

Fecha: 09/10/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: WWP5+4HJ San José TORRES DE PASEO COLON, OFICINA 808
1-SJO 2-Merced 1-San José

Número de Avalúo: 5167356

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 74.240.847

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 08/10/2024

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

Observaciones Generales:

Según estudios de registro: Servidumbre trasladada, citas: 312-08161-01-0901-001 y 336-00427-01-0003-001.

Las servidumbres indicadas no afectan físicamente la propiedad.

Los gravámenes indicados no afectan la funcionalidad del bien.

FIRMA:



Nombre: MARIA NELLA PACHECO ANCHIA

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 1-0772-0430

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre: María Nella Pacheco Anchia

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 1-0772-0430

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-1010201000980F-2024-C

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5167356

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214 SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA CLIENTE: 8805-1-2 EDUARDO ENRIQUE SALGADO RETANA CORREO: operacionesbt@bncr.fi.cr TELÉFONO: 2212-2000 IDENTIFICACIÓN N°: 5-0283-0700	VALUADOR	NOMBRE: MARIA NELLA PACHECO ANCHIA EMPRESA: Perito Externo - MARIANELLA PACHECO ANCHIA IDENTIFICACIÓN N°: 1-0772-0430 TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil CORREO: mpacheco@cfa.or.cr TELÉFONO: 8827-6114 OTRO:
	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021 PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 1 SJO CANTON: 1 San José DISTRITO: 2 Merced LOCALIDAD: PASEO COLON DIRECCIÓN EXACTA: WWP5+4HJ San José TORRES DE PASEO COLON, OFICINA 808 IDENTIFICADOR PREDIAL: 1010201000980F PLANO DE CATASTRO N°: SJ-1589369-2012 ÁREA REGISTRADA: 43 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-San José USO PREDOMINANTE: Oficinas OCUPADO POR: VIGENCIA CONTRATO: LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No		
PROPIEDAD	INSCRIPCIÓN DE: La Finca SEGÚN: El Plano Y El Registro PROPOSITO: <input type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico <input checked="" type="checkbox"/> Estimar el Valor de Mercado <input type="checkbox"/> OBJETO: <input type="checkbox"/> Crédito de Adquisición <input type="checkbox"/> Refinanciamiento <input type="checkbox"/> Construcción <input checked="" type="checkbox"/> Actualización de valor USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): SOLICITADO POR: <input checked="" type="checkbox"/> Cliente de arriba <input type="checkbox"/> Otro VALOR: <input checked="" type="checkbox"/> Actual <input type="checkbox"/> Retroactivo <input type="checkbox"/> Futuro <input type="checkbox"/> Actualización de un avalúo elaborado en: con vencimiento en: Avalúo No.: TIPO DE PROPIEDAD: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Rural LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No BIEN ESPECIALIZADO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No CON CONSTRUCCIONES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No CUOTA MANTENIMIENTO: <input type="checkbox"/> Mes <input type="checkbox"/> Año NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica): Condominio Torres de Paseo Colon USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Oficina DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: Oficina en condominio ID. PREDIAL FINCA MATRIZ: 1010200032890M ID. PREDIAL FINCA FILIAL: 1010201000980F FINCA FILIAL N°: 489 ÁREA M² FINCA MATRIZ: 32.688,23 m² ÁREA M² FINCA FILIAL: 57 m² ÁREA M² PRIVATIVAS: 32.688,23 m² ÁREAS COMUNES: 23.719,14 m² ÁREA M² PLANO CATASTRO: 57 m² ÁREA M² ID. PREDIAL: 57 m² ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: 57 m² DEMASIA: No FACTOR DE COPROPIEDAD: 0,1742 ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO: 56,94 m²		
	INFORMACIÓN ADICIONAL	ACTIVIDAD DEL LUGAR: <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Otro TIPO DEL DISTRITO: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro TENDENCIA DISTRITO: <input checked="" type="checkbox"/> Aumentando <input type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input type="checkbox"/> Disminuyendo <input type="checkbox"/> Otro DENSIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> Mayor a 75% <input type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input type="checkbox"/> Rural NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media Alta <input type="checkbox"/> ZONAS CERCANAS: <input checked="" type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/> FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No	
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO		COMENTARIOS: Condominio vertical residencial y comercial, primeros 9 pisos para oficinas y resto del condominio es residencial, con acceso por Paseo Colon y Avenida primera.	
	TERRENO /FINCA	DIMENSIONES: 1,6 X 8,2 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 57 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: No hay TOPOGRAFÍA: Plana PENDIENTE: No Aplica ZONIFICACIÓN: Comercial FUENTE: Según visita de inspección ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno CUERPO DE AGUA CERCANO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno EXISTEN GRAVÁMENES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No	
SERVICIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input checked="" type="checkbox"/> Alcantarillado <input type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input checked="" type="checkbox"/> Caño <input checked="" type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/> AGUA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> ADICIONALES: <input type="checkbox"/> Calle de Grava <input checked="" type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input checked="" type="checkbox"/> Recolección Basura <input checked="" type="checkbox"/> Acera <input checked="" type="checkbox"/> Cordón <input checked="" type="checkbox"/> Aluminado <input checked="" type="checkbox"/> TV por Cable <input type="checkbox"/> ELECTRICIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> SI Tiene <input type="checkbox"/> No Tiene <input type="checkbox"/> TIPO DE RUTA: <input type="checkbox"/> Primaria <input checked="" type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/> Terciaria <input type="checkbox"/> Camino Vecinal <input type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Asfalto ANCHO DE VÍA: 24,92 TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Distancia menor a 500 m JARDINES/PARQUES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m TIPO DE ACCESO: Calle Pública TIPO DE UBICACIÓN: Medianero APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 - > 95			
COMENTARIOS: Oficina ubicada en piso 8 en edificio de 29 pisos, con frente al Paseo Colon			

