

AVALÚO MÚLTIPLE FINCAS EN CONDOMINIO

INFORME DE AVALÚO

OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES		Nº Informe detallado en hoja de FILIALES
PROPOSITO DEL AVALÚO	BIENES TEMPORALES		
BARRANTES	BARRIENTOS	ISAAC	NOMBRE EX DEUDOR (A)
			Céd. Identidad 1-1540-0884
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			NOMBRE SOLICITANTE (S)
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001021
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			NOMBRE PROPIETARIO (S)
			Proporción de Derechos
			Céd. Jurídica 4-000-001021 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: OCIENTA 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			Firma del Perito	
Tipo de Profesional	Ing. Construcción	Carnet	ICO-33771	Identificación N°	7-0236-0784
Código Perito SIACC	820	Emp.	-	Cód. Empresa	00000428
Nombre de la empresa			-		
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					
CARACTERÍSTICAS		TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO Y CONSTRUCCIONES						
CARACTERÍSTICAS	SUJETO	COMPARABLES						
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor			
VALOR ¢/m2		1.165.438,60	985.915,49	1.132.329,55	0,00			
Área	88	57	0,8665	71	0,9316			
Piso	2	3	0,9804	6	0,9240			
Estacionamientos	1	1	1,0000	1	1,0000			
Habitaciones	2	1	1,1000	1	1,1000			
Baños	2	1	1,1000	2	1,0000			
Bodega	0	0	1,0000	0	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			
Factor de Homologación		0,9251	0,8522	0,7999	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 VACÍO 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			
		Coordinadas	Este	491047	Norte	1100034		
2	Se vende filial en Condominio Bambú Rivera	Oferta	8497-5895		29/01/2025			
		Coordinadas	Este	491039	Norte	1100022		
3	Se vende filial en Condominio Bambú Rivera	Oferta	8838-2000		16/02/2025			
		Coordinadas	Este	491049	Norte	1100037		
4								
		Coordinadas	Este		Norte			
5								
		Coordinadas	Este		Norte			

AVALÚO INDIVIDUAL			Nº Informe detallado en hoja Construcción y Filiales					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO								
Características	SUJETO	COMPARABLES						
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor			
VALOR ¢/m2		208.641,00	204.400,00	170.278,64	0,00			
Área	18163	229,00	0,2362	164	0,2115			
Negociación		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				
Factor de Homologación		0,2244	0,2009	0,2513	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								
Nº	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			
2	Lote en venta en Urbanización Don Carlos	Oferta	8751-1010		24/10/2024			
		Coordenadas	Este	491490	Norte			
3	Lote en venta en Cuatro Reinas	Oferta	8810-9595		24/02/2025			
		Coordenadas	Este	489815	Norte			
4								
		Coordenadas	Este		Norte			
5								
		Coordenadas	Este		Norte			

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES

N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales

CONSTRUCCIONES 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
Apartamento	74,00	1.070.771	79.237.065	105	5	MB	0,9751	0,9997	77.240.883,14	102,4	1.043.796
Parqueo	14,00	285.000	3.990.000	105	6	MB	0,9698	0,9997	3.868.340,00	101,8	276.310
TOTAL	88,00		83.227.065						81.109.223,14		

MÉTODO DE DEPRECIACIÓN
DEFINICIONES

Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m2, o unidades	Estado	Estado físico del bien (Actual)	ESTADO	O MB B I R D M MM DM	ÓPTIMO MUY BUENO BUENO INTERMEDIO REGULAR DEFICIENTE MALO MUY MALO DEMOLICIÓN
		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	Vida Útil Remanente			
Edad	Edad del bien (años de construido)					
Método de depreciación utilizado:		Ross-Heidecke				

