

| AVALÚO MÚLTIPLE FINCAS EN CONDOMINIO | | INFORME DE AVALÚO | |
|--|---|--|---------------------------------------|
| OFICINA | 214 - DIRECCIÓN DE BIENES | N° Informe detallado en hoja de FILIALES | |
| PROPÓSITO DEL AVALÚO | BIENES TEMPORALES | | |
| NOMBRE EX DEUDOR (A) | | | |
| JUAN CARLOS ALFARO | CARRANZA | Céd. Identidad 1-1098-0852 | |
| NOMBRE SOLICITANTE | | | |
| 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: | 01 - SAN JOSE | | |
| Distrito: | 10 - HATILLO | | |
| Localidad: | HATILLO | | |
| DIRECCIÓN EXACTA | | | |
| CONDOMINIO RESIDENCIAL BAMBÚ, APARTAMENTO 05 EN EDIFICIO C NIVEL 2 Y ESTACIONAMIENTO 05-B. Plus code: WW54+QGV condomini eco bambu, San José, La Arboleda, 11801 | | | |
| REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA | | | |
| Inscripción de | la Finca Filial | Id. Predial Finca Matriz: | 1011000042590M |
| Según | el Registro y el Plano | Id. Predial Finca Madre: | 1011000137250F |
| TIPO DE CONDOMINIO | Vertical | Otras Áreas m2 | |
| USO | Habitacional con Construcción | Finca Madre: | 797,00 |
| | | Finca Matriz: | 8.801,33 |
| | | Áreas Privativas: | 6.534,65 |
| | | Áreas Comunes: | 2.266,68 |
| AVALÚO | | | |
| VALOR DEL TERRENO | | | ¢1.881.543,90 |
| VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES | | | ¢65.932.328,10 |
| VALOR TOTAL DEL BIEN | | | ¢67.813.872,00 |
| VALOR EN LETRAS: | SESENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS TRECE MIL OCHOCIENTOS SETENTA 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 | ¢65.932.328,10 | | |
| SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA | | SÍ | |
| OBSERVACIONES GENERALES | BIEN REQUIERE MANTENIMIENTO DE ACABADOS, PERO ES APTO PARA ACEPTARSE COMO GARANTÍA. | | |
| 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 N° |
| | | | 7-0236-0784 |
| | | | Cód. Empresa |
| | | | 00000428 |
| Nombre y firma representate legal de la empresa | Génesis Méndez Sánchez | | |
| Fecha inspección: | 12 septiembre 2025 | Fecha informe: | 17 septiembre 2025 |
| Números telefónicos para contacto | 8594-7981 | | |
| Correo electrónico / Dirección WEB | genesismendez.ing@gmail.com | | |

| 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 | | 115.569,00 | | 123.018,00 | | 134.553,28 | | 1,0000 | | 0,00 | |
| Área | 797 | 560,00 | 0,8901 | 540 | 0,8794 | 594,56 | 0,9078 | 1,0000 | | 1,0000 | |
| Negociación | | 0,9 | 0,9000 | 0,9 | 0,9000 | 0,9 | 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 | |
| | | 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 | | 0,8011 | | 0,7915 | | 0,8170 | | 1,0000 | | 1,0000 | |
| Valores Homologados | | 92.581,17 | | 97.363,83 | | 109.932,72 | | | | | |
| 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 | | €99.959 /m2 | | | | Factor secciones | | | | 1,0000 | |
| VALOR UNITARIO FINAL | | | | | | €99.959,00 /m2 | | | | | |
| DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS TERRENOS COMPARABLES | | | | | | | | | | | |
| N° | Descripción | Tipo información | Números de Contactos | | | Fecha Consulta | | | | | |
| 1 | Venta de lote en San Sebastián, San Martín, 100 m oeste del super San Martín | Oferta | 7282-4375 | | | 17/06/2025 | | | | | |
| | | Coordenadas | Este | 490071 | Norte | 1095252 | | | | | |
| 2 | Venta de lote en Desamparados | Oferta | 8318-4646 | | | 19/03/2024 | | | | | |
| | | Coordenadas | Este | 491018 | Norte | 1094607 | | | | | |
| 3 | Venta de lote en Alajuelita, del CTP 275 m al sur y 415 m al este | Oferta | 8921-4437 | | | 06/03/2025 | | | | | |
| | | Coordenadas | Este | 489110,09 | Norte | 1095249,61 | | | | | |
| 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 | 70,00 | 923943,7736 | 64676064,15 | 95 | 6 | B | 0,9664 | 0,9748 | 60.927.874,10 | 89,5 | 870.398 |
| Parqueo | 14,00 | 370.000 | 5.180.000 | 95 | 6 | MB | 0,9664 | 0,9997 | 5.004.454,00 | 91,8 | 357.461 |
| TOTAL | 84,00 | | 69.856.064 | | | | | | 65.932.328,10 | | |
| MÉTODO DE DEPRECIACIÓN | | | | | | | | | | | |
| DEFINICIONES | | | | | | | | | | | |
| Área | Dimensión de la construcción Medida en metros, m2, o unidades | | | Estado | Estado físico del bien (Actual) | | | | | | |
| V. Unit. | Valor Unitario Nuevo | | | Factor Depre. | Factor de Depreciación | | | | | | |
| VRN | Valor de Reposición Nuevo | | | Factor Estado | Factor de Estado | | | | | | |
| VUT | Vida Útil Total estimada del bien | | | VNR | Valor Neto de Reposición | | | | | | |
| Edad | Edad del bien (años de construido) | | | VUR | Vida Útil Remanente | | | | | | |
| Método de depreciación utilizado: | | | | <i>Ross-Heidecke</i> | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | ESTADO | O ÓPTIMO MB MUY BUENO B BUENO I INTERMEDIO R REGULAR D DEFICIENTE M MALO MM MUY MALO DM DEMOLICIÓN |

