Fecha: 03/04/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: SAN JOSE, SAN JOSE, DE WALMART SAN SEBASTIAN 350 SUR CONDOMINIO VISTAS DEL CENTRO, ENTRADA A MA 1-SJO 11-San Sebastián 1-San José

Número de Avalúo: 5153037

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 52.666.654

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 02/04/2024

Se recomienda aceptar el bien valorado como garantía crediticia: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado

Observaciones Generales:
SE TUVO ACCESO AL INTERIOR DEL APARTEMENTO.

SE REALIZARON DOS VISITAS EN DÍAS DIFERNETES YA QUE EN LA PRIMERA FUE DENEGADO EL INGRESO.

SE CORROBORA QUE LAS OFERTAS COMPARABLES ESTÁN VIGENTES Y DISPONIBLES.

SE ADJUNTA INTEGRALMENTE EL ESTUDIO DE REGISTRO AL INFORME, YA QUE ES DE VARIAS PÁGINAS.

FIRMA:

Nombre: JOSE MANUEL BLANCO MAZARIEGOS

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Idenfiticación #: 1-1000-0156

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:

Nombre:

Tipo de Profesional:

Idenfiticación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 47-1011100776520F-2024-C | Liquidez: Medio Alta | NAS No.: 5153037

CLIENTE

BANCO: Banco Nacional de Costa Rica
OFICINA: 47-DESAMPARADOS | COD. AGENCIA: 47
SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CLIENTE: ATEHORTUA VELEZ OLGA LUCIA
CORREO: N/D
TELÉFONO: 8730-9147 | IDENTIFICACIÓN N°: 8-0096-0122

VALUADOR

NOMBRE: JOSE MANUEL BLANCO MAZARIEGOS
EMPRESA: Perito Externo - JOSE MANUEL BLANCO MAZARIEGOS
IDENTIFICACIÓN N°: 1-1000-0156
TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil
CORREO: jblancom@cfia.or.cr
TELÉFONO: 8347-1927 | OTRO: 2240-1686

PROPIEDAD

NOMBRE PROPIETARIO: OLGA LUCIA ATEHORTUA VELEZ | IDENTIFICACIÓN N°: 8-0096-0122 | PROPORCIÓN DERECHOS: 100%
PROVINCIA: 1 SJO | CANTON: 1 San José | DISTRITO: 11 San Sebastián | LOCALIDAD: CONDOMINIO VETICAL RESIDENCIAL COMERCIAL VISTA DE
DIRECCIÓN EXACTA: SAN JOSE, SAN JOSE, DE WALMART SAN SEBASTIAN 350 SUR CONDOMINIO VISTAS DEL CENTRO, ENTRADA A MANO IZ
IDENTIFICADOR PREDIAL: 1011100776520F | PLANO DE CATASTRO N°: SJ-1541162-2011 | ÁREA REGISTRADA: 83 m²
ZONA DEL AVALÚO: BNCR-San José | USO PREDOMINANTE: Residencial | OCUPADO POR: OLGA LUCIA ATEHORTUA VELEZ | VIGENCIA CONTRATO:
LAS CARACTERISTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): ☒ Si ☐ No

INFORMACIÓN ADICIONAL

INSCRIPCIÓN DE: La Finca | SEGÚN: El Plano Y El Registro
PROPÓSITO: ☒ Estimar el Valor Físico ☐ Estimar el Valor de Mercado ☐
OBJETO: ☐ Crédito de Adquisición ☐ Refinanciamiento ☐ Construcción ☒ COBRO JUDICIAL
USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
SOLICITADO POR: ☐ Cliente de arriba ☒ Otro BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
VALOR: ☒ Actual ☐ Retroactivo ☐ Futuro
☐ Actualización de un avalúo elaborado en: | con vencimiento en: | Avalúo No.:
TIPO DE PROPIEDAD: ☒ Urbano ☐ Rural | LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: ☒ Si ☐ No | BIEN ESPECIALIZADO: ☐ Si ☒ No | CON CONSTRUCCIONES: ☒ Si ☐ No
CUOTA MANTENIMIENTO: | ☒ Mes ☐ Año | NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica): CONDOMINIO VETICAL RESIDENCIAL COMERCIAL VISTA DEL CENTRO
USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Vertical | DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: APARTAMENTO EN CONDOMINIO
ID. PREDIAL FINCA MATRIZ: 1011100028370M | ID. PREDIAL FINCA FILIAL: 1011100776520F | FINCA FILIAL N°: TA-UNO
ÁREA M² FINCA MATRIZ: 14.039,55 m² | ÁREA M² FINCA FILIAL: 83 m² | ÁREA M² PRIVATIVAS: 7.551,07 m² | ÁREAS COMUNES: 6.488,48 m²
ÁREA M² PLANO CATASTRO: 83 m² | ÁREA M² ID. PREDIAL: 83 m² | ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: 83 m² | DEMASIA: No
FACTOR DE COPROPIEDAD: 0,01099 | ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO: 71,31 m²

DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

ACTIVIDAD DEL LUGAR: ☒ Residencial ☒ Comercial ☐ Industrial ☐ Agropecuario ☐ Otro
TIPO DEL DISTRITO: ☒ Urbano ☐ Suburbano ☐ Rural ☐ Recreacional ☐ Otro
TENDENCIA DISTRITO: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Transición ☐ Disminuyendo ☐ Otro
DENSIDAD: ☒ Mayor a 75% ☐ 25 - 75% ☐ Menor de 25% ☐ Rural
NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media ☐
ZONAS CERCANAS: ☐ Alta ☒ Media ☐ Baja ☐
FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno | ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ Si ☐ No

PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta
RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):	10	25
RANGO DE PRECIOS:	650.000	725.000

VISIÓN DEL MERCADO — OFERTA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja | DEMANDA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja
TENDENCIA DE PRECIOS: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Disminuyendo

COMENTARIOS:
APARTAMENTO FINCA FILIAL NUMERO TA-UNO DE UNA PLANTA UBICADA EN EL PRIMER NIVELDESTINADA A USO HABITACIONAL EN LOCALIZADO EN CONDOMINIO VETICAL RESIDENCIAL COMERCIAL VISTA DEL CENTRO.

EL CONDOMINIO ESTÁ COMPUESTO SEIS EDIFICIOS, SESESENTA Y CUATRO FILIALES DE UNA PLANTA Y 16 DE DOS PLANTAS, PARA UN TOTAL DE OCHENTA FINCAS FILIALES QUE SE DESTINAN A USO HABITACIONAL Y COMERCIAL, TOTALMENTE CONSTRUIDO.

