

AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCION DE BIENES	214-7010101486430F-2025-C	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Avalúo de vivienda		
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
Banco Nacional de Costa Rica	Céd. Jurídica 4-000-001021		
NOMBRE PROPIETARIO (S)			
Banco Nacional de Costa Rica	Céd. Jurídica 4-000-001021	Proporción de Derechos 100%	
NOMBRE DEL DEUDOR (S)			
Carlomagno Santiesteban Ávila	Céd. Identidad 1-0731-0554		
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	07 - LIMON		
Cantón:	01 - LIMON		
Distrito:	01 - LIMON		
Localidad:	Condominio Residencial Parque Caribe		
DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO			
Finca Filial N° P-5. Plus code. 2X25+P9Q Limón			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de	la Finca Filial	Id. Predial Finca Matriz:	7010100040780M
Según	el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Madre:	70101001404000
FINCA FILIAL N°	P-5	Factor de Copropiedad:	0.0005328
Plano de catastro N°	L-1879730-2016	14,00 m2	Finca Madre: 80 274,00
Identificador Predial	7010101486430F	14,00 m2	Finca Matriz: 108 846,62
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Áreas Privativas: 26 809,42
Escritura constitutiva	0,00 m2	Demasia: NO	Áreas Comunes: 82 037,20
TIPO DE CONDOMINIO	Mixto	Habitacional con Construcción	
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO			€2 205 644,00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			€1 570 604,00
VALOR TOTAL DEL BIEN			€3 776 248,00
VALOR EN LETRAS:	TRES MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO COLONES 00/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	General
Uso predominante del bien:	Residencial Vertical	Especifique:	Condominio mixto
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	€1 570 604,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			
		SI	
OBSERVACIONES GENERALES	El Condominio Parque Caribe, se ubica en la provincia de Limón, es un desarrollo residencial vertical bajo régimen de propiedad en condominio, compuesto por torres de apartamentos ubicado en un terreno de topografía ondulada. Cuenta con acceso controlado, seguridad perimetral y vigilancia 24/7. Dispone de amplias áreas comunes libres y construidas, incluyendo circulaciones peatonales y vehiculares, piscina, terrazas, cancha multiuso, juegos infantiles, zonas verdes, parqueos para visitas y personas con discapacidad, así como áreas técnicas y administrativas como casa club con gimnasio, caseta de seguridad, oficina de administración, cuarto electromecánico, tanque de agua, ductos, depósitos, corredores, escaleras, elevadores y bodegas. En general, el proyecto presenta un buen estado de conservación y funcionalidad.		
	El Condominio El Parque presenta características únicas dentro de su entorno inmediato, lo que dificultó considerablemente la obtención de referencias directas para estimar el valor de mercado de estacionamientos individuales en venta. Ante esta limitación, se realizaron gestiones telefónicas con diversos vendedores de propiedades dentro del mismo condominio, con el fin de obtener una aproximación razonable del valor estimado por los usuarios activos del mercado.		
	Los vendedores consultados indicaron que, aunque la desarrolladora no brindó información oficial sobre precios, ellos utilizan como referencia el valor estimado por dicha empresa para los estacionamientos exteriores, el cual asciende a aproximadamente \$7.000 (siete mil dólares estadounidenses) por unidad. Esta cifra fue considerada como valor de mercado representativo, y posteriormente se procedió a realizar la conversión respectiva a colones costarricenses, con base en el tipo de cambio vigente al momento del análisis.		
	Es importante señalar que esta valoración del estacionamiento fue realizada con enfoque de mercado, por lo que se entiende que las áreas comunes, infraestructura complementaria y obras sociales del condominio se encuentran implícitamente consideradas dentro del valor estimado. No se efectuaron deducciones ni ajustes adicionales por dichos elementos, dado que forman parte integral del régimen de propiedad en condominio.		
Nombre del Perito	Andrea Gómez Barrantes		
Tipo de Profesional	Arquitecta	Carnet	A18807
Código Perito SIACC	668	Emp.	245
Nombre de la empresa	Arq. Andrea Gómez Barrantes		Firma del Perito
			Identificación N°
			Cód. Empresa 00000245
Nombre y firma representate legal de la empresa			
Fecha inspección:	15 julio 2025	Fecha informe:	16 julio 2025
Números telefónicos para contacto			
Correo electrónico / Dirección WEB			