| AVALÚO INDIVIDUAL DE LAS FINCAS FILIALES | | | | | | | | | | | |
|--|--------------|-----------------------|---------|------------------|---------|----------------------|-------------------------|--------------|--------------|---------------|----------------------|
| N° Informe de Avalúo | Finca Filial | Identificador Predial | | Plano Catastrado | | Escritura C. Área m2 | Coeficiente Copropiedad | TERENO | | CONSTRUCCIÓN | TOTAL |
| | | Número | Área m2 | Número | Área m2 | | | Área | Valor | Valor | |
| 214-1011001588760F-2025-C | FF-AP-205 | 1011001588760F | 70,00 | SJ-1937806-2016 | 70,00 | 70,00 | 0,0107 | 8,50 | 849.506,46 | 60.927.874,10 | 61.777.380,56 |
| 214-1011001597250F-2025-C | FF-E-1-05 | 1011001597250F | 14,00 | SJ-1943132-2016 | 14,00 | 14,00 | 0,0023 | 10,32 | 1.032.037,44 | 5.004.454,00 | 6.036.491,44 |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | TOTAL | 1.881.543,90 | 65.932.328,10 | 67.813.872,00 |

| DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES | | N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales | |
|---|-------------------------------|--|--|
| CONSTRUCCIONES | | | |
| Tipo de construcción existente: | ESTACIONAMIENTO EN CONDOMINIO | Uso predominante: | Estacionamientos |
| Estado de la edificación: | Existente | Avance: | 100% Presupuesto: ¢ |
| Nombre del Desarrollador: | - | Número permiso construcción: | - |
| Número de Contrato CFIA: | - | | |
| Documentos de construcción adicionales: | - | | |
| Propiedad utilizada por: | En desuso | Nombre | - |
| Vigencia del contrato de arrendamiento: | | | - |
| Área construcción principal: | 14,00 m2 | Porcentaje de cobertura: | 100% Año de construcción: 2016 |
| DETALLE DE ELEMENTOS | | | |
| TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: | | EP02 | NÚMERO DE NIVELES: 12 |
| Estructura | Concreto | Sistema eléctrico: | |
| Paredes | Concreto | Entubado Conduit | SI TOTAL |
| Entrepiso | Concreto | Porcentaje | 100% |
| Techos | - | Caja breaker | SI |
| Cubierta | - | Interruptor | Diyuntores |
| Cielos | - | Estado General | Bueno |
| Pisos | Concreto lujado | Gas LP | Ubicación |
| Fachada | Al aire libre | | |
| Aposentos | - | Estado Físico y Mantenimiento: | |
| Baños | - | Paredes | Bueno Cielos Bueno |
| Otros | - | Pisos | Regular Cubierta Bueno |
| Red de agua caliente | - | | |
| Tanque captación de agua | - | | |
| APRECIACIÓN VISUAL DE DESPLOME | | | |
| Fisuras | | Apresiasión visual de desplome | |
| Repellos | Ninguno | Paredes | Ninguno Pisos Ninguno Cielos Ninguno |
| Pisos | Ninguno | | |
| OBRAS COMPLEMENTARIAS | | | |
| Estado de la edificación: | | Avance: | |
| PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN | | | |
| Etapas | % de avance | Detalle de avance esperado | Se recomienda un primer giro para construcción: |
| 1 | | | Equivalentente al: 0,0% del monto del crédito destinado a construcción |
| 2 | | | |
| 3 | | | |
| 4 | | | |
| 5 | | | |
| 6 | | | |
| 7 | | | |
| OBSERVACIONES | | | |
| <p>Apartamento de 2 habitaciones, que puede hacerse de 3. Piso laminado en dormitorios se levantó, por lo que dificulta la apertura de puertas. Debería pintarse, algunos llavines en mal estado.</p> | | | |