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-1010201000980F-2024-C

NAS No.: 5167356

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	490.024	1.098.598	1.135
ÁREA m²: 57		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 1.302.471	
COMENTARIOS: WWP5+4HJ San José			

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2010 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 57 m² EDAD EFECTIVA: 14 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 60 años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 0 m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 60 años	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Oficinas CUBIERTA: Concreto ESTRUCTURA: Concreto ENTREPISO: Concreto TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: Other ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Bueno AVANCE DE OBRA: PORCENTAJE COBERTURA: De 86% a 100%	TECHOS: Concreto CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo Entrepiso de concreto es el techo de la oficina FACHADA/EXTERIOR: Diseño funcional CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo Gran ventanal hacia el sur
--	---	---

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos Repello <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Empastado <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Enchape <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Entrepiso <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> PISOS: Porcelanato SISTEMA ELÉCTRICO: <input checked="" type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado 100% Caja de breaker TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: AIRE ACONDICIONADO: Prevista para aire acondicionado RED AGUA CALIENTE: No aplica GAS LP: UBICACIÓN:	CLOSETS/ARMARIOS: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo AISLAMIENTO: <input type="checkbox"/> Techo <input type="checkbox"/> Paredes <input type="checkbox"/> Sótano <input type="checkbox"/> Entretecho LINEAS DE PLOMERÍA: PVC Diseño arquitectónico: <input checked="" type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo EMPOTRADOS/EXTRAS: <input type="checkbox"/> Estufa <input type="checkbox"/> Horno <input type="checkbox"/> Lavadora de Platos <input type="checkbox"/> Garburator <input type="checkbox"/> Extractor de Aire <input type="checkbox"/> Sistema de Seguridad <input type="checkbox"/> Chimenea <input type="checkbox"/> Tragaluz <input type="checkbox"/> Solario <input type="checkbox"/> Ventiladores <input type="checkbox"/> Aire Central <input type="checkbox"/> Filtro Aire <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Bañera de Hidromasaje <input type="checkbox"/> Puerta Automática de Cochera <input type="checkbox"/> Piscina CONDICIÓN INTERIOR: <input type="checkbox"/> Óptimo <input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
---	---

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:												
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	Oficina			ÁREA
PRINCIPAL	1						1		1			57 m²
SEGUNDO												
TERCERO												
TOTALES: CUARTOS: 2 RECÁMARAS: 0 BAÑOS: 1 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: 1 ÁREA TOTAL 57 m²												

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.
 Oficina en piso 8 con medio baño, y divisiones a media altura para separación de espacios, un espacio de estacionamiento en el piso 2

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-1010201000980F-2024-C

NAS No.: 5167356

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	VALUADOR	NOMBRE: MARIA NELLA PACHECO ANCHIA
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - MARIANELLA PACHECO ANCHIA
	SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		IDENTIFICACIÓN N°: 1-0772-0430
	CLIENTE: 8805-1-2 EDUARDO ENRIQUE SALGADO RETANA		TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.
	CORREO: operacionesbl@bncr.fi.cr		CORREO: mpacheco@cfa.or.cr
	TELÉFONO: 2212-2000 IDENTIFICACIÓN N°: 5-0283-0700		TELÉFONO: 8827-6114 OTRO:

Enfoque Físico

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

Fracción	Área m2	Valor Unitario	Factores de Ajustes				Valor Unitario Ajustado	Indiviso	Valor Parcial
1	56,94	605.637,09	1	1	1	1	605.637,09	100%	34.484.975,9
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:	34.484.975,9

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			
Oficina	43	985.000	42.355.000	70	14	0,88	0,9748	36.333.151	60	844.957			
Parqueo	14	285.000	3.990.000	70	14	0,88	0,9748	3.422.720	60	244.480			
Totales										57	46.345.000	Valor de las Construcciones:	39.755.871

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	Indiviso	Proportionalidad de acuerdo con el factor de copropiedad	
								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:

74.240.846,9

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

N° Informe de Avalúo	Finca Filial	Identificador Predial	Plano Catastro	Registro	Coefficiente	Terreno	Construcción	Total			
		Número/unidad	Área m²	Número/unidad	Área m²	Área m²	Copropiedad	Área	Valor	Valor	
214-1010201000980F-2024-C	489	1010201000980F	43	489	43	43	0,001303	42,59	25.795.757,46	29.989.947,74	55.785.705,2
214-1010200997490F-2024-C	138	1010200997490F	14	138	14	14	0,000439	14,35	8.690.972,77	9.764.169,03	18.455.141,8
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
Totales:											74.240.847

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-1010201000980F-2024-C

NAS No.: 5167356

ENFOQUE DE MERCADO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
SJO, San José, Merced WWP5+4HJ San José TORRES DE PASEO COLON, OFICINA 808		Oficina en venta en el mismo edificio, piso 7 y 1 espacio de estacionamiento		Oficina en venta en el mismo edificio, piso 6 y 1 espacio de estacionamiento		Oficina en venta en el mismo edificio, piso 7 y 1 espacio de estacionamiento	
Fuente de Información		Oferta		Oferta		Oferta	
Fecha Consulta		09/10/2024		09/10/2024		09/10/2024	
Precio de Oferta		78.750.000		68.250.000		73.500.000	
Área Construcción	57 m ²	61 m ²		56 m ²		56 m ²	
Valor Unitario		1.290.983,61		1.218.750		1.312.500	
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	WWP5+4HJ San José TORRES DE PASE		1		1		1
Dimens./Superf. Terreno	X	X	1	X	1	X	1
Tipo de Propiedad	Oficina	Oficina	1	Oficina	1	Oficina	1
Diseño/Estilo			1		1		1
Edad/Conservación	14 Bueno	14 Bueno	1	14 Bueno	1	14 Bueno	1
Superficie Habitable	57 m ²	61 m ²	1,0226	56 m ²	,9942	56 m ²	,9942
Número de Recámaras			1		1		1
Número de Baños			1		1		1
Estacionamientos	1	1	1	1	1	1	1
Nivel	8	7	1,1	6	1,2	7	1,1
Negociación	1	0,9	,9	0,9	,9	0,9	,9
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1,0124		1,0737		,9843	
VALORES HOMOLOGADOS		1.306.958,24		1.308.615,75		1.291.838,63	
Conclusiones: Oficina en buen estado con medio baño y divisiones a media altura, puertas de vidrio y un espacio de estacionamiento techado							
ÁREA: 57 m ² VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO: 74.240.847 VALOR UNITARIO APLICABLE: 1.302.471							

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-1010201000980F-2024-C

NAS No.: 5167356

LIMITACIONES Y SALVEDADEDES

OBSERVATIONS:
 Según estudios de registro: Servidumbre trasladada, citas: 312-08161-01-0901-001 y 336-00427-01-0003-001.
 Las servidumbres indicadas no afectan físicamente la propiedad.
 Los gravámenes indicados no afectan la funcionalidad del bien.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

RESUMEN DE VALORES

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

VALOR DE TERRENO: 34.484.976

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 39.755.871

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 74.240.846,9

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 39.755.870,9

VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO: 74.240.847

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: 74.240.847 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: WWP5+4HJ San José TORRES DE PASEO COLON, OFICINA 808

