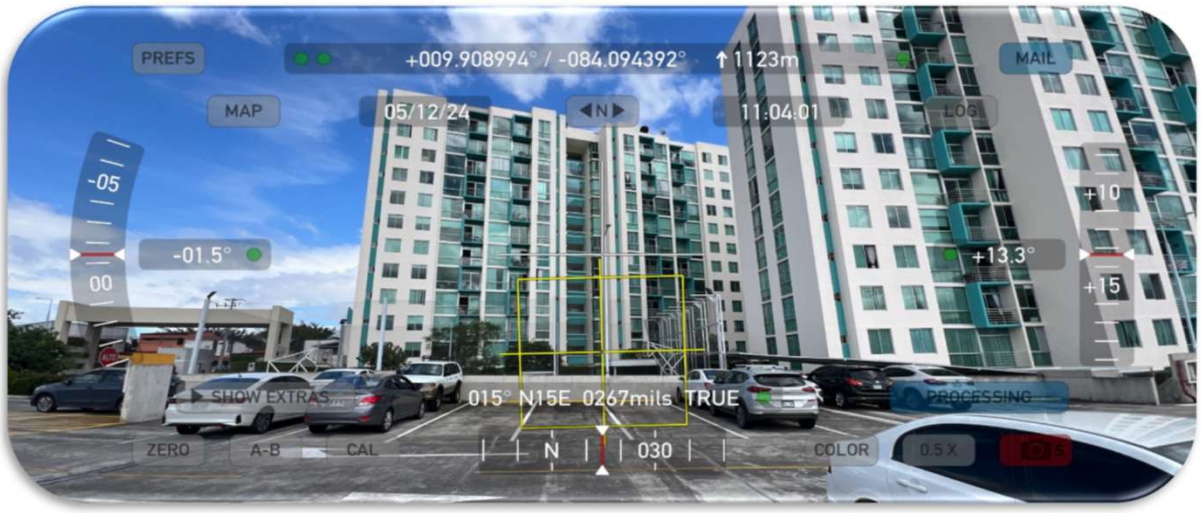
INFORME TÉCNICO

AVALÚO DE BIEN INMUEBLE

SJ-1868398-2015

9 de enero de 2025



Ing. José Manuel Blanco Mazariegos, MSc.

INGENIERÍA MAZARIEGOS S.R.L.
Goicoechea, San José, Costa Rica 1019-1000
Tels.: (506) 2240-1686 / (506) 8347-1927
jblancom@cfia.or.cr

AVALÚO DE FINCA URBANA

DATOS GENERALES

Fecha Avalúo	9-Jan-25	**Fecha Visita:**	5-Dec-24	**Tipo Avalúo**	Informativo	**T/C (prom.)=**	505.74
Solicitante	Financiera Desyfin S.A.					**Cédula Jurídica**	3-101-785273
Teléfono	2280-5786	**Valuador**	Ing. José Manuel Blanco Mazariegos, MSc. Cédula 1-1000-0156			**Registro CFIA**	IC-11196

INFORMACIÓN REGISTRAL

Matrícula	144503---F---000			**Plano**	SJ-1868398-2015	**Área Plano =**	70.00 m²
Provincia	1	**Cantón**	1	**Distrito**	10	**Área Registro =**	70.00 m²
San José		San José		Hatillo		**Lugar:**	Condomino Bambú Eco Urbano

Propietario Registral: FINANCIERA DESYFIN SOCIEDAD ANONIMA CÉDULA JURÍDICA 3-101-135871 DUEÑO DEL DOMINIO

Latitud (N)	9°54'33"N	**Dirección**	Condomino Bambú Eco Urbano C/ 36, Av. 52, 15 de Setiembre, Hatillo, San José, Costa Rica. FINCA FILIAL NUMERO TREINTA Y CUATRO, IDENTIFICADA COMO FF-AP-502
Longitud (W)	84°05'40"W		

	Linderos Según Registro Nacional	*Observado en Sitio*
Norte	FINCA FILIAL FF-AP-503, EN PARTE CON AREA COMUN LIBRE DE DUCTO Y AREA COMUN CONSTRUIDA PASILLO	APARTAMENTO, DUCTO Y PASILLO
Sur	VACIO EXISTENTE SOBRE EL AREA COMUN Y EN PARTE CON AREA COMUN LIBRE DE DUCTO	VACÍO
Este	VACIO EXISTENTE SOBRE EL AREA COMUN	VACÍO
Oeste	FINCA FILIAL FF-AP-501, VACIO EXISTENTE SOBRE EL AREA COMUN Y EN PARTE CON AREA COMUN LIBRE DE DUCTO	APARTAMENTO, DUCTO Y VACÍO

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO

TERRENO CON UN CONDOMINIO COMPUESTO POR CIENTO VEINTIDOS FINCAS FILIALES, DE LAS CUALES NOVENTA Y SEIS ESTAN DESTINADAS A USO HABITACIONAL Y VEINTISEIS DESTINADAS A USO DE BODEGA EN PROCESO DE CONSTRUCCION
SITUADA EN EL DISTRITO 10-HATILLO CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:
NORTE : AREA COMUN LIBRE DE USO RESTRINGIDO DEL SECTOR RESIDENCIAL DESTINADA A ZONA VERDE, JUEGOS INFANTILES Y ACERA
SUR : AREA COMUN LIBRE DE USO RESTRINGIDO DEL SECTOR RESIDENCIAL DESTINADA A ZONA VERDE, JUEGOS INFANTILES Y ACERA
ESTE : AREA COMUN LIBRE DE USO RESTRINGIDO DEL SECTOR RESIDENCIAL DESTINADA A ZONA VERDE
OESTE : AREA COMUN LIBRE DE USO RESTRINGIDO DEL SECTOR RESIDENCIAL DESTINADA A ZONA VERDE Y JUEGOS INFANTILES

MIDE: SEIS MIL QUINIENTOS CUATRO METROS CON SESENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS
DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO:
CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL BAMBU EDIFICIO DOS EN FFMR UNO DEL CONDOMINIO RESIDENCIAL COMERCIAL Y DE OFICINAS BAMBU
CEDULA JURIDICA 3-109-704760 FINCAS FILIALES: 122
ADMINISTRADOR: SERVICIOS INTEGRADOS PARA CONDOMINIO L M & M SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-423219
PODER GENERALISIMO SIN LIMITE DE SUMA
PERIODO DEL 16 DE ENERO DE 2021 AL 22 DE SEPTIEMBRE DE 2025
INSCRITO POR: 2015-00418529-01 EL 04 DE NOVIEMBRE DE 2015

AREA TOTAL: OCHO MIL OCHOCIENTOS UN METROS CON CINCUENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS
AREA COMUN: DOS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS METROS CON OCHENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS
AREA PRIVADA: SEIS MIL QUINIENTOS CUATRO METROS CON SESENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS

IDENTIFICADOR PREDIAL:101100004042_M

RESUMEN DE LA VALORACIÓN DEL INMUEBLE

Descripción	Medida	Valor Unitario CRC	Valor Razonable CRC	Valor Razonable USD
Terrenos / /	70.00 m²	₡257,205.90	₡18,004,413.00	$35,600.14
Edificaciones / /	70.00 m²	₡351,928.00	₡24,634,960.00	$48,710.72
Obras Complementarias / /	0.00 m²	₡0.00	₡0.00	$0.00
		Valor total terrenos, edificaciones y mejoras:	₡42,639,373.00	$84,310.86

Valor en letras CRC: **Cuarenta y Dos Millones Seiscientos Treinta y Nueve Mil Trescientos Setenta y Tres Colones Con Cero Céntimos**

Valor en letras USD: **Ochenta y Cuatro Mil Trescientos Diez Dólares Con Ochenta y Seis Centavos**

Ing. Civil José Manuel Blanco Mazariegos
Magister en Valuación IC-11196
Cédula de Identidad 1-1000-0156
Mazariegos Ingeniería

Firma

JOSE MANUEL BLANCO MAZARIEGOS (FIRMA)
Firmado digitalmente por JOSE MANUEL BLANCO MAZARIEGOS (FIRMA)
Fecha: 2025.01.09 17:18:58 -06'00'

Firma Digital

AVALÚO DE FINCA URBANA

UBICACIÓN

Situación	Medianero	**Nivel Socioeconómico**	Medio	**Calle**	Asfalto	Buen Estado
Vía de Acceso	Primaria	**Uso**	Residencial	**Cordón**	Concreto	Buen Estado
Entorno	Urbano	**Nivel Sobre Calle**	0.00 m	**Aceras**	Concreto	Buen Estado

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Área	70.00 m²	**Frente**	10.00 m	**Fondo**	7.00 m	**Relación F/F =**	1.43
Topografía	Plana	**Vista Panorámica**	☑	**Forma**	Irregular	**Pendiente**	0.00%
Delimitación	Adecuada	**Tipo Suelo USCS**	CL Arcilla con poca capacidad para cambiar de volumen con cambios de humedad				

Tipo de Vía según ONT	4	Sectores residenciales, industriales y algunas zonas agropecuarias. Materiales: Asfalto, concreto y lastre. Otros: Permiten la circulación de todo tipo de vehículos.
Servicios 1 Según ONT	4	Con acera y con cordón de caño
Servicios 2 Segun ONT	16	Teléfono, alumbrado, electricidad y agua potable
Acceso a transporte público		Cercanía a paradas de taxis y autobuses
Acceso a internet		Medios físicos e inalámbricos
Alcantarillado y tratamiento de aguas servidas		Planta de tratamiento
Clase de Suelo (solo fincas rurales)		NO APLICA
Hidrología (solo fincas rurales)		NO APLICA

SERVICIOS Y FACILIDADES EN EL ENTORNO CERCANO

Servicio Eléctrico	☑	**Agua Potable**	☑	**Transporte Público**	☑	**Centros Comerciales**	☑
Alumbrado Público	☑	**Alcantarillado Pluvial**	☑	**Centros Recreativos**	☑	**Centros de Oficinas**	☑
Internet por Cable	☑	**Red Sanitaria**	☑	**Servicios de Salud**	☑	**Clíncas o EBAIS**	☑
Fibra Óptica	☑	**Tanque Séptico**	☐	**Centros Educativos**	☑	**Estación de Bomberos**	15 min
Señal Celular		**Planta de Tratamiento**	☑	**Facilidades Comunales**	☑	**Recolección Basura:**	0 m

ESTUDIO DE REGISTRO

Gravámenes y Anotaciones

SERVIDUMBRE TRASLADADA CITAS: 250-06668-01-0901-001

LA SERVIDUMBRE NO AFECTA FÍSCAMENTE LA FINCA

Restricciones

NINGUNA

Retiros de Ríos o Quebradas

NO HAY

Observaciones Importantes

SE OBSERVA UN APARTAMENTO EN CONDOMINIO, EN EL QUINTO PISO DE LA TORRE 1.

