

AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO

INFORME DE AVALÚO

OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES	214-1090300298810f-2025-C
PROPÓSITO DEL AVALÚO	avaluo bienes temporales	
	NOMBRE SOLICITANTE (S)	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021
	NOMBRE PROPIETARIO (S)	Proporción de Derechos
COCI CLOSET IBERICA SOCIEDAD ANONIMA 8184-1		Céd. Jurídica 3-101-363918 100%

UBICACIÓN DEL BIEN

Provincia: 01 - SAN JOSE
 Cantón: 09 - SANTA ANA
 Distrito: 03 - POZOS
 Localidad: Condominio Alto de Pereira

DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO

del Camposanto Memorial Park 725m oeste, 370m sur en condominio Alto de Pereira ff3/ XR6C+98M San Rafael, San José

REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA

Inscripción de Según FINCA FILIAL N°	La Finca Filial el Registro y el Plano	Factor de Copropiedad:	Id. Predial Finca Matriz:	1080400022170M
Plano de catastro N°	SJ-0748615-2001	221,24 m2	Id. Predial Finca Madre:	10903035740700
Identificador Predial	1090300298810f	221,24 m2	Finca Madre:	1.635,78
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Finca Matriz:	2.117,94
Escritura constitutiva	no se aporto	Demasía: NO	Áreas Privativas:	1.322,72
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal		Áreas Comunes:	795,22
			Habitacional con Construcción	

AVALÚO

VALOR DEL TERRENO ¢54.718.183,00
 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES ¢56.111.400,00

VALOR TOTAL DEL BIEN **¢110.829.583,00**

VALOR EN LETRAS: CIENTO DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS VEINTINUEVE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES
 Tiempo estimado para la venta del bien: 9 meses Ámbito máximo de mercado potencial Local
 Uso predominante del bien: Residencial Horizontal Especifique: vivienda en condominio
 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ¢56.111.400,00

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA

SÍ

OBSERVACIONES GENERALES se recomienda el bien como garantía crediticia. Ver observaciones en la pagina 7

Nombre del Perito Alexander Fernandez Chinchilla

Tipo de Profesional Arquitecto Carnet A22794
Código Perito SIACC 291 Emp.

Firma del Perito
 Identificación N° 1-1310-0601
Cód. Empresa

Nombre de la empresa

Nombre y firma representante legal de la empresa

Fecha inspección: 29 julio 2025 Fecha informe: 29 julio 2025

Números telefónicos para contacto 88333978

Correo electrónico / Dirección WEB Arquitectoalexanderfernandez@gmail.com

AVALÚO DEL TERRENO

214-1090300298810f-2025-C

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES				
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor
VALOR €/m ²		242.725,00	229.950,00	210.787,50		0,00
Área	221,24	350	1,1634	350	1,1634	420
Frente	7,54	10	0,9318	10	0,9318	10
Tipo de vía	3	3	1,0000	3	1,0000	3
servicios1	4	4	1,0000	4	1,0000	4
servicios2	16	16	1,0000	16	1,0000	16
Ubicación	8	8	1,0000	8	1,0000	8
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0
Negociación	0	5%	0,9500	0%	1,0000	0%
forma	1	1	1,0000	1	1,0000	1
nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0
			1,0000		1,0000	1,0000
			1,0000		1,0000	1,0000
Factor de Homologación		1,0299		1,0841		1,1514
Valores Homologados		249.987,56		249.295,08		242.691,72

FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE	
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²

VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo	₡247.325 /m ²	Valor ajustado	₡247.325 / m ²	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	1,0000	Área	221,24 m ²	₡0 / m ²

VALOR UNITARIO FINAL
VALOR TOTAL DEL TERRENO

 ₡247.325,00 /m²

₡54.718.183,00

LINDEROS ACTUALES

NORTE	FINCA FILIAL CUATRO	vivienda
SUR	SERVIDUMBRE EXISTENTES	acceso a condominio colindante
ESTE	FRANCISCO PEREZ Y ALYMANSA SOCIEDAD ANONIMA	terreno en verde
OESTE	ZONA COMUN DE ACCESO DE VEHICULOS Y PEATONES	area comun del condominio

