

AVALÚO MÚLTIPLE FINCAS EN CONDOMINIO		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES	N° Informe detallado en hoja de FILIALES	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	BIENES TEMPORALES		
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	
NOMBRE DEUDOR			
MICHAEL RETANA MORA		Caso Número 1995	
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	01 - SAN JOSE		
Cantón:	01 - SAN JOSE		
Distrito:	10 - HATILLO		
Localidad:	LA FLORIDA SUR		
DIRECCIÓN EXACTA			
CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL BAMBU. EDIFICIO 3 FFAP 1207. WW54+W65, San José, Umara			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de	la Finca Filial	Id. Predial Finca Matriz:	1011000042590M
Según	Registro; Plano y Escritura Const.	Id. Predial Finca Madre:	1011000137250F
TIPO DE CONDOMINIO	Vertical	Otras Áreas m2	
USO	Habitacional con Construcción	Finca Madre:	8 801,33
		Finca Matriz:	8 801,33
		Áreas Privativas:	6 534,65
		Áreas Comunes:	2 266,68
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO	¢42 039 584,00		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢39 323 008,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN	¢81 362 592,00		
VALOR EN LETRAS:	OCHENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y DOS COLONES 00/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	6 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	General
Uso predominante del bien:	Residencial Vertical	Especifique:	APARTAMENTO
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢39 323 008,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			
SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES	Apartamento ubicado en el doceavo nivel de un conjunto de torres de apartamentos en el Condominio residencial Bambú, dispone de vistas al valle central, los servicios básicos y acceso privado por medio de ascensor o núcleo de gradas.		
Nombre del Perito	krysia Vanessa Ortiz Campos		
Tipo de Profesional	Arquitecta	Sección de Ingeniería	Firma del Perito
Número de registro	A-22804	Emp. 715	Identificación N° 1-1247-0944
Nombre de la empresa			
Nombre y firma representante legal de la empresa			
Fecha inspección:	22 mayo 2025	Fecha informe:	22 mayo 2025
Números telefónicos para contacto	88977169		
Correo electrónico / Dirección WEB	krysi.k7@gmail.com		

HOMOLOGACIÓN					N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO Y CONSTRUCCIONES											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		1 158 309,86		1 044 745,54		1 042 253,52		0,00		0,00	
Factor de extensión	92	92	1,0000	92	1,0000	92	1,0000	1,0000		1,0000	
Factor de frente	11,47	11,47	1,0000	11,47	1,0000	11,47	1,0000	1,0000		1,0000	
Factor regularidad	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
Factor pendiente	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000	
Factor de nivel	12	10	1,0400	6	1,1200	11	1,0200	1,0000		1,0000	
F. tipo de vía	9	9	1,0000	9	1,0000	9	1,0000	1,0000		1,0000	
Habitaciones	2	2	1,0000	2	1,0000	2	1,0000	1,0000		1,0000	
Baños	2	2	1,0000	2	1,0000	2	1,0000	1,0000		1,0000	
Parqueo	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
Tipo de zona	media	media	1,0000	media	1,0000	media	1,0000	1,0000		1,0000	
Actividad del lugar	residencial	residencial	1,0000	residencial	1,0000	residencial	1,0000	1,0000		1,0000	
Dist. Calle princip.		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		1,0400		1,1200		1,0200		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		1 204 642,25		1 170 115,00		1 063 098,59					
VALOR DEL BIEN											
Valor conclusivo						€1 145 952 /m2					
Área						71,00 m2					
VALOR TOTAL						€81 362 592,00					
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO											
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	FINCA FILIAL FF-AP-1206, AREA COMUN LIBRE DE DUCTO Y AREA COMUNCONSTRUIDA DE PASILLO					APARTAMENTO					
SUR	EN PARTE CON AREA COMUN LIBRE DE DUCTO Y VACIO EXISTENTE SOBRE EL AREACOMUN					AREA COMUN					
ESTE	FINCA FILIAL FF-AP-1208 Y AREA COMUN LIBRE DE DUCTO					AREA COMUN					
OESTE	VACIO EXISTENTE SOBRE EL AREA COMUN					APARTAMENTO					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
PRECISIÓN											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	489 690					1 095 728					1 109
2	489 705					1 095 728					1 109
3	489 690					1 095 732					1 109
4	489 703					1 095 733					1 109
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
N°	Descripción			Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Propiedad de 71m acceso vía privada, zona residencial, F:11,47m, nivel 10, zona clase media y medianero.			Oferta		88873629			22/5/2025		
				Coordenadas		Este	489 742	Norte	1 095 696		
2	Propiedad de 71m acceso vía privada, zona residencial, F:11,47m, nivel 11, zona clase media y medianero.			Oferta		83299121			22/5/2025		
				Coordenadas		Este	489 673	Norte	1 095 700		
3	Propiedad de 71m acceso vía privada, zona residencial, F:11,47m, nivel 11, zona clase media y medianero.			Oferta		85840121			22/5/2025		
				Coordenadas		Este	489 760	Norte	1 095 730		