ANEXO FOTOGRÁFICO

N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales

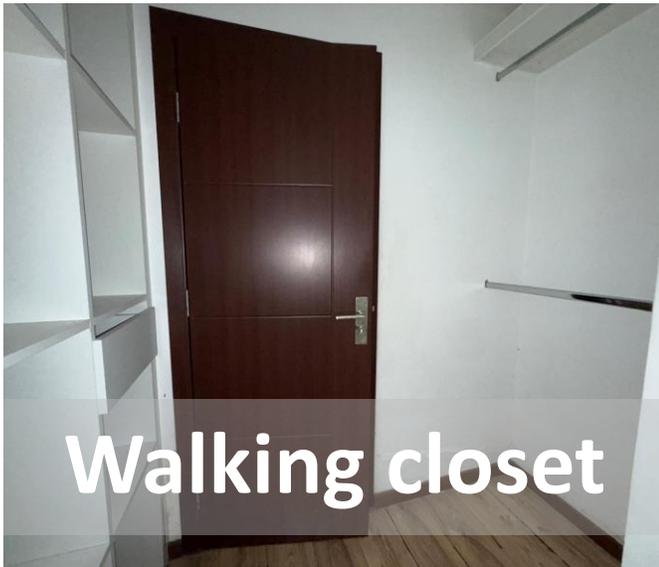


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES FILIALES



ANEXO FOTOGRÁFICO

N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES TERRENO



REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 158876--F-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 158876 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: F **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL NUMERO 13 IDENTIFICADA COMO FF-AP-205 UBICADA EN EL NIVEL 2 DESTINADA A USO RESIDENCIAL EN PROCESO DE CONSTRUCCION
SITUADA EN EL DISTRITO 10-HATILLO CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : VACIO EXISTENTE SOBRE EL AREA COMUN

SUR : AREA COMUN CONSTRUIDA DE PASILLO Y ESCALERA Y FINCA FILIAL FF-BO-202, AREA COMUN LIBRE DE ASCENSORES Y DUCTO

ESTE : VACIO EXISTENTE SOBRE EL AREA COMUN Y FINCA FILIAL FF-AP-204 Y PARTE CON AREA COMUN LIBRE DE ASCENSORES

OESTE : FINCA FILIAL FF-AP-206,VACIO EXISTENTE SOBRE EL AREA COMUN Y FINCA FILIAL FF-BO-202

MIDE: SETENTA METROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 1.072

VALOR MEDIDA: 0.01072

PLANO:SJ-1937806-2016

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

| FINCA | DERECHO | INSCRITA EN |
|----------------|---------|-------------|
| 100004259M 000 | | FOLIO REAL |

VALOR FISCAL: 62,409,600.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CIENTO UN COLONES CON CINCO CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00086208-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 20-FEB-2024

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 250-06668-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 1136587 000

AFECTA A FINCA: 1-00158876 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 17-09-2025 a las 19:56 horas

[Imprimir](#)

[Regresar](#)

[Comprar](#)

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 159725--F-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 159725 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: F **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL NUMERO 236 IDENTIFICADA COMO FF-E-1-05, DESTINADA A UNIDAD DE ESTACIONAMIENTO, UBICADA EN PLANTA 1, EN PROCESO DE CONSTRUCCION

SITUADA EN EL DISTRITO 10-HATILLO CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ

LINDEROS:

NORTE : AREA COMUN CONSTRUIDA DE ACCESO VEHICULAR

SUR : VACIO

ESTE : FINCA FILIAL FF-E-1-06

OESTE : FINCA FILIAL FF-E-1-04

MIDE: CATORCE METROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 0.238

VALOR MEDIDA: 0.00238

PLANO:SJ-1943132-2016

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN

100004267M 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 4,375,775.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: DOS MILLONES CIENTO NOVENTA Y SEIS MIL CIENTO CUARENTA Y NUEVE

COLONES CON DIECISEIS CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00086208-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 20-FEB-2024

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 250-06668-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 1136587 000

AFECTA A FINCA: 1-00159725 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 17-09-2025 a las 20:08 horas