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN 3,00 m

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	507.321	1.102.799	988

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1	lote en condominio Condominio Estancias de Guachipelin, 350m2, \$157500 https://www.encontrar24.com/costa-ricas/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/venta-de-lotes-planos-en-guachipelin-de-escazu/31007734	Oferta	50688281607		29/7/25
		Coordinadas	Este	508.003	Norte
	lote en condominio Condominio Estancias	Oferta	50685441717		29/7/25

estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sísmo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

Uso Inte

2	de Guachipelín, 350m2 \$166250 https://www.encontrar24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/lotes-en-venta-en-guachipelín-escazu-desde-350-m/30797807	Coordenadas	Este	508.003	Norte	1.102.647
3	lote en condominio Condominio Estancias de Guachipelín, 420m2 \$173250 https://www.altavistacr.com/propiedad/lotes-en-condominio-estancias-de-guachipelin/	Oferta	6012-8585			29/7/25
		Coordenadas	Este	508.003	Norte	1.102.647

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-1090300298810f-2025-C		
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Terciaria	Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Asfalto	Cuneta	SÍ	Acueducto Sanitario
Ancho de vía	7,00 m	Cordón	SÍ	Alcantarillado pluvial
Acera	SÍ	ACCESO A LA FINCA		
		Servidumbre		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ varios	Internet por Cable	SÍ	VARIOS
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	SÍ	a 400 m
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ	a 385 m
Agua Potable	SÍ AYA	Edificios Comerciales	SÍ	a 345 m
Señal celular	SÍ VARIOS	Recolección de basura	SÍ	a 0 m
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ	a 600 m
Medidores instalados	Ninguno	RESIDENCIAL		
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS				
Frente principal:	7,54 m	Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	14,33 m	Pendiente %	0	
Relación:	1,9005305	Tipo de vía:	3	
Servicios	S1 4 S2 16	Ubicación:	Medianero	
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):	Óptimo			
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	-	
Topografía	Ondulada	Pendiente	No Aplica	Posibilidad de daños Ninguno
RIESGO DESLIZAMIENTO				
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA				
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 91,60%				
AFFECTACIONES DEL BIEN				
FECHA ESTUDIO	GRAVAMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
29/7/25	SERVIDUMBRE TRASLADADA CITAS: 364-09783-01-0905-001 FINCA REFERENCIA 00147980 000			
OBSERVACIONES				
NO SE OBSERVAN AFECTACIONES EN SITIO CON RESPECTO A LOS GRAVAMENES AQUÍ DESCRITOS, NO SE PRESENTA RIESGO SEGÚN CONSULTA AL MAPA DE RIESGO/				

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-1090300298810f-2025-C																								
CONSTRUCCIONES																																	
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2																						
VIVIENDA 1er nive	125,00	445.000	55.625.000	70	24	R	0,7698	0,8190	35.069.625,00	44,1	280.557																						
VIVIENDA 2er nive	75,00	445.000	33.375.000	70	24	R	0,7698	0,8190	21.041.775,00	44,1	280.557																						
			-						-																								
			-						-																								
TOTAL	200,00		89.000.000						56.111.400,00																								
OBRAS COMPLEMENTARIAS ÁREA PRIVATIVA																																	
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2																						
			-						-																								
			-						-																								
			-						-																								
TOTAL	-		-						-																								
OBRAS COMUNES MEJORAS AL TERRENO																																	
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2																						
			-						-																								
			-						-																								
			-						-																								
TOTAL			-						-																								
PROPORCIONALIDAD DE ACUERDO CON FACTOR DE COPROPIEDAD																																	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES																																	
CONSTRUCCIONES						¢56.111.400,00																											
OBRAS COMPLEMENTARIAS						¢0,00																											
VALOR TOTAL						¢56.111.400,00																											
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN																																	
DEFINICIONES																																	
Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m2, o unidades			Estado	Estado físico del bien (Actual)																												
					Factor Depre. Factor de Depreciación																												
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo	Factor Estado	Factor de Estado																														
VRN	Valor de Reposición Nuevo		VNR Valor Neto de Reposición																														
VUT	Vida Útil Total estimada del bien	VUR	VUR Vida Útil Remanente																														
Edad	Edad del bien (años de construido)																																
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke																													