AVALÚO INDIVIDUAL						N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características		SUJETO	COMPARABLES								
			1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5
VALOR €/m2			508	309,86	394	745,54	392	253,52	0,00		0,00
Factor de extensión	92		92	1,0000	92	1,0000	92	1,0000	1,0000		1,0000
Factor de frente	11,47		11,47	1,0000	11,47	1,0000	11,47	1,0000	1,0000		1,0000
Factor regularidad	1		1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000
Factor pendiente	0		0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000
Factor de nivel	12		10	1,0400	6	1,1200	11	1,0200	1,0000		1,0000
F. tipo de vía	9		9	1,0000	9	1,0000	9	1,0000	1,0000		1,0000
F. servicios 1	1		1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000
F. servicios 2	12		12	1,0000	12	1,0000	12	1,0000	1,0000		1,0000
Factor ubicación	5		5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	1,0000		1,0000
Tipo de zona	media		media	1,0000	media	1,0000	media	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			1,0400		1,1200		1,0200		1,0000		1,0000
Valores Homologados			528 642,25		442 115,00		400 098,59				
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
	1,0000		Área afectada		0,00 m2						
	1,0000		Área afectada		0,00 m2						
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo		€456 952 /m2				Factor secciones				1,0000	
VALOR UNITARIO FINAL		€456 952,00 /m2									
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS TERRENOS COMPARABLES											
N°	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Propiedad de 71m acceso vía privada, zona residencial, F:11,47m, nivel 10, zona clase media y medianero.				Oferta		88873629			22/5/2025	
					Coordenadas		Este	489 742	Norte	1 095 696	
2	Propiedad de 71m acceso vía privada, zona residencial, F:11,47m, nivel 11, zona clase media y medianero.				Oferta		83299121			22/5/2025	
					Coordenadas		Este	489 673	Norte	1 095 700	
3	Propiedad de 71m acceso vía privada, zona residencial, F:11,47m, nivel 11, zona clase media y medianero.				Oferta		85840121			22/5/2025	
					Coordenadas		Este	489 760	Norte	1 095 730	

AVALÚO INDIVIDUAL DE LAS FINCAS FILIALES											
N° Informe de Avalúo	Finca Filial	Identificador Predial		Plano Catastrado		Escritura C.	Coficiente	TERENO		CONSTRUCCIÓN	TOTAL
		Número	Área m2	Número	Área m2	Área m2	Copropiedad	Área	Valor	Valor	
214-1011001589580F-2025-C	95	1011001589580F	71,00	SJ-1937770-2016	71,00	71,00	0,0108	71,00	32 443 592,00	34 659 793,00	67 103 385,00
214-1011001596200F-2025-C	131	1011001596200F	18,00	SJ-1978504-2017	18,00	18,00	0,0030	18,00	8 225 136,00	4 054 968,00	12 280 104,00
214-1011001589810F-2025-C	118	1011001589810F	3,00	SJ-1939202-2016	3,00	3,00	0,0005	3,00	1 370 856,00	608 247,00	1 979 103,00
								TOTAL	42 039 584,00	39 323 008,00	81 362 592,00

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				Nº Informe detallado en hoja Construcción y Filiales	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino no clasificado		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Concreto		Cuneta	NO	Planta de tratamiento
Ancho de vía	1,45 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	SÍ		ACCESO A LA FINCA		Calle privada
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ	Clase social	Media
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 0 m	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 0 m	Densidad poblacional	Alta
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 0 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ a 0 m	Residencial	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 0 m		
Medidores instalados	Ninguno				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	11,47 m		Nivel sobre calle:	80,52 m	
Fondo:	6,38 m		Pendiente %	0%	
Relación:	0,55623365		Tipo de vía:	9	
Servicios	S1	3	Ubicación:	Medianero	
	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	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: 85,00%					
AFECCIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
22/5/2025	SERVIDUMBRE TRASLADADA CITAS: 250-06668-01-0901-001				
OBSERVACIONES					
Se recomienda el bien por que así lo exige el Banco Nacional. VER ANEXO TEXTO					
-La inspección no comprende la verificación de la información en el plano catastro. Los datos contenidos en el mismo, se toman como ciertos y en campo no se observó discrepancia.-No se realizaron pruebas físicas de suelos o capacidad de soporte, ya que está fuera del alcance de este trabajo. - Se declara que la suscrita no tiene interés sobre el bien valuado.- El sistema eléctrico fue inspeccionado, a lo que permite la visual -No se asume responsabilidad por vicios ocultos de las infraestructuras valuadas, no se realizaron pruebas físicas de ingeniería, por lo tanto, no se asume responsabilidad por la capacidad de soporte.					