AVALÚO INDIVIDUAL				214-7010101486430F-2025-C							
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		129 943,50		160 000,00		111 111,11		0,00		0,00	
Extensión	14	178,00	1,2345	150	1,1668	243	1,3681		1,0000		1,0000
Frente	8,01	8	1,0004	7,5	1,0221	9	0,9619		1,0000		1,0000
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
Pendiente	0	0	1,0000	0	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
Tipo de Vía	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000		1,0000		1,0000
Servicios 1	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000		1,0000		1,0000
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000		1,0000		1,0000
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000		1,0000		1,0000
Forma	R	R	1,0000	R	1,0000	R	1,0000		1,0000		1,0000
Negociación		NEG	0,9500	NEG	0,9500	NEG	0,9500		1,0000		1,0000
Zona			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
Factor de Homologación		1,1732		1,1330		1,2502		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		152 455,45		181 273,11		138 908,51					
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	€157 546 /m2		Factor secciones		1,0000						
	Área		14,00 m2								
VALOR UNITARIO FINAL				€157 546,00 /m2							
VALOR TOTAL DEL TERRENO				€2 205 644,00							
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS TERRENOS COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	Terreno medianero en venta en Limón, Corales 3, De la esquina Noroeste de la plaza pública 40m Norte. Frente a calle pública de asfalto con todos los servicios disponibles. Vendedor: Ricardo González.		8363-4869			16/7/2025					
		Coordenadas	Este	604 788	Norte	1 106 206					
2	Terreno medianero en venta en Limón, Urb. Siglo XXI, Etapa 3, del parquecito 120m Norte, 120m Suroeste y 25m Sur. Frente a calle pública de asfalto con todos los servicios disponibles. Vendedor: Janell Barboza.		8323-8158			16/7/2025					
		Coordenadas	Este	605 113	Norte	1 105 149					
3	Terreno medianero en venta en Limón, Urb. Siglo XXI, Etapa 3, del parquecito 190m Sureste y 20m Suroeste. Frente a calle pública de asfalto con todos los servicios disponibles. Vendedor: Reinaldo Skipton.		8428-8120			17/10/2024					
		Coordenadas	Este	605 366	Norte	1 105 018					
4											
		Coordenadas	Este		Norte						
5											
		Coordenadas	Este		Norte						
VALOR DE MERCADO DE LAS CONSTRUCCIONES											
Forma de explotación	Área m2	Valor Unitario	Valor Total		VUT años	Edad años	Estado				
		-	1 570 604,00								
OTRAS OBRAS INCLUIDAS											
Forma de explotación	Área m2	VUT años	Edad años	Estado	Estado de Conservación de las Construcciones	O MB B I R D M MM DM	ÓPTIMO MUY BUENO BUENO INTERMEDIO REGULAR DEFICIENTE MALO MUY MALO DEMOLICIÓN				

