

HOMOLOGACIÓN						214-1011101599140F-2026-C							
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO Y CONSTRUCCIONES						TC:		¢0,00/\$					
Características	SUJETO	COMPARABLES											
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor		
VALOR ¢/m ²		700 819,67		728 754,09		700 819,67		0,00		0,00			
ÁREA	61	61	1,0000	61	1,0000	61	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
EDAD	7	7	1,0000	7	1,0000	7	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
ESTADO	B	MB	0,9500	MB	0,9500	MB	0,9500		1,0000		1,0000		1,0000
NIVEL	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
OBRAS COMUNES	SI	SI	1,0000	SI	1,0000	SI	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
ACABADOS	medios	medios	1,0000	medios	1,0000	medios	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
PARQUEO	1	1	1,0000	1	1,0000	1	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		0,9500		0,9500		0,9500		1,0000		1,0000			1,0000
Valores Homologados		665 778,69		692 316,39		665 778,69							
VALOR DEL BIEN													
Valor conclusivo						¢674 625 /m2							
Área						61,00 m2							
VALOR TOTAL						¢41 152 125,00							
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO													
LINDEROS ACTUALES													
NORTE	ÁREAS COMUNES					ÁREAS COMUNES							
SUR	ÁREAS COMUNES					ÁREAS COMUNES							
ESTE	FINCA FILIAL 14					APARTAMENTO							
OESTE	CERRAMIENTO PERIMETRAL Y ARRIBA CON FINCA FILIAL 17					ÁREAS COMUNES							
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05													
PRECISIÓN													
VÉRTICE	ESTE					NORTE			Altitud				
1	490 357					1 096 514			1 126				
2	490 354					1 096 517			1 126				
3	490 354					1 096 517			1 126				
Plus Code: WW86+JV9 San José													
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES													
N°	Descripción				Tipo información		Números de Contactos		Fecha Consulta				
1	Propiedad de 61m acceso vía privada, zona residencial, F:6,12m, plano, zona clase media baja y medianero.				Oferta		87087766		2/3/2026				
					Coordenadas		Este	490 376	Norte	1 096 517			
2	Propiedad de 61m acceso vía privada, zona residencial, F:6,12m, plano, zona clase media baja y medianero.				Oferta				2/3/2026				
					https://anuntico.com/visualizar-propiedad/venta-de-apartamento-en-condominio-almendares-san-sebastian-26-1369-34715								
3	Propiedad de 61m acceso vía privada, zona residencial, F:6,12m, plano, zona clase media baja y medianero.				Oferta		22806665		2/3/2026				
					Coordenadas		Este	490 570	Norte	1 096 507			

DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-1011101599140F-2026-C	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Camino no clasificado	Caño	NO
Material	Concreto	Cuneta	NO
Ancho de vía	1,44 m	Cordón	NO
Acera	SÍ	ACCESO A LA FINCA	
		Calle privada	
		SÍ	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 100 m
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 200 m
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 500 m
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ a 100 m
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 200 m
Medidores instalados	Ninguno	Clase social Media Baja	
		Clase social zonas cercanas Media Baja	
		Densidad poblacional Alta	
		Actividad del lugar	
		RESIDENCIAL	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frente principal:	6,12 m	Nivel sobre calle:	0,00 m
Fondo:	8,44 m	Pendiente %	0
Relación:	1,379085	Tipo de vía:	9
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 a construcción	0,00 m
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica
			Posibilidad de daños Ninguno
			Riesgo deslizamiento Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 90,80%			
AFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
2/3/2026	SERVIDUMBRE DE CLOACA CITAS: 2016-640706-01-0009-001 y SERVIDUMBRE DE AGUAS PLUVIALES CITAS: 2016-640706-01-0010-001		
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:			NO
OBSERVACIONES			
VER ANEXO TEXTO			