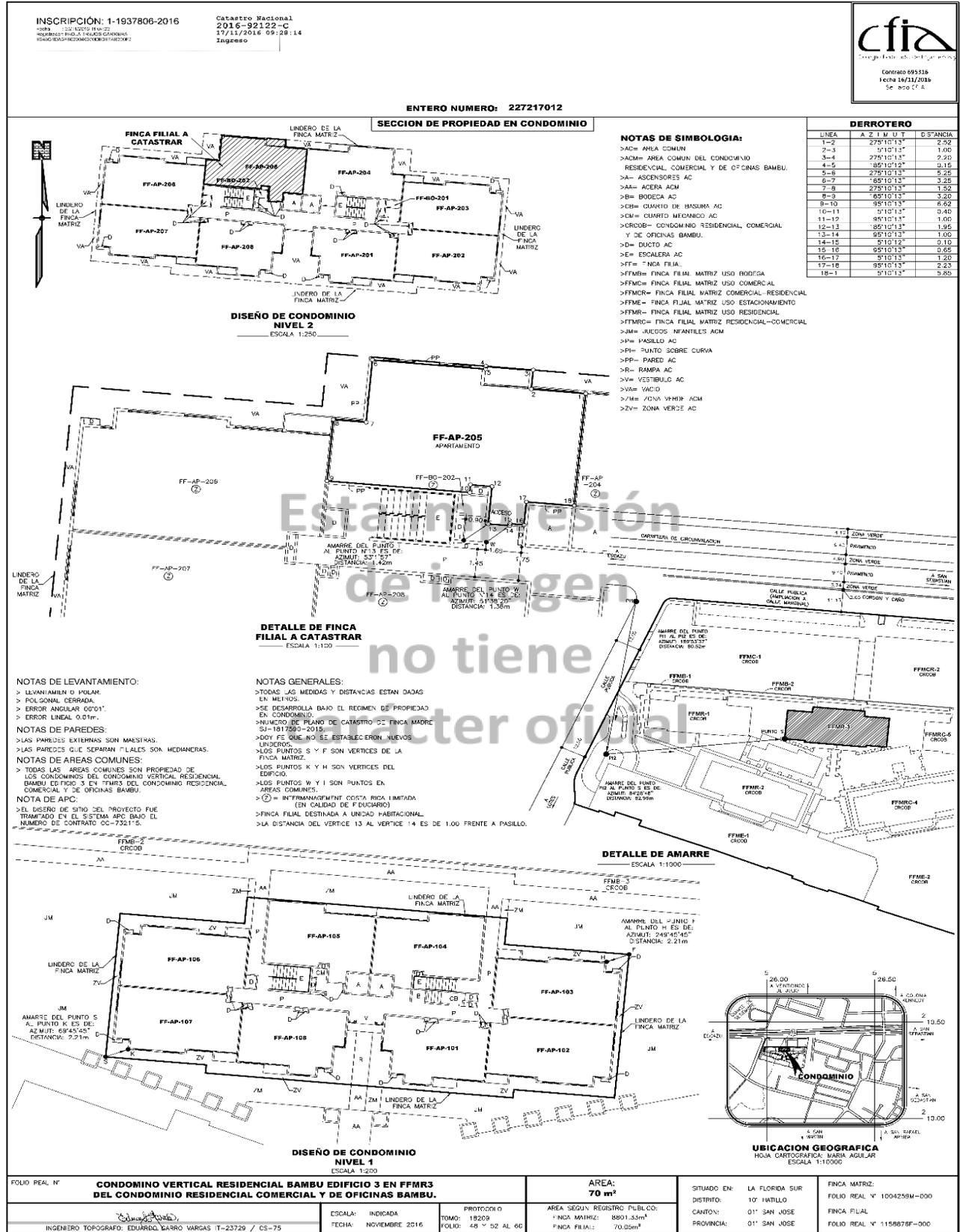
Imprimir

Regresar

Comprar

PLANO DE CATASTRO

Nº Informe detallado en hoja Construcción y Filiales



| CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES | | | |
|---|---|---|--------------------------------------|
| Calificación de la Liquidez | | Alta | |
| 1 | Informe de avalúo N°: | N° Informe detallado en hoja Construcción | Tipo: Urbano |
| 2 | Nombre del Solicitante | BANCO NACIONAL DE COSTA RICA | Número de cédula 4-000-001021 |
| JU | ALFARO | CARRANZA | Empresa: - |
| 4 | Avalúo para: | Originación | Aplica revisión de fondo: No |
| 5 | Monto del avalúo | 67.813.872,00 | Monto solicitado: 59.566.618,05 |
| 6 | EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN: | | |
| 7 | BIEN REQUIERE MANTENIMIENTO DE ACABADOS, PERO ES APTO PARA ACEPTARSE COMO GARANTÍA. | | ACEPTAR |
| 8 | Nombre y firma de quien aplica la matriz | Génesis Méndez Sánchez | Emp. N° 1 |
| 9 | Fecha de aplicación 1 (Avalúo) | 25/09/2025 | Fecha de aplicación 2 (Correcciones) |