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-7010101486430F-2025-C	
VÍAS DE COMUNICACIÓN				ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	<u>Camino vecinal</u>	Caño	<u>SÍ</u>	Sistema Sanitario	<u>Planta de tratamiento</u>
Material	<u>Asfalto</u>	Cuneta	<u>SÍ</u>	Alcantarillado pluvial	<u>SÍ</u>
Ancho de vía	<u>9,30 m</u>	Cordón	<u>SÍ</u>		
				ACCESO A LA FINCA	
Acera				<u>Calle pública</u>	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	<u>SÍ Varios</u>	Internet por Cable	<u>SÍ Varios</u>	Clase social <u>Media</u>	
Alumbrado	<u>SÍ ICE</u>	Jardines y Parques	<u>SÍ a 100 m</u>	Clase social zonas cercanas <u>Media Baja</u>	
Electricidad	<u>SÍ ICE</u>	Transporte Público	<u>SÍ a 0 m</u>	Densidad poblacional <u>Alta</u>	
Agua Potable	<u>SÍ AyA</u>	Edificios Comerciales	<u>SÍ a 200 m</u>	Actividad del lugar	
Señal celular	<u>SÍ Varios</u>	Recolección de basura	<u>SÍ a 0 m</u>	Residencial	
TV por Cable	<u>SÍ</u>	Edificios públicos / comunales	<u>SÍ a 400 m</u>		
Medidores instalados	<u>Electricidad y Agua</u>				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:		<u>2,06 m</u>	Nivel sobre calle:		<u>0,00 m</u>
Fondo:		<u>5,50 m</u>	Pendiente %		<u>0</u>
Relación:		<u>2,66990291</u>	Tipo de vía:		<u>4</u>
Servicios	S1	<u>4</u>	Ubicación: <u>Medianero</u>		
	S2	<u>16</u>			
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				<u>NO</u>	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):				<u>Óptimo</u>	
Cuerpo de agua cerca		<u>No</u>	Distancia		<u>0,00 m</u>
Topografía		<u>Plana</u>	Pendiente		<u>No Aplica</u>
				Posibilidad de daños <u>Ninguno</u>	
				Riesgo deslizamiento <u>Ninguno</u>	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>95,20%</u>					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
<u>16/7/2025</u>	Si hay. Reservas y restricciones. 300-05974-01-0901-001. Reservas y restricciones, Citas: 349-13586-01-0900-001. Servidumbre trasladada. Citas: 349-13586-01-0902-001.				
OBSERVACIONES					
<p>Se trata de un condominio de uso mixto, tanto horizontal como vertical, destinado a fines comerciales y residenciales. Sin embargo, en este momento únicamente se encuentra desarrollada y en funcionamiento el área habitacional correspondiente al condominio horizontal. No se observan locales comerciales en operación, con excepción del edificio destinado a oficinas.</p> <p>El condominio incluye diversas obras de urbanización, tales como calles adoquinadas, rampas de acceso para personas con discapacidad, aceras, cunetas, alcantarillas pluviales, tuberías de agua potable, sistema de irrigación, alcantarillado para la evacuación de aguas negras, sistema de distribución eléctrica e iluminación, así como una red de infraestructura para la prestación de servicios de telefonía y telecomunicaciones.</p> <p>Además, cuenta con áreas recreativas y está conformado por un total de 410 fincas filiales, distribuidas en 10 edificios de cuatro niveles cada uno.</p>					

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	214-7010101486430F-2025-C																										
CONSTRUCCIONES																											
Tipo de construcción existente: Existente Uso predominante: Residencial Estado de la edificación: Existente Avance: <input type="checkbox"/> 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: Nombre Vigencia del contrato de arrendamiento: Área construcción principal: 14,00 m2 Porcentaje de cobertura: 14% Año de construcción: 2014																											
DETALLE DE ELEMENTOS																											
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: <u>PR01</u> NÚMERO DE NIVELES: <u>1</u>																											
Estructura Paredes Entrepiso Techos Cubierta Cielos Pisos Fachada Aposentos Baños Otros Red de agua caliente Tanque captación de agua	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #ffff00;"> <th colspan="2" style="text-align: center;">Sistema eléctrico:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Entubado Conduit</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Porcentaje</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Caja breaker</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Interruptor</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Estado General</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Gas LP</td> <td>Ubicación <input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #ffff00;"> <th colspan="4" style="text-align: center;">Estado Físico y Mantenimiento:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Paredes</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Cielos</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Pisos</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Cubierta</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>	Sistema eléctrico:		Entubado Conduit	<input type="checkbox"/>	Porcentaje	<input type="checkbox"/>	Caja breaker	<input type="checkbox"/>	Interruptor	<input type="checkbox"/>	Estado General	<input type="checkbox"/>	Gas LP	Ubicación <input type="checkbox"/>	Estado Físico y Mantenimiento:				Paredes	<input type="checkbox"/>	Cielos	<input type="checkbox"/>	Pisos	<input type="checkbox"/>	Cubierta	<input type="checkbox"/>
Sistema eléctrico:																											
Entubado Conduit	<input type="checkbox"/>																										
Porcentaje	<input type="checkbox"/>																										
Caja breaker	<input type="checkbox"/>																										
Interruptor	<input type="checkbox"/>																										
Estado General	<input type="checkbox"/>																										
Gas LP	Ubicación <input type="checkbox"/>																										
Estado Físico y Mantenimiento:																											
Paredes	<input type="checkbox"/>	Cielos	<input type="checkbox"/>																								
Pisos	<input type="checkbox"/>	Cubierta	<input type="checkbox"/>																								
Fisuras apreciación visual de desplome																											
Repellos <input type="checkbox"/> Paredes <input type="checkbox"/> Pisos <input type="checkbox"/>	Pisos <input type="checkbox"/> Cielos <input type="checkbox"/>																										
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: <input type="checkbox"/> SÍ																								
1			Equivalente al: 0,0% del monto del crédito destinado a construcción																								
2																											
3																											
4																											
5																											
6																											
7																											
OBSERVACIONES																											
<p>El parqueo en cuestión corresponde a un espacio exterior pavimentado en adoquín de concreto, ubicado frente a la torre de condominios. Su diseño se ajusta a las características de un parqueo descubierto, sin estructura de cubierta ni cerramiento perimetral, de conformidad con la tipología PR01, según los lineamientos del Órgano de Normalización Técnica (ONT) del Ministerio de Hacienda.</p> <p>El pavimento se encuentra en buen estado de conservación, con un mantenimiento adecuado que garantiza su funcionalidad y presentación. Este tipo de infraestructura, utilizada comúnmente en áreas residenciales, presenta una vida útil estimada de 25 años, considerando condiciones normales de uso y mantenimiento.</p>																											