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

Nº Informe detallado en hoja Construcción y Filiales

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: APARTAMENTO 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: 92,00 m2 Porcentaje de cobertura: 100% Año de construcción: 2017

DETALLE DE ELEMENTOS
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:

VC03

NÚMERO DE NIVELES:

1

Estructura Mampostería integral
Paredes Láminas de cemento
Entrepiso Coladas en sitio
Techos NO APLICA
Cubierta NO APLICA
Cielos Láminas de yeso
Pisos **Porcelanato**
Fachada Puerta de seguridad
Aposentos Sala, comedor, cuarto de pilas, dos habitaciones y dos baños completos.
Baños Dos baños completos
Otros
Red de agua caliente No cuenta
Tanque captación de agua

Sistema eléctrico:

Entubado Conduit SI **PARCIAL**
Porcentaje 95%
Caja breaker SI
Interruptor Diyuntores
Estado General Regular
Gas LP Ubicación

Estado Físico y Mantenimiento:

Paredes Regular Cielos Bueno
Pisos Bueno Cubierta Bueno

Fisuras

Repellos Ninguno
Pisos Ninguno

Apreciación visual de desplome

Paredes Ninguno Pisos Ninguno Cielos Ninguno

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación: Existente Avance:
DESCRIPCIÓN ÁREAS VERDES, CASETA DE GUARDA, ACERA, PARQUEO, RANCHO Y ÁREA DE PISCINA.

PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

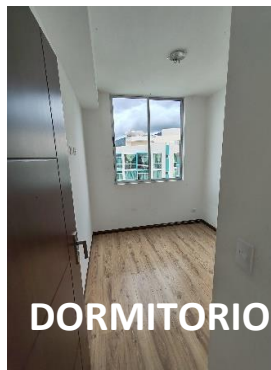
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:
1			Equivalente al: del monto del crédito destinado a construcción
2			
3			
4			
5			
6			
7			

OBSERVACIONES

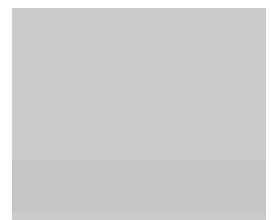
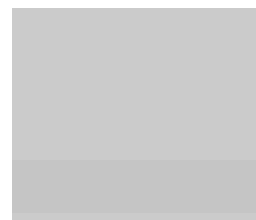
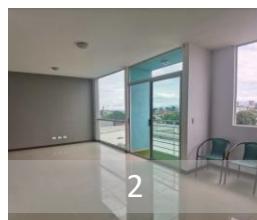
VER ANEXO TEXTO

ANEXO FOTOGRÁFICO

Nº Informe detallado en hoja Construcción y Filiales

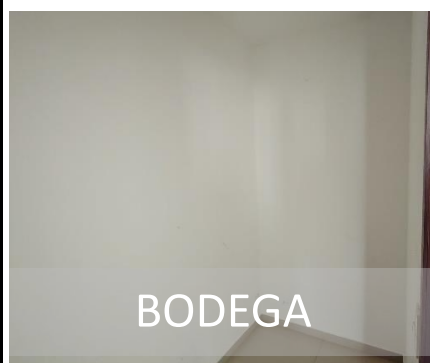
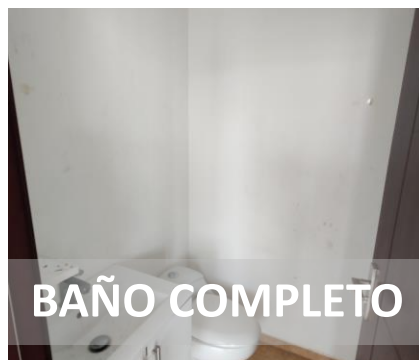
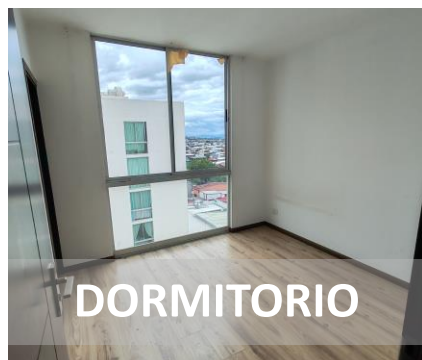


