

AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-1031200813480F-2025-C	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		AVALÚO DE VIVIENDA			
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%					
NOMBRE EX DEUDOR (S)					
ALLAN MAURICIO	BERMUDEZ	ANCHIA		Céd. Identidad 1-1002-0411	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	01 - SAN JOSE				
Cantón:	03 - DESAMPARADOS				
Distrito:	12 - GRAVILIAS				
Localidad:	Condominio Hacienda de Oro				
DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO					
300 m Oeste de la esquina Noroeste del Polideportivo El Porvenir, Condominio Hacienda de Oro, FF 49. VWPR+W2F Desamparados, San José					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca Filial	Id. Predial Finca Matriz:		1031200029060M	
Según	el Registro	Id. Predial Finca Madre:		10312003685900	
FINCA FILIAL N°	49	Factor de Copropiedad:	0.00835000000000		Otras Áreas m2
Plano de catastro N°	SJ-1399236-2010		136.00 m2	Finca Madre:	28,131.00
Identificador Predial	1031200813480F		136.00 m2	Finca Matriz:	28,130.69
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Áreas Privativas:	16,282.16
Escritura constitutiva	0.00 m2	Demasía:	NO	Áreas Comunes:	11,848.53
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal		Habitacional con Construcción		
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢19,885,376.00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢42,165,634.00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢62,051,010.00	
VALOR EN LETRAS: SESENTA Y DOS MILLONES CINCUENTA Y UN MIL DIEZ COLONES 00/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial Local		
Uso predominante del bien:		Residencial Horizontal	Especifique: Ubicación		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢42,165,634.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES		Dado que la propiedad es garantía del Banco se recomienda como tal. Se observaron afectaciones en los cielos de la cochera que presenta problemas de humedad, los muebles de cocina que se encuentran rayados, con agujeros y problemas de humedad, y pintura en general. Esto ha sido considerado en el estado de conservación de la vivienda y en la valoración por mercado.			
Nombre del Perito Ing. Laura Alvarado Vega					
Tipo de Profesional		Ingeniera Civil	Carnet	IC-27736	Firma del Perito
Código Perito SIACC		815	Emp.	Identificación N°	
Nombre de la empresa		Tinsa Costa Rica			Cód. Empresa 00000427
Nombre y firma representante legal de la empresa		MBA. Graciela Jara Carballo			
Fecha inspección:		29 julio 2025	Fecha informe:		30 julio 2025
Números telefónicos para contacto		4001-8820			
Correo electrónico / Dirección WEB		sacavaluos@tinsa.cr			

HOMOLOGACIÓN						214-1031200813480F-2025-C					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO Y CONSTRUCCIONES											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR €/m2		610,526.32		500,000.00		523,713.24		0.00		0.00	
Área habitable	115	95.00	0.9687	140	1.0333	136	1.0283	1.0000		1.0000	
Área de terreno	136	95	1.0616	140	0.9838	136	1.0000	1.0000		1.0000	
Edad	13	15	1.0400	15	1.0400	13	1.0000	1.0000		1.0000	
Mejoras necesarias	€4.6MM	0	0.9211	0	0.9346	0	0.9357	1.0000		1.0000	
Calidad acabados (ref vs sujeto)		Similar	1.0000	Inferior	1.1000	Similar	1.0000	1.0000		1.0000	
Áreas comunes (ref vs sujeto)		Similar	1.0000	Similar	1.0000	Similar	1.0000	1.0000		1.0000	
Localización (ref vs sujeto)		Similar	1.0000	Similar	1.0000	Similar	1.0000	1.0000		1.0000	
Negociación		0.9500		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	
Factor de Homologación		0.9359		1.0869		0.9622		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		571,371.18		543,444.32		503,906.57					
VALOR DEL BIEN											
Valor conclusivo						€539,574 /m2					
Área						115.00 m2					
VALOR TOTAL						€62,051,010.00					
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO											
LINDEROS ACTUALES											
NORTE FINCA FILIAL NUMERO SETENTA Y DOS						VIVIENDA					
SUR AREA COMUN LIBRE DE ACERA						CALLE DE USO COMÚN DEL CONDOMINIO					
ESTE FINCA FILIAL NUMERO CUARENTA Y OCHO						VIVIENDA					
OESTE FINCA FILIAL NUMERO CINCUENTA						VIVIENDA					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
PRECISIÓN											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	493,430					1,093,281					
2	493,423					1,093,282					
3	493,426					1,093,298					
4											
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Vivienda en Condominio Arizona, 2 dormitorios, 1 baño.				Oferta		Rent a House 7253-2251			29/6/2025	
					Coordenadas		Este	1,093,986	Norte	1,093,986	
2	Vivienda en Condominio Arizona, 3 dormitorios, 2 baños.				Oferta		Omar Montero 8590-9292			29/7/2025	
					Coordenadas		Este	494,097	Norte	1,094,029	
3	Vivienda en el mismo condominio, 3 dormitorios, 2 baños.				Oferta		María Vásquez 2285-0958			29/7/2025	
					Coordenadas		Este	493,378	Norte	1,093,333	
4											
					Coordenadas		Este		Norte		
5											
					Coordenadas		Este		Norte		

AVALÚO INDIVIDUAL						214-1031200813480F-2025-C					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		135,479.81		147,540.98		118,644.07		0.00		0.00	
Área	136	225.07	1.1828	244	1.2151	236	1.2017	1.0000		1.0000	
Frente	8	11.61	0.9111	13.5	0.8774	12	0.9036	1.0000		1.0000	
Tipo de vía	4	4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000	1.0000		1.0000	
Servicios 1	4	4	1.0000	4	1.0000	2	1.0618	1.0000		1.0000	
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000	1.0000		1.0000	
Ubicación en la manzana	Medianero	Esquinero	0.9503	Medianero	1.0000	Medianero	1.0000	1.0000		1.0000	
Localización		Similar	1.0000	Similar	1.0000	Inferior	1.1000	1.0000		1.0000	
Negociación		1.0000		0.9500		1.0000		1.0000		1.0000	
Factor de Homologación		1.0241		1.0128		1.2683		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		138,743.51		149,432.80		150,471.32					
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		€146,216 /m2			Factor secciones			1.0000			
		Área			136.00 m2						
VALOR UNITARIO FINAL					€146,216.00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO					€19,885,376.00						
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS TERRENOS COMPARABLES											
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Lote esquinero en Urbanización Madeira, Desamparados				Oferta		6164-6020			2/4/2025	
					Coordenadas		Este	491,921	Norte	1,095,517	
2	Lote medianero en San Miguel de Desamparados						Gabriela G. 8819-7383			2/4/2025	
					Coordenadas		Este	495,693	Norte	1,093,167	
3	Lote medianero en Patarré de Desamparados				Oferta		Guido B. 8705-5024			2/3/2025	
					Coordenadas		Este	496,782	Norte	1,091,725	
4											
					Coordenadas		Este		Norte		
5											
					Coordenadas		Este		Norte		
VALOR DE MERCADO DE LAS CONSTRUCCIONES											
Forma de explotación		Área m2	Valor Unitario		Valor Total		VUT años		Edad años	Estado	
Vivienda		115.00	366,657.68696		42,165,634.00		60		13	I	
OTRAS OBRAS INCLUIDAS							Estado de Conservación de las Construcciones	O MB B I R D M MM DM	ÓPTIMO MUY BUENO BUENO INTERMEDIO REGULAR DEFICIENTE MALO MUY MALO DEMOLICIÓN		
Forma de explotación		Área m2	VUT años		Edad años	Estado					

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-1031200813480F-2025-C		
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Secundaria		Caño	SÍ	Sistema Sanitario	Planta de tratamiento
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	SÍ
Ancho de vía	6.00 m		Cordón	SÍ		
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 20 m	Clase social zonas cercanas	Media	
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 100 m	Densidad poblacional	Alta	
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 1000 m	Actividad del lugar		
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ a 100 m	Residencial		
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 300 m			
Medidores instalados	Electricidad y Agua					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS						
Frente principal:	8.00 m		Nivel sobre calle:	0.00 m		
Fondo:	17.00 m		Pendiente %	0		
Relación:	2.125		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	Otro (Quebrada)	Distancia	80.00 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: 94.20%						
AFECTACIONES DEL BIEN						
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES						
FECHA ESTUDIO	SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO Y DE PASO DE A Y A					
23/7/2025	CITAS: 2011-296221-01-0112-001					
OBSERVACIONES						
No se observa afectación directa por el gravamen de servidumbre de acueducto y de paso de AyA.						

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-1031200813480F-2025-C

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: CASA DE HABITACIÓN 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: 114.54 m2 Porcentaje de cobertura: 84% Año de construcción: 2012

DETALLE DE ELEMENTOS
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:

VC03

NÚMERO DE NIVELES:

1

Estructura Mampostería
Paredes Bloques de concreto
Entrepiso N/A
Techos Estructura metálica
Cubierta Hierro galvanizado
Cielos Gypsum
Pisos **Cerámica**
Fachada Ventanas con marco de aluminio y vidrio claro
cochera 1 vehículo, sala, comedor, cocina, pilas, 2 dormitorios
Aposentos secundarios, un baño completo y dormitorio principal con
vestidor y baño.
Baños 2 baños completos
Otros
Red de agua caliente Calentador de agua
Tanque captación de agua No hay

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	Regular
Pisos	Bueno	Cubierta	Bueno

Fisuras

Repellos Ninguno Paredes Ninguno Pisos Ninguno Cielos Leve
Pisos

Apreciación visual de desplome
OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación: Existente Avance:
DESCRIPCIÓN *Patio con losa de concreto y piso de cerámica.*

PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:	Sí
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				

Equivalente al: 0.0%
del monto del crédito destinado a construcción

OBSERVACIONES

El condominio cuenta con seguridad las 24 horas del día y posee las siguientes áreas comunes: caseta de acceso, calles, parqueo de visitas, zonas verdes, juegos infantiles, piscina, rancho, cancha de tenis, cancha de futbol 5.

Se observaron afectaciones en la vivienda en los cielos de la cochera que presenta problemas de humedad, los muebles de cocina que se encuentran rayados, con agujeros y problemas de humedad y pintura en general. Esto ha sido considerado en el estado de conservación de la vivienda y en la valoración por mercado. Se estima que el costo de estas actividades asciende a 4.6 millones de colones.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-1031200813480F-2025-C



01 Entorno hacia el Este



02 Acceso a Condominio Hacienda de Oro



03 Entorno - Acceso Común hacia el Este



04 Entorno - Acceso Común hacia el Oeste



05 Entorno - Acceso Común hacia el Sur



06 Finca Filial 49



07 Vista Frontal

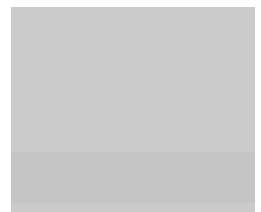
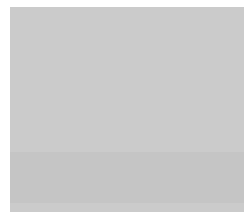
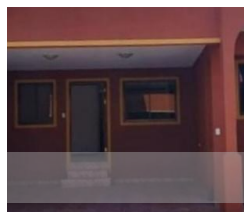


08 Vista Lateral Derecha



09 Vista Lateral Izquierda

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-1031200813480F-2025-C



10 Cochera



11 Cochera



12 Sala - Comedor



13 Sala - Comedor



14 Sala - Comedor



15 Cocina



16 Cocina

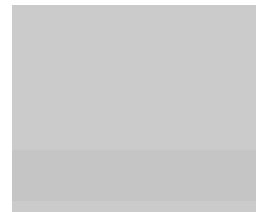
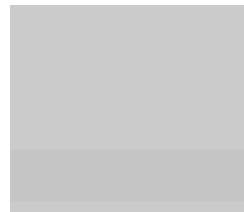
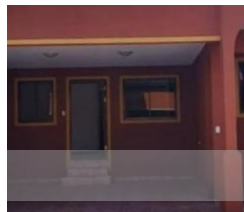


17 Cocina



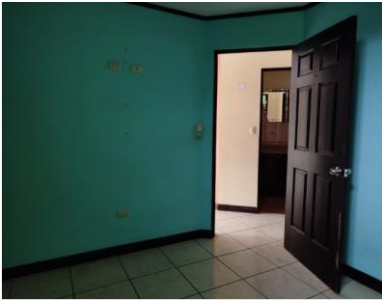
18 Cocina

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

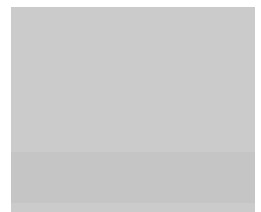
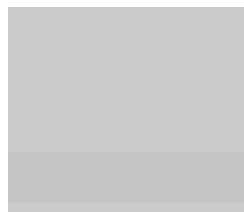
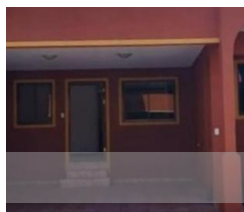


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-1031200813480F-2025-C

		
19 Zona de Circulación	20 Dormitorio 1	21 Dormitorio 1
		
22 Dormitorio 2	23 Dormitorio 2	24 Baño
		
25 Baño	26 Baño	27 Dormitorio Principal

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-1031200813480F-2025-C



28 Dormitorio Principal



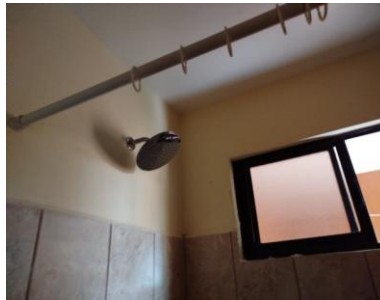
29 Vestidor



30 Baño Principal



31 Baño Principal



32 Baño Principal



33 Patio



34 Patio

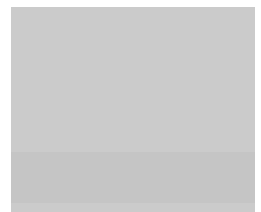
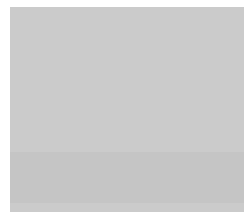
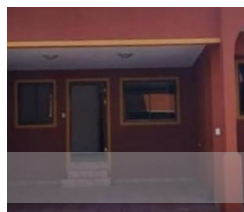


35 Pilas



36 Pilas

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-1031200813480F-2025-C



37 Patio y Pilas



38 Tablero Eléctrico



39 Estado - Cielos



40 Estado - Cielos



41 Estado - Cielos



42 Estado - Cielos



43 Calentador

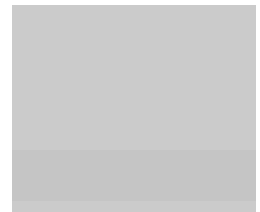
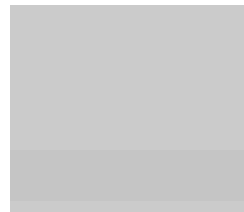
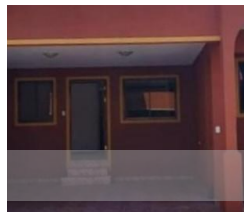


44 Medidor Eléctrico



45 Medidor Agua

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-1031200813480F-2025-C



46 Interruptor Principal



47 Áreas Comunes



48 Áreas Comunes



49 Áreas Comunes



50 Áreas Comunes



51 Áreas Comunes



52 Áreas Comunes

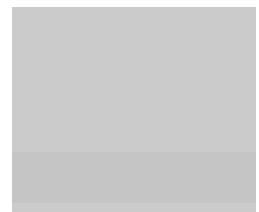
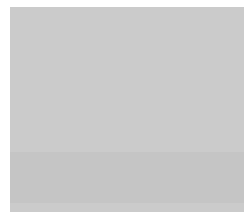
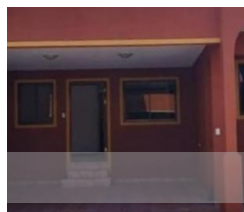


53 Áreas Comunes



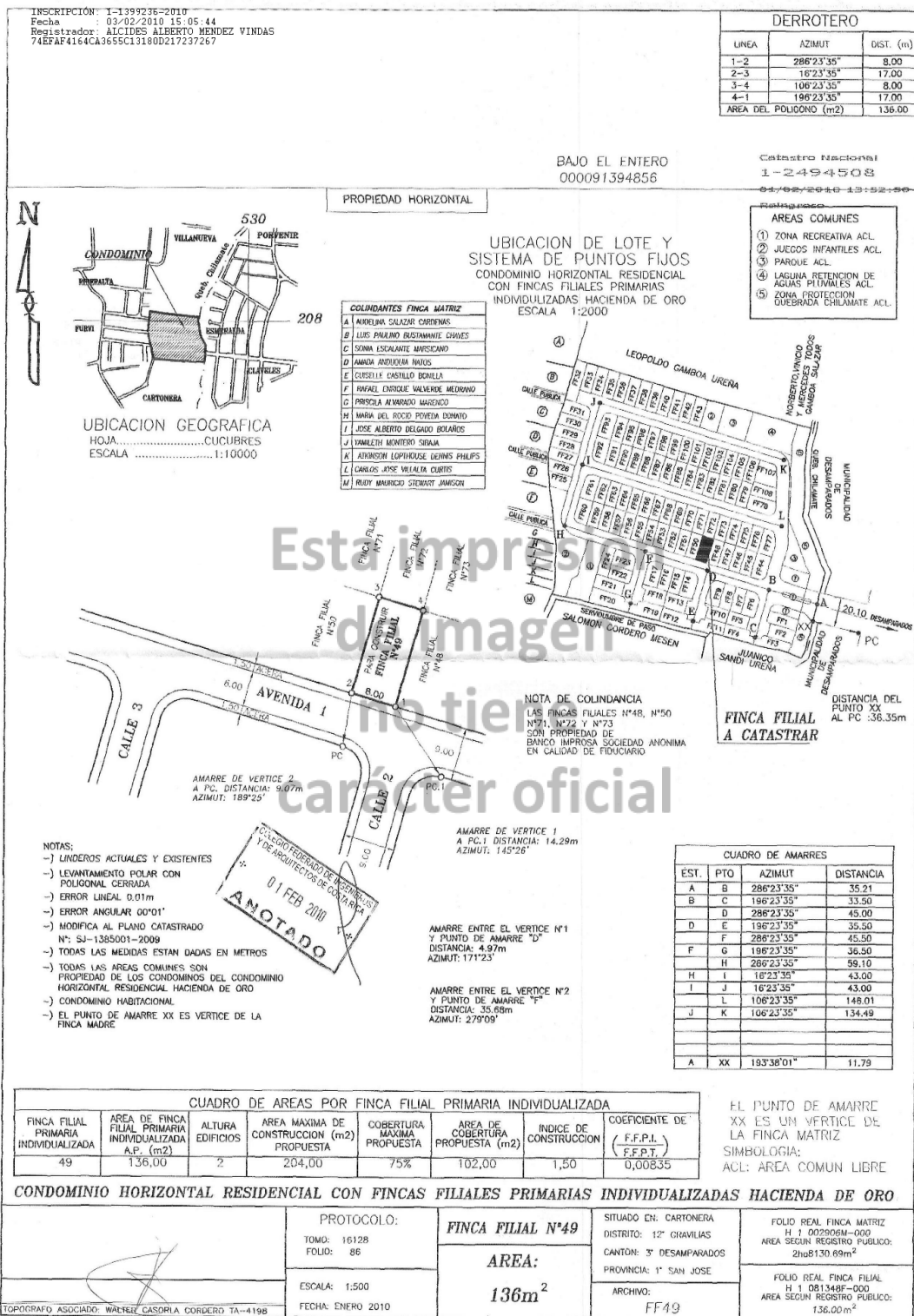
54 Ingeniera Valuadora

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-1031200813480F-2025-C



ESTUDIO DE REGISTRO

214-1031200813480F-2025-C


Informe de Catastro e Informe de Registro

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	1399236
Año Inscripción:	03 Feb 2010	Área Plano:	136.00
Bloque:		Lote:	49
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	207980.0
Coordenada Este:	529750.0	CRTM Norte:	1093027.0
CRTM Este:	493408.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	3 - DESAMPARADOS	12 - GRAVILIAS

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101079006	BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA		

Fraccionamiento(s) Plano

Código fraccionamiento	Etapas	Bloque	Lote
HACIENDA DE ORO.			49

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	81348	000		F	
1 - SAN JOSÉ	2906	000		M	

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	81348	0		F

Plano(s) Hijo(s): Inexistente(s)

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	1385001	2009

Anotaciones: Inexistente(s)

El Registro Inmobiliario advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.

TINSA COSTA RICA S.A

De la Cruz Roja Santa Ana 75 metros norte, Plaza Murano, 2° Piso, Oficina 21-5 - Teléfonos: (506) 4001-8820, Fax (506) 4001-8823.
www.tinsa.cr e-mail: avaluos@tinsa.cr

ESTUDIO DE REGISTRO

214-1031200813480F-2025-C

Informe de Catastro e Informe de Registro

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 81348--F-000**