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-7010101486430F-2025-C



Calle pública que da acceso al condominio



Acceso principal



Calle interna



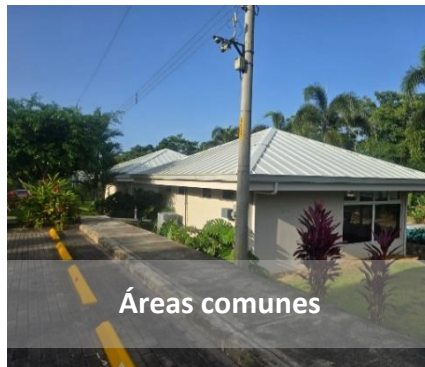
Vista del área de parqueo



Parqueo de visitas



Planta de tratamiento



Áreas comunes

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



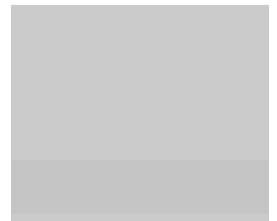
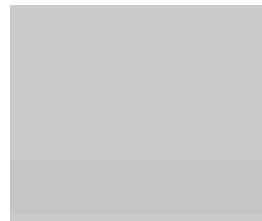
Referencia N°1



Referencia N°2

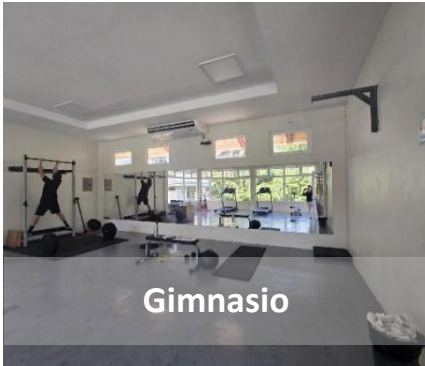


Referencia N°3

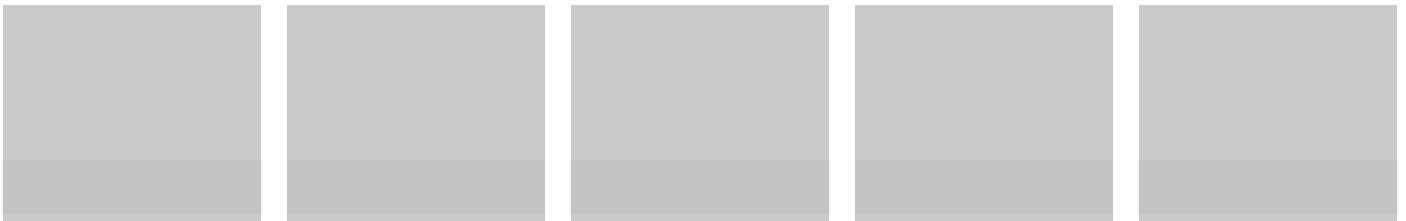


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-7010101486430F-2025-C

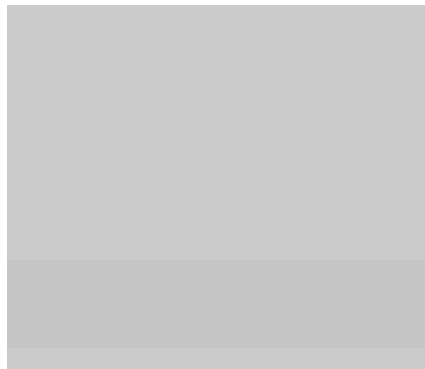
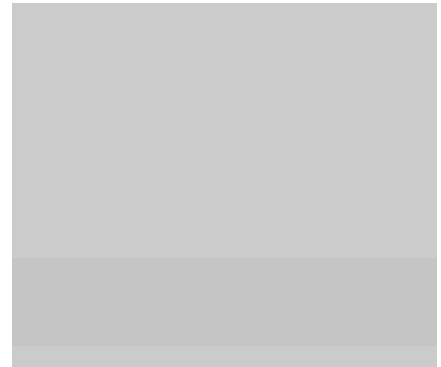