EL APARTAMENTO CUENTA CON SALA COMEDOR, COCINA, ÁREA DE PILAS Y BODEGUTA, UN BAÑO COMPLETO Y DOS HABITACIONES.

SE OBSERVA DAÑO IMPORTANTES EN CIELOS, PAREDES, SISTEMA ELÉCTRICO Y PLAQUERÍA, ASÍ COMO EN ACCESORIOS Y MUEBLES DE BAÑO Y COCINA

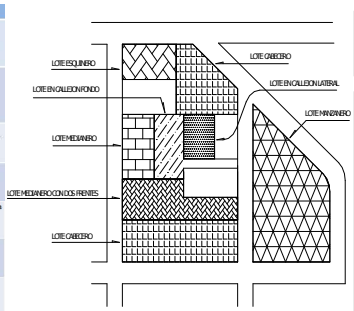
AVALÚO DE FINCA URBANA

PARÁMETROS PARA HOMOLOGACIÓN DE TERRENOS

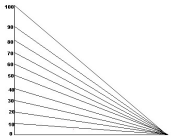
TIPO DE VÍA

TIPO DE VIA	DESCRIPCION
1	**Ubicación:** Sector más valioso y de mayor desarrollo comercial. **Materiales:** Asfalto, concreto, lastre, y otros. **Otros:** Tránsito denso, clasificación independientemente del material, estado y ancho, entre otros.
2	**Ubicación: Zonas comerciales de menor desarrollo, zonas industriales o algunas zonas residenciales de clasificación alta. Materiales: Asfalto**, concreto, lastre, y otros. **Otros: Tránsito** denso, clasificación independientemente del material, estado y ancho, entre otros.
3	**Ubicación:** Zonas de transición comercial-residencial o residencial e industrial. **Materiales:** Asfalto, concreto, lastre, y otros. **Otros: Características** de menor condición que la vía 2.
4	**Ubicación:** Sectores residenciales, industriales y algunas zonas agropecuarias. **Materiales:** Asfalto, concreto y lastre. **Otros: Permiten** la circulación de too tipo de vehículos.
5	**Ubicación:** Sectores residenciales, industriales y agropecuarios. Se incluyen alamedas. **Materiales:** Arenoso y material grueso. **Otros:** Permiten la circulación **a** todo tipo de vehículos.
6	**Ubicación:** Generalmente en zonas agropecuarias. **Materiales:** Lastre, arenoso o de tierra. **Otros:** Permiten la circulación de vehículos durante todo el año.
7	**Ubicación:** Generalmente en zonas agropecuarias. **Materiales:** Grueso, tierra o arcilla. **Otros:** Permiten la circulación de vehículos **solo en época seca.**
8	**Ubicación:** Generalmente en zonas agropecuarias. **Materiales:** Tierra o arcilla. **Otros:** Permiten únicamente el paso de **carretas, bestias y peatones**.
9	**Ubicación:** Servidumbres de paso. **Materiales:** Tierra, arcilla, otros. **Otros: Vias** angostas.
10	**Ubicación:** Ríos, canales, esteros o mar. **Otros:** Vía fluvial, único acceso al inmueble.
11	**Ubicación:** Vía férrea. **Otros:** Única vía de acceso al inmueble.

UBICACIÓN



PENDIENTE



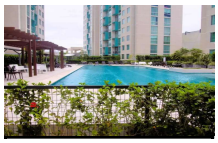
SERVICIOS 1 y SERVICIOS 2

Servicios 1	1	Sin acera ni cordón de caño
	2	Sin acera y con cordón de caño
	3	Con acera y sin cordón de caño
	4	Con acera y con cordón de caño
Servicios 2	1	Sin servicios básicos
	2	Solo alumbrado público
	3	Solo teléfono
	4	Solo electricidad
	5	Solo agua potable
	6	Telefono y Alumbrado
	7	Electricidad y Alumbrado
	8	Alumbrado y agua potable
	9	Telefono y Electricidad
	10	Telefono y agua potable
	11	Electricidad y Agua potable
	12	Alumbrado, teléfono y electricidad
	13	Alumbrado, teléfono y agua potable
	14	Alumbrado,electricidad y agua potable
	15	Telefono, electricidad y agua potable
	16	Todos
Ubicación del lote	1	Lote Manzanero
	2	Lote Cabecero
	3	Lote Esquinero
	4	Medianero con dos frentes
	5	Medianero
	6	Callejón lateral
	7	Callejón fondo
	8	Lote en servidumbre

CONCLUSIÓN DEL VALOR RECOMEDNADO DEL TERRENO

ÁREA		VALOR UNITARIO ₡ / m²	VALOR TOTAL ₡	FACTOR PERITO	VALOR FINAL ₡	VALOR UNITARIO ₡	VALOR UNITARIO $
TERRENOS	70.00 m²	₡ 257,205.90	₡ 18,004,413.00	1.0000	₡ 18,004,413.00	₡ 257,205.90	$ 508.57

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO Y OFERTAS COMPARABLES

		COMPARABLE N° 1		COMPARABLE N° 2		COMPARABLE N° 3	
FOTOGRAFÍA DEL COMPARABLE							
LOCALIZACIÓN		Bambú Eco Urbano		Bambú Eco Urbano		Bambú Eco Urbano	
CONTACTO ó BASE DE DATOS		8313-4679		8876-5228		8821-3870	
VALOR TOTAL		₡63,282,964.00		₡60,746,200.00		₡60,297,860.00	
VALOR DE CONSTRUCCIONES		₡38,973,000.00		₡41,250,000.00		₡41,250,000.00	
VALOR TERRENO		₡24,309,964.00		₡19,496,200.00		₡19,047,860.00	
		Nº 1	Factor	Nº 2	Factor	Nº 3	Factor
ATRIBUTOS DEL SUJETO A VALORAR		VALOR Nº1 ₡ / m² ₡324,132.85 /m²		VALOR Nº2 ₡ / m² ₡259,949.33 /m²		VALOR Nº3 ₡ / m² ₡253,971.47 /m²	
Área	70.00	75.00	1.0230	75.00	1.0230	75.00	1.0230
Sobre Nivel **(solo # +)**	0.00	0.00	1.0000	0.00	1.0000	0.00	1.0000
Bajo Nivel **(solo # +)**	0.00	0.00	1.0000	0.00	1.0000	0.00	1.0000
Frente	10.00	10.00	1.0000	10.00	1.0000	10.00	1.0000
Regularidad **(m.r.c.)**	70.00	75.00	1.0000	75.00	1.0000	75.00	1.0000
Pendiente (%) (urbanos)	0%	0%	1.0000	0%	1.0000	0%	1.0000
Ubicación	5	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000
Servicios 1	4	4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000
Tipo de Vía	4	4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000
Clase de Suelo **(solo rural)**	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000
Hidrología **(solo rural)**	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000
Comercialización - Zona	1.00	1.00	1.0000	1.00	1.0000	1.00	1.0000
Negociación	1.00	0.90	0.9000	0.90	0.9000	0.90	0.9000
Factor de Homologación		0.9207		0.9207		0.9207	
Valores Homologados		₡298,437.52 /m²		₡239,342.09 /m²		₡233,838.11 /m²	

DESVIACION STANDARD	₡29,241.61 /m²
VALOR PROMEDIO ₡/m²	₡257,205.90 /m²

AVALÚO DE FINCA URBANA

INFORMACIÓN GENERAL

Nombre:	APARTAMENTO EN CONDOMINIO					**Tipo de contrucción:**	Vivienda Concreto		
Uso:	RESIDENCIAL	**No. Niveles:**	1	**Frente:**	10.00 m	**Fondo:**	7.00 m	**Construido:**	70.00 m²

SISTEMA ESTRUCTURAL

Dirección X			Dirección Y		
☐ Marcos de acero	☐ Estructura mixta		☐ Marcos de acero	☐ Estructura mixta	
☑ Marcos de concreto	☐ Muros prefabricados		☑ Marcos de concreto	☐ Muros prefabricados	
☑ Muros de concreto	☐ Estructura de madera		☑ Muros de concreto	☐ Estructura de madera	
☐ Muros de mampostería	☐ Otro		☐ Muros de mampostería	☐ Otro	

Muros de mampostería CSCR	Cimentación CSC	Sistema de Entrepiso	Techos
☐ Integral	☑ Placas aisladas	☑ Concreto chorreado situ	☐ Concreto
☐ Confinada	☑ Placas corridas	☐ Viguetas prefabricadas	☐ Lámina HG
☐ Bloues de concreto 12x20x40 cm	☑ Losa flotante	☐ Losa multitubular	☐ Teja
☐ Bloues de concreto 15x20x40 cm	☐ Cimiento ciclópeo	☐ Sistema pretensado	☐ Otro_____
☑ Bloues de concreto 20x20x40 cm	☑ Pilotes	☐ Sistema postensado	
☐ Ladrillos o similar (especificar)	☐ Otro	☐ No aplica	
☐ Otro	☐ No se determinó		

Geometría en planta	Elevación
☐ Asimetría por muros, cubos, cargas	☐ Planta baja de doble altura
☐ Grandes aberturas, entrantes/salientes	☐ Muros no llegan a cimentación
☐ Geometría irregular en planta "L", "T", "H"	☐ Planta baja flexible
	☐ Columna corta
	☐ Importante masa en pisos superiores (piscina, etc.)
	☐ Reducción importante de área en pisos superiores

Retiros Aproximados: N..S.D.

