	Bueno	1	Bueno	1	Bueno	1
Edad/Conservación	2016 8	2016 8	1	2016 8	1	2016 8	1
Superficie Habitable	71 m ²	71 m ²		70,4 m ²		74 m ²	
Número de Recámaras	2	2		2		2	
Número de Baños	2	2		2		2	
Estacionamientos	14	14		14		14	
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1		1		1	
VALORES HOMOLOGADOS		940.490,76		1.017.227,27		933.178,38	
Conclusiones: 1) El valor del terreno se realiza de forma residual. 2) El valor es por el método de mercado, con referencias dentro del mismo Condominio Bambú Eco. 3) Tipo de cambio según BCCR: \$511,52							
ÁREA: 70,86 m ² VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO: 68.282.964 VALOR UNITARIO APLICABLE: 963.632							

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-1011001588900F-2024-C

NAS No.: 5170306

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:
 1) Entorno: cuenta con una alta población de indigentes.
 2) Distrito: densamente poblado.
 3) Todas las citas indicadas en la certificación literal adjunta en anexos, no afectan de forma física a la finca sujeto de estudio.
 4) Dirección exacta: Condominio Bambú Eco Urbano. Apar. 403 en 4to nivel, edificio C (FF-AP-403) y parqueo rotulado como 01B (FF-E-1-01).
 4.1) Apartamento: es la FF-AP-403, ubicado en el 4to. piso del edificio C, apartamento 403.
 4.2) Parqueo: es la FF-E-1-01, ubicado en el sector Sur de los parqueos y rotulado como 01B (coordenadas: 9.908743916767252, -84.09338072912144).

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

RESUMEN DE VALORES

LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:

VALOR DE TERRENO: 20.985.014,85

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 47.297.949,15

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS:

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 47.297.949,15

VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO: 68.282.964

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: 68.282.964 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: Condominio Bambú Eco Urbano. Apar. 403 en 4to nivel, edificio C (FF-AP-403) y parqueo rotulado como 01B (FF-E-1-01). WW54+QGV condomini eco bambu, San José, La Arboleda, 11801

PROVINCIA: SJO CANTON: San José DISTRITO: Hatillo

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: 18/11/2024 VALOR FINAL: 68.282.964 MONTO DE LA SOLICITUD: 69.050.372

VALOR EN LETRAS: sesenta y ocho millones doscientos ochenta y dos mil novecientos sesenta y cuatro

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: Si No Si, Condicionado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

FIRMA: 

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA: 

NOMBRE PERITO: Mv. Ing. Kendy Nieto Barquero **NOMBRE CO-FIRMANTE:**

TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil **TIPO DE PERITO:** Perito Externo CFIA **TIPO DE PROFESIONAL:** **TIPO DE PERITO:**

REGISTRO #: IC-21205 **REGISTRO #:**

CÓDIGO INSPECTOR: 721 **CÓDIGO INSPECTOR:**

COD. EMPRESA: 302 **COD. EMPRESA:**

FECHA DEL INFORME: 18/11/2024 **FECHA DEL INFORME:**

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No **PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD:** Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 14/11/2024 **FECHA DE INSPECCIÓN:**

IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-654754 **IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)**