TERRENO / FINCA

DIMENSIONES: 9,82 X 6,9 ☒ m ☐ ha.
ÁREA APLICABLE: 83 | UNIDAD DE MEDIDA: m²
DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0
TOPOGRAFÍA: Plana
PENDIENTE: No Aplica
ZONIFICACIÓN: Residencial
FUENTE: OBSERVACIÓN VISUAL EN SITIO
ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: ☐ Si ☒ No
ESTADO FÍSICO: Óptimo
POSIBILIDAD DE DAÑOS: ☐ Si ☒ No Ninguno
CUERPO DE AGUA CERCANO: ☐ Si ☒ No Ninguno
DESLIZAMIENTO: ☐ Si ☒ No Ninguno
EXISTEN GRAVÁMENES: ☒ Si ☐ No

SERVICIOS: ☒ Teléfono ☒ Señal Celular ☒ Alcantarillado ☒ Sistema Sanitario ☒ Caño
☒ Internet ☐ Cuneta ☐
AGUA: ☒ Si ☐ No ☐
ADICIONALES: ☐ Calle de Grava ☒ Calle Pavimentada ☐ Recolección Basura ☐ Acera ☐ Cordón
☐ Alumbrado ☐ TV por Cable ☐
ELECTRICIDAD: ☒ Si Tiene ☐ No Tiene ☐
TIPO DE RUTA: ☐ Primaria ☒ Secundaria ☐ Terciaria ☐ Camino Vecinal ☐ Calle Local
MATERIAL: Asfalto
ANCHO DE VÍA: 13,17
TRANSPORTE PÚBLICO: ☒ Si ☐ No Distancia menor a 500 m
JARDINES/PARQUES: ☒ Si ☐ No ☐
EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m
TIPO DE ACCESSO: Calle privada | TIPO DE UBICACIÓN: Esquinero
APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 - > 95

COMENTARIOS:
A CONTINUACIÓN SE MUESTRA UN DETALLE DE LOS GRAVÁMENES Y ANOTACIONES. LAS SERVIDUMBRES NO AFECTAN FÍSICAMENTE LA FINCA VALORADA.
RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 155-01922-01-0901-001 FINCA REFERENCIA 100088444 000 AFECTA A FINCA: 1-00077652 F-000
DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA CITAS: 800-855230-01-0001-001 NUMERO DE EXPEDIENTE 24-000009-1764-CJ AFECTA A FINCA: 1-00077652 F-000.
SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO Y DE PASO DE AYA CITAS: 2014-37396-01-0001-001.
HIPOTECA CITAS: 2016-641716-01-0003-001 AFECTA A FINCA: 1-00077652 F-000 MONTO: CUARENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS COLONES ACREEDOR: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA.

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Informe de Avalúo No.: 47-1011100776520F-2024-C NAS No.: 5153037

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	490.504	1.095.197	1.133
10	490.510	1.095.195	1.133

ÁREA m²: 83 VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 720.000

COMENTARIOS:
TERRENO PLANO REGULAR, EN EDIFICIO A, PRIMERA PLANTA, ESQUINERO, A NIVEL DE ACERA.

CUENTA CON UN ESTACIONAMIENTO.

EL ÁREA DEL APARTAMENTO ES DE 69 m2.

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2012
ÁREA CONSTRUCCIÓN: 83 m²
EDAD EFECTIVA: 12 años
VIDA ÚTIL REMANENTE: 88 años
ÁREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) 0 m²
VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) 0 años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial dentro de condominio
CUBIERTA: LOSA DE CONCRETO
ESTRUCTURA: CONCRETO REFORZADO
ENTREPISO: LOSA DE CONCRETO REFORZADO
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: Other
ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Bueno
AVANCE DE OBRA: 100%
PORCENTAJE COBERTURA: De 86% a 100%

TECHOS: LOSA DE CONCRETO EN BUEN ESTADO SIN GOTERAS
CONDICIÓN: ☒ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo
NO SE OBSERVAN FILTRACIONES.

FACHADA/EXTERIOR: PAREDES DE CONCRETO CON FACHALETA Y PINTURA ACR
CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo
NO SE OBSERVAN DETERIOROS, EL ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO ES ADECUADO.

ACABADOS INTERIORES:

	Paredes	Cielos	
Repello	☒	☐	REPELLO LISO
Empastado	☒	☒	REVESTIMIENTO PARA INTERIORES Y EXPERIORES
Enchape	☒	☐	EN BAÑOS Y COCINA
	☐	☐	
	☐	☐	

PISOS: PORCELANATO
SISTEMA ELÉCTRICO: ☒ Si Entubado ☐ No Entubado 100% CUMPLE CON EL CECR
TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: PARA EL CONDOMINIO
AIRE ACONDICIONADO: NO TIENE
RED AGUA CALIENTE: SI TIENE
GAS LP:
UBICACIÓN:

CLOSETS/ARMARIOS: ☐ Óptimo ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo
AISLAMIENTO: ☐ Techo ☐ Paredes ☐ Sótano ☐ Entretecho
LÍNEAS DE PLOMERÍA: PVC BUEN ESTADO SIN FILTRACION
Diseño arquitectónico: ☐ Óptimo ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo
EMPOTRADOS/EXTRAS: ☐ Estufa ☐ Horno ☐ Lavadora de Platos ☒ Garburator
☐ Extractor de Aire ☒ Sistema de Seguridad ☐ Chimenea ☐ Tragaluz ☐ Solario
☐ Ventiladores ☐ Aire Central ☐ Filtro Aire ☐ Sauna
☐ Bañera de Hidromasaje ☐ Puerta Automática de Cochera ☐ Piscina
☐
CONDICIÓN INTERIOR: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:

NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	Estacionamien					ÁREA
PRINCIPAL	1	1	1	1	3	1		1	1					83 m²
SEGUNDO														
TERCERO														

TOTALES: 83 CUARTOS: 9 RECÁMARAS: 3 BAÑOS: 1 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: 1 ÁREA TOTAL 83 m²

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.
CONDOMINIO VISTA DEL CENTRO, EN SAN SEBASTIÁN A 350 METROS DE WALMART, SE ENCUENTRA MUY BIEN UBICADO, CERCA DE LAS PRINCIPALES VÍAS, CENTROS COMERCIALES, TRANSPORTE PÚBLICO.

EL APARTAMENTO CONSTA DE 3 HABITACIONES, 1 BAÑO, CUARTO DE PILAS, SALA, COCINA AMUEBLADA CON DESAYUNADOR Y SOBRES DE GRANITO, UN ESTACIONAMIENTO CATASTRADO.

EL CONDOMINIO CUENTA CON LAS SIGUIENTES AMENIDADES: RANCHO BBQ, ZONA PARA NIÑOS, ÁREA COMERCIAL Y SEGURIDAD 24HRS.

EL MANTENIMIENTO ES ADECUADO, NO SE OBSERVAN DAÑOS IMPORTANTES. EL CONDOMINIO ESTÁ EN USO POR UN ADULTO MAYOR.

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
SJO, San José, San Sebastián SAN JOSE, SAN JOSE, DE WALMART SAN SEBASTIAN 350 SUR CONDOMINIO VISTAS DEL CENTRO, ENTRADA A MANO IZQUIERDA.		SJO, San José, San Sebastián SAN JOSE, SAN JOSE, DE WALMART SAN SEBASTIAN 350 SUR CONDOMINIO VISTAS DEL CENTRO, ENTRADA A MANO IZQUIERDA.		SJO, San José, San Sebastián SAN JOSE, SAN JOSE, DE WALMART SAN SEBASTIAN 350 SUR CONDOMINIO VISTAS DEL CENTRO, ENTRADA A MANO IZQUIERDA.		SJO, San José, San Sebastián SAN JOSE, SAN JOSE, DE WALMART SAN SEBASTIAN 350 SUR CONDOMINIO VISTAS DEL CENTRO, ENTRADA A MANO IZQUIERDA.	
Tipo de Información		OFERTA DE VENTA		OFERTA DE VENTA		OFERTA DE VENTA	
Superficie de Terreno		9,82 m X 6,9 m		9,82 m X 6,9 m		9,82 m X 6,9 m	
Fecha Consulta		03/04/2024		03/04/2024		03/04/2024	
Valor Terreno		34.592.490		13.892.490		20.692.490	
Números de Contacto		8326-3845		8322-6510		N/D	
Valor Unitario del Terreno		416.776,98		167.379,75		249.307,75	
Ubicación	3	3	1	3	1	3	1
Dimensiones/Area de la Finca	83 m²	83 m²	1	83 m²	1	83 m²	1
Servicios 1	4	4	1	4	1	4	1
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	4	4	1	4	1	4	1
Relación Frente/Fondo	N/A	N/A	1	N/A	1	N/A	1
Pendiente %	0	0	1	0	1	0	1
Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1	0	1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1		1		1	
VALORES HOMOLOGADOS		416.776,98		167.379,75		249.307,75	

Conclusiones:

VALOR DE MERCADO DEL TERRENO CALCULADO A PARTIR DE LA SUBSTRACCIÓN DEL VALOR DE MERCADO TOTAL MENOS EL ENFOQUE VÍA COSTOS DE LAS CONSTRUCCIONES.

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 23.059.143

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 277.821

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 47-1011100776520F-2024-C NAS No.: 5153037

CLIENTE

BANCO: Banco Nacional de Costa Rica
OFICINA: 47-DESAMPARADOS COD. AGENCIA: 47
SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CLIENTE: ATEHORTUA VELEZ OLGA LUCIA
CORREO: N/D
TELÉFONO: 8730-9147 IDENTIFICACIÓN N°: 8-0096-0122

VALUADOR

NOMBRE: JOSE MANUEL BLANCO MAZARIEGOS
EMPRESA: Perito Externo - JOSE MANUEL BLANCO MAZARIEGOS
IDENTIFICACIÓN N°: 1-1000-0156
TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.
CORREO: jblancom@cfia.or.cr
TELÉFONO: 8347-1927 OTRO: 2240-1686

ENFOQUE DE COSTOS

Enfoque Físico

Valor del Terreno en Estudio / Área Cultivada / Área Enmontada Inculta ó Construida

Fracción	Área m2	Valor Unitario	Factores de Ajustes				Valor Unitario Ajustado	Indiviso	Valor Parcial
1	83	277.821	1	1	1	1	277.821	100%	23.059.143
2			1	1	1	1	0	100%	0
3			1	1	1	1	0	100%	0
4			1	1	1	1	0	100%	0
5			1	1	1	1	0	100%	0
Totales								Valor del Terreno:	23.059.143

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Forma de Explotación	Área m2	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	Estado de Conserv.	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR (años)	Valor Unitario Final
Totales	0		0							Valor Mejoras al Terreno:	0
										Proporción del valor mejoras al terreno:	0

Valor de las Construcciones

Tipo de construcción	Área m2	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR (años)	Valor Unitario Final
APARTAMENT	69	450.000	31.050.000	100	12	0,9328	0,9997	28.954.746	93,3	419.634
PARQUEO	14	50.000	700.000	100	12	0,9328	0,9997	652.764	93,3	46.626
Totales	83		31.750.000						Valor de las Construcciones:	29.607.510

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	Indiviso	Proporcionalidad de acuerdo con el factor de copropiedad
								100%	
								100%	
								100%	
								100%	
								100%	
Totales			0					Valor de los Elementos Comunes:	0

Áreas y Elementos Adicionales Privativos (Instalaciones Especiales y Obras Complementarias)

Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	Valor Unitario Final
Totales			0					Valor de los Elementos Adicionales:	0

VALOR FÍSICO TOTAL: 52.666.653

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

N° Informe de Avalúo	Finca Filial	Identificador Predial Número/unidad	Identificador Predial Área m²	Plano Catrastro Número/unidad	Plano Catrastro Área m²	Registro Área m²	Coeficiente Copropiedad	Terreno Área	Terreno Valor	Construcción Valor	Total
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
										Totals:	0

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

ENFOQUE DE MERCADO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
SJO, San José, San Sebastián SAN JOSE, SAN JOSE, DE WALMART SAN SEBASTIAN 350 SUR CONDOMINIO VISTAS DEL CENTRO, ENTRADA A MANO IZQUIERDA.		SJO, San José, San Sebastián SAN JOSE, SAN JOSE, DE WALMART SAN SEBASTIAN 350 SUR CONDOMINIO VISTAS DEL CENTRO, ENTRADA A MANO IZQUIERDA.		SJO, San José, San Sebastián SAN JOSE, SAN JOSE, DE WALMART SAN SEBASTIAN 350 SUR CONDOMINIO VISTAS DEL CENTRO, ENTRADA A MANO IZQUIERDA.		SJO, San José, San Sebastián SAN JOSE, SAN JOSE, DE WALMART SAN SEBASTIAN 350 SUR CONDOMINIO VISTAS DEL CENTRO, ENTRADA A MANO IZQUIERDA.	
Fuente de Información		OFERTA DE VENTA		OFERTA DE VENTA		OFERTA DE VENTA	
Fecha Consulta		03/04/2024		03/04/2024		03/04/2024	
Precio de Oferta		64.200.000		43.500.000		50.300.000	
Área Construcción	83 m²	83 m²		83 m²		83 m²	
Valor Unitario		773.493,98		524.096,39		606.024,1	
Distancia Aprox. al Sujeto Km		0,05	1	,05 km	1	,05 km	1
Ubicación	SAN JOSE, SAN JOSE, DE WALMART SA	SAN JOSE, SAN JOSE, DE WALMART S	1	SAN JOSE, SAN JOSE, DE WALMART S	1	SAN JOSE, SAN JOSE, DE WALMART S	1
Dimens./Superf. Terreno	9,82 m X 6,9 m	9,82 m X 6,9 m	1	9,82 m X 6,9 m	1	9,82 m X 6,9 m	1
Tipo de Propiedad	APARTAMENTO	APARTAMENTO	1	APARTAMENTO	1	APARTAMENTO	1
Diseño/Estilo	ÓPTIMO	ÓPTIMO	1	ÓPTIMO	1	ÓPTIMO	1
Edad/Conservación	12 MB	12 MB	1	12 MB	1	12 MB	1
Superficie Habitable	69 m²	69 m²	1	69 m²	1	69 m²	1
Número de Recámaras	3	3	1	3	1	3	1
Número de Baños	1	1	1	1	1	1	1
Estacionamientos	1	1	1	1	1	1	1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1		1		1	
VALORES HOMOLOGADOS		773.493,98		524.096,39		606.024,1	

Conclusiones:

Comparable 1:

https://spaziocr.com/propiedades/venta-de-apartamento-en-condominio-vista-centro/

Comparable 2:

https://my.flexmls.com/MarthaJaramillo/search/shared_links/ABN95/listings/20230922003617733392000000

Comparable 3:

https://www.fazwaz.co.cr/proyectos/costa-rica/san-jose/desamparados/condominio-vistas-del-centro

ÁREA: 83 m²

VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO: 52.666.654

VALOR UNITARIO APLICABLE: 634.538

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 47-1011100776520F-2024-C NAS No.: 5153037

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:

SE TUVO ACCESO AL INTERIOR DEL APARTEMENTO.

SE REALIZARON DOS VISITAS EN DÍAS DIFERNETES YA QUE EN LA PRIMERA FUE DENEGADO EL INGRESO.

SE CORROBORA QUE LAS OFERTAS COMPARABLES ESTÁN VIGENTES Y DISPONIBLES.

SE ADJUNTA INTEGRALMENTE EL ESTUDIO DE REGISTRO AL INFORME, YA QUE ES DE VARIAS PÁGINAS.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

RESUMEN DE VALORES

LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:

VALOR DE TERRENO: 23.059.143

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 29.607.510

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 52.666.654

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 29.607.510

VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO:

VALOR DE VENTA FORZADA:

UNA VEZ REVISADA Y ACORDADA LA INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALORACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE ES:

VALOR FINAL: 52.666.654 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: SAN JOSE, SAN JOSE, DE WALMART SAN SEBASTIAN 350 SUR CONDOMINIO VISTAS DEL CENTRO, ENTRADA A MANO IZQUIERDA.

PROVINCIA: SJO CANTON: San José DISTRITO: San Sebastián

UNA VEZ REVISADA Y CONCILIADA LA INFORMACIÓN, LOS ANÁLISIS Y LAS CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALUACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD ES

A LA FECHA: 03/04/2024 VALOR FINAL: 52.666.654 MONTO DE LA SOLICITUD: 47.562.154,85

VALOR EN LETRAS: cincuenta y dos millones seiscientos sesenta y seis mil seiscientos cincuenta y cuatro

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado

FIRMA:

NOMBRE PERITO: JOSE MANUEL BLANCO MAZARIEGOS

TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA

REGISTRO #: IC-11196

CÓDIGO INSPECTOR: 549

COD. EMPRESA: 0000361

FECHA DEL INFORME: 03/04/2024

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No

FECHA DE INSPECCIÓN: 02/04/2024

IDENTIFICACIÓN N°: 1-1000-0156

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA:

NOMBRE CO-FIRMANTE:

TIPO DE PROFESIONAL: TIPO DE PERITO:

REGISTRO #:

CÓDIGO INSPECTOR:

FECHA DEL INFORME:

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☐ Si ☐ No

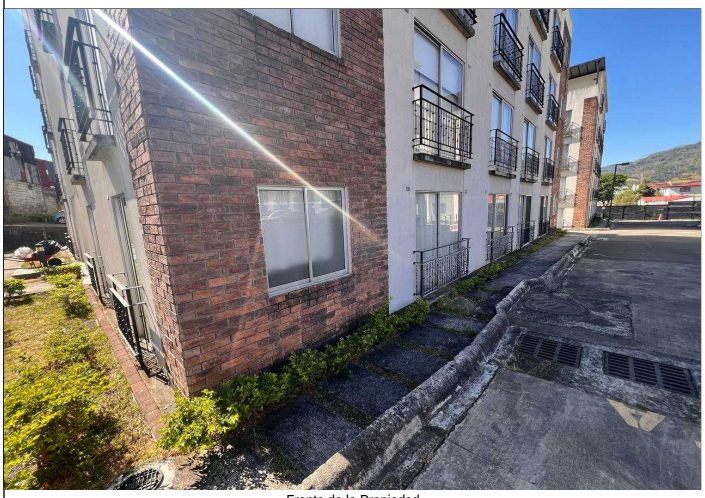
FECHA DE INSPECCIÓN:

IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)

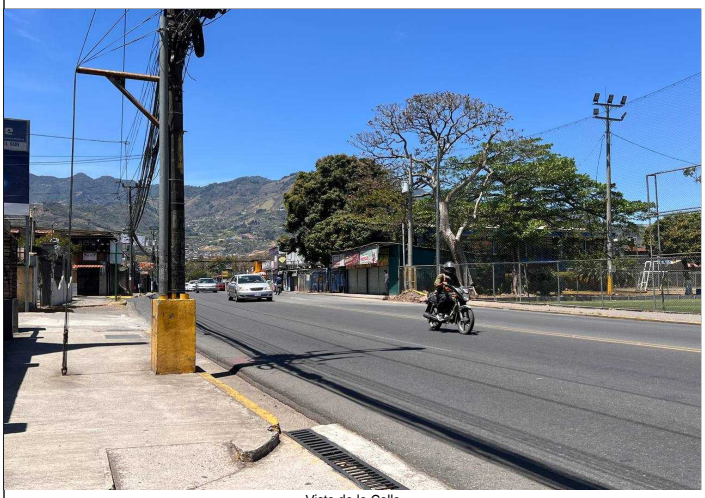
ANEXOS:

☒ Enfoque de Costos	☒ Fotos Adicionales 1-6	☒ Fotos Adicionales 19-24	☐ Mapa de Ubicación	☐ Anexo Imagen 1
☐ Enfoque de Mercado(4-6)	☒ Fotos Adicionales 7-12	☒ Fotos Adicionales 25 -30	☒ Plano Catrastro	☐ Anexo Imagen 2
☐ Enf. Mercado Terreno (4-6)	☒ Fotos Adicionales 13-18	☒ Estudio de Registro	☐ Anexo Texto	☐ Anexo Imagen 3
☐ Certificado Catrastral 1	☐ Certificado Catrastral 2			