Posición en terreno: ☐ Frente ☐ Lateral ☐ Centro ☐ Fondo

DETALLES DE SISTEMAS, MATERIALES Y ACABADOS

Bueno ✓ Intermedio ! Malo ✗

Estructura principal	Columnas Coladas	✓	Puerta externa	Tablero	✓
Paredes exteriores	Mampostería	✓	Puertas internas	Tablero	✓
Paredes interiores	Gypsum	✓	Marco Puertas	Madera con Venilla	✓
Tapicheles	Concreto Armado	✓	Cerrajería Interna	Normal	✓
Repellos	Afinado	!	Cerrajería Externa	Normal	✓
Pisos	Porcelanato	!	Ventanas	Corredizas	✓
Entrepisos	Concreto	✓	Marco ventanas	Aluminio	✓
Cielos	Gypsum	✓	Pila	Acero Inoxidable	✓
Estructura de cubierta	Acero laminado	✓	Tapias	No hay	✓
Acabado Cubierta	HG Estructural	✓	Rodapié	No Aplica	✓
Instalación eléctrica	entubada a caja breaker	✓	Cornisa	No Aplica	✓
Instalación cañería	En regular estado	!	Muebles		✓
Jardines		✓	Enchapes	Azulejo en Baños	✓
Sist. Aguas Residuales	Alcantarillado Sanitario	✓	Escaleras	Concreto	✓
Losa sanitaria	Normal	✗	Pasamanos	Aluminio	✓
Sistema pluvial	Canoas HG	✓	Aceras	en entorno	✓
Pintura	Acrílica	✗	Verjas	No hay	✓
Otros Sistemas	Agua caliente	✓	Estacionamiento	Abierto	✓
Otros Sistemas	No aplica	✓	Otros 1		✓
Zona Recreativas	Cancha Baloncesto	✓	Otros 2		✓

AVALÚO DE FINCA URBANA

VALORACIÓN DE EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

Método de Depreciación Ross-Heidecke

Sección	Medida	VRN unitario ₡ / Ud	VRN ₡	VUT años	Edad años	Estado	Factor deprec.	Factor Estado	VNR ₡	VNR unit. ₡	VUR años
Edificaciones											
Apartamento	70.00 m²	₡ 450,000.00	₡ 31,500,000.00	120	10	R	0.9549	0.8190	₡24,634,960.00	₡351,928.00	93.85
Subtotal	*70.00 m²*		₡31,500,000.00						₡24,634,960.00		

Sección	Medida	VRN unitario ₡ / Ud	VRN ₡	VUT años	Edad años	Estado	Factor deprec.	Factor Estado	VNR ₡	VNR unit. ₡	VUR años
Obras Complementarias											
Subtotal	*0.00 m²*		₡ -						₡ -		

VALORACIÓN TERRENO Y CONSTRUCCIONES

Detalle	Medida	Valor Unitario Final	Valor Total CRC	Valor Total USD
Terreno	70.00m2	₡257,205.90	₡18,004,413.00	$35,600.14
Edificaciones	70.00m2	₡351,928.00	₡24,634,960.00	$48,710.72
Obras Complementarias	0.00m2	₡0.00	₡0.00	$0.00
		Total de Terreno, Mejoras y Construcciones:	***₡42,639,373.00***	***$84,310.86***

DEFINICIONES:

Medida: Dimensión de la construcción medida en metros, metros cuadrados u otras unidades
VRN unitario: Valor de Reposición Unitario Nuevo
VRN: Valor de Reposición Nuevo
VUT: Vida Útil Estimada del bien
Edad: Edad actual del bien
Estado: Estado de conservación del bien a criterio del perito
F. Deprec.: Factor de Depreciación
F. Estado: Factor de Estado
VNR: Valor Neto de Reposición (después de depreciación)
VUR: Vida Útil Remanente (después de depreciación)

ESTADO		FACTOR
Óptimo: Nuevo o casi nuevo	O	1.0000
Muy Bueno	MB	0.9997
Bueno	B	0.9748
Intermedio, amerita mantenimiento adicional	I	0.9191
Regular, amerita reparaciones	R	0.8190
Deficiente, amerita reparaciones considerables	D	0.6780
Malo, reparaciones estructurales	M	0.4740
Muy Malo, pero es posible reparar	MM	0.2780
En demolición	DM	0.0000

Método Ross-Heidecke

El Método Ross-Heidecke ha sido diseñado exclusivamente para calcular la depreciación en la valoración de construcciones, teniendo como ventaja sobre otros métodos que considera la edad y el estado de conservación de las mismas, lo que permite calcular un valor acorde con la realidad.

Depreciación por edad: se calcula con la siguiente fórmula:

$$D(\text{edad}) = \frac{1}{2}\left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2}\right)$$

$$V_A = V_N * \left[1 - \frac{1}{2}\left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2}\right)\right] * E$$

Donde:

$V_A = valor\ actual$
$V_N = valor\ de\ nuevo\ para\ la\ edificación$
$x = edad\ actual$
$n = vida\ útil\ probable$
$E = factor\ de\ bueno\ por\ estado$

OBSERVACIONES:

En aquellos casos en que el valuador realice la inspección de campo y determine que la obra a valorar está por alcanzar la vida útil o la sobrepasa, pero mantiene un estado de conservación aceptable, debido al mantenimiento recibido, puede aplicar su criterio y variarla estimando los años, que espera que dure la obra en las condiciones de conservación observadas, a partir de ese momento.

AVALÚO DE FINCA URBANA

PLANO CATASTRADO SJ-1868398-2015

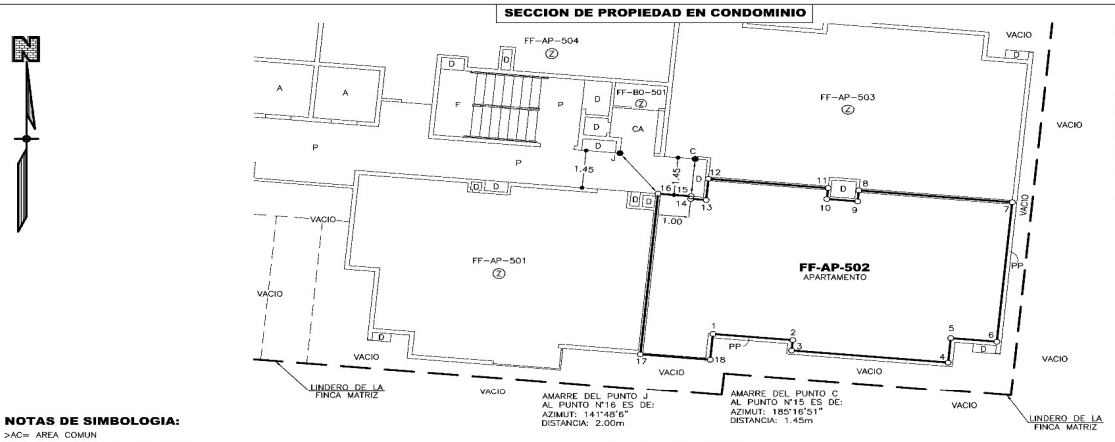
INSCRIPCIÓN: 1-1868398-2015
Fecha: 10/12/2015 08:06:26
Registrador: REBECA ROMERO PIZARRO
613C433972S366CDEB1084A583670C4D

Catastro Nacional
2015-108165-C
08/12/2015 13:17:28
Reingreso

Contrato 644538
Fecha 07/12/2015
Sellado CFIA

ENTERO NUMERO: 205899005

SECCION DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO



DERROTERO

LINEA	A Z I M U T	DISTANCIA
1–2	95°16'51"	2.60
2–3	185°16'51"	0.40
3–4	95°16'51"	5.10
4–5	5°16'51"	0.95
5–6	95°16'51"	1.50
6–7	5°16'51"	5.43
7–8	275°16'51"	5.00
8–9	185°16'51"	0.42
9–10	275°16'50"	1.00
10–11	5°16'51"	0.43
11–12	275°16'51"	3.90
12–13	185°16'51"	0.82
13–14	275°16'52"	0.50
14–15	5°16'52"	0.10
15–16	275°16'51"	1.07
16–17	185°16'51"	6.25
17–18	95°16'51"	2.27
18–1	5°16'51"	1.00

NOTAS DE SIMBOLOGIA:

>AC= AREA COMUN
>ACM= AREA COMUN DEL CONDOMINIO RESIDENCIAL, COMERCIAL Y DE OFICINAS BAMBU.
>A= ASCENSORES AC
>AA= ACERA ACM
>B= BODEGA AC
>CB= CUARTO DE BASURA AC
>CM= CUARTO MECANICO AC
>CRCOB= CONDOMINIO RESIDENCIAL, COMERCIAL Y DE OFICINAS BAMBU.
>D= DUCTO AC
>DB= DEPOSITO DE BASURA ACM
>DM= DUCHA EMPLEADOS ACM
>E= ESCALERA AC
>JM= JUEGOS INFANTILES ACM
>P= PASILLO AC
>PP= PARED AC
>R= RAMPA AC
>SS= SERVICIOS SANITARIOS ACM
>V= VESTIBULO AC
>ZM= ZONA VERDE ACM
>ZV= ZONA VERDE AC
>CA= CUARTO DE ASEO AC

NOTAS DE LEVANTAMIENTO:

> LEVANTAMIENTO POLAR.
> POLIGONAL CERRADA.
> ERROR ANGULAR 00°01'.
> ERROR LINEAL 0.01m.

NOTAS DE AREAS COMUNES:

>TODAS LAS AREAS COMUNES SON PROPIEDAD DE LOS CONDOMINOS DEL CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL BAMBU EDIFICIO 2 EN FFMR1 DEL CONDOMINIO RESIDENCIAL, COMERCIAL Y DE OFICINAS BAMBU.

NOTAS GENERALES:

>TODAS LAS MEDIDAS Y DISTANCIAS ESTAN DADAS EN METROS.
>SE DESARROLLA BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.
>NUMERO DE PLANO DE CATASTRO DE FINCA MADRE SJ-1817580-2015.
>LOS PUNTOS H y K SON VERTICES DE LA FINCA MATRIZ.
>LOS PUNTOS G y F SON VERTICES DEL EDIFICIO.
>LOS PUNTOS C y J SON PUNTOS EN AREAS COMUNES.
>EL PUNTO XX ES UN VERTICE DEL CONDOMINIO RESIDENCIAL COMERCIAL Y DE OFICINAS BAMBU.
>FINCA FILIAL DESTINADA A UNIDAD HABITACIONAL.
> Ⓩ = S&R TRUSTEE COMPANY LIMITADA.

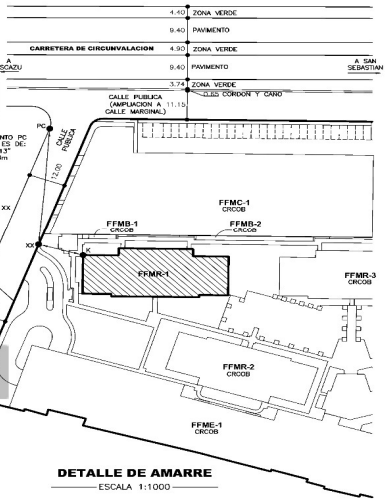
DETALLE DE FINCA FILIAL A CATASTRAR
ESCALA 1:100

NOTAS DE PAREDES:

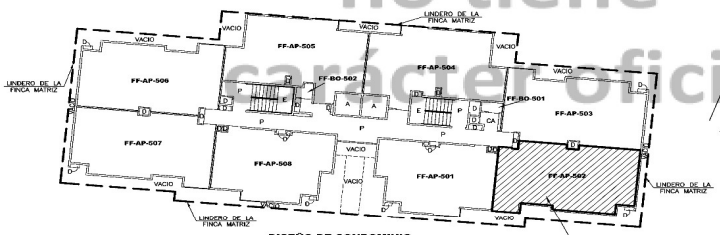
>LAS PAREDES EXTERNAS SON MAESTRAS.
>LAS PAREDES QUE SEPARAN FILIALES SON MEDIANERAS.