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



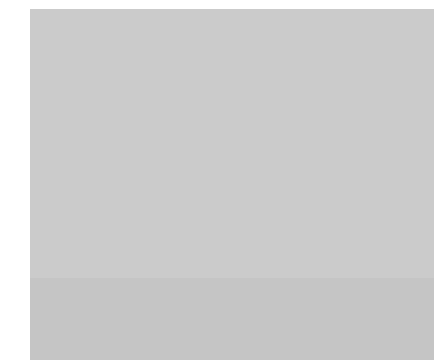
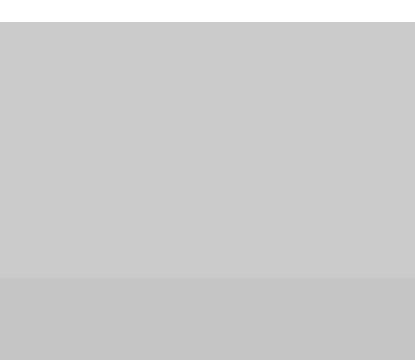
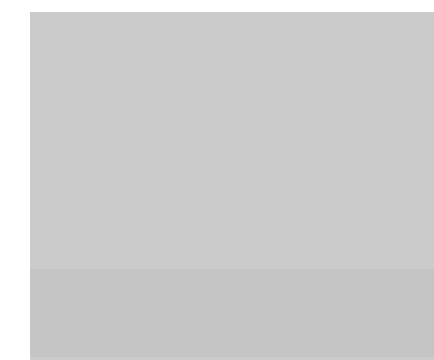
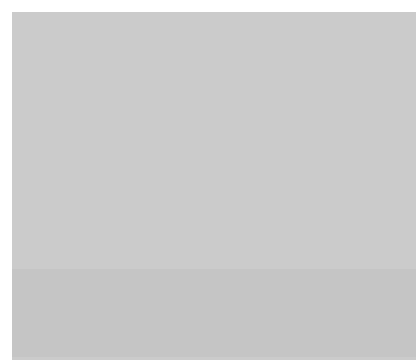
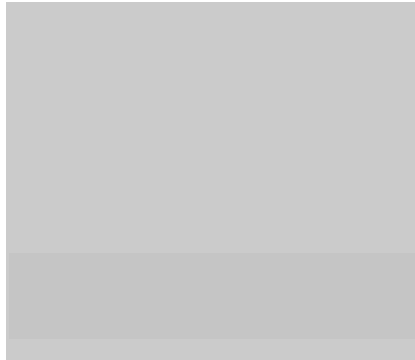
ANEXO FOTOGRÁFICO