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: Sala - Comedor

Foto 4



Descripción: Balcón

Foto 2



Descripción: Cocina

Foto 5



Descripción: Baño común

Foto 3



Descripción: Área de lavado

Foto 6



Descripción: Dormitorio

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Dormitorio Principal

Foto 10



Descripción: Detalle de humedad en cielos

Foto 8



Descripción: Baño Principal

Foto 11



Descripción: Detalle de humedad en cielos

Foto 9



Descripción: Detalle de sistema eléctrico

Foto 12



Descripción: Medidor instalado

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: Área comunes

Foto 16



Descripción: Área comunes

Foto 14



Descripción: Área comunes

Foto 17



Descripción: Área comunes

Foto 15



Descripción: Área comunes

Foto 18



Descripción: Área comunes

Fotos Adicionales 19-24

Foto 19



Descripción: Parqueo

Foto 22



Descripción: Área común - Acceso al parqueo

Foto 20



Descripción: Numeración en sitio

Foto 23



Descripción: Comparable - Terreno

Foto 21



Descripción: Área común - Acceso al parqueo

Foto 24

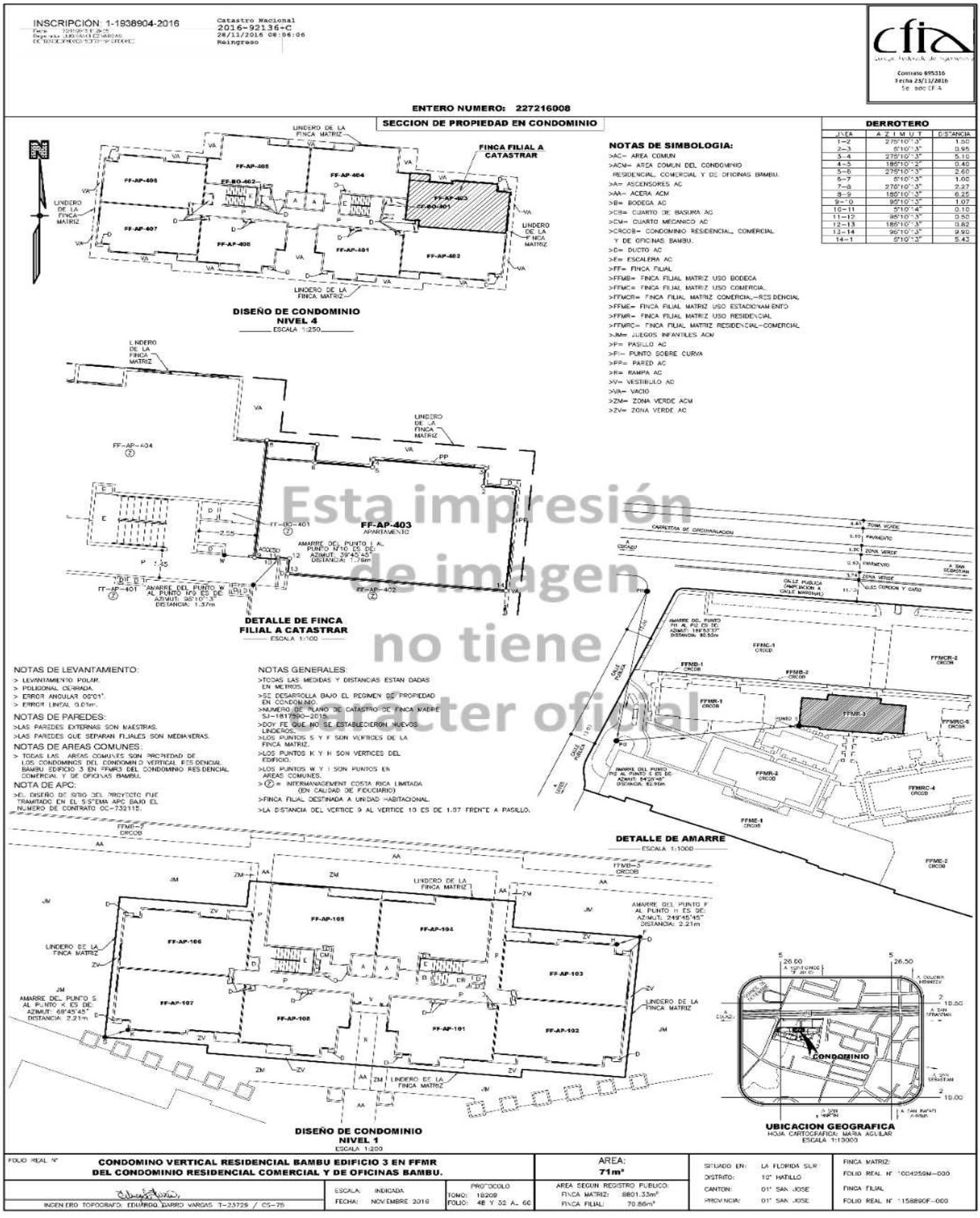


Descripción: Comparables de Apartamentos dentro del mismo Condominio

Mapa de Ubicación



Plano Catastro



Estudio de Registro

12/11/24, 16:05

about:blank

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 158890-F-000**

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 158890 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL NUMERO 27 IDENTIFICADA COMO FF-AP-403 UBICADA EN EL NIVEL 4 DESTINADA A USO RESIDENCIAL EN PROCESO DE CONSTRUCCION SITUADA EN EL DISTRITO 10-HATILLO CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ LINDEROS:

NORTE : AREA COMUN LIBRE DUCTO Y VACIO EXISTENTE SOBRE EL AREA COMUN
SUR : FINCA FILIAL FF-AP-402 Y EN PARTE AREA COMUN LIBRE DE DUCTO Y AREA COMUN CONSTRUIDA DE PASILLO
ESTE : VACIO EXISTENTE SOBRE EL AREA COMUN Y AREA COMUN LIBRE DE DUCTO
OESTE : FINCA FILIAL FF-AP-404, FINCA FILIAL FF-BO-401 Y AREA COMUN CONSTRUIDA DE PASILLO

MIDE: SETENTA METROS CON OCHENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 1.0844
VALOR MEDIDA: 0.010844
PLANO:SJ-1938904-2016

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
100004259M 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 59,776,561.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCUENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE COLONES CON CUARENTA Y SIETE CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2023-00197691-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 21-MAR-2023

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 250-06668-01-0901-001
FINCA REFERENCIA 1136587 000
AFECTA A FINCA: 1-00158890 F-000

about:blank

1/2

12/11/24, 16:05

about:blank

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 12-11-2024 a las 16:05 horas

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

Anexo Imagen 1

Descripción:

12/11/24, 16:06

about:blank

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 159721-F-000**

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 159721 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: FINCA FILIAL NUMERO 232 IDENTIFICADA COMO FF-E-1-01, DESTINADA A UNIDAD DE ESTACIONAMIENTO, UBICADA EN PLANTA 1, EN PROCESO DE CONSTRUCCION SITUADA EN EL DISTRITO 10-HATILLO CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ LINDEROS:
NORTE : AREA COMUN CONSTRUIDA DE ACCESO VEHICULAR
SUR : VACIO
ESTE : FINCA FILIAL FF-E-1-02
OESTE : AREA COMUN LIBRE DE ESTACIONAMIENTO

MIDE: CATORCE METROS CON TREINTA DECIMETROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 0.238
VALOR MEDIDA: 0.00238
PLANO: SJ-1941584-2016

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:
FINCA DERECHO INSCRITA EN
100004267M 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 4,375,775.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: DOS MILLONES OCHOCIENTOS DIECIOCHO MIL SEIS COLONES CON VEINTIOCHO CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2023-00197691-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 21-MAR-2023

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 250-06668-01-0901-001
FINCA REFERENCIA 1136587 000
AFECTA A FINCA: 1-00159721 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

about:blank

1/2

12/11/24, 16:06

about:blank

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 12-11-2024 a las 16:06 horas

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

Anexo Imagen 2

Descripción:

