

**AVALÚO MÚLTIPLE FINCAS EN CONDOMINIO****INFORME DE AVALÚO**
**OFICINA  
PROPÓSITO DEL AVALÚO**
**214 - DIRECCIÓN DE BIENES  
BIENES TEMPORALES**
**Nº Informe detallado en hoja de FILIALES**
**NOMBRE SOLICITANTE (S)**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

Céd. Jurídica 4-000-001021

**NOMBRE PROPIETARIO (S)**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

**Proporción de Derechos**

Céd. Jurídica 4-000-001021 100%

**NOMBRE DEUDOR**

MICHAEL RETANA MORA Caso Número 1995

**Proporción de Derechos****UBICACIÓN DEL BIEN**
 Provincia: 01 - SAN JOSE  
 Cantón: 01 - SAN JOSE  
 Distrito: 10 - HATILLO  
 Localidad: LA FLORIDA SUR
**DIRECCIÓN EXACTA**

CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL BAMBU. EDIFICIO 3 FFAP 1207. WW54+W65, San José, Umara

**REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA**

Inscripción de	la Finca Filial	Id. Predial Finca Matriz:	1011000042590M
Según	Registro; Plano y Escritura Const.	Id. Predial Finca Madre:	1011000137250F
TIPO DE CONDOMINIO	Vertical	Otras Áreas m <sup>2</sup>	
USO	Habitacional con Construcción	Finca Madre:	8 801,33
		Finca Matriz:	8 801,33
		Áreas Privativas:	6 534,65
		Áreas Comunes:	2 266,68

**AVALÚO****VALOR DEL TERRENO**

₡42 039 584,00

**VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES**

₡39 323 008,00

**VALOR TOTAL DEL BIEN****₡81 362 592,00**
 VALOR EN LETRAS: OCHENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y DOS  
 COLONES 00/100

Tiempo estimado para la venta del bien: 6 meses Ámbito máximo de mercado potencial General

Uso predominante del bien: Residencial Vertical Especifique: APARTAMENTO

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ₡39 323 008,00

**SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA****SÍ**
**OBSERVACIONES GENERALES** Apartamento ubicado en el doceavo nivel de un conjunto de torres de apartamentos en el Condominio residencial Bambú, dispone de vistas al valle central, los servicios básicos y acceso privado por medio de ascensor o núcleo de gradas.

Nombre del Perito krysia Vanessa Ortiz Campos

Tipo de Profesional Arquitecta Sección de Ingeniería Firma del Perito

Número de registro A-22804 Emp. 715 Identificación N° 1-1247-0944

Nombre de la empresa

Nombre y firma representante legal de la empresa

Fecha inspección: 22 mayo 2025 Fecha informe: 22 mayo 2025

Números telefónicos para contacto

88977169

Correo electrónico / Dirección WEB [krysia.k7@gmail.com](mailto:krysia.k7@gmail.com)