PROVINCIA: SJO CANTON: San José DISTRITO: Merced

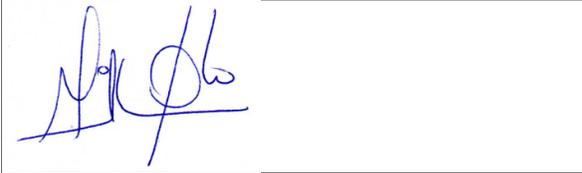
UNA VEZ REVISADA Y CONCILIADA LA INFORMACIÓN, LOS ANÁLISIS Y LAS CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALUACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD ES

A LA FECHA: 08/10/2024 VALOR FINAL: 74.240.847 MONTO DE LA SOLICITUD: 43.078.338

VALOR EN LETRAS: setenta y cuatro millones doscientos cuarenta mil ochocientos cuarenta y siete

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

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

FIRMA: 

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA: 

NOMBRE PERITO: MARIA NELLA PACHECO ANCHIA **NOMBRE CO-FIRMANTE:** Maria Nella Pacheco Anchia

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

REGISTRO #: IC 8107 **REGISTRO #:** IC 8107

CÓDIGO INSPECTOR: 562 **CÓDIGO INSPECTOR:** 562

COD. EMPRESA: 357

FECHA DEL INFORME: 09/10/2024 **FECHA DEL INFORME:** 09/10/2024

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No **PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD:** Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 08/10/2024 **FECHA DE INSPECCIÓN:** 08/10/2024

IDENTIFICACIÓN N°: 1-0772-0430 **IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique):** 1-0772-0430

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 Catastro Anexo Imagen 2

Enf. Mercado Terreno (4-6) Fotos Adicionales 13-18 Estudio de Registro Anexo Texto Anexo Imagen 3

Certificado Catastral 1 Certificado Catastral 2



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Lobby de recepción de edificio

Foto 4



Descripción: Medio baño dentro de la oficina

Foto 2



Descripción: Frente de la oficina

Foto 5



Descripción: Recepción

Foto 3



Descripción: Vista general de la oficina

Foto 6



Descripción: Espacios divididos por paredes a media altura

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Espacio con paredes a media altura