NOTA DE APC:

>EL DISEÑO DE SITIO DEL PROYECTO FUE TRAMITADO EN EL SISTEMA APC BAJO EL NUMERO DE CONTRATO OC-690706.

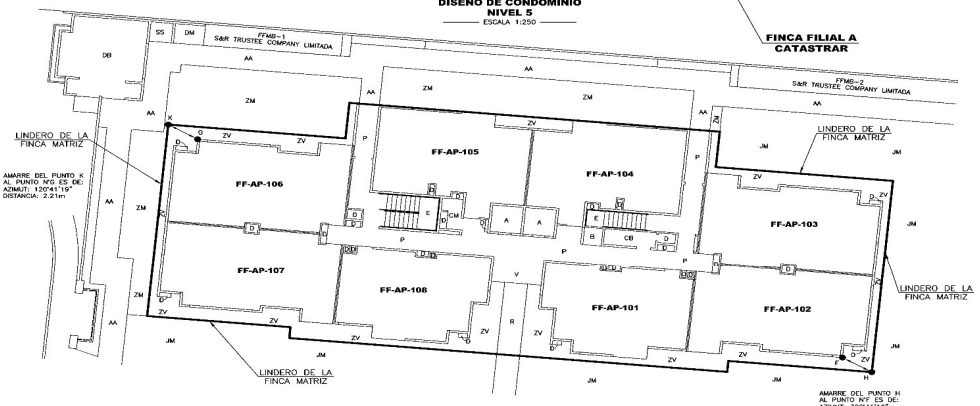


DETALLE DE AMARRE
ESCALA 1:1000

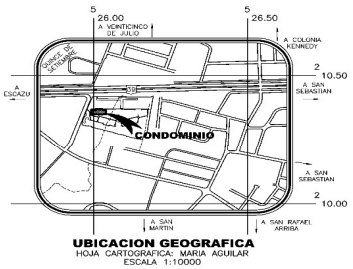


DISEÑO DE CONDOMINIO NIVEL 5
ESCALA 1:250

FINCA FILIAL A CATASTRAR



DISEÑO DE CONDOMINIO NIVEL 1
ESCALA 1:200



UBICACION GEOGRAFICA
HOJA CARTOGRAFICA: MARIA AGUILAR
ESCALA 1:10000

FF-AP-502

CONDOMINO VERTICAL RESIDENCIAL BAMBU EDIFICIO 2 EN FFMR1 DEL CONDOMINIO RESIDENCIAL COMERCIAL Y DE OFICINAS BAMBU.		AREA: **70m²**	SITUADO EN: LA FLORIDA SUR DISTRITO: 10° HATILLO CANTON: 01° SAN JOSE PROVINCIA: 01° SAN JOSE	FINCA MATRIZ: FOLIO REAL N° 1004042M-000 FINCA FILIAL FOLIO REAL N° 1144503F-000	
TOPOGRAFO ASOCIADO: EVELYN CONTRERAS HERNANDEZ TA-11293 / CS-75	ESCALA: INDICADA FECHA: OCTUBRE 2015	PROTOCOLO TOMO: 18900 FOLIO: 138 AL 142	AREA SEGUN REGISTRO PUBLICO: FINCA MATRIZ: 8801.51m² FINCA FILIAL: 70.44m²		

Sin impresión de imagen no tiene carácter oficial

AVALÚO DE FINCA URBANA

CONSIDERACIONES GENERALES

Para la valoración del terreno, se utilizó la base de datos propia, confeccionada a partir de la investigación y análisis de las distintas zonas, además de visita al lugar, preguntas en sitio y llamadas telefónicas a propiedades en venta dentro del área en estudio. No se asume responsabilidad de la información suministrada, puesto que es brindada por terceros. Sin embargo se realiza una depuración basada en el rango estadísitico de operación.

Para el cálculo de la valoración de las diferentes edificaciones y obras adicionales, se toma como base el área de las distintas partes del inmueble y su valor unitario por metro cuadrado como si se tratara de una obra nueva, ésta se deprecia de acuerdo a la edad de construcción del inmueble y se corrige (aumentando o disminuyendo) el valor final, de acuerdo al mantenimiento o estado que presenta la edificación. Dicho proceso se basa en el método de ROSS-HEIDECKE para la depreciación, todo acorde con la normativa de la ONT del Ministerio de Hacienda.

Se indican condiciones descriptivas generales del terreno valorado, como pendientes, taludes u obras de retención, cercanías a cuerpos de agua en sitio, sin embargo, no somos responsables por condiciones deficientes del terreno no visibles al momento de la visita, ni se podrá emitir criterio técnico sobre obras de estabilización existentes como muros de gaviones o muros de retención.

El valuador indicará sobre la cercanía con cuerpos de agua, sin embargo, no emitirá criterio técnico sobre posibilidades de inundación, salvo que al momento de la visita se encuentre evidencia clara de que la propiedad esta en este tipo de riesgo.

La evaluación de las condiciones del sistema eléctrico están sujetas a las condiciones de acceso al momento de la visita, por lo tanto, no es posible asegurar una verificacióncompleta del mismo, por lo anterior en ninguna valoración será posible certificar que el sistema eléctrico se encuentra completamente entubado.

Este informe contempla estudio del Registro Nacional de la propiedad, el cual se realiza con el propósito de verificar el área real y orientar mejor el análisis en términos generales. Para cualquier formalización de tipo legal, un profesional deberá hacerse cargo de la verificación de los datos aquí suministrados. No se comprende la verificación de la información en el plano de catastro, por lo que los datos contenidos en el mismo se consideran como ciertos a menos que existan discrepancias claramente visibles con respecto a la realidad. De conformidad con los principios de prudencia que dicen que ante escenarios probablemente iguales, se eligirá aquel que arroje el menor resultado de avalúo, por lo cual, el área utilizada en los cálculos será la menor entre el catastro y registro de existir diferencia entre ambos.

El valuador declara no tener ningún interés presente, pasado o futuro en el bien, ni tampoco en el monto resultado en este informe. Datos tales como: planos de construcción, plano de catastro, edad del inmueble y otros suministrados por el cliente, se asumen como verdaderos y se verifican en sitio en forma general. Todas las medidas tomadas en sitio son aproximadas y se consideran exactas únicamente aquellas con planos de construcción reales y verificados.

Las características propias de las edificaciones existentes, tales como resistencia estructural, resistencia del suelo, comportamiento sísmico, estado de fundaciones, paredes ocultas, muros de retención y otros, no fueron analizados, ni se realizaron pruebas físicas, ni de laboratorio. De ser necesarias estas pruebas, se podrán realizar posteriormente, siempre que el cliente asuma el costo de las mismas y pague el correspondiente honorario por tal peritaje. El resultado de estos análisis podría afectar sensiblemente el resultado del presente informe.

Todos los datos legales del inmueble, deberán ser corroborados por un Notario Público en el momento de establecer cualquier gravamen o al hacer la operación de compra venta sobre el inmueble valorado.

Los resultados de la presente valoración son propiedad del soliitnate. La distribución parcial o total de este informe a terceros queda supeditada a la previa aprobación del propietario del bien valorado.

Todas las condiciones que afectan el valor, ya sean internas o externas, son válidas para el momento de llevar a cabo la visita. El valuador no podrá hacerse responsable por modificaciones que sufra el inmueble posterior a la fecha del avalúo.

AVALÚO DE FINCA URBANA

ORTOFOTOGRAFÍA SATELITAL

AVALÚO DE FINCA URBANA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fotografía 1

Fotografía 2

Fotografía 3

Fotografía 4

Fotografía 5

Fotografía 6

Fotografía 7

Fotografía 8

Fotografía 9

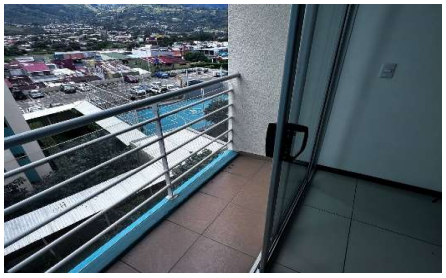
Fotografía 10

Fotografía 11

Fotografía 12

AVALÚO DE FINCA URBANA

REGISTRO FOTOGRÁFICO



Fotografía 13

Fotografía 14

Fotografía 15

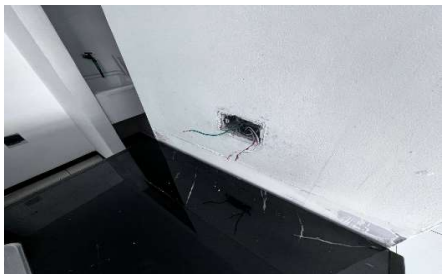
Fotografía 16

Fotografía 17

Fotografía 18

Fotografía 19

Fotografía 20



Fotografía 21

Fotografía 22

Fotografía 23

Fotografía 24

AVALÚO DE FINCA URBANA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

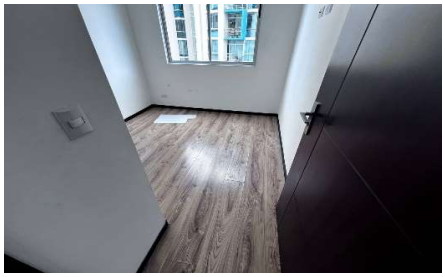
Fotografía 25

Fotografía 26

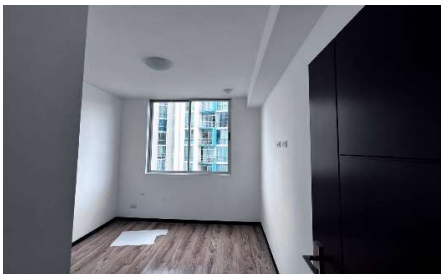
Fotografía 27

Fotografía 28

Fotografía 29

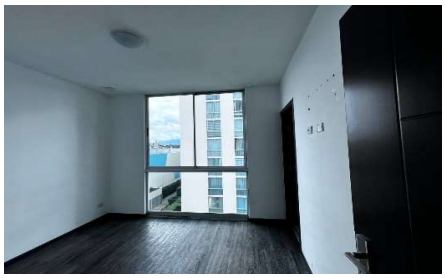


Fotografía 30



Fotografía 31

Fotografía 32



Fotografía 33

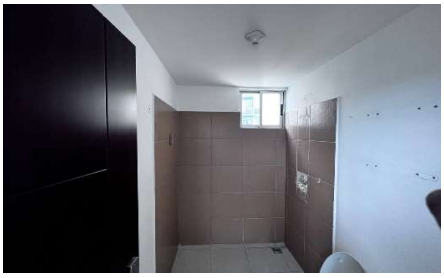
Fotografía 34

Fotografía 35

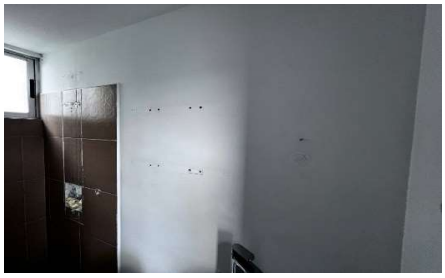
Fotografía 36

AVALÚO DE FINCA URBANA

REGISTRO FOTOGRÁFICO



Fotografía 37



Fotografía 38

Fotografía 39

Fotografía 40

Fotografía 41

Fotografía 42

Fotografía 43

Fotografía 44

Fotografía 45

Fotografía 46

Fotografía 47

Fotografía 48

AVALÚO DE FINCA URBANA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fotografía 49

Fotografía 50

INFORME TÉCNICO

AVALÚO DE BIEN INMUEBLE

SJ-1862537-2015

12 de enero de 2025

Ing. José Manuel Blanco Mazariegos, MSc.