<b>HOMOLOGACIÓN</b>			Nº Informe detallado en hoja Construcción y Filiales					
<b>TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO Y CONSTRUCCIONES</b>								
<b>Características</b>	<b>SUJETO</b>	<b>COMPARABLES</b>						
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor			
VALOR ¢/m2		1 158 309,86	1 044 745,54	1 042 253,52	0,00			
Factor de extensión	92	92	1,0000	92	1,0000			
Factor de frente	11,47	11,47	1,0000	11,47	1,0000			
Factor regularidad	1	1	1,0000	1	1,0000			
Factor pendiente	0	0	1,0000	0	1,0000			
Factor de nivel	12	10	1,0400	6	1,1200			
F. tipo de vía	9	9	1,0000	9	1,0000			
Habitaciones	2	2	1,0000	2	1,0000			
Baños	2	2	1,0000	2	1,0000			
Parqueo	1	1	1,0000	1	1,0000			
Tipo de zona	media	media	1,0000	media	1,0000			
Actividad del lugar	residencial	residencial	1,0000	residencial	1,0000			
Dist. Calle princip.		1,0000		1,0000				
Factor de Homologación		1,0400	1,1200	1,0200	1,0000			
Valores Homologados		1 204 642,25	1 170 115,00	1 063 098,59				
<b>VALOR DEL BIEN</b>								
Valor conclusivo				¢1 145 952 /m2				
Área				71,00 m2				
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>¢81 362 592,00</b>				
<b>DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO</b>								
<b>LINDEROS ACTUALES</b>								
NORTE	FINCA FILIAL FF-AP-1206, AREA COMUN LIBRE DE DUCTO Y AREA COMUNCONSTRUIDA DE PASILLO			APARTAMENTO				
SUR	EN PARTE CON AREA COMUN LIBRE DE DUCTO Y VACIO EXISTENTE SOBRE EL AREACOMUN			AREA COMUN				
ESTE	FINCA FILIAL FF-AP-1208 Y AREA COMUN LIBRE DE DUCTO			AREA COMUN				
OESTE	VACIO EXISTENTE SOBRE EL AREA COMUN			APARTAMENTO				
<b>COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05</b>			<b>PRECISIÓN</b>					
<b>VÉRTICE</b>	<b>ESTE</b>		<b>NORTE</b>		<b>Altitud</b>			
1	489 690		1 095 728		1 109			
2	489 705		1 095 728		1 109			
3	489 690		1 095 732		1 109			
4	489 703		1 095 733		1 109			
<b>DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES</b>								
<b>Nº</b>	<b>Descripción</b>	<b>Tipo información</b>	<b>Números de Contactos</b>		<b>Fecha Consulta</b>			
1	Propiedad de 71m acceso vía privada, zona residencial, F:11,47m, nivel 10, zona clase media y medianero.	Oferta	88873629		22/5/2025			
		Coordenadas	Este	489 742	Norte 1 095 696			
2	Propiedad de 71m acceso vía privada, zona residencial, F:11,47m, nivel 11, zona clase media y medianero.	Oferta	83299121		22/5/2025			
		Coordenadas	Este	489 673	Norte 1 095 700			
3	Propiedad de 71m acceso vía privada, zona residencial, F:11,47m, nivel 11, zona clase media y medianero.	Oferta	85840121		22/5/2025			
		Coordenadas	Este	489 760	Norte 1 095 730			

<b>AVALÚO INDIVIDUAL</b>			Nº Informe detallado en hoja Construcción y Filiales							
		<b>TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO</b>								
<b>Características</b>	<b>SUJETO</b>	<b>COMPARABLES</b>								
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor				
VALOR €/m <sup>2</sup>		508 309,86	394 745,54	392 253,52	0,00	0,00				
Factor de extensión	92	92	1,0000	92	1,0000	1,0000				
Factor de frente	11,47	11,47	1,0000	11,47	1,0000	1,0000				
Factor regularidad	1	1	1,0000	1	1,0000	1,0000				
Factor pendiente	0	0	1,0000	0	1,0000	1,0000				
Factor de nivel	12	10	1,0400	6	1,1200	1,0200				
F. tipo de vía	9	9	1,0000	9	1,0000	1,0000				
F. servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1,0000				
F. servicios 2	12	12	1,0000	12	1,0000	1,0000				
Factor ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	1,0000				
Tipo de zona	media	media	1,0000	media	1,0000	1,0000				
			1,0000		1,0000	1,0000				
			1,0000		1,0000	1,0000				
Factor de Homologación		1,0400		1,1200		1,0200				
Valores Homologados		528 642,25		442 115,00		400 098,59				
<b>FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO</b>										
DESCRIPCIÓN	FACTOR	<b>DETALLE</b>								
	1,0000	Área afectada	0,00 m <sup>2</sup>							
	1,0000	Área afectada	0,00 m <sup>2</sup>							
<b>VALOR DEL TERRENO</b>										
Valor conclusivo	€456 952 /m <sup>2</sup>	Factor secciones		1,0000						
<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>										
<b>DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS TERRENOS COMPARABLES</b>										
Nº	Descripción	Tipo información	<b>Números de Contactos</b>			<b>Fecha Consulta</b>				
1	Propiedad de 71m acceso vía privada, zona residencial, F:11,47m, nivel 10, zona clase media y medianero.	Oferta	88873629			22/5/2025				
		Coordenadas	Este	489 742	Norte	1 095 696				
2	Propiedad de 71m acceso vía privada, zona residencial, F:11,47m, nivel 11, zona clase media y medianero.	Oferta	83299121			22/5/2025				
		Coordenadas	Este	489 673	Norte	1 095 700				
3	Propiedad de 71m acceso vía privada, zona residencial, F:11,47m, nivel 11, zona clase media y medianero.	Oferta	85840121			22/5/2025				
		Coordenadas	Este	489 760	Norte	1 095 730				

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									Nº Informe detallado en hoja Construcción y Filiales		
CONSTRUCCIONES ÁREA PRIVATIVA											
Forma de explotación	Área m <sup>2</sup>	V. Unit. ¢ / m <sup>2</sup>	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m <sup>2</sup>
Apartamento	71,00	541 742	38 463 651	60	8	<b>B</b>	0,9244	0,9748	34 659 793,00	54,1	488 166
Parqueo	18,00	250 000	4 500 000	60	8	<b>B</b>	0,9244	0,9748	4 054 968,00	54,1	225 276
Bodega	3,00	225 000	675 000	60	8	<b>B</b>	0,9244	0,9748	608 247,00	54,1	202 749
<b>TOTAL</b>	<b>92,00</b>		<b>43 638 651</b>						<b>39 323 008,00</b>		

METODO DE DEPRECIACION									ESTADO	O	ÓPTIMO									
DEFINICIONES										MB	MUY BUENO									
Área	Dimensión de la construcción			Estado	Estado físico del bien (Actual)					B	BUENO									
	Medida en metros, m <sup>2</sup> , o unidades			Factor Depre.	Factor de Depreciación					I	INTERMEDIO									
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado	Factor de Estado					R	REGULAR									
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VNR	Valor Neto de Reposición					D	DEFICIENTE									
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VUR	Vida Útil Remanente					M	MALO									
Edad	Edad del bien (años de construido)									MM	MUY MALO									
Método de depreciación utilizado:										DM	DEMOLICIÓN									
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 m <sup>2</sup>	Número	Área m <sup>2</sup>			Área m <sup>2</sup>	Copropiedad		
214-101100158958-2025-C	95	1011001589580F	71,00	SJ-1937770-2016	71,00	71,00	0,0108	71,00	32 443 592,00	34 659 793,00	67 103 385,00
214-101100159620-2025-C	131	1011001596200F	18,00	SJ-1978504-2017	18,00	18,00	0,0030	18,00	8 225 136,00	4 054 968,00	12 280 104,00
214-101100158981-2025-C	118	1011001589810F	3,00	SJ-1939202-2016	3,00	3,00	0,0005	3,00	1 370 856,00	608 247,00	1 979 103,00
								<b>TOTAL</b>	42 039 584,00	39 323 008,00	<b>81 362 592,00</b>

<b>DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO</b>		Nº Informe detallado en hoja Construcción y Filiales		
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
Tipo de ruta	Camino no clasificado	Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Concreto	Cuneta	NO	Planta de tratamiento
Ancho de vía	1,45 m	Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	SÍ	ACCESO A LA FINCA		
		Calle privada		
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>		<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>		
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 0 m	Media
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 0 m	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 0 m	Media
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ a 0 m	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 0 m	Alta
Medidores instalados	Ninguno	Actividad del lugar		
		Residencial		
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>				
Frente principal:	11,47 m	Nivel sobre calle:		
Fondo:	6,38 m	80,52 m		
Relación:	0,55623365	Pendiente %		
Servicios	S1 3	0%		
	S2 16	Tipo de vía:		
Ubicación: Medianero				
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>				
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	Posibilidad de daños
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Ninguno
Riesgo deslizamiento Ninguno				
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>				
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 85,00%				
<b>AFFECTACIONES DEL BIEN</b>				
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>			
22/5/2025	<b>SERVIDUMBRE TRASLADADA</b> <b>CITAS: 250-06668-01-0901-001</b>			
<b>OBSERVACIONES</b>				
Se recomienda el bien por que así lo exige el Banco Nacional. VER ANEXO TEXTO				
-La inspección no comprende la verificación de la información en el plano catastral. 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.				

## DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

Nº Informe detallado en hoja Construcción y Filiales

### CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: APARTAMENTO Uso predominante: Residencial  
 Estado de la edificación: Existente Avance: 0% Presupuesto: ¢  
 Nombre del Profesional Responsable de la obra:  
 Nombre del Desarrollador:  
 Número de Contrato CFIA:  
 Documentos de construcción adicionales:

Propiedad utilizada por: En desuso Nombre

Vigencia del contrato de arrendamiento:

Área construcción principal: 92,00 m<sup>2</sup> Porcentaje de cobertura: 100% Año de construcción: 2017

### DETALLE DE ELEMENTOS

#### TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:

VC03

NÚMERO DE NIVELES: 1

#### Sistema eléctrico:

Estructura Mampostería integral  
 Paredes Láminas de cemento  
 Entrepiso Coladas en sitio  
 Techos NO APLICA  
 Cubierta NO APLICA  
 Cielos Láminas de yeso  
 Pisos **Porcelanato**  
 Fachada Puerta de seguridad  
 Aposentos Sala, comedor, cuarto de pilas, dos habitaciones y dos baños completos.  
 Baños Dos baños completos  
 Otros  
 Red de agua caliente No cuenta  
 Tanque captación de agua

Entubado Conduit	SI	PARCIAL
Porcentaje	95%	
Caja breaker	SI	
Interruptor	Diyuntores	
Estado General	Regular	
Gas LP	Ubicación _____	

#### Estado Físico y Mantenimiento:

Paredes	Regular	Cielos	Bueno
Pisos	Bueno	Cubierta	Bueno

#### Fisuras

Repellos	Ninguno	Paredes	Ninguno	Pisos	Ninguno	Cielos	Ninguno
Pisos	Ninguno						

#### Apreciación visual de desplome

Estado de la edificación: Existente Avance: \_\_\_\_\_  
**DESCRIPCIÓN** ÁREAS VERDES, CASETA DE GUARDA, ACERA, PARQUEO, RANCHO Y ÁREA DE PISCINA.

### OBRAS COMPLEMENTARIAS

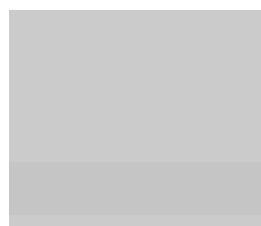
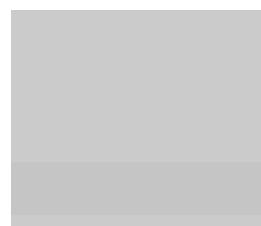
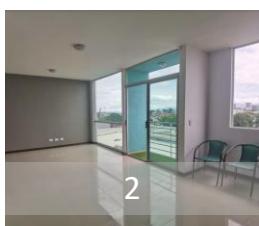
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:	
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				

### OBSERVACIONES

[VER ANEXO TEXTO](#)