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		CONSTRUCCIONES		214-1090300298810f-2025-C	
Tipo de construcción existente: VIVIENDA		Uso predominante: Residencial			
Estado de la edificación: Existente		Avance: 100% Presupuesto: ¢		N/A	
Nombre del Profesional Responsable de la obra: n/a					
Nombre del Desarrollador: N/A					
Número de Contrato CFIA: N/A		Número permiso construcción:		N/A	
Documentos de construcción adicionales:					
Propiedad utilizada por:	Inquilino	Nombre	N/A		
Vigencia del contrato de arrendamiento: N/A					
Área construcción principal:	200,00 m ²	Porcentaje de cobertura:	90%	Año de construcción: 2001	
DETALLE DE ELEMENTOS					
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		vc04	NÚMERO DE NIVELES:	2	
Estructura	de concreto	Sistema eléctrico:			
Paredes	bloques de concreto	Entubado Conduit	SI	PARCIAL	
Entrepiso	pretensado de concreto	Porcentaje	90%		
Techos	metalicos	Caja breaker	SI		
Cubierta	laminas HG teja rustica de barro	Interruptor	Diyuntores		
Cielos	tipo gypsum	Estado General	Óptimo		
Pisos	CERAMICO	Gas LP	Ubicación		
Fachada	SENCILLA				
Aposentos	1er piso: medio baño, sala, comedor, cocina, terraza, area de pilas, cuarto de servicio con baño completo, cochera, bodega. 2do nivel: dormitorio principal con baño completo con tina y wc, dos dormitorios secundarios, un baño completo				
Baños	3 y medio	Estado Físico y Mantenimiento:			
Otros		Paredes	Deficiente	Cielos	Deficiente
Red de agua caliente	si hay	Pisos	Regular	Cubierta	Regular
Tanque captación de agua	N/A				
Fisuras		Apreciación visual de desplome			
Repellos	Leve	Paredes	Ninguno	Pisos	Leve
Pisos				Cielos	Leve
OBSERVACIONES					

1. Información General del Informe Técnico de Avalúo Bancario

1. Información General de la Propiedad

La propiedad evaluada corresponde a una vivienda ubicada dentro de un condominio de casas. Consta de dos niveles principales, área de estacionamiento, terraza y una pequeña zona verde. Además, presenta un tercer nivel de aproximadamente 15 m², el cual no ha sido considerado en el cálculo del valor, ya que no está incluido en la constitución formal de las filiales del condominio.

2. Condiciones Generales

La propiedad se encuentra en buen estado general de conservación, sin embargo, requiere de labores básicas de limpieza y pintura general para mejorar su presentación y mantenimiento.

3. Observaciones por Área

Primer Nivel

Se identificó una afectación por humedad en la pared ubicada en el área de las escaleras. Aparentemente, esta situación fue causada por filtraciones anteriores, pero al momento de la inspección, el muro se encontraba seco, lo que sugiere que la filtración ha sido detenida. No obstante, esta afectación provocó daños visibles en los repellos y rodapiés, los cuales requieren reparación.

Se observó la ausencia de luminarias en diversas áreas. Se recomienda su instalación y una revisión general del sistema eléctrico, ya que se encontraron cajas octogonales sin tapa, lo cual representa un riesgo de seguridad.

En el área de terraza, se encontró deterioro por oxidación en la estructura metálica de la cubierta. Se sugiere una revisión detallada de toda la cubierta para prevenir daños mayores.

Se evidenciaron daños en los cielorrasos (cielos) en las siguientes zonas: cochera, escaleras y sala.

En el área de pilas, es necesario sustituir una lámina plástica rota.

Segundo Nivel

Se observaron daños en los repellos de las paredes, especialmente en el pasillo de los dormitorios secundarios, lo que requiere remoción y sustitución del material afectado.

Uno de los dormitorios secundarios presenta daños leves en cielorrasos y repellos.

El otro dormitorio secundario evidencia daños más significativos en cielorrasos, repellos, rodapiés y una sección del clóset. Además, se observan daños en el alero de este dormitorio. Se presume que el agua ingresó a través de esta habitación, lo que generó las afectaciones.