N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales



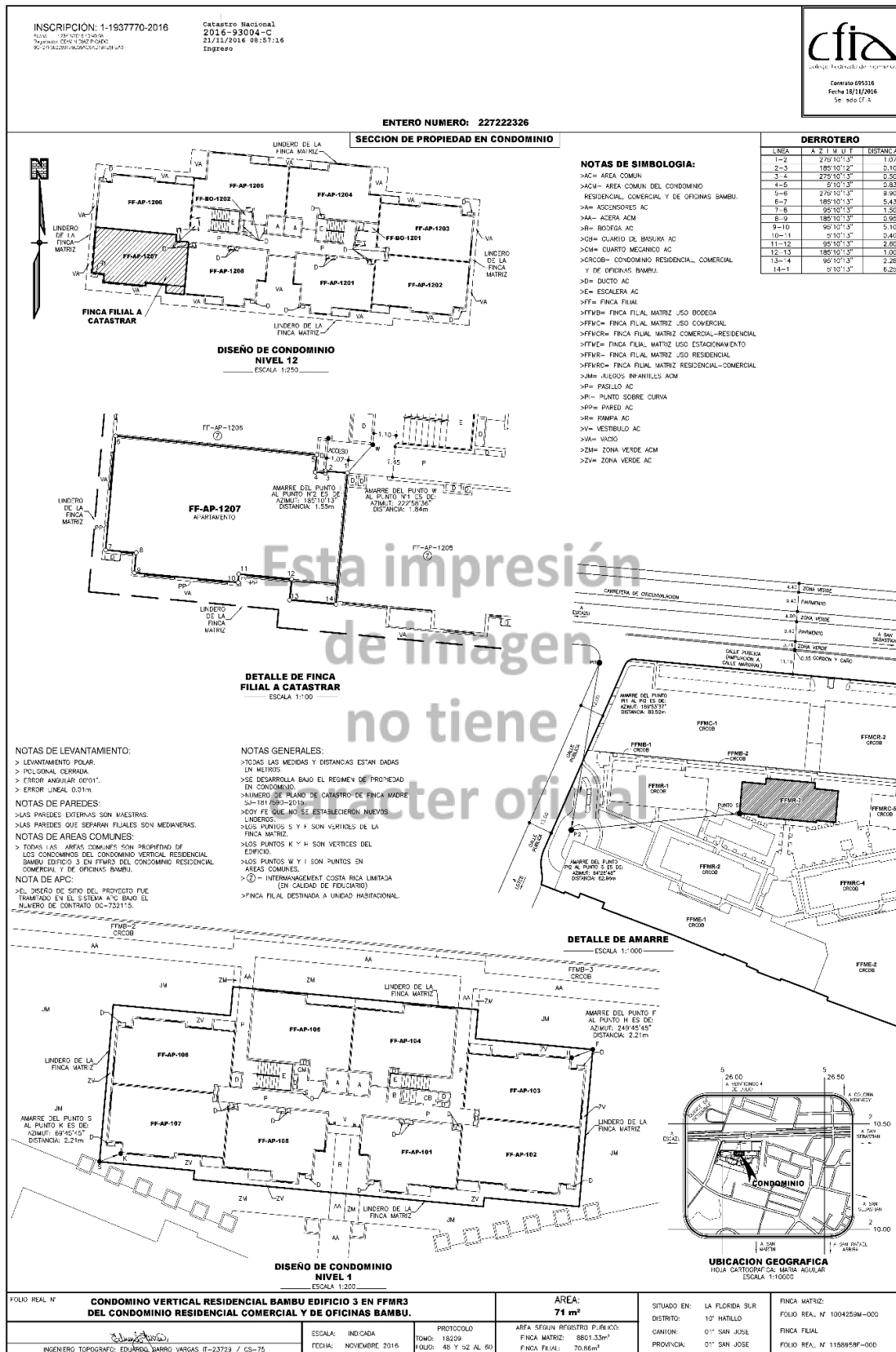
ANEXO FOTOGRÁFICO

N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales



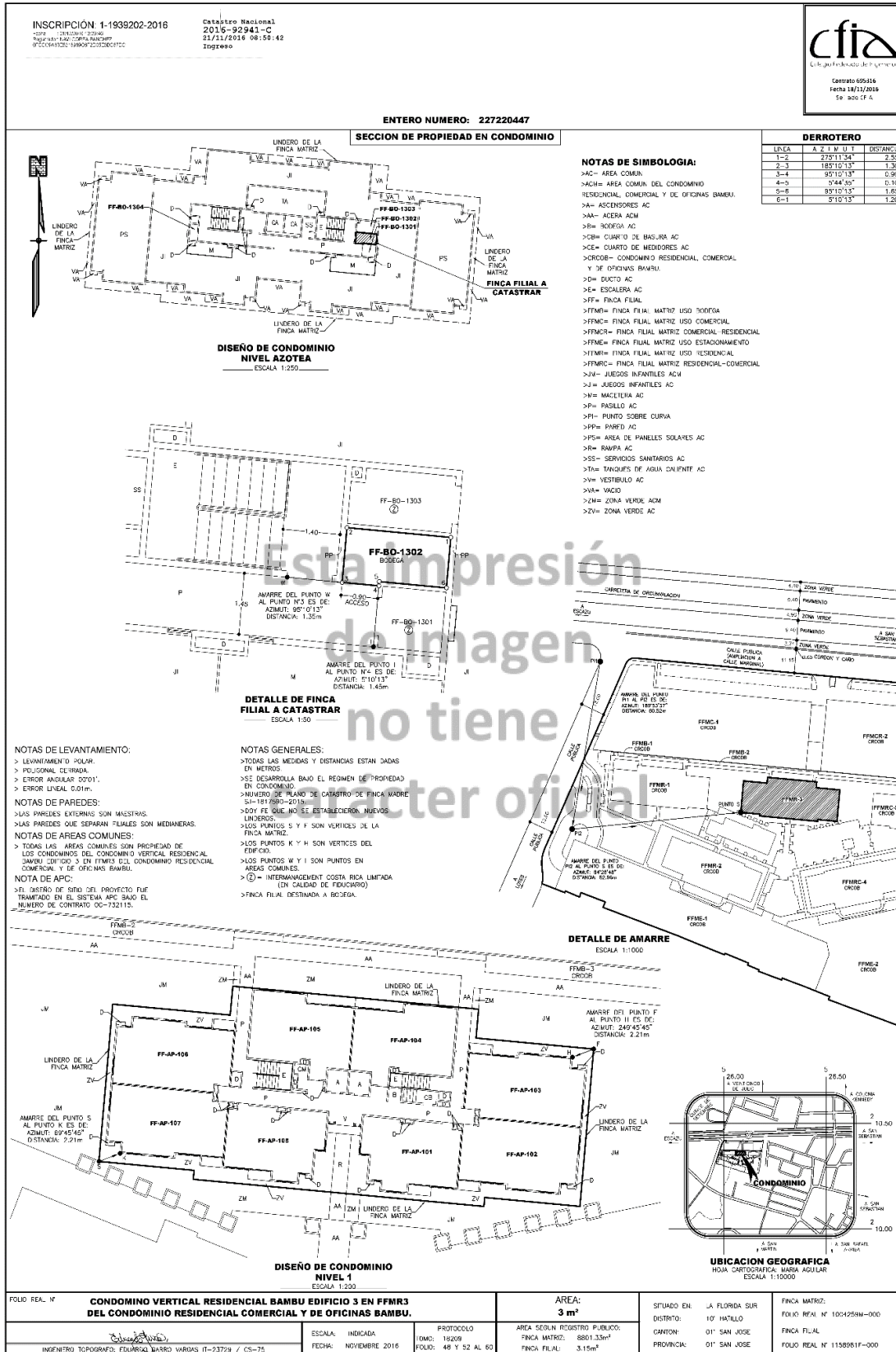
PLANO DE CATASTRO APARTAMENTO

Nº Informe detallado en hoja Construcción y Filiales

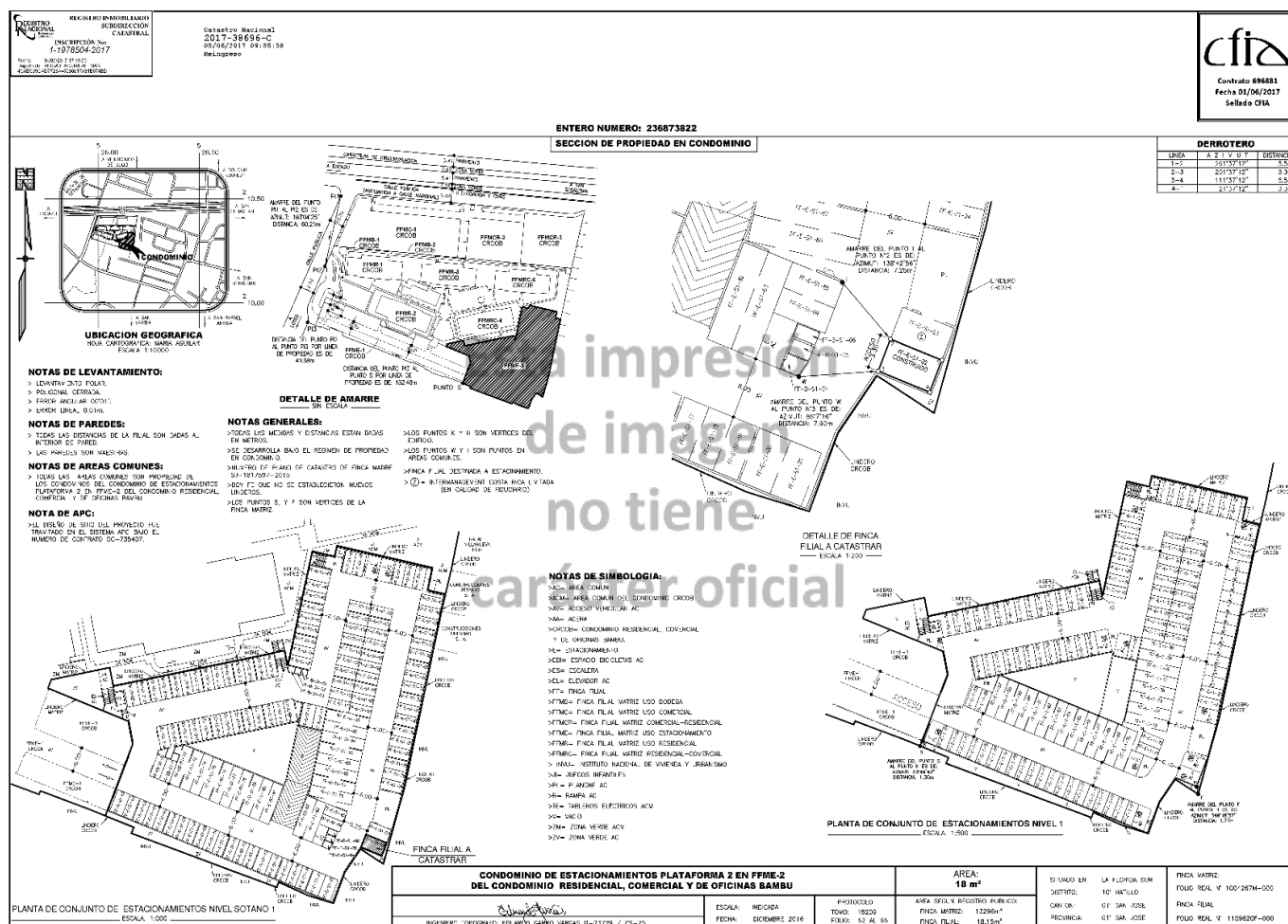


PLANO DE CATASTRO BODEGA

Nº Informe detallado en hoja Construcción y Filiales



Nº Informe detallado en hoja Construcción y Filiales



ESTUDIO DE REGISTRO APARTAMENTO

N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 158958--F-000****PROVINCIA:** SAN JOSÉ **FINCA:** 158958 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: F **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL NUMERO 95 IDENTIFICADA COMO FF-AP-1207 UBICADA EN EL NIVEL 12
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 : FINCA FILIAL FF-AP-1206, AREA COMUN LIBRE DE DUCTO Y AREA COMUN CONSTRUIDA DE PASILLO