AVALÚO INDIVIDUAL DE LAS FINCAS FILIALES

Nº Informe de Avalúo	Finca Filial	Identificador Predial		Plano Catastrado		Escritura C.	Coeficiente	TERENO		CONSTRUCCIÓN	TOTAL	
		Número	Área m2	Número	Área m2			Área m2	Copropiedad	Área	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		Nº Informe detallado en hoja Construcción y Filiales		
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino vecinal	Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Asfalto	Cuneta	NO	Planta de tratamiento
Ancho de vía	16,53 m	Cordón	SÍ	Alcantarillado pluvial
Acera	SÍ	ACCESO A LA FINCA		
		Calle pública		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				
Teléfono	SÍ VARIOS	Internet por Cable	SÍ	DATOS SOCIOECONÓMICOS
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	SÍ a 100 m	Clase social Media Alta
Electricidad	SÍ CNFL	Transporte Público	SÍ a 0 m	Clase social zonas cercanas Media Baja
Agua Potable	SÍ AYA	Edificios Comerciales	SÍ a 0 m	Densidad poblacional Alta
Señal celular	SÍ VARIOS	Recolección de basura	SÍ a 0 m	Actividad del lugar
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 100 m	Residencial en transición
Medidores instalados	Electricidad y Agua			
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS				
Frente 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, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:				
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0,00 m	Posibilidad 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%				
AFFECTACIONES DEL BIEN				
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
18/09/2025	SERVIDUMBRE TRASLADADA CITAS: 180-03742-01-0901-001 Y SERVIDUMBRE TRASLADADA CITAS: 403-16579-01-0900-001			
OBSERVACIONES				
Gravámenes o afectaciones antes mencionadas no generan afectación al bien.				

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

Nº 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:

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

Apreciación visual de desplome

Repellos Ninguno	Paredes Ninguno	Pisos Ninguno	Cielos Ninguno
Pisos Ninguno			

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación: Avance:

DESCRIPCIÓN

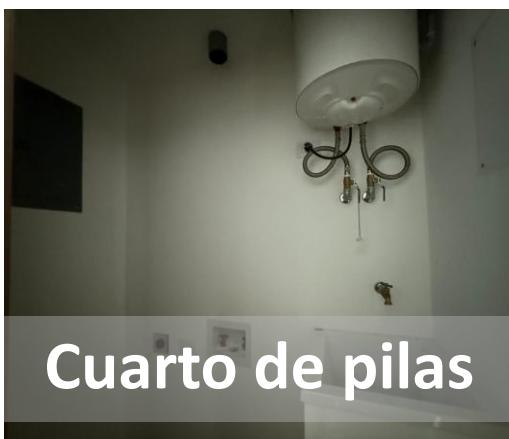
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

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

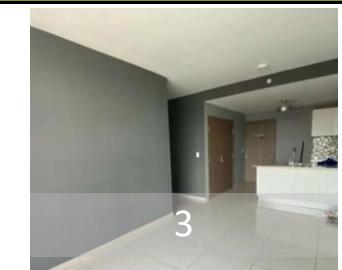
OBSERVACIONES

ANEXO FOTOGRÁFICO

Nº Informe detallado en hoja Construcción y Filiales

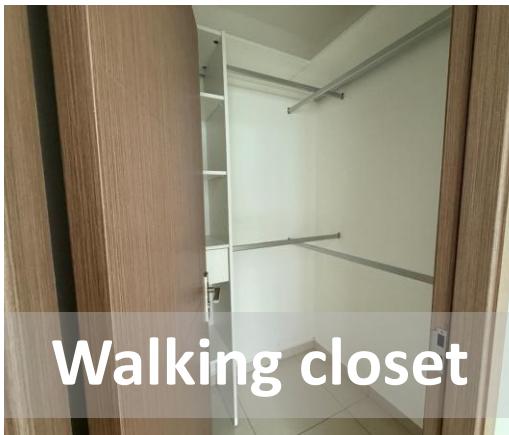


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES FILIAL



ANEXO FOTOGRÁFICO

Nº Informe detallado en hoja Construcción y Filiales

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES TERRENO**

ESTUDIO DE REGISTRO**Nº 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**Nº 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](#)

PLANO DE CATASTRO

Nº Informe detallado en hoja Construcción y Filiales


 Catastro Nacional
 2020-7972-C
 31/01/2020 11:03:42
 Reingreso