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 81348 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO CUARENTA Y NUEVE APTA PARA CONSTRUIR QUE SE DESTINARA A USO HABITACIONAL LA CUAL PODDRA TENER UNA ALTURA MAXIMA DE DOS PISOS
SITUADA EN EL DISTRITO 12-GRAVILLAS CANTON 3-DESAMPARADOS DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : FINCA FILIAL NUMERO SETENTA Y DOS

SUR : AREA COMUN LIBRE DE ACERA

ESTE : FINCA FILIAL NUMERO CUARENTA Y OCHO

OESTE : FINCA FILIAL NUMERO CINCUENTA

MIDE: CIENTO TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 0.835

VALOR MEDIDA: 0.00835

PLANO: SJ-1399236-2010

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
100002906M	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 64,700,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: SESENTA Y DOS MILLONES SETENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO COLONES CON QUINCE CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00634043-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 04-SEP-2024

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO Y DE PASO DE A Y A

CITAS: 2011-296221-01-0112-001

A FAVOR DEL SISTEMA DE ACUEDUCTO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSE

TINSA COSTA RICA S.A

De la Cruz Roja Santa Ana 75 metros norte, Plaza Murano, 2° Piso, Oficina 21-5 - Teléfonos: (506) 4001-8820, Fax (506) 4001-8823.

www.tinsa.cr, e-mail: avaluos@tinsa.cr

ESTUDIO DE REGISTRO

214-1031200813480F-2025-C

Informe de Catastro e Informe de Registro

MONTO: CIEN COLONES
AFECTA A FINCA: 1-00081348 F-000
INICIA EL: 20 DE SEPTIEMBRE DE 2011
LONGITUD: 734.32 METROS
ANCHO: 9.52 METROS
RUMBO: ESTE A OESTE
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 23-07-2025 a las 16:27 horas

TINSA COSTA RICA S.A

De la Cruz Roja Santa Ana 75 metros norte, Plaza Murano, 2° Piso, Oficina 21-5 - Teléfonos: (506) 4001-8820, Fax (506) 4001-8823.
www.tinsa.cr e-mail: avaluos@tinsa.cr