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle

Foto Presencial

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1

Descripción: VISTA DE LA CALLE PÚBLICA ENTRADA AL CONDOMINIO HACIA EL NORTE

Foto 2

Descripción: ENTRADA AL CONDOMINIO ZONA COMERCIAL

Foto 3

Descripción: ENTRADA AL CONDOMINIO ZONA COMERCIAL

Foto 4

Descripción: CASETA DE GUARDAS DEL CONDOMINIO

Foto 5

Descripción: PORTÓN DE INGRESO A LA ZONA RESIDENCIAL EDIFICIO A AL FONDO

Foto 6

Descripción: RÓTULO SETENA DEL PROYECTO

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Fotos Adicionales 7-12

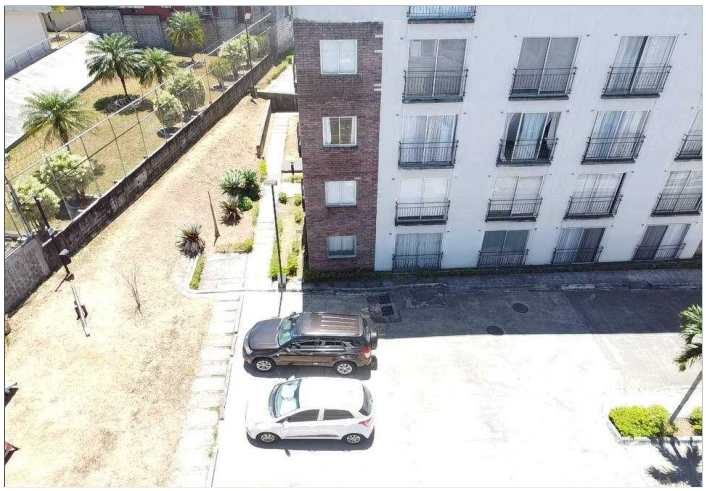
Foto 7

Descripción: VISTA AÉREA EDIFICIO A

Foto 8

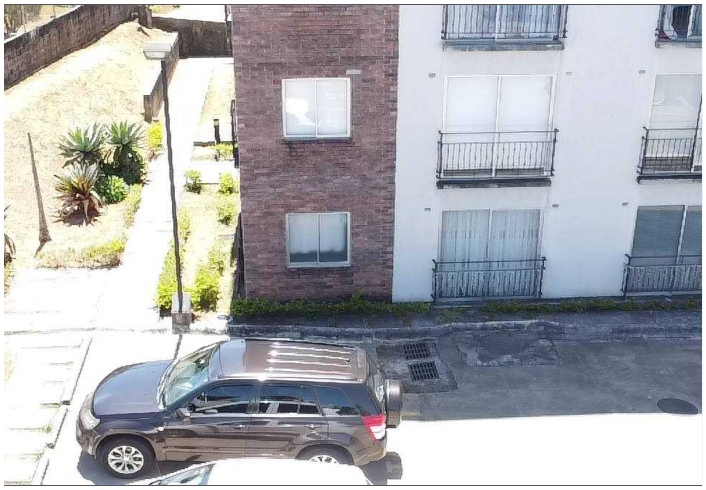
Descripción: VISTA AÉREA EDIFICIO A

Foto 9



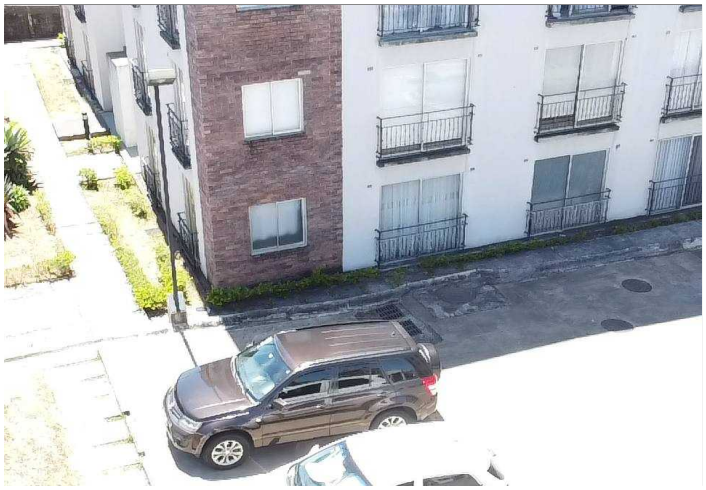
Descripción: VISTA AÉREA EDIFICIO A

Foto 10



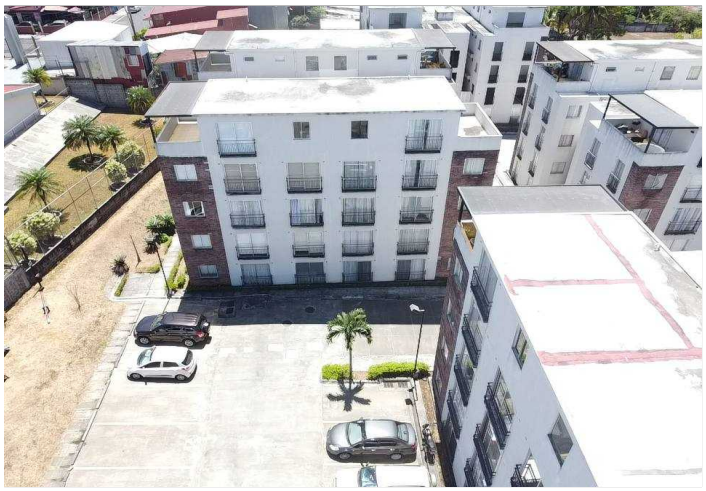
Descripción: VISTA AÉREA EDIFICIO A FILIAL A-1