Foto 10



Descripción: Caja de breakers

Foto 8



Descripción: Espacio frente a ventanal

Foto 11



Descripción: Identificación del espacio de parqueo

Foto 9



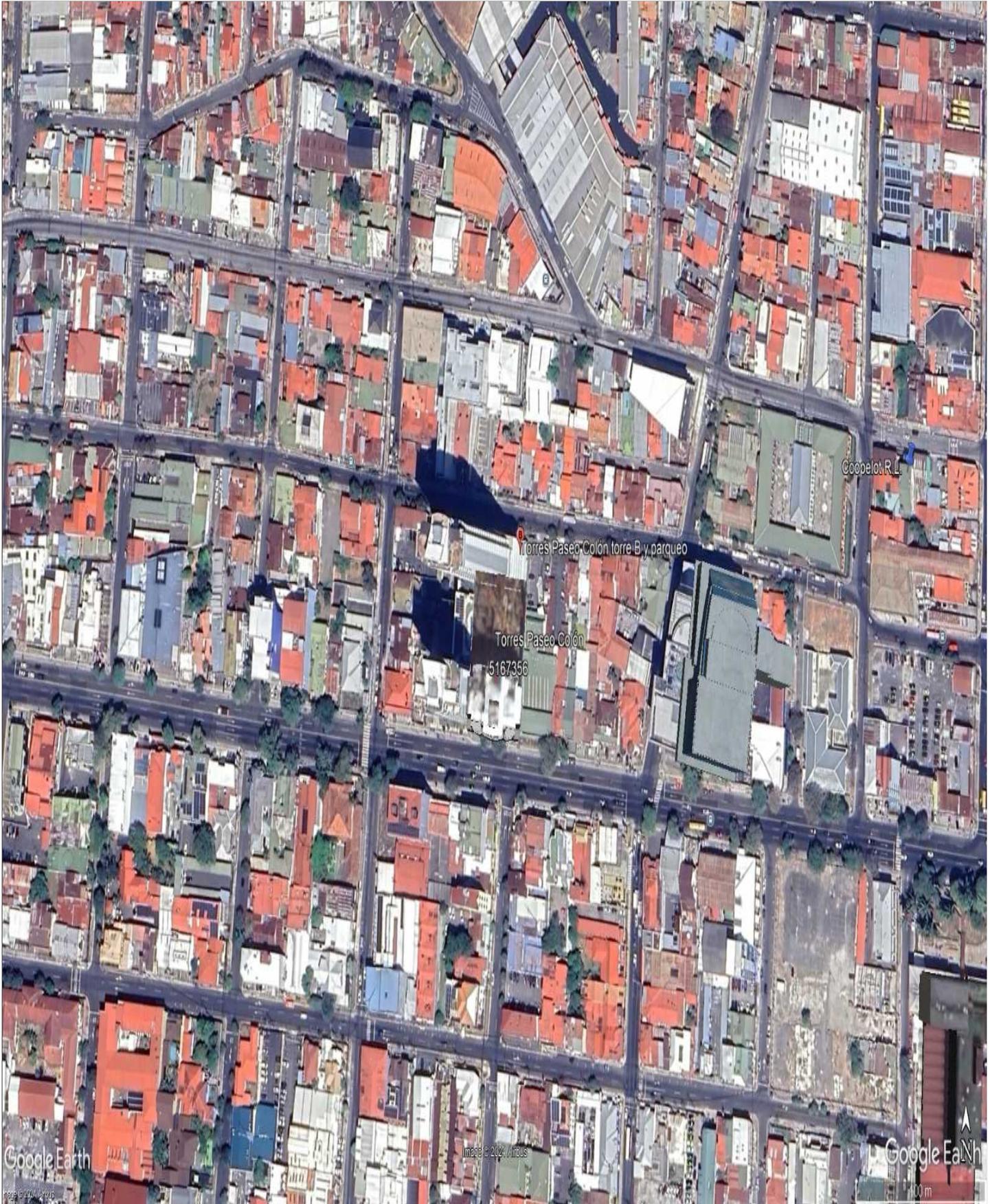
Descripción: Sistema eléctrico

Foto 12



Descripción: Estacionamiento

Mapa de Ubicación



Plano Catastro



DERROTERO		
LINEA	A. Z. I. M. U.	DISTANCIA
1-2	100°56'42"	0.15
2-3	100°56'42"	0.14
3-4	270°01'37"	3.69
4-5	10°56'42"	1.20
5-6	100°56'42"	1.15
6-7	10°56'42"	0.55
7-8	280°56'42"	0.25
8-9	10°56'42"	2.33
9-10	100°56'42"	0.25
10-11	10°56'42"	0.55
11-12	280°56'42"	0.35
12-13	10°56'42"	5.10
13-14	100°56'42"	1.60
14-15	100°56'42"	0.10
15-16	100°56'42"	0.55
16-17	100°56'42"	0.20
17-18	100°56'42"	2.20
18-19	190°56'41"	1.50
19-20	190°56'41"	0.20
20-1	187°55'42"	6.72
ÁREA DEL POLIGONO (m²)		41.67
SECTOR CIRCULAR (x)		0.53
ÁREA TOTAL (m²)		42.60

CUADRO DE SECTOR CIRCULAR				
LINEA	RADIO	CUERVA	LONGITUD	ÁREA (m²)
3-4	15.83	5.60	5.63	+0.32

NOTAS DE LEVANTAMIENTO:

- > LEVANTAMIENTO POLAR.
- > POLIGONAL CERRADA.
- > ERROR ANGULAR 00'01".
- > ERROR LINEAL 0.017m.

NOTAS DE PAREDES:

- > TODAS LAS DISTANCIAS DE LA FILIAL SON DADAS AL INTERIOR DE PARED.

NOTAS DE COLINDANTES:

- > LAB. PAREDES SON MAESTRAS.
- > [Símbolo] = BARRIO IMPRESA SOCIEDAD ANÓNIMA.

NOTAS DE ÁREAS COMUNES:

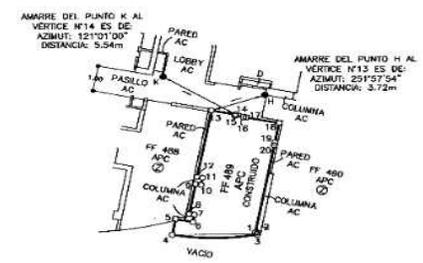
- > TODAS LAS ÁREAS COMUNES SON PROPIEDAD DE LOS CONDOMINIOS DEL CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL RESIDENCIAL TORRES PASEO COLÓN.