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

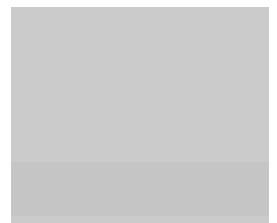
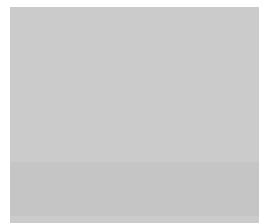
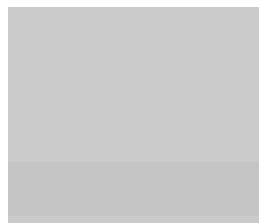
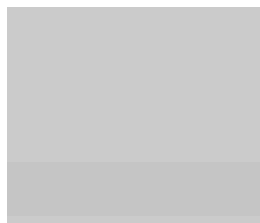
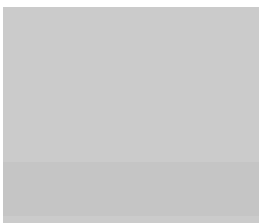


ANEXO FOTOGRAFICO

214-7010101486430F-2025-C



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ESTUDIO DE REGISTRO

214-7010101486430F-2025-C

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 148643--F-000

PROVINCIA: LIMON FINCA: 148643 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: FINCA FILIAL FF-P-5 TOTALMENTE CONSTRUIDA DESTINADA A PARQUEO UBICADA EN EL NIVEL -2,95
SITUADA EN EL DISTRITO 1-LIMON CANTON 1-LIMON DE LA PROVINCIA DE LIMON
LINDEROS:
NORTE : FINCA FILIAL P-6 Y AREA COMUN LIBRE DE ACCESO VEHICULAR
SUR : AREA COMUN LIBRE DE ACERA Y FINCA FILIAL P-4
ESTE : FINCA FILIAL P-4 Y AREA COMUN LIBRE DE ACCESO VEHICULAR
OESTE : FINCA FILIAL P-6 Y AREA COMUN LIBRE DE ACERA

MIDE: CATORCE METROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 0.00353
VALOR MEDIDA: 0.0005328
PLANO:-L-1879730-2016

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**FINCA**

700004078M

DERECHO

000

INSCRITA EN

FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 3,023,979.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: DOS MILLONES CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y DOS COLONES CON SIETE CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00704363-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 23-OCT-2023

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY**GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY****RESERVAS Y RESTRICCIONES**

CITAS: 300-05974-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 7006117 000

AFECTA A FINCA: 7-00148643 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 349-13586-01-0900-001

FINCA REFERENCIA 00011181C000

AFECTA A FINCA: 7-00148643 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 349-13586-01-0902-001

FINCA REFERENCIA 00011181C000

AFECTA A FINCA: 7-00148643 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 380-02671-01-0925-001

FINCA REFERENCIA 00024176 000

AFECTA A FINCA: 7-00148643 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 16-07-2025 a las 10:37 horas

LOCALIZACIÓN

214-7010101486430F-2025-C



CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-7010101486430F-2025-C	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	Banco Nacional de Costa Rica	Número de cédula: 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Andrea Gómez Barrantes	Empresa: Arq. Andrea Gómez Barrantes
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Sí
5	Monto del avalúo	3 776 248,00	Monto solicitado: 81173211,20
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	El Condominio Parque Caribe, se ubica en la provincia de Limón, es un desarrollo residencial vertical bajo régimen de propiedad en condominio, compuesto por torres de apartamentos ubicado en un terreno de topografía ondulada. Cuenta con acceso controlado, seguridad perimetral y vigilancia 24/7. Dispone de amplias áreas comunes libres y construidas, incluyendo circulaciones peatonales y vehiculares, piscina, terrazas, cancha multiuso, juegos infantiles, zonas verdes, parqueos para visitas y personas con discapacidad.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Andrea Gómez Barrantes	Emp. N° 245
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	17/7/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)