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-1011101599140F-2026-C

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: RESIDENCIAL Uso predominante: Residencial Vertical
 Estado de la edificación: Existente Avance: N/A Presupuestc ¢
 Nombre del Profesional Responsable de la obra:
 Nombre del Desarrollador:
 Número de Contrato CFIA: No.de licencia (permiso) municipal de construcción:
 Documentos de construcción adicionales:
 Propiedad utilizada por: En desuso Nombre:
 Vigencia del contrato de arrendamiento:
 Área construcción principal: 61,00 m2 Porcentaje de cobertura: 100% Año de construcción: 2019

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		AP02	NÚMERO DE NIVELES:	1
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado	Sistema eléctrico:		
Paredes	Cemento y fibra de vidrio	Cableado entubado:	Sí Parcial	Interruptor:
Entrepiso	Losa de concreto armado colado en sitio	Tablero eléctrico (caja de breaker):	Sí	Disyuntor
Estruc. Techo	No aplica	Estado General:	Bueno	<i>*Inspección vía muestra*</i>
Cubierta	No aplica	Sistema de evacuación pluvial:		
Cielos	Losa de concreto armado colado en sitio	Canoas y bajantes:	Sí Total	Estado:
Pisos	Cerámica	Otro sistema (indique):		Bueno
Fachada	Puertas de seguridad con marcos de aluminio	Tanques de Gas:		
Aposentos	Sala/cocina/espacio de lavado, un baño completo y dos dormitorios.	Gas LP:	Ubicación:	
Parqueos	1	<i>En caso de encontrarse dentro, adjuntar fotografías de la ubicación y estado</i>		
Otros	Ubicación:	Estado Físico y de Mantenimiento General:		
Red de agua caliente	Calentador de agua	Paredes	Regular	Cielos Regular
Tanque captación de agua		Pisos	Bueno	Cubierta Bueno

Fisuras		Apreciación visual de desplome		
Repellos	Leve	Paredes	Ninguno	Pisos Ninguno Cielos Ninguno

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación: Avance:
DESCRIPCIÓN Caseta de guarda, aceras, áreas verdes y rancho.

PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

Etapas	% avance acum.	% de giro	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro: Equivalente al:
1				0,0%
2				Del monto destinado a construcción <i>Los rubros de avance propuestos sirven como referencia para revisar el progreso del proyecto, pero el constructor puede sustituirlos por otras obras de valor equivalente, siempre respetando el orden</i>
3				
4				
5				
6				

OBSERVACIONES

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.

ANEXO FOTOGRAFICO

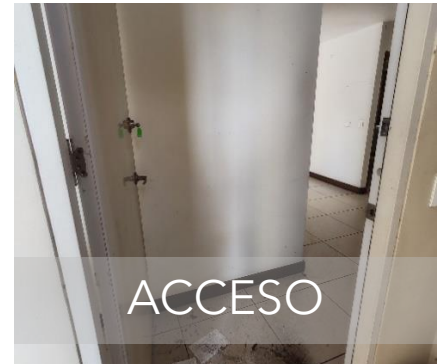
214-1011101599140F-2026-C



Entorno y vía



Frente



ACCESO



VISTA NORTE



VISTA SUR



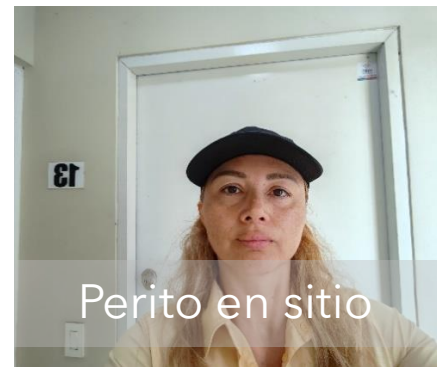
CASETA Y
ACCESO
CONDO.



MEDIDOR
ELÉCTRICO

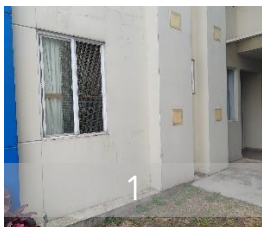


CAJA DE
BREAKER



Perito en sitio

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



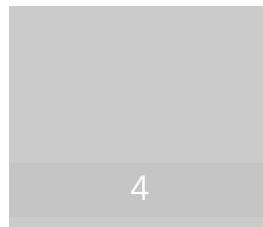
1



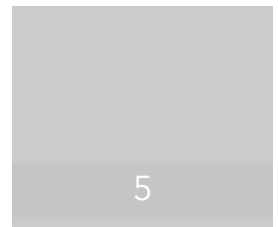
2



3



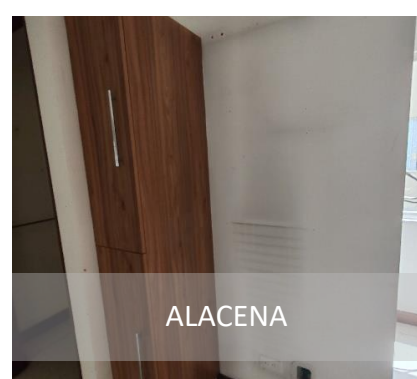
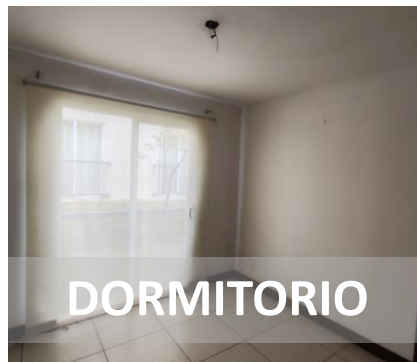
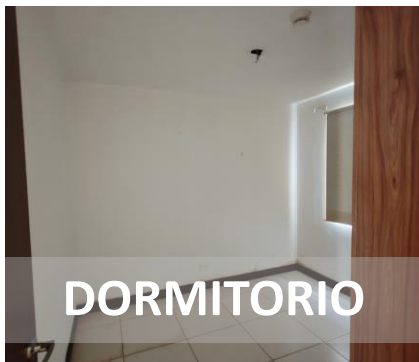
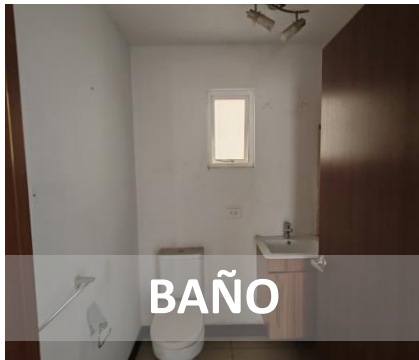
4