NOTAS DE SIMBOLOGÍA:

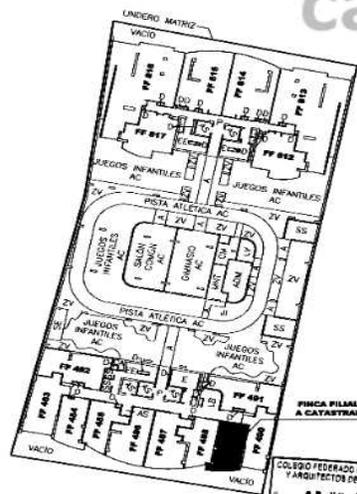
- FF = FINCA FILIAL
- EV = ESTACIONAMIENTO PARA VISTAS AC
- DH = DUCTO AC
- CTV = CUARTO DE CABLES DE TELEVISIÓN AC
- B = BODEGA AC
- CT = CUARTO DE TELECOMUNICACIONES AC
- IC = CUARTO ICE AC
- A = ACERA AC
- PE = PLANTA DE EMERGENCIA AC
- CTS = CUARTO DE TRANSFORMACIÓN Y SUBESTACIÓN AC
- CB = CUARTO DE BOMBAS Y SISTEMA CONTRA INCENDIO AC
- TB = TANQUE SISTEMA CONTRA INCENDIO AC
- OCB = CUARTO DE COMPACTACIÓN DE BASURA AC
- AS = ASCENSOR AC
- ES = ESCALERA AC
- P = PASILLO AC
- CA = CUARTO DE ASEO AC
- SE = SISTEMA DE EXTRACCIÓN AC
- SA = SALIDA DE EMERGENCIA AC
- CS = CISTERNA DE SEGURIDAD AC
- ZV = ZONA VERDE AC
- CB = CUARTO DE BASURA AC
- E = ESCALERA AC
- SS = BARRIO AC
- J = JUEGOS INFANTILES AC
- DM = CUARTO DE MAQUINARIAS AC
- LV = LAVANDERÍA AC
- ADM = ADMINISTRACIÓN AC
- MNT = MANTENIMIENTO AC
- LB = LOBBY AC
- AC = ÁREA COMÚN
- APC = ÁREA PRIVATIVA CONSTRUIDA
- PC = PUNTO EN CURVA

NOTAS GENERALES:

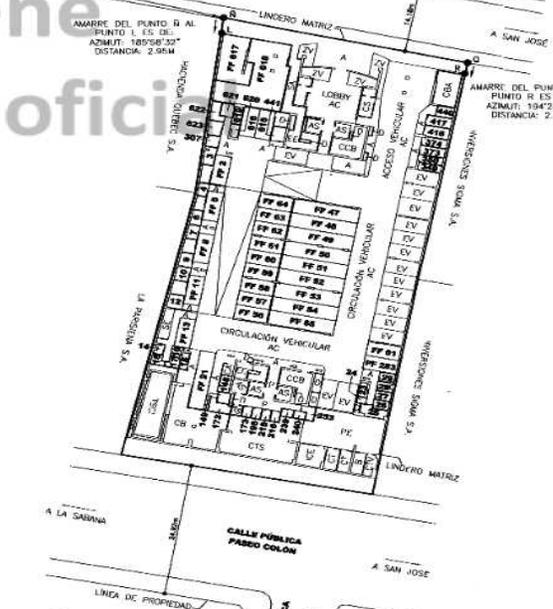
- > TODAS LAS MEDIDAS Y DISTANCIAS ESTÁN DADAS EN METROS.
- > SE DESARROLLA BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.
- > MODIFICA AL PLANO CATASTRADO SJ-1524691-2011.
- > LOS PUNTOS R y Q SON VERTICES DE LA FINCA MATRIZ.
- > LOS PUNTOS L y R SON VERTICES DEL EDIFICIO.
- > LOS PUNTOS K y H SON VERTICES DE ÁREAS COMUNES.
- > FINCA FILIAL DESTINADA A OFICINA.
- > ACCESO DEL VERTICE 13 AL VERTICE 14 ES DE 1.60m FRENTE A PASILLO.



Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial



CUADRO DE NUMERACIÓN DE FILIALES	
NUMERO	DESCRIPCIÓN
3	FF 3
4	FF 4
5	FF 5
6	FF 6
7	FF 7
8	FF 8
9	FF 9
10	FF 10
11	FF 11
12	FF 12
13	FF 13
14	FF 14
15	FF 15
16	FF 16
17	FF 17
18	FF 18
19	FF 19
20	FF 20
21	FF 21
22	FF 22
23	FF 23
24	FF 24
25	FF 25
26	FF 26
27	FF 27
28	FF 28
29	FF 29
30	FF 30
31	FF 31
32	FF 32
33	FF 33
34	FF 34
35	FF 35
36	FF 36
37	FF 37
38	FF 38
39	FF 39
40	FF 40
41	FF 41
42	FF 42
43	FF 43
44	FF 44
45	FF 45
46	FF 46
47	FF 47
48	FF 48
49	FF 49
50	FF 50
51	FF 51
52	FF 52
53	FF 53
54	FF 54
55	FF 55
56	FF 56
57	FF 57
58	FF 58
59	FF 59
60	FF 60
61	FF 61
62	FF 62
63	FF 63
64	FF 64
65	FF 65
66	FF 66
67	FF 67
68	FF 68
69	FF 69
70	FF 70
71	FF 71
72	FF 72
73	FF 73
74	FF 74
75	FF 75
76	FF 76
77	FF 77
78	FF 78
79	FF 79
80	FF 80
81	FF 81
82	FF 82
83	FF 83



DISEÑO DE CONDOMINIO 8vo. NIVEL ESCALA: 1:500

DISEÑO DE CONDOMINIO NIVEL 0 (AVENIDA 1) ESCALA: 1:500

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y ARQUITECTOS DE COSTA RICA
08 JUL 2012
ANOTADO

FF 489

CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL RESIDENCIAL TORRES PASEO COLÓN