Foto 11



Descripción: VISTA AÉREA EDIFICIO A FILIAL A-1

Foto 12

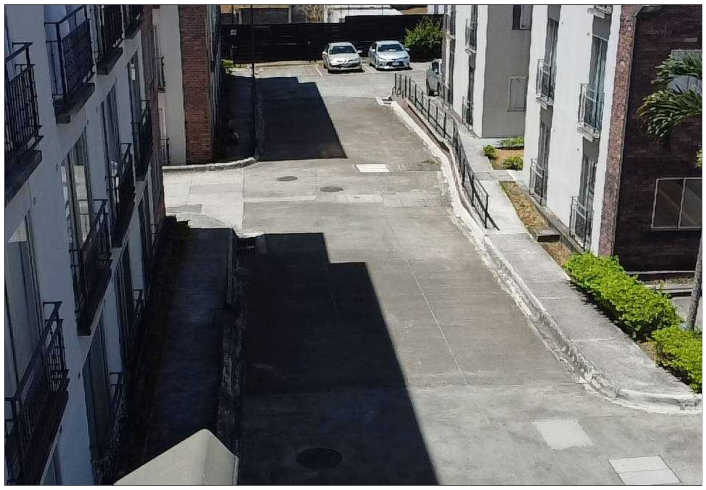


Descripción: VISTA AÉREA EDIFICIO A

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13

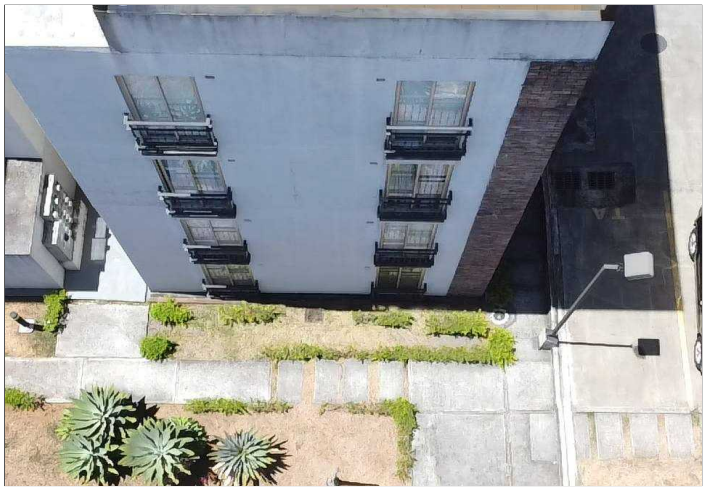


Descripción: ZONAS COMUNES

Foto 14

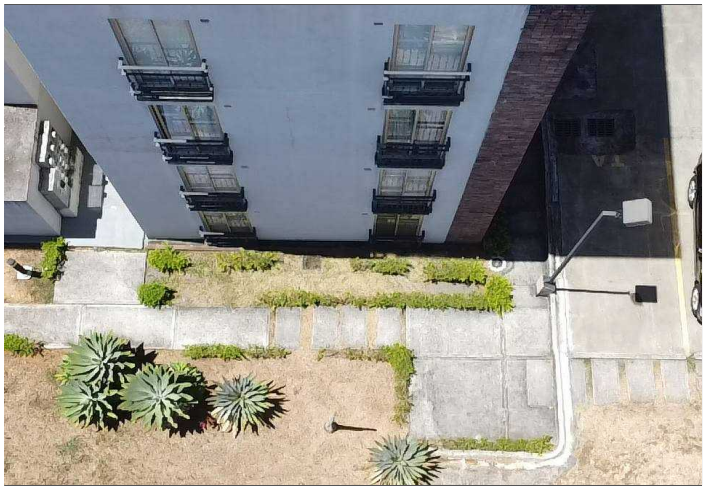
Descripción: FILIAL A 1 COSTADO NORTE

Foto 15



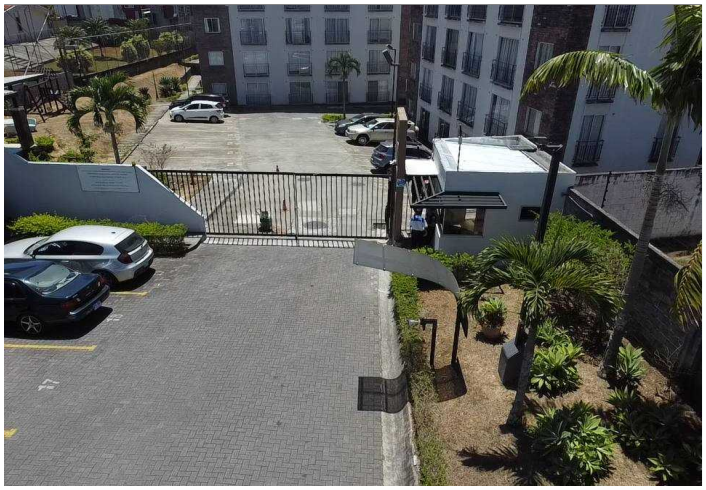
Descripción: VISTA AÉREA EDIFICIO A

Foto 16



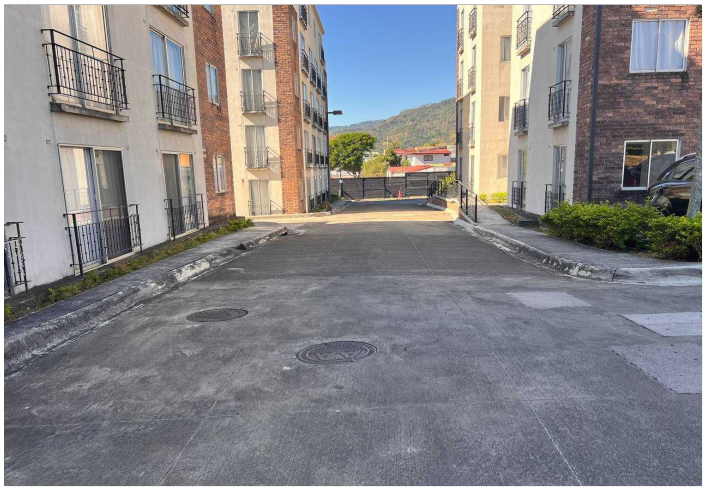
Descripción: VISTA AÉREA EDIFICIO A

Foto 17



Descripción: VISTA AÉREA EDIFICIO A Y ESTACIONAMIENTO A 1

Foto 18



Descripción: ZONAS COMUNES

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Fotos Adicionales 19-24

Foto 19

Descripción: COSTADO NORTE FILIAL A-1

Foto 20

Descripción: COSTADO NORTE FILIAL A-1

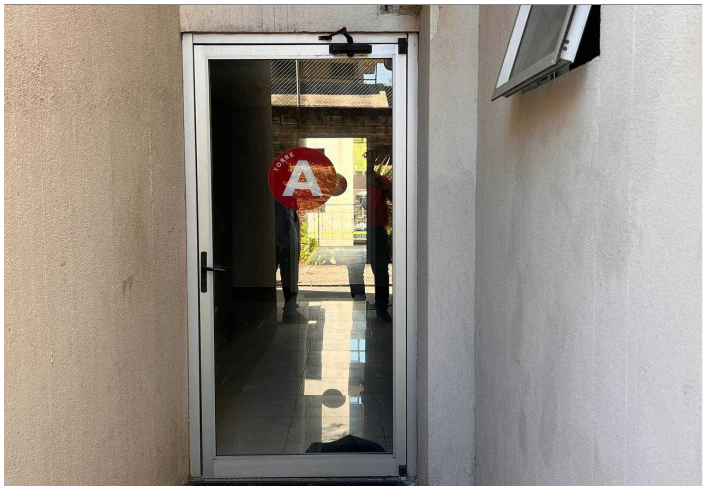
Foto 21

Descripción: COSTADO NORTE FILIAL A-1

Foto 22

Descripción: BANCO DE MEDIDORES EDIFICIO A

Foto 23



Descripción: ENTRADA EDIFICIO A

Foto 24

Descripción: PERITO EN EDIFICIO A

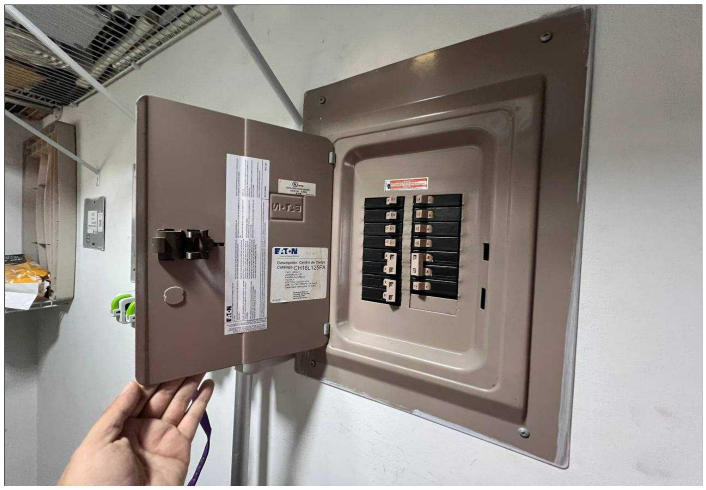
© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Fotos Adicionales 25-30