SUR : EN PARTE CON AREA COMUN LIBRE DE DUCTO Y VACIO EXISTENTE SOBRE EL AREA COMUN

ESTE : FINCA FILIAL FF-AP-1208 Y EN PARTE CON AREA COMUN LIBRE DE DUCTO

OESTE : VACIO EXISTENTE SOBRE EL AREA COMUN

MIDE: SETENTA Y UN METROS CUADRADOS**VALOR PORCENTUAL:** 1.0844**VALOR MEDIDA:** 0.010844**PLANO:** SJ-1937770-2016**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:****FINCA DERECHO INSCRITA EN**

100004259M 000

FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 90,118,914.20 COLONES**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: NOVENTA MILLONES CIENTO DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS CATORCE

COLONES CON VEINTE CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00549395-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 07-AGO-2024

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: 1-00158958 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 22-05-2025 a las 11:31 horas

ESTUDIO DE REGISTRO BODEGA

N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 158981-F-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 158981 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: FINCA FILIAL NUMERO 118 IDENTIFICADA COMO FF-BO-1302 UBICADA EN EL
NIVEL AZOTEA DESTINADA A USO DE BODEGA EN PROCESO DE CONSTRUCCION
SITUADA EN EL DISTRITO 10-HATILLO CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:
NORTE : FINCA FILIAL FF-BO-1303
SUR : FINCA FILIAL FF-BO-1301
ESTE : AREA COMUN DE JUEGOS INFANTILES
OESTE : AREA COMUN CONSTRUIDA DE PASILLO

MIDE: TRES METROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 0.0482
VALOR MEDIDA: 0.000482
PLANO: SJ-1939202-2016

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
100004259M	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 1,822,087.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: UN MILLON CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL
CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00549395-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 07-AGO-2024

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: 1-00158981 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

about:blank

1/2

4/8/24, 15:18

about:blank

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

ESTUDIO DE REGISTRO PARQUEO

N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 159620-F-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 159620 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: FINCA FILIAL NUMERO 131 IDENTIFICADA COMO FF-E-S1-22, DESTINADA A
UNIDAD DE ESTACIONAMIENTO, UBICADA EN PLANTA DE SOTANO 1, EN PROCESO DE
CONSTRUCCION
SITUADA EN EL DISTRITO 10-HATILLO CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:
NORTE : FINCA FILIAL FF-E-S1-23
SUR : AREA COMUN LIBRE DE ZONA VERDE
ESTE : AREA COMUN LIBRE ZONA VERDE
OESTE : AREA COMUN LIBRE ACCESO VEHICULAR

MIDE: DIECIOCHO METROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 0.302
VALOR MEDIDA: 0.00302
PLANO: SJ-1978504-2017

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
100004267M 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 6,094,354.41 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: SEIS MILLONES NOVENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y
CUATRO COLONES CON CUARENTA Y UN CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00549395-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 07-AGO-2024

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: 1-00159620 F-000

about:blank

1/2

4/8/24, 15:18

about:blank

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Descripción de la propiedad

La propiedad en estudio se encuentra ubicada en un conjunto de torres en el Condominio residencial Bambú en La Florida Sur de Hatillo. Este proyecto consiste en torres de apartamentos que presentan el mismo diseño y en su mayoría tamaño.

El inmueble es un apartamento ubicado en el doceavo nivel donde dispone de vistas al valle central, los servicios básicos y acceso privado por medio de ascensor o núcleo de gradas.

No se registran gravámenes que afecten la propiedad, y según el mapa de la Comisión Nacional de Emergencia, la propiedad no presenta amenazas identificadas.

Descripción del apartamento.

Se trata de un apartamento en el doceavo nivel identificado con el número 1207, con 8 años de antigüedad en estado bueno, con una superficie de 71 m² habitables. La edificación cuenta con los siguientes espacios:

Sala, cocina, comedor, dos dormitorios, dos baños completos (uno en el dormitorio principal) y cuarto de pilas.