INGENIERÍA MAZARIEGOS S.R.L.
Goicoechea, San José, Costa Rica 1019-1000
Tels.: (506) 2240-1686 / (506) 8347-1927
jblancom@cfia.or.cr

AVALÚO DE FINCA URBANA

DATOS GENERALES

Fecha Avalúo	12-Jan-25	**Fecha Visita:**	5-Dec-24	**Tipo Avalúo**	Informativo	**T/C (prom.)=**	505.74
Solicitante	Financiera Desyfin S.A.					**Cédula Jurídica**	3-101-785273
Teléfono	2280-5786	**Valuador**	Ing. José Manuel Blanco Mazariegos, MSc. Cédula 1-1000-0156			**Registro CFIA**	IC-11196

INFORMACIÓN REGISTRAL

Matrícula	144411---F---000		**Plano**	SJ-1862537-2015		**Área Plano =**	14.00 m²
Provincia	1	**Cantón** 1	**Distrito**	10		**Área Registro =**	14.00 m²
San José	San José		Hatillo		**Lugar:**	Condomino Bambú Eco Urbano	
Propietario Registral:	FINANCIERA DESYFIN SOCIEDAD ANONIMA CÉDULA JURÍDICA 3-101-135871 DUEÑO DEL DOMINIO						
Latitud (N)	9°54'32.6"N	**Dirección**	Condomino Bambú Eco Urbano C/ 36, Av. 52, 15 de Setiembre, Hatillo, San José, Costa Rica ESTACIONAMIENTO NUMERO 180 IDENTIFICADA COMO FF-E-182.				
Longitud (W)	84°05'39.8"W						

	Linderos Según Registro Nacional	Observado en Sitio
Norte	AREA COMUN LIBRE DE ACCESO VEHICULAR	CALLE DE CONCRETO
Sur	AREA COMUN LIBRE DE ZONA VERDE	ZONA VERDE
Este	FINCA FILIAL FF-E-181	ESTACIONAMIENTO
Oeste	FINCA FILIAL FF-E-183	ESTACIONAMIENTO

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO

TERRENO CON UN CONDOMINIO COMPUESTO POR CIENTO VEINTIDOS FINCAS FILIALES, DE LAS CUALES NOVENTA Y SEIS ESTAN DESTINADAS A USO HABITACIONAL Y VEINTISEIS DESTINADAS A USO DE BODEGA EN PROCESO DE CONSTRUCCION
SITUADA EN EL DISTRITO 10-HATILLO CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:
NORTE : AREA COMUN LIBRE DE USO RESTRINGIDO DEL SECTOR RESIDENCIAL DESTINADA A ZONA VERDE, JUEGOS INFANTILES Y ACERA
SUR : AREA COMUN LIBRE DE USO RESTRINGIDO DEL SECTOR RESIDENCIAL DESTINADA A ZONA VERDE, JUEGOS INFANTILES Y ACERA
ESTE : AREA COMUN LIBRE DE USO RESTRINGIDO DEL SECTOR RESIDENCIAL DESTINADA A ZONA VERDE
OESTE : AREA COMUN LIBRE DE USO RESTRINGIDO DEL SECTOR RESIDENCIAL DESTINADA A ZONA VERDE Y JUEGOS INFANTILES

MIDE: SEIS MIL QUINIENTOS CUATRO METROS CON SESENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS
DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO:
CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL BAMBU EDIFICIO DOS EN FFMR UNO DEL CONDOMINIO RESIDENCIAL COMERCIAL Y DE OFICINAS BAMBU
CEDULA JURIDICA 3-109-704760 FINCAS FILIALES: 122
ADMINISTRADOR: SERVICIOS INTEGRADOS PARA CONDOMINIO L M & M SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-423219
PODER GENERALISIMO SIN LIMITE DE SUMA
PERIODO DEL 16 DE ENERO DE 2021 AL 22 DE SEPTIEMBRE DE 2025
INSCRITO POR: 2015-00418529-01 EL 04 DE NOVIEMBRE DE 2015

AREA TOTAL: OCHO MIL OCHOCIENTOS UN METROS CON CINCUENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS
AREA COMUN: DOS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS METROS CON OCHENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS
AREA PRIVADA: SEIS MIL QUINIENTOS CUATRO METROS CON SESENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS

IDENTIFICADOR PREDIAL:101100004042_M

RESUMEN DE LA VALORACIÓN DEL INMUEBLE

Descripción	Medida	Valor Unitario CRC	Valor Razonable CRC	Valor Razonable USD
Terrenos / /	14.00 m²	₡218,571.45	**₡3,060,000.30**	**$6,050.54**
Edificaciones / /	14.00 m²	₡43,097.00	**₡603,358.00**	**$1,193.02**
Obras Complementarias / /	0.00 m²	₡0.00	**₡0.00**	**$0.00**
		Valor total terrenos, edificaciones y mejoras:	**₡3,663,358.30**	**$7,243.56**

Valor en letras CRC: **Tres Millones Seiscientos Sesenta y Tres Mil Trescientos Cincuenta y Ocho Colones Con Treinta Céntimos**

Valor en letras USD: **Siete Mil Doscientos Cuarenta y Tres Dólares Con Cincuenta y Seis Centavos**

Ing Civil José Manuel Blanco Mazariegos
Magíster en Valuación IC-11196
Cédula de Identidad 1-1000-0156
Mazariegos Ingeniería

Firma

JOSE MANUEL BLANCO MAZARIEGOS (FIRMA)
Digitally signed by JOSE MANUEL BLANCO MAZARIEGOS (FIRMA)
Date: 2025.01.12 23:03:08 -06'00'

Firma Digital

AVALÚO DE FINCA URBANA

UBICACIÓN

Situación	Medianero	**Nivel Socioeconómico**	Medio	**Calle**	Asfalto	Buen Estado
Vía de Acceso	Primaria	**Uso**	Residencial	**Cordón**	Concreto	Buen Estado
Entorno	Urbano	**Nivel Sobre Calle**	0.00 m	**Aceras**	Concreto	Buen Estado

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Área	14.00 m²	**Frente**	2.60 m	**Fondo**	5.55 m	**Relación F/F =**	0.47
Topografía	Plana	**Vista Panorámica**	☐	**Forma**	Rectangular	**Pendiente**	0.00%
Delimitación	Adecuada	**Tipo Suelo USCS**	CL Arcilla con poca capacidad para cambiar de volumen con cambios de humedad				

Tipo de Vía según ONT	**4**	Sectores residenciales, industriales y algunas zonas agropecuarias. Materiales: Asfalto, concreto y lastre. Otros: Permiten la circulación de todo tipo de vehículos.
Servicios 1 Según ONT	**4**	Con acera y con cordón de caño
Servicios 2 Segun ONT	**16**	Teléfono, alumbrado, electricidad y agua potable
Acceso a transporte público		Cercanía a paradas de taxis y autobuses
Acceso a internet		Medios físicos e inalámbricos
Alcantarillado y tratamiento de aguas servidas		Planta de tratamiento
Clase de Suelo (solo fincas rurales)		NO APLICA
Hidrología (solo fincas rurales)		NO APLICA

SERVICIOS Y FACILIDADES EN EL ENTORNO CERCANO

Servicio Eléctrico	☑	**Agua Potable**	☑	**Transporte Público**	☑	**Centros Comerciale**	☑
Alumbrado Público	☑	**Alcantarillado Pluvial**	☑	**Centros Recreativo**	☑	**Centros de Oficinas**	☑
Internet por Cable	☑	**Red Sanitaria**	☑	**Servicios de Salud**	☑	**Clíncas o EBAIS**	☑
Fibra Óptica	☑	**Tanque Séptico**	☐	**Centros Educativos**	☑	**Estación de Bombe**	15 min
Señal Celular		**Planta de Tratamient**	☑	**Facilidades Comun**	☑	**Recolección Basur**	0 m

ESTUDIO DE REGISTRO

Gravámenes y Anotaciones

SERVIDUMBRE TRASLADADA CITAS: 250-06668-01-0901-001

Restricciones

NINGUNA

Retiros de Ríos o Quebradas

NO APLICA

Observaciones Importantes

SE OBSERVA UN ESTACIONAMIENTO AL AIRE LIBRE, LOSA DE CONCRETO EN BUEN ESTADO

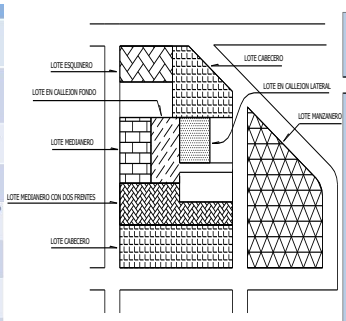
AVALÚO DE FINCA URBANA

PARÁMETROS PARA HOMOLOGACIÓN DE TERRENOS

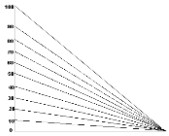
TIPO DE VÍA

TIPO DE VIA	DESCRIPCION
1	**Ubicación:** Sector más valioso y de mayor desarrollo comercial. **Materiales:** Asfalto, concreto, lastre, y otros. **Otros:** Tránsito denso, clasificación independientemente del material, estado y ancho, entre otros.
2	**Ubicación: Zonas comerciales de menor desarrollo, zonas industriales o algunas zonas residenciales de clasificación alta. Materiales: Asfalto**, concreto, lastre, y otros. **Otros: Tránsito** denso, clasificación independientemente del material, estado y ancho, entre otros.
3	**Ubicación:** Zonas de transición comercial-residencial o residencial e industrial. **Materiales:** Asfalto, concreto, lastre, y otros. **Otros: Características** de menor condición que la via 2.
4	**Ubicación:** Sectores residenciales, industriales y algunas zonas agropecuarias. **Materiales:** Asfalto, concreto y lastre. **Otros: Permiten** la circulación de too tipo de vehiculos.
5	**Ubicación:** Sectores residenciales, industriales y agropecuarios. Se incluyen alamedas. **Materiales:** Arenoso y material grueso. **Otros:** Permiten la circulación **a** todo tipo de vehiculos.
6	**Ubicación:** Generalmente en zonas agropecuarias. **Materiales:** Lastre, arenoso o de tierra. **Otros:** Permiten la circulación de vehiculos durante todo el año.
7	**Ubicación:** Generalmente en zonas agropecuarias. **Materiales:** Grueso, tierra o arcilla. **Otros:** Permiten la circulación de vehiculos **solo en época seca.**
8	**Ubicación:** Generalmente en zonas agropecuarias. **Materiales:** Tierra o arcilla. **Otros:** Permiten únicamente el paso de **carretas, bestias y peatones.**
9	**Ubicación:** Servidumbres de paso. **Materiales:** Tierra, arcilla, otros. **Otros: Vias** angostas.
10	**Ubicación:** Rios, canales, esteros o mar. **Otros:** Vía fluvial, único acceso al inmueble.
11	**Ubicación:** Vía férrea. **Otros:** Única vía de acceso al inmueble.