Foto 25

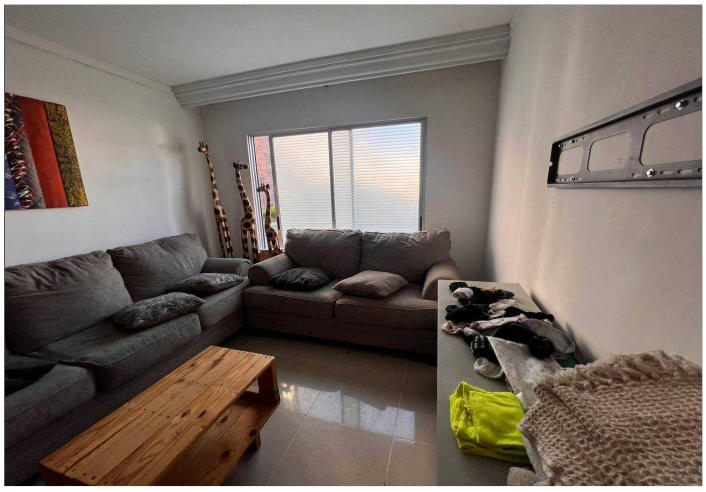
Descripción: PUERTA DE ENTRADA FILIAL A-1

Foto 26



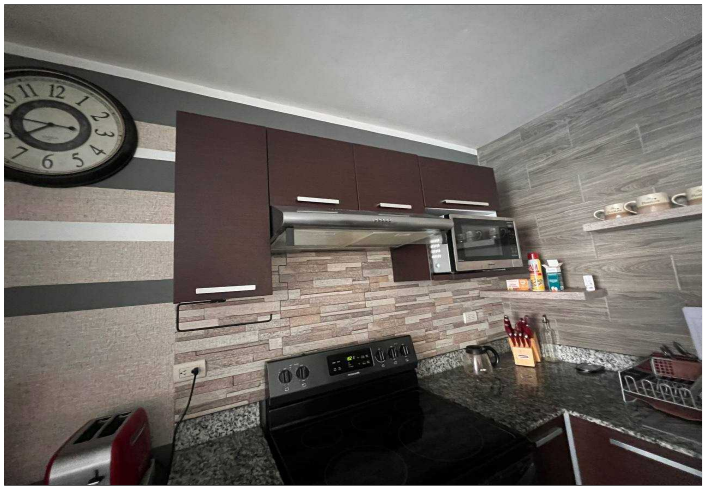
Descripción: CENTRO DE CARGA FILIAL A-1

Foto 27



Descripción: SALA FILIAL A-1

Foto 28



Descripción: COCINA FILIAL A-1

Foto 29

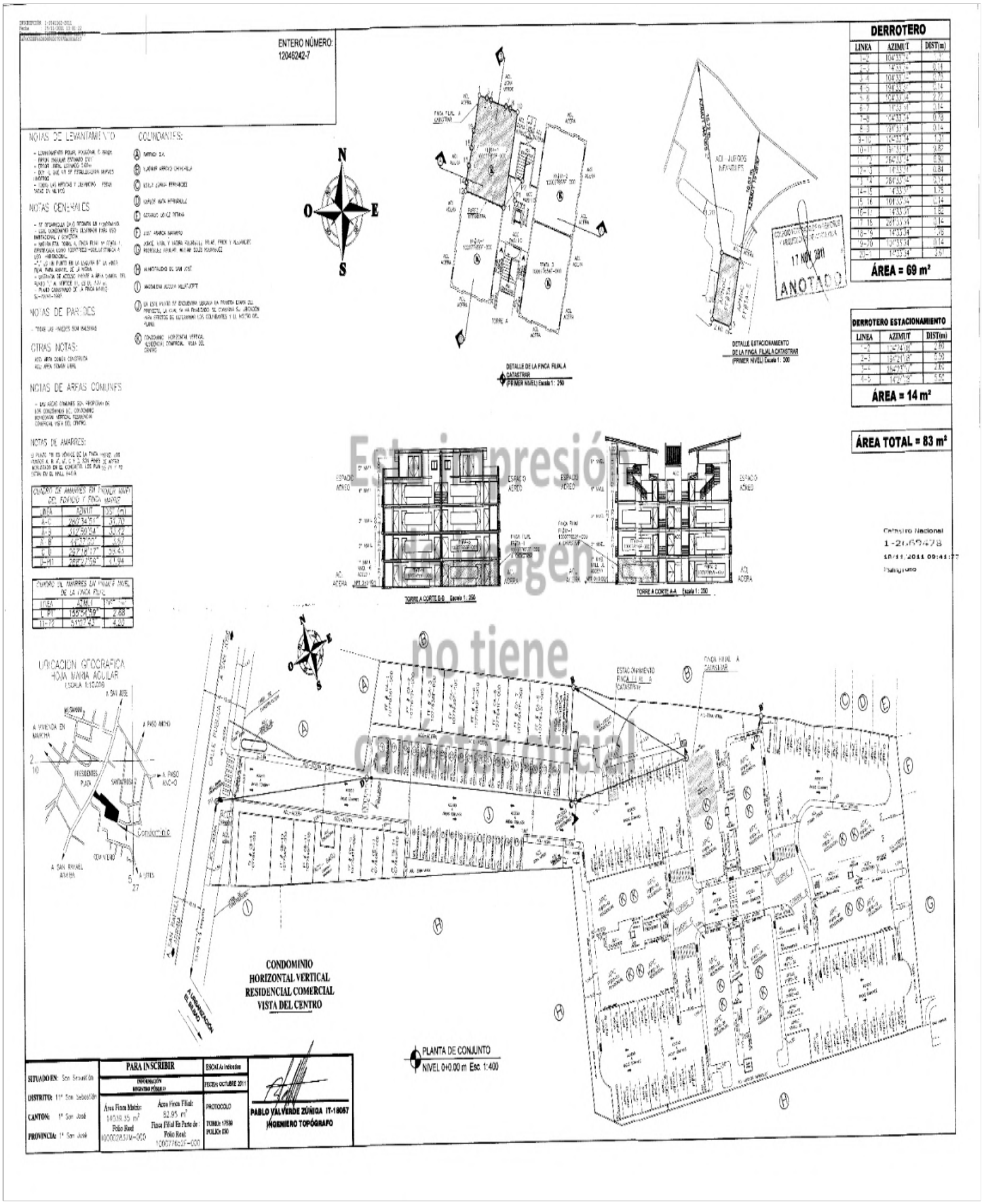
Descripción: BAÑO FILIAL A-1

Foto 30

Descripción: HABITACIÓN FILIAL A-1

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Plano Catrastro



Esta impresión es imagen no tiene carácter oficial

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 77652--F-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 77652 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: FINCA FILIAL NUMERO TA-UNO DE UNA PLANTA UBICADA EN EL PRIMER NIVEL DESTINADA A USO HABITACIONAL 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, ZONA VERDE