Se recomienda la reparación completa de esta zona.

Ambos dormitorios secundarios cuentan con clósets fabricados en materiales maderables.

Los inodoros requieren la instalación de los accesorios internos en el tanque de agua.

El dormitorio principal no presenta afectaciones relevantes. Únicamente requiere la colocación de luminarias y se sugiere una revisión del área de la tina para descartar posibles filtraciones.

4. Tercer Nivel (No incluido en avalúo)

Se identificó un tercer nivel de aproximadamente 15 m², con acabados en cerámica y cielorrasos. Este espacio no fue incluido en el cálculo del valor del inmueble, dado que no forma parte de las áreas constituidas formalmente en las filiales del condominio.

5. Recomendaciones Generales

Ejecución de trabajos de limpieza y pintura general.

Reparación de repellos y rodapiés afectados por humedad.

Revisión completa y reparación del sistema eléctrico.

Sustitución e instalación de luminarias en toda la vivienda.

Revisión y mantenimiento de la cubierta metálica, especialmente en la terraza.

Reparación de cielorrasos y láminas plásticas deterioradas.

Verificación del sistema de plomería en los inodoros y tina de baño.

Mantenimiento general de clósets, alero y acabados interiores. A pesar de las afectaciones identificadas, la propiedad mantiene una estructura funcional y con potencial de habitabilidad, sujeto a intervenciones menores y de mantenimiento correctivo.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-1090300298810f-2025-C

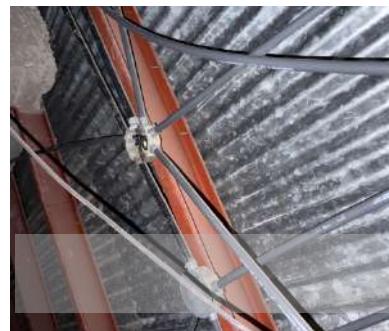
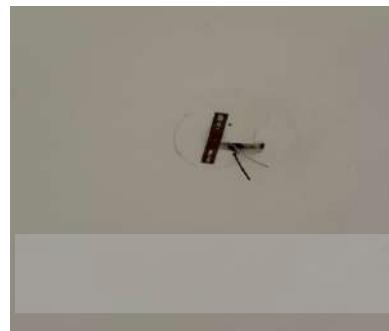
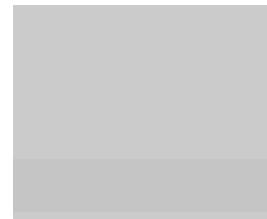
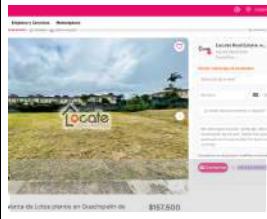