UBICACIÓN



PENDIENTE



SERVICIOS 1 y SERVICIOS 2

Servicios 1	1	Sin acera ni cordón de caño
	2	Sin acera y con cordón de caño
	3	Con acera y sin cordón de caño
	4	Con acera y con cordón de caño
Servicios 2	1	Sin servicios básicos
	2	Solo alumbrado público
	3	Solo teléfono
	4	Solo electricidad
	5	Solo agua potable
	6	Telefono y Alumbrado
	7	Electricidad y Alumbrado
	8	Alumbrado y agua potable
	9	Telefono y Electricidad
	10	Telefono y agua potable
	11	Electricidad y Agua potable
	12	Alumbrado, teléfono y electricidad
	13	Alumbrado, teléfono y agua potable
	14	Alumbrado,electricidad y agua potable
	15	Telefono, electricidad y agua potable
	16	Todos
Ubicación del lote	1	Lote Manzanero
	2	Lote Cabecero
	3	Lote Esquinero
	4	Medianero con dos frentes
	5	Medianero
	6	Callejón lateral
	7	Callejón fondo
	8	Lote en servidumbre

CONCLUSIÓN DEL VALOR RECOMEDNADO DEL TERRENO

ÁREA		VALOR UNITARIO ₡ / m²	VALOR TOTAL ₡	FACTOR PERITO	VALOR FINAL ₡	VALOR UNITARIO ₡	VALOR UNITARIO $
TERRENOS	14.00 m²	₡ 218,571.45	₡ 3,060,000.30	1.0000	₡ 3,060,000.30	₡ 218,571.45	$ 432.18

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO Y OFERTAS COMPARABLES

		COMPARABLE N° 1		COMPARABLE N° 2		COMPARABLE N° 3	
FOTOGRAFÍA DEL COMPARABLE							
LOCALIZACIÓN		Bambú Eco Urbano		Bambú Eco Urbano		Bambú Eco Urbano	
CONTACTO ó BASE DE DATOS		8313-4679		8876-5228		8821-3870	
VALOR TOTAL		₡4,000,000.00		₡4,000,000.00		₡4,000,000.00	
VALOR DE CONSTRUCCIONES		₡600,000.00		₡600,000.00		₡600,000.00	
VALOR TERRENO		₡3,400,000.00		₡3,400,000.00		₡3,400,000.00	
		N° 1	**Factor**	**N° 2**	**Factor**	**N° 3**	**Factor**
ATRIBUTOS DEL SUJETO A VALORAR		**VALOR N°1 ₡ / m²** ₡242,857.14 /m²		**VALOR N°2 ₡ / m²** ₡242,857.14 /m²		**VALOR N°3 ₡ / m²** ₡242,857.14 /m²	
Área	14.00	14.00	1.0000	14.00	1.0000	14.00	1.0000
Sobre Nivel **(solo # +)**	0.00	0.00	1.0000	0.00	1.0000	0.00	1.0000
Bajo Nivel **(solo # +)**	0.00	0.00	1.0000	0.00	1.0000	0.00	1.0000
Frente	2.60	2.60	1.0000	2.60	1.0000	2.60	1.0000
Regularidad **(m.r.c.)**	14.00	14.00	1.0000	14.00	1.0000	14.00	1.0000
Pendiente (%) (urbanos)	0%	0%	1.0000	0%	1.0000	0%	1.0000
Ubicación	5	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000
Servicios 1	4	4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000
Tipo de Vía	4	4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000
Clase de Suelo **(solo rural)**	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000
Hidrología **(solo rural)**	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000
Comercialización - Zona	1.00	1.00	1.0000	1.00	1.0000	1.00	1.0000
Negociación	1.00	0.90	0.9000	0.90	0.9000	0.90	0.9000
Factor de Homologación		**0.9000**		**0.9000**		**0.9000**	
Valores Homologados		**₡218,571.43 /m²**		**₡218,571.43 /m²**		**₡218,571.43 /m²**	

DESVIACION STANDARD ₡0.00 /m²

VALOR PROMEDIO ₡/m² ₡218,571.45 /m²

AVALÚO DE FINCA URBANA

INFORMACIÓN GENERAL

Nombre:	ESTACIONAMIENTO			**Tipo de contrucción:**	ESTACIONAMIENTO				
Uso:	PARQUEO	**No. Niveles:**	1	**Frente:**	2.60 m	**Fondo:**	5.55 m	**Construido:**	14.00 m²

SISTEMA ESTRUCTURAL

Dirección X			Dirección Y		
☐ Marcos de acero	☐ Estructura mixta		☐ Marcos de acero	☐ Estructura mixta	
☐ Marcos de concreto	☐ Muros prefabricados		☐ Marcos de concreto	☐ Muros prefabricados	
☐ Muros de concreto	☐ Estructura de madera		☐ Muros de concreto	☐ Estructura de madera	
☐ Muros de mampostería	☑ Otro		☐ Muros de mampostería	☑ Otro	

Muros de mampostería CSCR	Cimentación CSC	Sistema de Entrepiso	Techos
☐ Integral	☐ Placas aisladas	☐ Concreto chorreado situ	☐ Concreto
☐ Confinada	☐ Placas corridas	☐ Viguetas prefabricadas	☐ Lámina HG
☐ Bloues de concreto 12x20x40 cm	☐ Losa flotante	☐ Losa multitubular	☐ Teja
☐ Bloues de concreto 15x20x40 cm	☐ Cimiento ciclópeo	☐ Sistema pretensado	☑ No tiene
☐ Bloues de concreto 20x20x40 cm	☐ Pilotes	☐ Sistema postensado	
☐ Ladrillos o similar (especificar)	☑ Otro	☑ No aplica	
☐ Otro	☐ No se determinó		

Geometría en planta	Elevación
☐ Asimetría por muros, cubos, cargas	☐ Planta baja de doble altura
☐ Grandes aberturas, entrantes/salientes	☐ Muros no llegan a cimentación
☐ Geometría irregular en planta "L", "T", "H"	☐ Planta baja flexible
	☐ Columna corta
Retiros Aproximados: N.S.D.	☐ Importante masa en pisos superiores (piscina, etc.)
☐ Frente ☐ Lateral	☐ Reducción importante de área en pisos superiores
Posición en terreno ☑ Centro ☐ Fondo	

DETALLES DE SISTEMAS, MATERIALES Y ACABADOS

Bueno ✓ Intermedio ! Malo ✗

Estructura principal		Puerta externa	
Paredes exteriores		Puertas internas	
Paredes interiores		Marco Puertas	
Tapicheles		Cerrajería Interna	
Repellos		Cerrajería Externa	
Pisos	Concreto	Ventanas	
Entrepisos		Marco ventanas	
Cielos		Pila	
estructura de cubierta		Tapias	
Acabado Cubierta		Rodapié	
Instalación eléctrica		Cornisa	
Instalación cañería		Muebles	
Jardines		Enchapes	
ist. Aguas Residuales		Escaleras	
Losa sanitaria		Pasamanos	
Sistema pluvial		Aceras	
Pintura		Verjas	
Otros Sistemas		Estacionamiento	
Otros Sistemas		Otros 1	
Zona Recreativas		Otros 2	

AVALÚO DE FINCA URBANA

VALORACIÓN DE EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

Método de Depreciación Ross-Heidecke

Sección	Medida	VRN unitario ₡ / Ud	VRN ₡	VUT años	Edad años	Estado	Factor deprec.	Factor Estado	VNR ₡	VNR unit. ₡	VUR años
Edificaciones											
LOSA DE CONCRETO	14.00 m²	₡ 50,000.00	₡ 700,000.00	40	9	MB	0.8622	0.9997	₡ 603,358.00	₡43,097.00	34.48
Subtotal	***14.00 m²***		**₡ 700,000.00**						**₡ 603,358.00**		

Sección	Medida	VRN unitario ₡ / Ud	VRN ₡	VUT años	Edad años	Estado	Factor deprec.	Factor Estado	VNR ₡	VNR unit. ₡	VUR años
Obras Complementarias											
Subtotal	***0.00 m²***		**₡ -**						**₡ -**		

VALORACIÓN TERRENO Y CONSTRUCCIONES

Detalle	Medida	Valor Unitario Final	Valor Total CRC	Valor Total USD
Terreno	14.00m2	₡218,571.45	₡3,060,000.30	$6,050.54
Edificaciones	14.00m2	₡43,097.00	₡603,358.00	$1,193.02
Obras Complementarias	0.00m2	₡0.00	₡0.00	$0.00
	Total de Terreno, Mejoras y Construcciones:		***₡3,663,358.30***	***$7,243.56***

DEFINICIONES:

Medida: Dimensión de la construcción medida en metros, metros cuadrados u otras unidades
VRN unitario: Valor de Reposición Unitario Nuevo
VRN: Valor de Reposición Nuevo
VUT: Vida Útil Estimada del bien
Edad: Edad actual del bien
Estado: Estado de conservación del bien a criterio del perito
F. Deprec.: Factor de Depreciación
F. Estado: Factor de Estado
VNR: Valor Neto de Reposición (después de depreciación)
VUR: Vida Útil Remanente (después de depreciación)

ESTADO		FACTOR
Óptimo: Nuevo o casi nuevo	O	1.0000
Muy Bueno	MB	0.9997
Bueno	B	0.9748
Intermedio, amerita mantenimiento adicional	I	0.9191
Regular, amerita reparaciones	R	0.8190
Deficiente, amerita reparaciones considerables	D	0.6780
Malo, reparaciones estructurales	M	0.4740
Muy Malo, pero es posible reparar	MM	0.2780
En demolición	DM	0.0000

Método Ross-Heidecke

El Método Ross-Heidecke ha sido diseñado exclusivamente para calcular la depreciación en la valoración de construcciones, teniendo como ventaja sobre otros métodos que considera la edad y el estado de conservación de las mismas, lo que permite calcular un valor acorde con la realidad.