ESTE : ZONA COMUN, ACERA

NOROESTE : AREAS COMUNES, ZONA VERDE

SURESTE : ACERA Y ASCENSOR

SUROESTE : FINCA FILIAL TA-CUATRO

MIDE: OCHENTA Y TRES METROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 1.25
VALOR MEDIDA: 0.01099
PLANO:SJ-1541162-2011

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
100002837M	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 62,191,620.00 COLONES

PROPIETARIO:
OLGA LUCIA ATEHORTUA VELEZ
CEDULA IDENTIDAD 8-0096-0122
ESTADO CIVIL: DIVORCIADO
ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO NUEVE MIL QUINIENTOS DOLARES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2016-00641716-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 05-OCT-2016

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 155-01922-01-0901-001
FINCA REFERENCIA 100088444 000

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 77652--F-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 77652 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: FINCA FILIAL NUMERO TA-UNO DE UNA PLANTA UBICADA EN EL PRIMER NIVEL DESTINADA A USO HABITACIONAL 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, ZONA VERDE

ESTE : ZONA COMUN, ACERA

NOROESTE : AREAS COMUNES, ZONA VERDE

SURESTE : ACERA Y ASCENSOR

SUROESTE : FINCA FILIAL TA-CUATRO

MIDE: OCHENTA Y TRES METROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 1.25
VALOR MEDIDA: 0.01099
PLANO:SJ-1541162-2011

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
100002837M	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 62,191,620.00 COLONES

PROPIETARIO:
OLGA LUCIA ATEHORTUA VELEZ
CEDULA IDENTIDAD 8-0096-0122
ESTADO CIVIL: DIVORCIADO
ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO NUEVE MIL QUINIENTOS DOLARES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2016-00641716-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 05-OCT-2016

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 155-01922-01-0901-001
FINCA REFERENCIA 100088444 000

AFECTA A FINCA: 1-00077652 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
CITAS: 800-855230-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 24-000009-1764-CJ
AFECTA A FINCA: 1-00077652 F-000
INICIA EL: 06 DE FEBRERO DE 2024
FINALIZA EL: 06 DE FEBRERO DE 2034
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ACTOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEMANDADO
OLGA LUCIA ATEHORTUA VELEZ
CEDULA IDENTIDAD 8-0096-0122
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO Y DE PASO DE A Y A
CITAS: 2014-37396-01-0001-001
PERMANENTE DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO Y DE PASO POR CUALQUIER MEDIO DE LOCOMOCION Y TUBERIA .
MONTO: DIEZ MIL COLONES
AFECTA A FINCA: 1-00077652 F-000
INICIA EL: 04 DE FEBRERO DE 2014
LONGITUD: 262.68 METROS
ANCHO: 9.49 METROS
RUMBO: NORESTE A SURESTE
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

1 02837-M-000
1 77636-F-000
1 77637-F-000
1 77638-F-000
1 77639-F-000
1 77640-F-000
1 77641-F-000
1 77642-F-000
1 77643-F-000
1 77644-F-000
1 77645-F-000
1 77646-F-000
1 77647-F-000
1 77648-F-000

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S):	EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):
1 77649-F-000	
1 77650-F-000	
1 77651-F-000	
1 77652-F-000	
1 77653-F-000	
1 77654-F-000	
1 77655-F-000	
1 77656-F-000	
1 77657-F-000	
1 77658-F-000	
1 77659-F-000	
1 77660-F-000	
1 77661-F-000	
1 77662-F-000	
1 77663-F-000	
1 77664-F-000	
1 77665-F-000	
1 77666-F-000	
1 77667-F-000	
1 77668-F-000	
1 77669-F-000	
1 77670-F-000	
1 77671-F-000	
1 77672-F-000	
1 77673-F-000	
1 77674-F-000	
1 77675-F-000	
1 77676-F-000	
1 77677-F-000	
1 77678-F-000	
1 77679-F-000	
1 77680-F-000	
1 77681-F-000	
1 77682-F-000	
1 77683-F-000	
1 77684-F-000	
1 77685-F-000	
1 77686-F-000	
1 77687-F-000	
1 77688-F-000	
1 77689-F-000	
1 77690-F-000	
1 77691-F-000	

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

1 77692-F-000
1 77693-F-000
1 77694-F-000
1 77695-F-000
1 77696-F-000
1 77697-F-000
1 77698-F-000
1 77699-F-000
1 77700-F-000
1 77701-F-000
1 77702-F-000
1 77703-F-000
1 77704-F-000
1 77705-F-000
1 77706-F-000
1 77707-F-000
1 77708-F-000
1 77709-F-000
1 77710-F-000
1 77711-F-000
1 77712-F-000
1 77713-F-000
1 77714-F-000
1 77715-F-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
CITAS: 2016-641716-01-0003-001

INICIA EL: 23-SEP-2016

FINALIZA EL: 23-SEP-2056

AFECTA A FINCA: 1-00077652 F-000

MONTO: CUARENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS COLONES

INTERESES: CORRIENTES, HIPOTECA ABIERTA, SERA LAS QUE EL BANCO TENGA DEFINIDAS AL MOMENTO DE FORMALIZACION DEL PRESTAMO RESPECTIVO, DE ACUERDO CON LA ACTIVIDAD Y EL PRODUCTO A FINANCIAR.

INICIA: 23 DE SEPTIEMBRE DE 2016

VENCE: 23 DE SEPTIEMBRE DE 2056

FORMA DE PAGO: EL PLAZO DE LA PRESENTE HIPOTECA ABIERTA ES DE 480 MESES (40 AÑOS), CONTADOS A PARTIR DEL OTORGAMIENTO DE ESTE MOMENTO.

RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO

RESPONDE POR: CUARENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS COLONES

GRADO: PRIMER GRADO

BASE DE REMATE: SALDO
ACREEDOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEUDOR
OLGA LUCIA ATEHORTUA VELEZ
CEDULA IDENTIDAD 8-0096-0122
ESTADO CIVIL: DIVORCIADO
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
CITAS: 2021-718424-01-0001-001
INICIA EL: 05-NOV-2021
FINALIZA EL: 05-NOV-2025
AFECTA A FINCA: 1-00077652 F-000
MONTO: CINCO MILLONES QUINIENTOS VEINTE MIL COLONES
INTERESES: 20% ANUAL
INICIA: 05 DE NOVIEMBRE DE 2021
VENCE: 05 DE NOVIEMBRE DE 2025
FORMA DE PAGO: 48 CUOTAS MENSUALES, FIJAS Y CONSECUTIVAS. INICIALMENTE 174.000
RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO
RESPONDE POR: CINCO MILLONES QUINIENTOS VEINTE MIL COLONES
GRADO: SEGUNDO GRADO
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDADO
ACREEDOR
ASOCIACION APRODE
CEDULA JURIDICA 3-002-301812
DEUDOR
OLGA LUCIA ATEHORTUA VELEZ
CEDULA IDENTIDAD 8-0096-0122
ESTADO CIVIL: DIVORCIADO
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 03-04-2024 a las 06:58 horas

Imprimir Regresar Comprar