colindante

frente

colindante

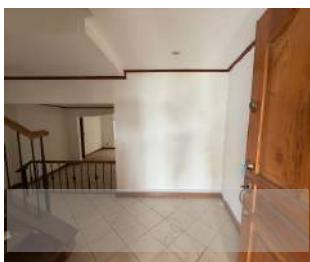
entorno

entrada del condominio

muestreo electrico

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES


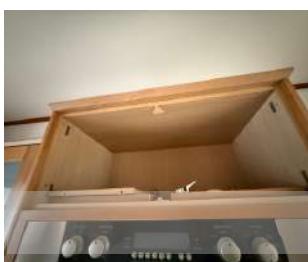
ANEXO FOTOGRÁFICO

214-1090300298810f-2025-C



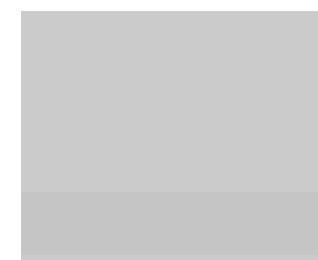
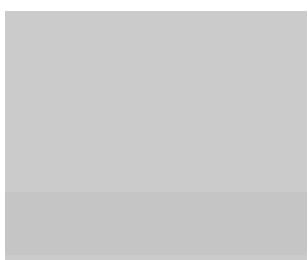
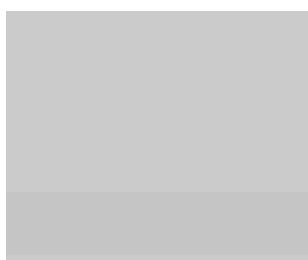
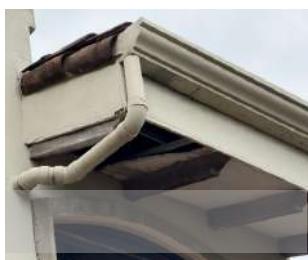
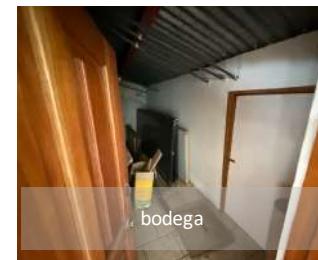
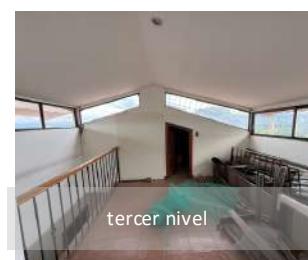
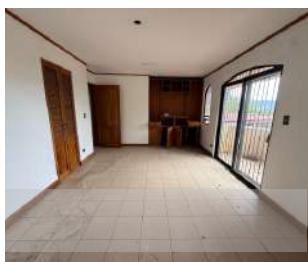
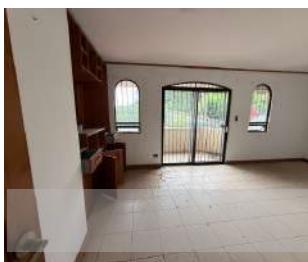
ANEXO FOTOGRÁFICO

214-1090300298810f-2025-C



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-1090300298810f-2025-C



PLANO DE CATASTRO

214-1090300298810f-2025-C

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sísmo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

Uso Inte

ESTUDIO DE REGISTRO

214-1090300298810f-2025-C

29/7/25, 1:29 p.m.

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 29881--F-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 29881 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: FINCA FILIAL TRES DESTINADA A USO HABITACIONAL DE DOS PLANTAS EN
PROCESO DE CONSTRUCCION
SITUADA EN EL DISTRITO 3-POZOS CANTON 9-SANTA ANA DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:
NORTE : FINCA FILIAL CUATRO
SUR : SERVIDUMBRE EXISTENTES
ESTE : FRANCISCO PEREZ Y ALYMANSA SOCIEDAD ANONIMA
OESTE : ZONA COMUN DE ACCESO DE VEHICULOS Y PEATONES
MIDE: DOSCIENTOS VEINTIUN METROS CON VEINTICUATRO DECIMETROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 16.66
VALOR MEDIDA: 0.167
PLANO: SJ-0748615-2001

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
100001462M 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 103,276,408.76 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO TRES MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL
CUATROCIENTOS OCHO COLONES CON SETENTA Y SEIS CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2022-00765578-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 06-DIC-2022

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 364-09783-01-0905-001
FINCA REFERENCIA 00147980 000
AFECTA A FINCA: 1-00029881 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

about:blank

1/2

29/7/25, 1:29 p.m.

about:blank

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 29-07-2025 a las 13:29 horas

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

ESTUDIO DE REGISTRO

214-1090300298810f-2025-C

**INSERTAR ESTUDIO DE
REGISTRO**

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES

Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-1090300298810f-2025-C	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	COCI CLOSET IBERICA SOCIEDAD ANONIMA	Número de Exduedor 3-101-363918
3	Nombre del Perito que valoró:	Alexander Fernandez Chinchilla	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: NO
5	Monto del avalúo	110.829.583,00	Avalúo anterior: 94704691,62
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	se recomienda el bien como garantía crediticia. Ver observaciones en la pagina 5		
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Alexander Fernandez Chinchilla	Emp. N° 291
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	16/9/25	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)

CERTIFICADO CATASTRAL

214-1090300298810f-2025-C

CERTIFICADO CATASTRAL

214-1090300298810f-2025-C

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sísmo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