Depreciación por edad: se calcula con la siguiente fórmula:

$$D(\text{edad}) = \frac{1}{2}\left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2}\right)$$

$$V_A = V_N * \left[1 - \frac{1}{2}\left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2}\right)\right] * E$$

Donde:

$V_A = valor\ actual$
$V_N = valor\ de\ nuevo\ para\ la\ edificación$
$x = edad\ actual$
$n = vida\ útil\ probable$
$E = factor\ de\ bueno\ por\ estado$

OBSERVACIONES:

En aquellos casos en que el valuador realice la inspección de campo y determine que la obra a valorar está por alcanzar la vida útil o la sobrepasa, pero mantiene un estado de conservación aceptable, debido al mantenimiento recibido, puede aplicar su criterio y variarla estimando los años, que espera que dure la obra en las condiciones de conservación observadas, a partir de ese momento.

INSCRIPCIÓN: 1-1862537-2015

Fecha : 18/11/2015 11:01:22
Registrador: DANIEL VALDERRAMA CASTELLON
2CC86ACB59AF3B5A0DA953CD113382E3

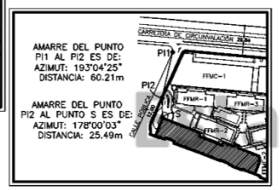
Catastro Nacional
2015-103637-C
16/11/2015 08:24:17
Ingreso

Contrato 643777
Fecha 13/11/2015
Sellado CFIA

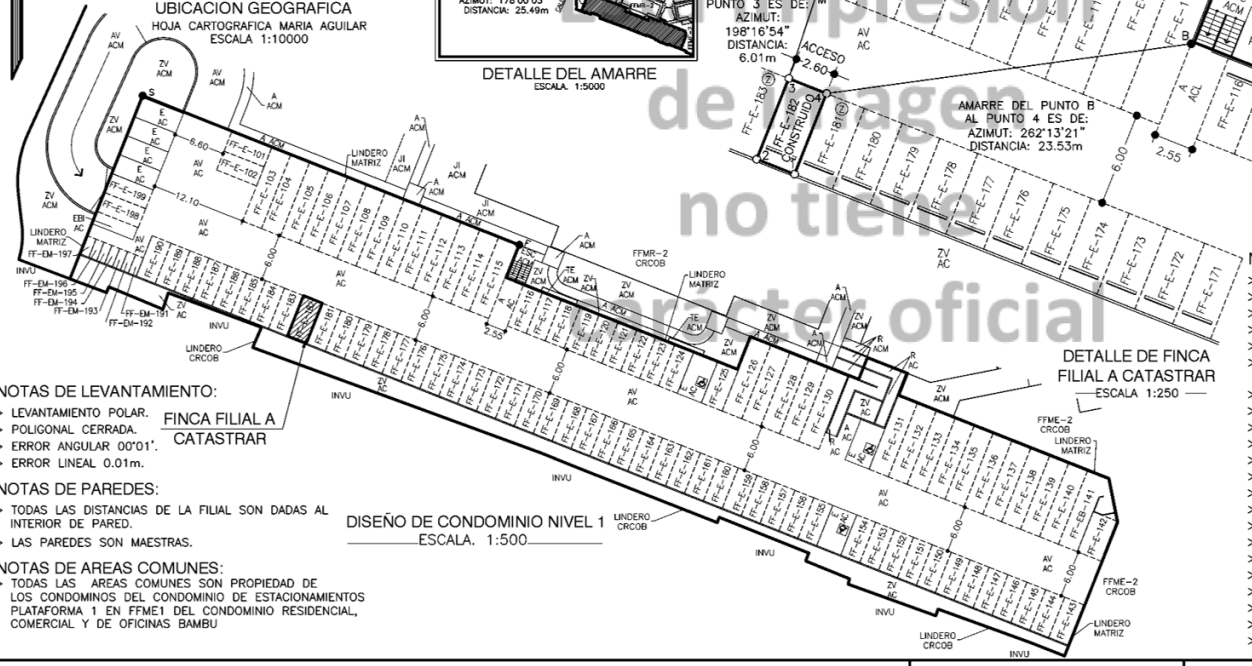
ENTERO NUMERO: 205209530

SECCION DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

UBICACION GEOGRAFICA
HOJA CARTOGRAFICA MARIA AGUILAR
ESCALA 1:10000



DETALLE DEL AMARRE
ESCALA 1:5000



DISEÑO DE CONDOMINIO NIVEL 1
ESCALA. 1:500

DETALLE DE FINCA FILIAL A CATASTRAR
ESCALA 1:250

DERROTERO

LINEA	A Z I M U T	DISTANCIA
1–2	291°37'12"	2.60
2–3	21°37'12"	5.55
3–4	111°37'12"	2.60
4–1	201°37'12"	5.55

NOTAS GENERALES:

>TODAS LAS MEDIDAS Y DISTANCIAS ESTAN DADAS EN METROS.
>SE DESARROLLA BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.
>NUMERO DE PLANO DE CATASTRO DE FINCA MADRE SJ–1817589–2015.
>LOS PUNTOS S Y F SON VERTICES DEL EDIFICIO Y A SU VEZ SON VERTICES DE LA FINCA MATRIZ.
>LOS PUNTOS B Y M SON PUNTOS UBICADOS EN AREAS COMUNES DEL EDIFICIO.
>FINCA FILIAL DESTINADA A ESTACIONAMIENTO.

APC

> EL DISEÑO DE SITIO DEL PROYECTO FUE TRAMITADO EN EL SISTEMA APC BAJO EL NUMERO DE CONTRATO 0C–680874.

NOTA DE COLINDANTE:

> Ⓩ = S&R TRUSTEE COMPANY LTDA (EN CALIDAD DE FIDUCIARIO)

NOTAS DE SIMBOLOGIA:

> A= ACERA
> AC= AREA COMUN DEL CEP1
> ACM= AREA COMUN DEL CRCOB
> AV= ACCESO VEHICULAR
> B= BODEGA
> CEP1= CONDOMINIO DE ESTACIONAMIENTOS PLATAFORMA 1 EN FFME1 DEL CRCOB
> CRCOB= CONDOMINIO RESIDENCIAL COMERCIAL Y DE OFICINAS BAMBU
> E= ESTACIONAMIENTO
> EBI= ESTACIONAMIENTO BICICLETA AC
> ESC= ESCALERAS
> FF = FINCA FILIAL
> FFMC–1= FINCA FILIAL MATRIZ USO COMERCIAL UNO CRCOB
> FFME–2= FINCA FILIAL MATRIZ USO ESTACIONAMIENTO DOS CRCOB
> FFMR–1= FINCA FILIAL MATRIZ USO RESIDENCIAL UNO CRCOB
> FFMR–2= FINCA FILIAL MATRIZ USO RESIDENCIAL DOS CRCOB
> FFMR–3= FINCA FILIAL MATRIZ USO RESIDENCIAL TRES CRCOB
> JI= JUEGOS INFANTILES
> INVU= INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
> P= PASILLO AC
> R= RAMPA
> TE= TABLEROS ELECTRICOS
> ZV= ZONA VERDE

NOTAS DE LEVANTAMIENTO:

> LEVANTAMIENTO POLAR.
> POLIGONAL CERRADA.
> ERROR ANGULAR 00°01'.
> ERROR LINEAL 0.01m.

NOTAS DE PAREDES:

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

NOTAS DE AREAS COMUNES:

> TODAS LAS AREAS COMUNES SON PROPIEDAD DE LOS CONDOMINOS DEL CONDOMINIO DE ESTACIONAMIENTOS PLATAFORMA 1 EN FFME1 DEL CONDOMINIO RESIDENCIAL, COMERCIAL Y DE OFICINAS BAMBU

FF-E-182

CONDOMINIO DE ESTACIONAMIENTOS PLATAFORMA 1 EN FFME1 DEL CONDOMINIO RESIDENCIAL, COMERCIAL Y DE OFICINAS BAMBU

AREA:
14 m²

SITUADO EN: LA FLORIDA SUR
DISTRITO: 10° HATILLO
CANTON: 01° SAN JOSE
PROVINCIA: 01° SAN JOSE

FINCA MATRIZ:
FOLIO REAL N° 1004039M–000
FINCA FILIAL
FOLIO REAL N°1144411F–000

TOPOGRAFA ASOCIADA: EVELYN CONTRERAS HERNANDEZ T.A. 11293 / CS–75

ESCALA: INDICADA
FECHA: OCTUBRE

PROTOCOLO
TOMO: 18900
FOLIO: 130

AREA SEGUN REGISTRO PUBLICO:
FINCA MATRIZ: 5902.61m²
FINCA FILIAL: 14.43m²

Baja impresión de imagen no tiene carácter oficial

AVALÚO DE FINCA URBANA

PLANO CATASTRADO SJ-1862537-2015

AVALÚO DE FINCA URBANA

CONSIDERACIONES GENERALES

Para la valoración del terreno, se utilizó la base de datos propia, confeccionada a partir de la investigación y análisis de las distintas zonas, además de visita al lugar, preguntas en sitio y llamadas telefónicas a propiedades en venta dentro del área en estudio. No se asume responsabilidad de la información suministrada, puesto que es brindada por terceros. Sin embargo se realiza una depuración basada en el rango estadísitico de operación.

Para el cálculo de la valoración de las diferentes edificaciones y obras adicionales, se toma como base el área de las distintas partes del inmueble y su valor unitario por metro cuadrado como si se tratara de una obra nueva, ésta se deprecia de acuerdo a la edad de construcción del inmueble y se corrige (aumentando o disminuyendo) el valor final, de acuerdo al mantenimiento o estado que presenta la edificación. Dicho proceso se basa en el método de ROSS-HEIDECKE para la depreciación, todo acorde con la normativa de la ONT del Ministerio de Hacienda.

Se indican condiciones descriptivas generales del terreno valorado, como pendientes, taludes u obras de retención, cercanías a cuerpos de agua en sitio, sin embargo, no somos responsables por condiciones deficientes del terreno no visibles al momento de la visita, ni se podrá emitir criterio técnico sobre obras de estabilización existentes como muros de gaviones o muros de retención.