5

ANEXO FOTOGRÁFICO

137-0-2025-U



PLANO DE CATASTRO

214-1011101599140F-2026-C

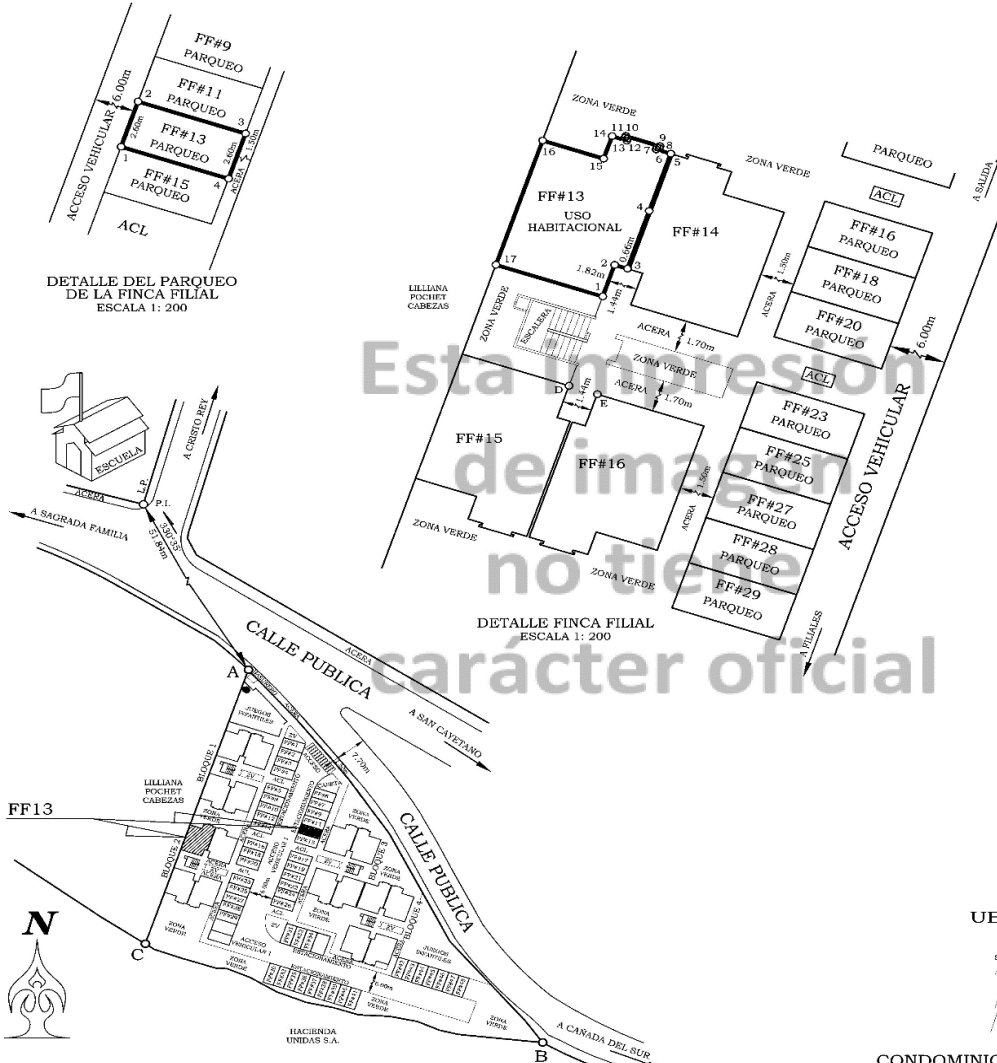
REGISTRO INMOBILIARIO SUBDIRECCIÓN CATASTRAL
Catastro Nacional
 INSCRIPCIÓN No: 1-1950430-2017
 Fecha: 02/02/2017 09:32:17
 Registrador: SUSANA ARAUZ RODRIGUEZ
 12E39798F446C358398C885A116E34D6

Catastro Nacional
 2016-100628-C
 26/01/2017 08:18:31
 Reingreso

cfia
 Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos
 Contrato 699647
 Fecha 25/01/2017
 Se ado CF A

NUMERO DE ENTERO: 228903190

CONDominio VERTICAL RESIDENCIAL ALMENDARES 3



DERROTERO APARTAMENTO

LINEA	A Z I M U T	DIST.
1 - 2	18° 29'	1.82m
2 - 3	108° 29'	0.66m
3 - 4	18° 29'	3.32m
4 - 5	18° 29'	3.30m
5 - 6	288° 29'	0.75m
6 - 7	18° 29'	0.12m
7 - 8	108° 29'	0.12m
8 - 9	18° 29'	0.10m
9 - 10	288° 29'	1.75m
10 - 11	198° 29'	0.10m
11 - 12	108° 29'	0.13m
12 - 13	198° 29'	0.12m
13 - 14	288° 29'	0.75m
14 - 15	198° 29'	1.29m
15 - 16	288° 29'	3.12m
16 - 17	198° 29'	7.15m
17 - 1	108° 29'	5.46m

