

AVALÚO MÚLTIPLE FINCAS EN CONDOMINIO				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		Nº Informe detallado en hoja de FILIALES	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		BIENES TEMPORALES			
NOMBRE EX DEUDOR (A)					
BARRANTES	BARRIENTOS	ISAAC	Céd. Identidad 1-1540-0884		
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%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	01 - SAN JOSE				
Cantón:	13 - TIBAS				
Distrito:	02 - CINCO ESQUINAS				
Localidad:	CINCO ESQUINAS				
DIRECCIÓN EXACTA					
CONDOMINIO BAMBÚ RIVERA, APARTAMENTO B-214 Y ESTACIONAMIENTO S5-P66. Plus code: WWX9+474, Av. 29, San José, Montecarlo					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca Filial	Id. Predial Finca Matriz:	1130200047820M		
Según	el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Madre:	11302066054600		
TIPO DE CONDOMINIO	Vertical	Otras Áreas m2			
USO	Habitacional con Construcción	Finca Madre:	18.163,00		
		Finca Matriz:	71.404,18		
		Áreas Privativas:	40.193,70		
		Áreas Comunes:	31.210,48		
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢1.732.128,86			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢81.109.223,14			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢82.841.352,00			
VALOR EN LETRAS:		OCHENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y UN MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS COLONES 00/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:		18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		General
Uso predominante del bien:		Residencial Vertical	Especifique:		Habitacional
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢81.109.223,14			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES					
Se acepta bien en garantía, cumple con todos los requisitos.					
Nombre del Perito					
Génesis Méndez Sánchez					
Tipo de Profesional					
Ing. Construcción		Carnet	ICO-33771		
Código Perito SIACC		820	Emp.		-
Nombre de la empresa		-		Firma del Perito	
				Identificación Nº	
				7-0236-0784	
				Cód. Empresa	
				00000428	
Nombre y firma representante legal de la empresa		Génesis Méndez Sánchez			
Fecha inspección:		18 septiembre 2025	Fecha informe:		18 septiembre 2025
Números telefónicos para contacto		8594-7981			
Correo electrónico / Dirección WEB		genesismendez.ing@gmail.com			

HOMOLOGACIÓN						Nº 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		1.165.438,60		985.915,49		1.132.329,55		0,00		0,00	
Área	88	57	0,8665	71	0,9316	88	1,0000	1,0000		1,0000	
Piso	2	3	0,9804	6	0,9240	8	0,8888	1,0000		1,0000	
Estacionamientos	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
Habitaciones	2	1	1,1000	1	1,1000	2	1,0000	1,0000		1,0000	
Baños	2	1	1,1000	2	1,0000	2	1,0000	1,0000		1,0000	
Bodega	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000	
Negociación		0,9000		0,9000		0,9000		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		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		1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		0,9251		0,8522		0,7999		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		1.078.174,73		840.187,73		905.773,05					
VALOR DEL BIEN											
Valor conclusivo						€941.379 /m2					
Área						88,00 m2					
VALOR TOTAL						€82.841.352,00					
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO											
LINDEROS ACTUALES											
NORTE CON VACÍO						VACÍO					
SUR ÁREA COMÚN CONSTRUIDA DESTINADA A PASILLO, ÁREA						PASILLO					
ESTE CON FINCA FILIAL FF-BN1-R04						APARTAMENTO					
OESTE CON FINCA FILIAL FF-BN1-R02 Y CON VACIO EN PARTE						APARTAMENTO					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
PRECISIÓN											
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud		
5	491043				1100034				1158		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción			Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Se vende filial en Condominio Bambú Rivera			Oferta		8320-8778			26/02/2025		
				Coordenadas		Este	491047	Norte	1100034		
2	Se vende filial en Condominio Bambú Rivera			Oferta		8497-5895			29/01/2025		
				Coordenadas		Este	491039	Norte	1100022		
3	Se vende filial en Condominio Bambú Rivera			Oferta		8838-2000			16/02/2025		
				Coordenadas		Este	491049	Norte	1100037		
4											
				Coordenadas		Este		Norte			
5											
				Coordenadas		Este		Norte			