ÁREA: 43m²

SITUADO EN: PASEO COLÓN
DISTRITO: 02º MERCED
CANTÓN: 01º SAN JOSÉ
PROVINCIA: 01º SAN JOSÉ

FINCA MATRIZ: FOLIO REAL N°1003299M-000
FINCA FILIAL: FOLIO REAL N°1100098F-000

TOPOGRAFIA ASOCIADO: RAMÓN RAMÍREZ CARAS T.A. 1930

ESCALA: INDICADA
FECHA: JUNIO 2012

PROTOCOLO TOMO: 17660
FOLIOS: 140 AL 165

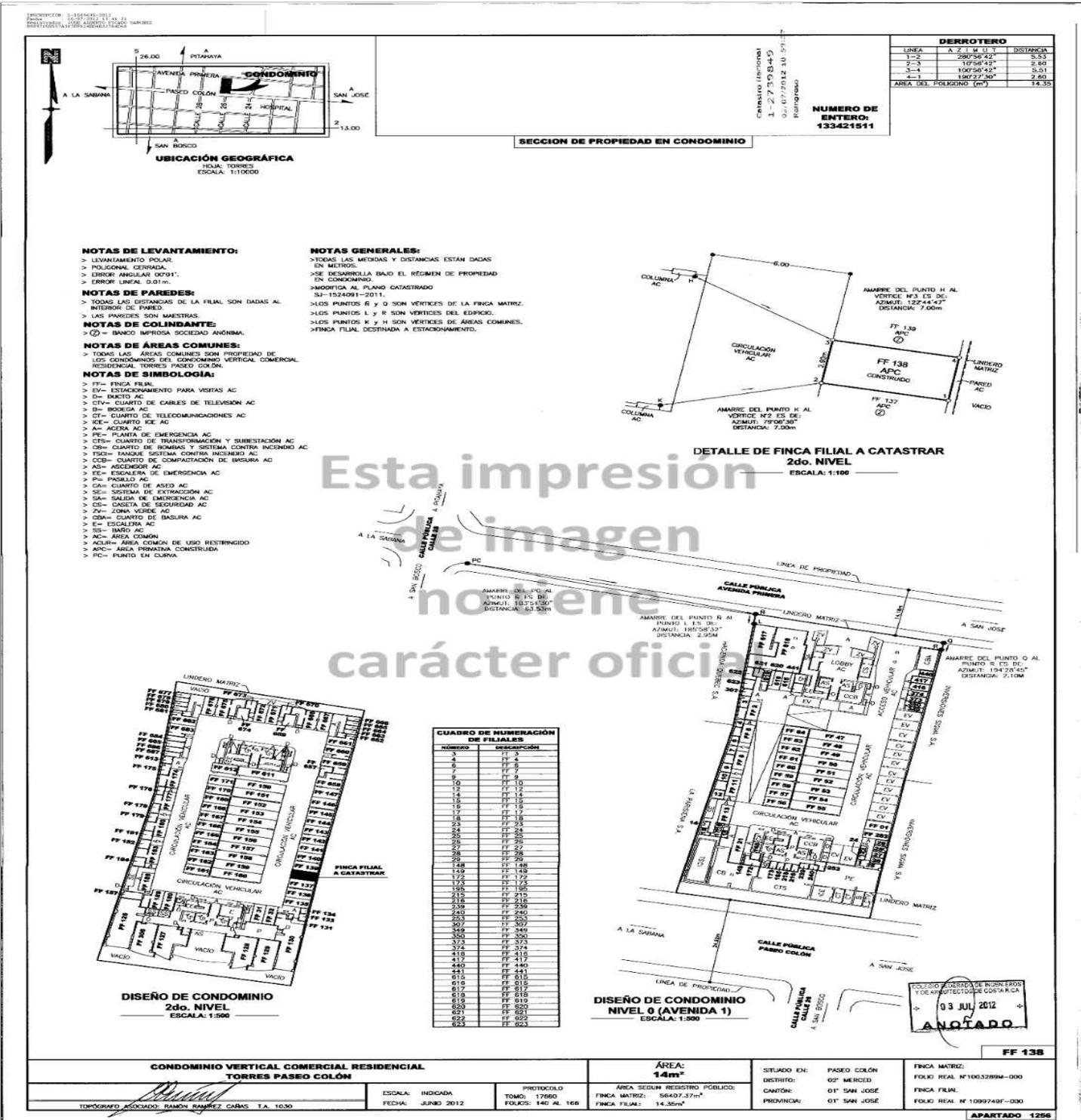
ÁREA SEGÚN REGISTRO PÚBLICO:
FINCA MATRIZ: 58467.37m²
FINCA FILIAL: 42.86m²

APARTADO 1256

Anexo Imagen 1

Descripción:

Plano de catastro del estacionamiento



**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 100098--F-000**

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 100098 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL NUMERO CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE DESTINADA A OFICINA UBICADA EN EL NIVEL OCHO EN LA TORRE PASEO COLON EN PROCESO DE CONSTRUCCION.

SITUADA EN EL DISTRITO 2-MERCED CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ LINDEROS:

NORTE : PASILLO Y EN PARTE FILIALES CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO Y COLUMNAS ESTRUCTURALES

SUR : AREA COMUN DE PARED Y EN PARTE COLUMNAS ESTRUCTURALES

ESTE : FILIAL CUATROCIENTOS NOVENTA Y PARED ESTRUCTURAL

OESTE : FILIAL CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO Y EN PARTE AREA COMUN DE PARED Y COLUMNAS ESTRUCTURALES

MIDE: CUARENTA Y TRES METROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 0.1303

VALOR MEDIDA: 0.1303

PLANO: SJ-1589369-2012

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
100003289M 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 57,027,160.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: OCHENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES DOLARES CON CUARENTA Y DOS CENTAVOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00155163-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 16-MAR-2023

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 312-08161-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 100626239 000

AFECTA A FINCA: 1-00100098 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 336-00427-01-0003-001
FINCA REFERENCIA 100626239 000
AFECTA A FINCA: 1-00100098 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 03-10-2024 a las 15:22 horas

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 99749--F-000**

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 99749 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL NUMERO CIENTO TREINTA Y OCHO DESTINADA A
ESTACIONAMIENTO SITUADA EN EL NIVEL DOS EN LA TORRE PASEO COLON EN PROCESO DE
CONSTRUCCION
SITUADA EN EL DISTRITO 2-MERCED CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : FILIAL CIENTO TREINTA Y NUEVE

SUR : FIIAL CIENTO TREINTA Y SIETE

ESTE : AREA COMUN DE PARED

OESTE : AREA DE CIRCULACION VEHICULAR

MIDE: CATORCE METROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 0.0439
VALOR MEDIDA: 0.0439
PLANO: SJ-1589695-2012

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
100003289M 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 8,303,970.26 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CATORCE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS DOLARES CON
CINCUENTA Y OCHO CENTAVOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00155163-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 16-MAR-2023

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 312-08161-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 100626239 000

AFECTA A FINCA: 1-00099749 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 336-00427-01-0003-001
FINCA REFERENCIA 100626239 000
AFECTA A FINCA: 1-00099749 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 03-10-2024 a las 15:23 horas

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)