AREA 46.77m² PARQUEO

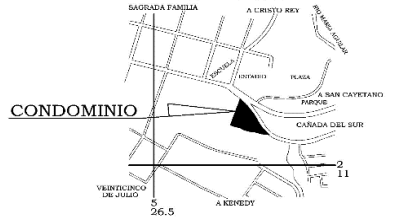
LINEA	A Z I M U T	DIST.
1 - 2	18° 29'	2.60m
2 - 3	108° 29'	5.50m
3 - 4	198° 29'	2.60m
4 - 1	288° 29'	5.50m

AREA 14.30m² AMARRES

LINEA	A Z I M U T	DIST.
A - B	144° 56'	124.23m
B - C	285° 36'	100.08m
AMARRE FINCA FILIAL		
1 - B	121° 39'	96.96m
16 - A	18° 25'	44.59m
17 - C	198° 39'	27.10m
AMARRE PARQUEO		
1 - A	344° 44'	46.06m
3 - B	137° 28'	78.69m
AMARRES MISMO NIVEL		
1 - D	198° 29'	5.14m
3 - E	192° 05'	7.00m

UBICACION DEL APARTAMENTO EN EL CONDOMINIO ESCALA 1: 1000

UBICACION GEOGRAFICA HOJA: MARIA AGUILAR ESCALA 1: 10,000



NOTAS:

-ZV: ZONA VERDE
 -FF: FINCA FILIAL
 -FILIAL DE USO HABITACIONAL
 -MODIFICA AL PLANO NUMERO SJ-1779352-2014
 LOS PUNTOS DE AMARRE A, B Y C, SON VERTICES DE LA FINCA MADRE
 COLINDANTE: BANCO IMPROSA S.A., ES DUEÑO DE TODAS LAS FINCAS FILIALES
 TODAS LAS CALLES, ACERAS, ZONAS VERDES, JUEGOS INFANTILES, ESCALERAS, CASETA, Y BASURERO
 SON AREAS COMUNES Y PROPIEDAD DE LOS CONDOMINIOS DEL CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL ALMENDARES 3
 -LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA, BARRONES ESTIMADOS: ANGULAR 0°01', LINEAL 0.01m, LINDEROS EXISTENTES
 -EL PUNTO 1 DE LA PRIMERA PLANTA COINCIDE CON EL PUNTO 1 DE LA SEGUNDA PLANTA CON UNA DIFERENCIA DE ALTURA DE 2.50m

PROTOCOLO:	FECHA:	ESCALA:	FINCA MADRE	FINCA COMPLETA	FINCA FILIAL NUMERO
TOMO: 20179	FOLIO: 6-12	NOVIEMBRE 2016	FOLIO REAL	FINCA FILIAL	13
SITUADO EN:	CANADA DEL SUR	INDICADA	AREA:	FOLIO REAL	BLOQUE
DISTRITO:	11° SAN SEBASTIAN	61m ²	1 004270M-000	1 159914F-000	2
CANTON:	1° SAN JOSE		AREA SEGUN REGISTRO	AREA SEGUN REGISTRO	PISO
PROVINCIA:	1° SAN JOSE		6190.48m ²	61.07m ²	1
MARCO MAURICIO ROJAS JIMENEZ TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 8592			AREA COMUN: 3259.12m ²		
			AREA PRIVADA: 2931.36m ²		

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.

INFORME REGISTRAL

214-1011101599140F-2026-C

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 159914--F-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 159914 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: F **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL NUMERO 13 DEL SEGUNDO BLOQUE DE UN NIVEL DESTINADA A USO HABITACIONAL CON ESTACIONAMIENTO EL AREA HABITACIONAL SE UBICA EN EL PRIMER PISO EN PROCESO DE CONSTRUCCION

SITUADA EN EL DISTRITO 11-SAN SEBASTIAN CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ

LINDEROS:

NORTE : AREAS COMUNES

SUR : AREAS COMUNES

ESTE : FINCA FILIAL 14

OESTE : CERRAMIENTO PERIMETRAL Y ARRIBA CON FINCA FILIAL 17

MIDE: SESENTA Y UN METROS CUADRADOS**VALOR PORCENTUAL:** 2.08333**VALOR MEDIDA:** 2.08**PLANO:**SJ-1950430-2017**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

FINCA	DERECHO INSCRITA EN
100004270M 000	FOLIO REAL
100159914F 000	FOLIO REAL
100159914F 000	FOLIO REAL
100159914F 001	FOLIO REAL
100159914F 002	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 46,981,956.00 COLONES**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL

NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO COLONES CON TREINTA Y SIETE CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00157469-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 03-MAR-2023

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

CITAS: 2016-640706-01-0009-001

INICIA EL: 30-ABR-2016

FINCA REFERENCIA 100657640 000

AFECTA A FINCA: 1-00159914 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE AGUAS PLUVIALES

CITAS: 2016-640706-01-0010-001

INICIA EL: 30-ABR-2016

FINCA REFERENCIA 100657640 000

AFECTA A FINCA: 1-00159914 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 24-02-2026 a las 10:54 horas

Descripción de la propiedad

La propiedad en estudio se encuentra ubicada en un condominio residencial en Cañada del Sur llamado Almendares 3. Este proyecto consiste en un conjunto de torres de apartamentos que presentan el mismo diseño y tamaño.

El inmueble cuenta con un apartamento ubicado en el primer nivel y dispone de una topografía plana. El acceso se realiza por calle privada, y los servicios públicos están disponibles.

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 de un nivel, con 7 años de antigüedad en estado bueno, con una superficie de 46.77 m². La edificación cuenta con los siguientes espacios:

Sala/ cocina/ comedor, dos dormitorios, un baño completo y un espacio de lavado.

Se visualizan daños por consecuencia del estado de abandono como: paredes con humedad en la cocina, grietas leves en paredes y dos dormitorios no cuentan con luminarias.

No cumple al 100% con la normativa eléctrica del país a causa de estos daños.

ANEXO UBICACIÓN

214-1011101599140F-2026-C



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	FORMULA	
FACTOR DE EXTENSION	$F_{ec} = (Alt / Alv)^2$	
FACTOR DE FRENTE	$f_{fc} = (Ffv / Fflt)^{0.33}$	
FACTOR DE REGULARIDAD	$F_r = \frac{A}{Amrc}$	$F_{rc} = \frac{Frv}{Frt}$
FACTOR DE PENDIENTE	$F_{pc} = Exp [(PZ - PL) / 78]$	
FACTOR DE NIVEL	Bajo nivel	$F_{sn} = Exp(-.03 * sn)$
	Doble nivel	$F_{bn} = Exp(-.05 * sn)$
	PNR	$F_{nr} = (F_{nv} / F_{nt})$
FACTOR DE TIPO DE VIA	$F_{vc} = Exp ((Pv - Ptl) * -0.06646)$	
FACTOR DE SERVICIOS 01	$F_{s1} = Exp ((sv - slt) * 0.05)$	
FACTOR DE SERVICIOS 02	$F_{s2} = Exp ((sv - slt) * 0.03)$	
FACTOR DE UBICACION	Comercial	$F_{Ucr} = Exp ((Uv - Utl) * -0.111)$
	Residencial	$F_{Ucc} = Exp ((Uv - Utl) * -0.0255)$

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		MEDIA ALTA	
1	Informe de avalúo N°:	214-1011101599140F-2026-C	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula: 4000001021
3	Nombre del Perito que valoró:	KRYZIA VANESSA ORTIZ CAMPOS	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Sí
5	Monto del avalúo	41 152 125,00	Monto solicitado: 37585564,80
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Propiedad ubicada en una torre de condominio, cuenta con un apartamento en el primer nivel, dispone de una topografía plana, acceso por calle privada, y los servicios públicos están disponibles.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	KRYZIA VANESSA ORTIZ CAMPOS	Emp. N° 715
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	25/5/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)