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	Factor
VALOR €/m2			208.641,00		204.400,00		170.278,64		0,00		0,00	
Área	18163	229,00	0,2362	164	0,2115	323	0,2645	1,0000		1,0000		
Negociación		0,9500		0,9500		0,9500		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		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		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		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		
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		
Factor de Homologación			0,2244		0,2009		0,2513		1,0000		1,0000	
Valores Homologados			46.816,95		41.069,07		42.786,77					
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			€43.558 /m2			Factor secciones			1,0000			
VALOR UNITARIO FINAL			€43.558,00 /m2									
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS TERRENOS COMPARABLES												
N°	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Lote en venta en Cinco Esquinas				Oferta		4001-2481			21/08/2024		
					Coordenadas		Este	491358	Norte	1100030		
2	Lote en venta en Urbanización Don Carlos				Oferta		8751-1010			24/10/2024		
					Coordenadas		Este	491490	Norte	1100417		
3	Lote en venta en Cuatro Reinas				Oferta		8810-9595			24/02/2025		
					Coordenadas		Este	489815	Norte	1101345		
4												
					Coordenadas		Este		Norte			
5												
					Coordenadas		Este		Norte			

AVALÚO INDIVIDUAL DE LAS FINCAS FILIALES											
N° Informe de Avalúo	Finca Filial	Identificador Predial		Plano Catastrado		Escritura C.	Coefficiente	TERENO		CONSTRUCCIÓN	TOTAL
		Número	Área m2	Número	Área m2	Área m2	Copropiedad	Área	Valor	Valor	
214-1130201924810F-2025-C	FF-BN 1-R-03	1130201924810F	74,00	SJ-2180504-2020	74,00	74,00	0,0018	33,44	1.456.562,91	77.240.883,14	78.697.446,04
214-1130201927590F-2025-C	FF-ES 5-P066	1130201927590F	14,00	SJ-2150864-2019	14,00	14,00	0,0003	6,33	275.565,96	3.868.340,00	4.143.905,96
								TOTAL	1.732.128,86	81.109.223,14	82.841.352,00

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales		
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Camino vecinal		Caño	SÍ	Sistema Sanitario	Planta de tratamiento
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	SÍ
Ancho de vía	16,53 m		Cordón	SÍ		
Acera	SÍ		ACCESO A LA FINCA			Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS			
Teléfono	SÍ	VARIOS	Internet por Cable	SÍ	Clase social	Media Alta
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ	Clase social zonas cercanas	Media Baja
Electricidad	SÍ	CNFL	Transporte Público	SÍ	Densidad poblacional	Alta
Agua Potable	SÍ	AYA	Edificios Comerciales	SÍ	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	VARIOS	Recolección de basura	SÍ	Residencial en transición	
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ		
Medidores instalados	Electricidad y Agua					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS						
Frete principal:	n/a		Nivel sobre calle:	0,00 m		
Fondo:	n/a		Pendiente %	0		
Relación:	n/a		Tipo de vía:	4		
Servicios	S1	4	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: 97,00%						
AFECTACIONES DEL BIEN						
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES						
FECHA ESTUDIO	SERVIDUMBRE TRASLADADA CITAS: 180-03742-01-0901-001 Y SERVIDUMBRE TRASLADADA CITAS: 403-16579-01-0900-001					
18/09/2025						
OBSERVACIONES						
Gravámenes o afectaciones antes mencionadas no generan afectación al bien.						