El apartamento tiene disponibilidad de un espacio de parqueo ubicado en el sótano 1 identificado como S1-22 y una bodega ubicada en el nivel décimo tercero de la torre C como la 1302 (en sitio como la D1)

Cuenta con daños de mantenimiento como falta de pintura en paredes y las lámparas se encuentran incompletas y con cableado expuesto.

El condominio cuenta con áreas verdes, caseta de guarda, acera, parqueos de visitas, rancho y área de piscina, áreas para niños, cafetería y oficina de administración.

ANEXO UBICACIÓN

Nº Informe detallado en hoja Construcción y Filiales



ANEXO MEMORIA DE CÁLCULO

Nº Informe detallado en hoja Construcción y Filiales

METODOLOGÍAS DE VALORACIÓN

VALORACIÓN DEL TERRENO

Para determinar el valor por metro cuadrado del terreno, se aplica el método comparativo, el cual consiste en analizar y comparar el terreno en estudio con otros terrenos similares, con el objetivo de establecer el costo para un lote tipo o estándar en la zona.

Este procedimiento implica un proceso de homologación, cuyo fin es hacer comparables los datos obtenidos durante la investigación de mercado. La homologación se logra mediante la aplicación de coeficientes correctivos, cuya adecuada determinación es fundamental para una valoración precisa, y depende en gran medida de la experiencia profesional y el análisis técnico del valuador.

Este proceso consiste en el tratamiento de los precios observados del mercado mediante transformaciones matemáticas que permiten expresar, en términos relativos, las diferencias entre los atributos de los inmuebles comparables y del bien valorado.

Entre los factores de homologación considerados se encuentran: Área, frente, regularidad (forma), nivel del terreno, tipo de vía de acceso, pendiente, disponibilidad de servicios públicos, ubicación, hidrología, capacidad de uso del suelo y otros factores relevantes según las características de la zona (urbana o rural).

Es importante señalar que estos factores de homologación no deben utilizarse cuando los datos de los bienes comparables se encuentren fuera del ámbito tipológico, regional o temporal, o del campo de aplicación correspondiente.

El valor del terreno se determina multiplicando el valor por metro cuadrado del lote tipo por el área total del lote. En caso de discrepancias entre la información registral y catastral, se utiliza la menor de las dos áreas. A este resultado se le aplica un coeficiente de corrección, el cual contempla aspectos como área, frente, fondo, forma, ubicación esquinera, desnivel y vista.

En el caso de propiedades en condominio, el área correspondiente a la finca filial valorada se calcula mediante el producto del área de la finca madre por el coeficiente de proporcionalidad correspondiente a dicha filial.

FORMULAS

A continuación, se detallan las fórmulas empleadas para el cálculo de los factores participantes en el proceso de homologación. Fuente: Órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda. Método de valoración según Directriz VA-03-2008.

FACTOR	FÓRMULA
FACTOR DE EXTENSIÓN	$F_{ec} = (A_{lt} / A_{lv})^*$
FACTOR DE FRENTE	$F_{fc} = (F_{fv} / F_{flt})^{***}$
FACTOR DE REGULARIDAD	$F_r = \frac{A}{A_{mrc}} \quad F_{rc} = \frac{F_{rv}}{F_{ri}}$
FACTOR DE PENDIENTE	$F_{pc} = Exp [(PZ - PL) / 78]$
FACTOR DE NIVEL	Bajo Nivel $F_{sn} = Exp (-0.3 * sn)$
	Doble Nivel $F_{bn} = Exp (-0.5 * sn)$
	Plano $F_{nr} = (F_{nv} / F_{ni})$
FACTOR DE TIPO DE VÍA	$F_{tc} = Exp ((P_v - P_{lt}) * -0.06646)$
FACTOR DE SERVICIOS S1	$F_{s1} = Exp ((S_v - S_{lt}) * 0.05)$
FACTOR DE SERVICIOS S2	$F_{s2} = Exp ((S_v - S_{lt}) * 0.05)$
FACTOR DE UBICACIÓN	Comercial $F_{Ucr} = Exp ((U_v - U_{lt}) * -0.111)$
	Residencial $F_{Ucc} = Exp ((U_v - U_{lt}) * -0.0255)$

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES				
Calificación de la Liquidez		Media Alta		
1	Informe de avalúo N°:	N° Informe detallado en hoja Construcción	Tipo:	Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula	4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	krysia Vanessa Ortiz Campos	Empresa:	0
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo:	Si
5	Monto del avalúo	81 362 592,00	Monto solicitado:	100 711 348,00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	Apartamento ubicado en el doceavo nivel de un conjunto de torres de apartamentos en el Condominio residencial Bambú, dispone de vistas al valle central, los servicios básicos y acceso privado por medio de ascensor o núcleo de gradas.			ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	KRYSIA VANESSA ORTIZ CAMPOS	Emp. N°	715
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	23/6/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	