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

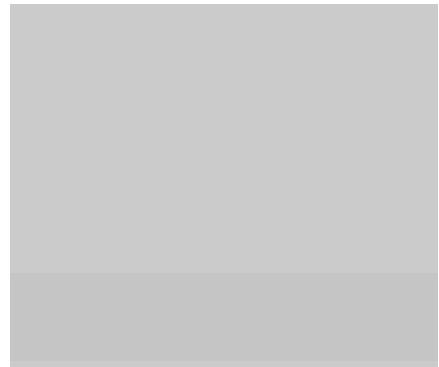
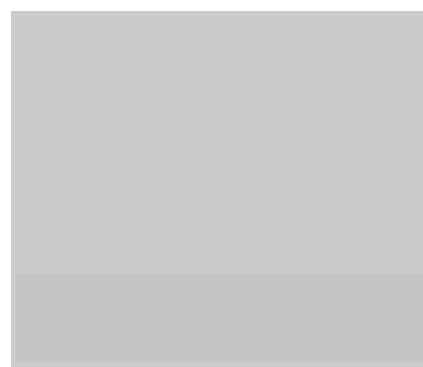
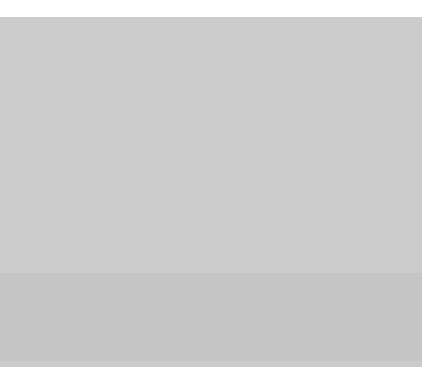
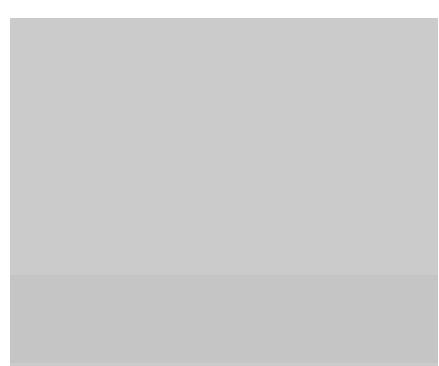
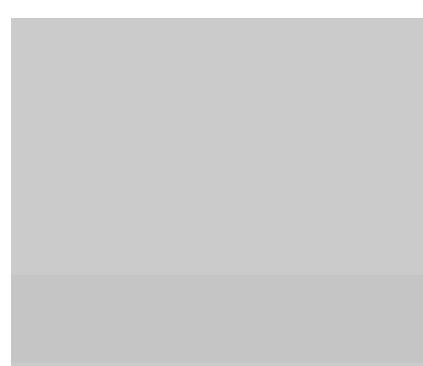
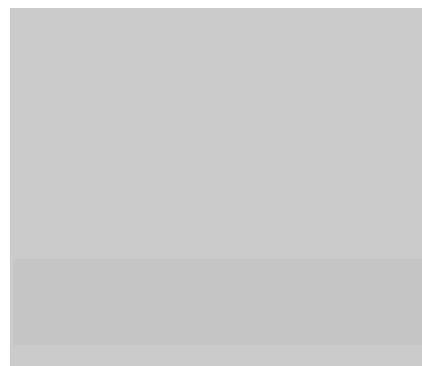
Nº Informe detallado en hoja Construcción y Filiales

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

Nº Informe detallado en hoja Construcción y Filiales

**DORMITORIO****BAÑO COMPLETO****BAÑO COMPLETO****CAJA DE BREAKER****SIST. ELÉCTRICO****GRADAS****PARQUEO****PARQUEO****ACCESO A BODEGA****BODEGA****ÁREA COMÚN****PARQUEO VISITAS**