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: Apartamento en condominio Uso predominante: Residencial
Estado de la edificación: Existente Avance: 100% 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: 88,00 m2 Porcentaje de cobertura: 100% Año de construcción: 2020

DETALLE DE ELEMENTOS
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: AP03 **NÚMERO DE NIVELES:** 13

Estructura Concreto
Paredes Concreto y liviano
Entrepiso Concreto
Techos Losa concreto
Cubierta Losa concreto
Cielos Gypsum
Pisos Cerámica
Fachada Concreto con ventanales
Aposentos 2 dormitorios, 2 baños, 1 cocina, 1 sala - comedor, 1 balcón, 1 walking closet, 1 sala TV, 1 cuarto de pilas
Baños 2
Otros -
Red de agua caliente Calentador eléctrico
Tanque captación de agua -

Sistema eléctrico:

Entubado Conduit	SI	TOTAL
Porcentaje		100%
Caja breaker	SI	
Interruptor		Diyuntores
Estado General		Bueno
Gas LP		Ubicación

Estado Físico y Mantenimiento:

Paredes	Bueno	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: Avance:

DESCRIPCIÓN
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:
1			Equivalente al: 0,0% del monto del crédito destinado a construcción
2			
3			
4			
5			
6			
7			

OBSERVACIONES

ANEXO FOTOGRÁFICO

Nº Informe detallado en hoja Construcción y Filiales



Perito valuador



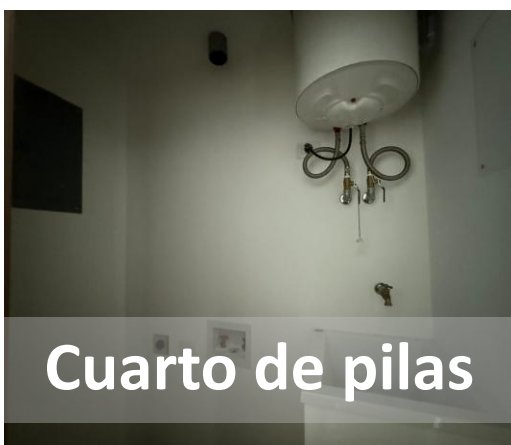
Cocina



Tablero



Ingreso



Cuarto de pilas

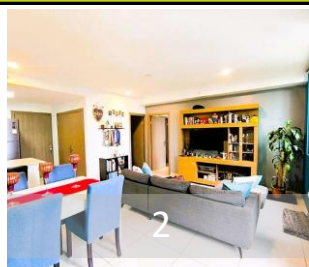


Baño 1

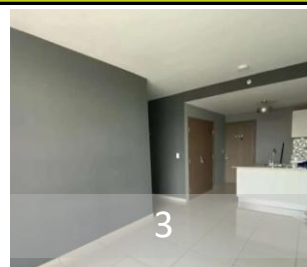
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES FILIAL



1



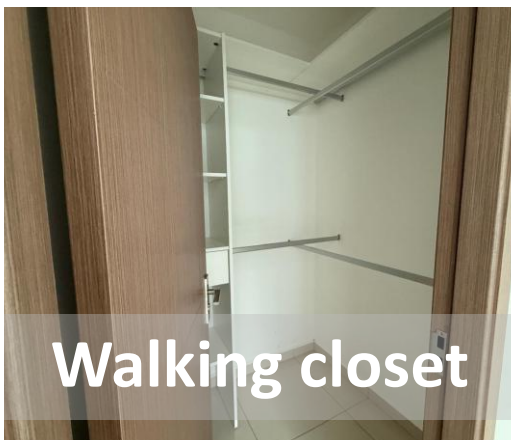
2



3

ANEXO FOTOGRÁFICO

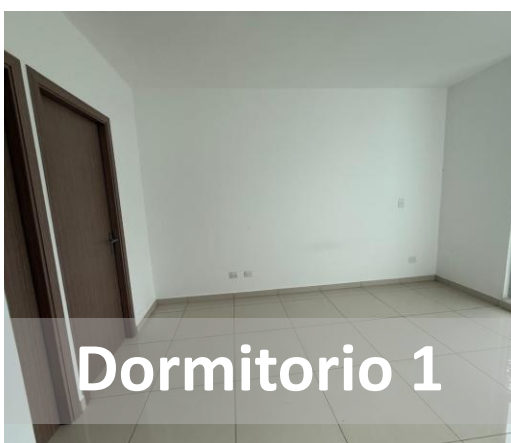
Nº Informe detallado en hoja Construcción y Filiales



Walking closet



Estacionamiento



Dormitorio 1



Sala TV



Dormitorio 2



Baño 2

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES TERRENO



ESTUDIO DE REGISTRO

N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 192481--F-000****PROVINCIA:** SAN JOSÉ **FINCA:** 192481 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: F **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE, IDENTIFICADA COMO FF-BN UNO-R-CERO TRES DESTINADA A USO RESIDENCIAL. UBICADA EN PLANTA NIVEL UNO DEL EDIFICIO B, EN PROCESO DE CONSTRUCCION.**SITUADA EN EL DISTRITO 2-CINCO ESQUINAS CANTON 13-TIBAS DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ****LINDEROS:**

NORTE : CON VACIO

SUR : AREA COMUN CONSTRUIDA DESTINADA A PASILLO, AREA COMUN CONSTRUIDA DESTINADA A DUCTO

ESTE : CON FINCA FILIAL FF-BN1-R04

OESTE : CON FINCA FILIAL FF-BN1-R02 Y CON VACIO EN PARTE

MIDE: SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS**VALOR PORCENTUAL:** 0.16102**VALOR MEDIDA:** 0.0012047**PLANO:**SJ-2180504-2020**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:****FINCA DERECHO INSCRITA EN**

100004782M 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 93,114,726.00 COLONES**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: OCHENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL

CUATROCIENTOS CUARENTA COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00762318-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 20-NOV-2023

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 180-03742-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 100099648 000

AFECTA A FINCA: 1-00192481 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 403-16579-01-0900-001

FINCA REFERENCIA 099648 - 000

AFECTA A FINCA: 1-00192481 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 18-09-2025 a las 19:08 horas

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

ESTUDIO DE REGISTRO

N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 192759--F-000****PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 192759 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000****SEGREGACIONES: NO HAY****NATURALEZA:** FINCA FILIAL QUINIENTOS QUINCE IDENTIFICADA COMO FF-ES CINCO-P CERO SESENTA Y SEIS DESTINADA A ESTACIONAMIENTO UBICADA EN PLANTA NIVEL SOTANO CINCO DEL EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO, EN PROCESO DE CONSTRUCCION.**SITUADA EN EL DISTRITO 2-CINCO ESQUINAS CANTON 13-TIBAS DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ****LINDEROS:****NORTE :** VACIO**SUR :** AREA COMUN CONSTRUIDA DESTINADA A ACCESO VEHICULAR**ESTE :** FF-ES5-P067**OESTE :** AREA COMUN CONSTRUIDA DESTINADA A ESCALERA Y CON AREA COMUN CONSTRUIDA DESTINADA A PLANCHE EN PARTE**MIDE:** CATORCE METROS CUADRADOS**VALOR PORCENTUAL:** 0.03194**VALOR MEDIDA:** 0.000234**PLANO:** SJ-2150864-2019**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

FINCA	DERECHO INSCRITA EN
100004782M 000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 5,119,042.00 COLONES**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CUATRO MILLONES NOVENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS

COLONES CON VEINTIOCHO CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00762318-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 20-NOV-2023

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 180-03742-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 100099648 000

AFECTA A FINCA: 1-00192759 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 403-16579-01-0900-001

FINCA REFERENCIA 099648 - 000

AFECTA A FINCA: 1-00192759 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 18-09-2025 a las 19:25 horas

Imprimir

Regresar

Comprar

Nº Informe detallado en hoja Construcción y Filiales