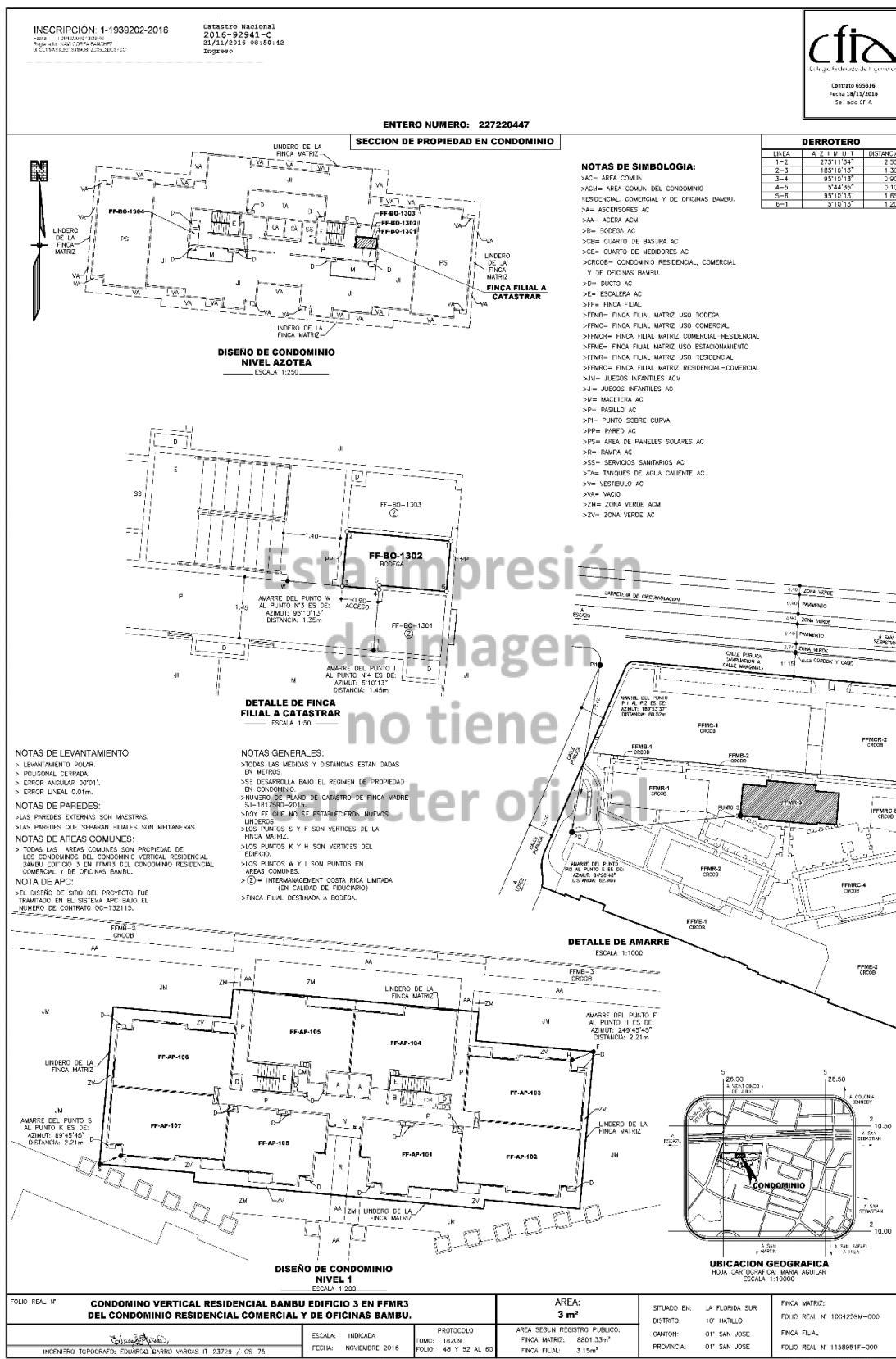
**ANEXO FOTOGRÁFICO****Nº Informe detallado en hoja Construcción y Filiales****INGRESO A PARQUEO****CASETA DE GUARDA****ÁREAS COMUNES****ASCENSOR****CONDOMINIO****INGRESO AL CONDOMINIO PRIVADO**

# **PLANO DE CATASTRO APARTAMENTO**

Nº Informe detallado en hoja Construcción y Filiales

## PLANO DE CATASTRO BODEGA

N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales



# **PLANO DE CATASTRO PARQUEO**

Nº Informe detallado en hoja Construcción y Filiales

**ESTUDIO DE REGISTRO APARTAMENTO**

Nº Informe detallado en hoja Construcción y Filiales

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 158958--F-000

**PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 158958 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000**

SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** FINCA FILIAL NUMERO 95 IDENTIFICADA COMO FF-AP-1207 UBICADA EN EL NIVEL 12  
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 : FINCA FILIAL FF-AP-1206, AREA COMUN LIBRE DE DUCTO Y AREA COMUN CONSTRUIDA DE  
PASILLO

SUR : EN PARTE CON AREA COMUN LIBRE DE DUCTO Y VACIO EXISTENTE SOBRE EL AREA COMUN

ESTE : FINCA FILIAL FF-AP-1208 Y EN PARTE CON AREA COMUN LIBRE DE DUCTO

OESTE : VACIO EXISTENTE SOBRE EL AREA COMUN

**MIDE:** SETENTA Y UN METROS CUADRADOS**VALOR PORCENTUAL:** 1.0844**VALOR MEDIDA:** 0.010844**PLANO:**SJ-1937770-2016**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:****FINCA DERECHO INSCRITA EN**  
100004259M 000            FOLIO REAL**VALOR FISCAL:** 90,118,914.20 COLONES**PROPIETARIO:**BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021ESTIMACIÓN O PRECIO: NOVENTA MILLONES CIENTO DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS CATORCE  
COLONES CON VEINTE CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00549395-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 07-AGO-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: 1-00158958 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 22-05-2025 a las 11:31 horas

**ESTUDIO DE REGISTRO BODEGA**

Nº Informe detallado en hoja Construcción y Filiales

**REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 158981-F-000**

**PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 158981 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000**

**SEGREGACIONES: NO HAY**

**NATURALEZA: FINCA FILIAL NUMERO 118 IDENTIFICADA COMO FF-BO-1302 UBICADA EN EL  
NIVEL AZOTEA DESTINADA A USO DE BODEGA EN PROCESO DE CONSTRUCCION  
SITUADA EN EL DISTRITO 10-HATILLO CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ  
LINDEROS:**

**NORTE : FINCA FILIAL FF-BO-1303**

**SUR : FINCA FILIAL FF-BO-1301**

**ESTE : AREA COMUN DE JUEGOS INFANTILES**

**OESTE : AREA COMUN CONSTRUIDA DE PASILLO**

**MIDE: TRES METROS CUADRADOS**

**VALOR PORCENTUAL: 0.0482**

**VALOR MEDIDA: 0.000482**

**PLANO:SJ-1939202-2016**

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

**FINCA DERECHO INSCRITA EN  
100004259M 000 FOLIO REAL**

**VALOR FISCAL: 1,822,087.00 COLONES**

**PROPIETARIO:**

**BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**

**CEDULA JURIDICA 4-000-001021**

**ESTIMACIÓN O PRECIO: UN MILLON CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL  
CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS COLONES**

**DUEÑO DEL DOMINIO**

**PRESENTACIÓN: 2024-00549395-01**

**CAUSA ADQUISITIVA: REMATE**

**FECHA DE INSCRIPCIÓN: 07-AGO-2024**

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

**SERVIDUMBRE TRASLADADA**

**CITAS: 250-06668-01-0901-001**

**FINCA REFERENCIA 1136587 000**

**AFFECTA A FINCA: 1-00158981 F-000**

**CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY**

about:blank

1/2

4/8/24, 15:18

about:blank

**ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY**

**ESTUDIO DE REGISTRO PARQUEO**

Nº Informe detallado en hoja Construcción y Filiales

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 159620-F-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 159620 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL NUMERO 131 IDENTIFICADA COMO FF-E-S1-22, DESTINADA A UNIDAD DE ESTACIONAMIENTO, UBICADA EN PLANTA DE SOTANO 1, EN PROCESO DE CONSTRUCCION SITUADA EN EL DISTRITO 10-HATILLO CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ LINDEROS:

NORTE : FINCA FILIAL FF-E-S1-23

SUR : AREA COMUN LIBRE DE ZONA VERDE

ESTE : AREA COMUN LIBRE ZONA VERDE

OESTE : AREA COMUN LIBRE ACCESO VEHICULAR

MIDE: DIECIOCHO METROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 0.302

VALOR MEDIDA: 0.00302

PLANO: SJ-1978504-2017

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

**FINCA DERECHO INSCRITA EN**  
100004267M 000                    FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 6,094,354.41 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: SEIS MILLONES NOVENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO COLONES CON CUARENTA Y UN CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACION: 2024-00549395-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 07-AGO-2024

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 250-06668-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 1136587 000

AFFECTA A FINCA: 1-00159620 F-000

about:blank

1/2

---

4/8/24, 15:18

about:blank

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

## Descripción de la propiedad

La propiedad en estudio se encuentra ubicada en un conjunto de torres en el Condominio residencial Bambú en La Florida Sur de Hatillo. Este proyecto consiste en torres de apartamentos que presentan el mismo diseño y en su mayoría tamaño.

El inmueble es un apartamento ubicado en el doceavo nivel donde dispone de vistas al valle central, los servicios básicos y acceso privado por medio de ascensor o núcleo de gradas.

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 en el doceavo nivel identificado con el número 1207, con 8 años de antigüedad en estado bueno, con una superficie de 71 m<sup>2</sup> habitables. La edificación cuenta con los siguientes espacios:

Sala, cocina, comedor, dos dormitorios, dos baños completos (uno en el dormitorio principal) y cuarto de pilas.

El apartamento tiene disponibilidad de un espacio de parqueo ubicado en el sótano 1 identificado como S1-22 y una bodega ubicada en el nivel décimo tercero de la torre C como la 1302 (en sitio como la D1)

Cuenta con daños de mantenimiento como falta de pintura en paredes y las lámparas se encuentran incompletas y con cableado expuesto.

El condominio cuenta con áreas verdes, caseta de guarda, acera, parqueos de visitas, rancho y área de piscina, áreas para niños, cafetería y oficina de administración.

**ANEXO UBICACIÓN**

Nº Informe detallado en hoja Construcción y Filiales



## ANEXO MEMÓRIA DE CÁLCULO

Nº Informe detallado en hoja Construcción y Filiales

### 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	FÓRMULA	
FACTOR DE EXTENSIÓN	$F_{Ex} = (Alt / Alv)^n$	
FACTOR DE FRENTE	$F_{Fr} = (Ffv / Fflt)^m$	
FACTOR DE REGULARIDAD	$F_r = \frac{A}{Amrc} \quad F_{rc} = \frac{FrV}{FrI}$	
FACTOR DE PENDIENTE	$F_{Pc} = Exp [(PZ - PL) / 75]$	
FACTOR DE NIVEL	Bajo Nivel	$F_{zn} = Exp (-0.3 * zn)$
	Medio Nivel	$F_{bn} = Exp (-0.5 * bn)$
	Alto Nivel	$F_{nn} = (FnV + FnI)$
FACTOR DE TIPO DE VÍA	$F_{Vc} = Exp ((Vv - Vlt) * -0.06646)$	
FACTOR DE SERVICIOS 01	$F_{S1} = Exp ((sv - slt) * 0.03)$	
FACTOR DE SERVICIOS 02	$F_{S2} = Exp ((sv - slt) * 0.03)$	
FACTOR DE UBICACIÓN	Comercial	$F_{Ucr} = Exp ((Uv - Ult) * -0.111)$
	Residencial	$F_{Ucc} = Exp ((Uv - Ult) * -0.0255)$

### CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES

Calificación de la Liquidez		<b>Media Alta</b>		
1	Informe de avalúo N°:	Nº Informe detallado en hoja Construcción	Tipo:	Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula	4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	krysia Vanessa Ortiz Campos	Empresa:	0
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo:	Sí
5	Monto del avalúo	81 362 592,00	Monto solicitado:	100 711 348,00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	Apartamento ubicado en el doceavo nivel de un conjunto de torres de apartamentos en el Condominio residencial Bambú, dispone de vistas al valle central, los servicios básicos y acceso privado por medio de ascensor o núcleo de gradas.			ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	KRYSIA VANESSA ORTIZ CAMPOS	Emp. N°	715
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	19/1/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	