El valuador indicará sobre la cercanía con cuerpos de agua, sin embargo, no emitirá criterio técnico sobre posibilidades de inundación, salvo que al momento de la visita se encuentre evidencia clara de que la propiedad esta en este tipo de riesgo.

La evaluación de las condiciones del sistema eléctrico están sujetas a las condiciones de acceso al momento de la visita, por lo tanto, no es posible asegurar una verificacióncompleta del mismo, por lo anterior en ninguna valoración será posible certificar que el sistema eléctrico se encuentra completamente entubado.

Este informe contempla estudio del Registro Nacional de la propiedad, el cual se realiza con el propósito de verificar el área real y orientar mejor el análisis en términos generales. Para cualquier formalización de tipo legal, un profesional deberá hacerse cargo de la verificación de los datos aquí suministrados. No se comprende la verificación de la información en el plano de catastro, por lo que los datos contenidos en el mismo se consideran como ciertos a menos que existan discrepancias claramente visibles con respecto a la realidad. De conformidad con los principios de prudencia que dicen que ante escenarios probablemente iguales, se eligirá aquel que arroje el menor resultado de avalúo, por lo cual, el área utilizada en los cálculos será la menor entre el catastro y registro de existir diferencia entre ambos.

El valuador declara no tener ningún interés presente, pasado o futuro en el bien, ni tampoco en el monto resultado en este informe. Datos tales como: planos de construcción, plano de catastro, edad del inmueble y otros suministrados por el cliente, se asumen como verdaderos y se verifican en sitio en forma general. Todas las medidas tomadas en sitio son aproximadas y se consideran exactas únicamente aquellas con planos de construcción reales y verificados.

Las características propias de las edificaciones existentes, tales como resistencia estructural, resistencia del suelo, comportamiento sísmico, estado de fundaciones, paredes ocultas, muros de retención y otros, no fueron analizados, ni se realizaron pruebas físicas, ni de laboratorio. De ser necesarias estas pruebas, se podrán realizar posteriormente, siempre que el cliente asuma el costo de las mismas y pague el correspondiente honorario por tal peritaje. El resultado de estos análisis podría afectar sensiblemente el resultado del presente informe.

Todos los datos legales del inmueble, deberán ser corroborados por un Notario Público en el momento de establecer cualquier gravamen o al hacer la operación de compra venta sobre el inmueble valorado.

Los resultados de la presente valoración son propiedad del soliitnate. La distribución parcial o total de este informe a terceros queda supeditada a la previa aprobación del propietario del bien valorado.

Todas las condiciones que afectan el valor, ya sean internas o externas, son válidas para el momento de llevar a cabo la visita. El valuador no podrá hacerse responsable por modificaciones que sufra el inmueble posterior a la fecha del avalúo.

AVALÚO DE FINCA URBANA

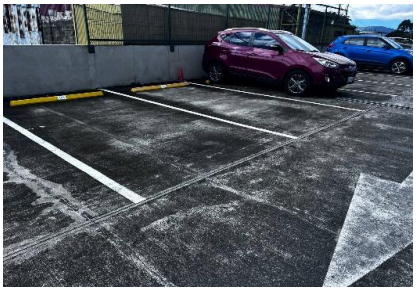
ORTOFOTOGRAFÍA SATELITAL

AVALÚO DE FINCA URBANA

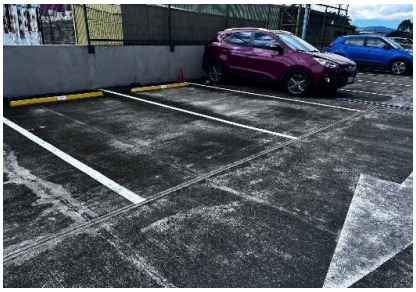
REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fotografía 1

Fotografía 2

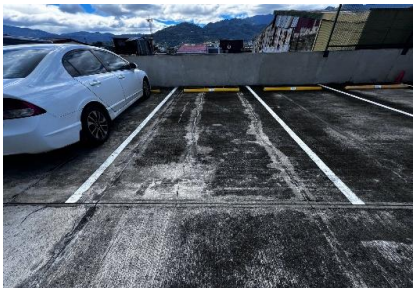


Fotografía 3

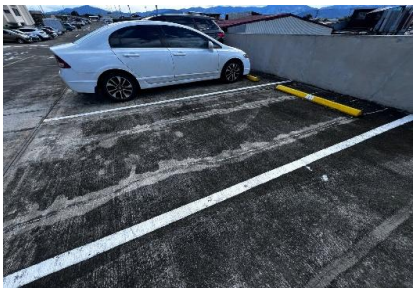


Fotografía 4

Fotografía 5



Fotografía 6



Fotografía 7

Fotografía 8

Fotografía 9

Fotografía 10

Fotografía 11

Fotografía 12

INFORME TÉCNICO

AVALÚO DE BIEN INMUEBLE

SJ-1867988-2015

12 de enero de 2025

Ing. José Manuel Blanco Mazariegos, MSc.

INGENIERÍA MAZARIEGOS S.R.L.
Goicoechea, San José, Costa Rica 1019-1000
Tels.: (506) 2240-1686 / (506) 8347-1927
jblancom@cfia.or.cr

AVALÚO DE FINCA URBANA

DATOS GENERALES

Fecha Avalúo	12-Jan-25	**Fecha Visita:**	5-Dec-24	**Tipo Avalúo**	Informativo	**T/C (prom.)=**	505.74
Solicitante	Financiera Desyfin S.A.					**Cédula Jurídica**	3-101-785273
Teléfono	2280-5786	**Valuador**	Ing. José Manuel Blanco Mazariegos, MSc. Cédula 1-1000-0156			**Registro CFIA**	IC-11196

INFORMACIÓN REGISTRAL

Matrícula	144573---F---000			**Plano**	SJ-1867988-2015	**Área Plano =**	2.00 m²
Provincia	1	**Cantón**	1	**Distrito**	10	**Área Registro =**	2.00 m²
San José		San José		Hatillo		**Lugar:**	Condomino Bambú Eco Urbano

Propietario Registral: FINANCIERA DESYFIN SOCIEDAD ANONIMA CEDULA JURIDICA 3-101-135871 DUEÑO DEL DOMINIO

Latitud (N)	**9°54'34.2"N**	**Dirección**	Condomino Bambú Eco Urbano C/ 36, Av. 52, 15 de Setiembre, Hatillo, San José, Costa Rica
Longitud (W)	84°05'39.8"W		

	Linderos Según Registro Nacional	**Observado en Sitio**
Norte	FINCA FILIAL FF-AP-505	APARTAMENTO
Sur	AREA COMUN LIBRE DE DUCTO Y AREA COUN CONSTRUIDA DE PASILLO	PASILLO
Este	FINCA FILIAL FF-AP-505	APARTAMENTO
Oeste	AREA COMUN CONSTRUIDA DE ESCALERA	ESCALERAS

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO

TERRENO CON UN CONDOMINIO COMPUESTO POR CIENTO VEINTIDOS FINCAS FILIALES, DE LAS CUALES NOVENTA Y SEIS ESTAN DESTINADAS A USO HABITACIONAL Y VEINTISEIS DESTINADAS A USO DE BODEGA EN PROCESO DE CONSTRUCCION
SITUADA EN EL DISTRITO 10-HATILLO CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:
NORTE : AREA COMUN LIBRE DE USO RESTRINGIDO DEL SECTOR RESIDENCIAL DESTINADA A ZONA VERDE, JUEGOS INFANTILES Y ACERA
SUR : AREA COMUN LIBRE DE USO RESTRINGIDO DEL SECTOR RESIDENCIAL DESTINADA A ZONA VERDE, JUEGOS INFANTILES Y ACERA
ESTE : AREA COMUN LIBRE DE USO RESTRINGIDO DEL SECTOR RESIDENCIAL DESTINADA A ZONA VERDE
OESTE : AREA COMUN LIBRE DE USO RESTRINGIDO DEL SECTOR RESIDENCIAL DESTINADA A ZONA VERDE Y JUEGOS INFANTILES

MIDE: SEIS MIL QUINIENTOS CUATRO METROS CON SESENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS
DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO:
CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL BAMBU EDIFICIO DOS EN FFMR UNO DEL CONDOMINIO RESIDENCIAL COMERCIAL Y DE OFICINAS BAMBU
CEDULA JURIDICA 3-109-704760 FINCAS FILIALES: 122
ADMINISTRADOR: SERVICIOS INTEGRADOS PARA CONDOMINIO L M & M SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-423219
PODER GENERALISIMO SIN LIMITE DE SUMA
PERIODO DEL 16 DE ENERO DE 2021 AL 22 DE SEPTIEMBRE DE 2025
INSCRITO POR: 2015-00418529-01 EL 04 DE NOVIEMBRE DE 2015

AREA TOTAL: OCHO MIL OCHOCIENTOS UN METROS CON CINCUENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS
AREA COMUN: DOS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS METROS CON OCHENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS
AREA PRIVADA: SEIS MIL QUINIENTOS CUATRO METROS CON SESENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS

IDENTIFICADOR PREDIAL:101100004042_M

RESUMEN DE LA VALORACIÓN DEL INMUEBLE

Descripción	Medida	Valor Unitario CRC	Valor Razonable CRC	Valor Razonable USD
Terrenos / /	2.00 m²	₡171,000.00	**₡342,000.00**	**$676.24**
Edificaciones / /	2.00 m²	₡233,879.00	**₡467,758.00**	**$924.90**
Obras Complementarias / /	0.00 m²	₡0.00	**₡0.00**	**$0.00**
	Valor total terrenos, edificaciones y mejoras:		**₡809,758.00**	**$1,601.13**

Valor en letras CRC **Ochocientos Nueve Mil Setecientos Cincuenta y Ocho Colones Con Cero Céntimos**

Valor en letras USD **Mil Seiscientos Un Dólares Con Trece Centavos**

Ing Civil José Manuel Blanco Mazariegos
Magíster en Valuación IC-11196
Cédula de Identidad 1-1000-0156

Firma

JOSE MANUEL BLANCO MAZARIEGOS (FIRMA)
Digitally signed by JOSE MANUEL BLANCO MAZARIEGOS (FIRMA)
Date: 2025.01.12 23:33:17 -06'00'

Firma Digital

AVALÚO DE FINCA URBANA

UBICACIÓN

Situación	Medianero	**Nivel Socioeconómico**	Medio	**Calle**	Asfalto	Buen Estado
Vía de Acceso	Primaria	**Uso**	Residencial	**Cordón**	Concreto	Buen Estado
Entorno	Urbano	**Nivel Sobre Calle**	0.00 m	**Aceras**	Concreto	Buen Estado

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Área	2.00 m²	**Frente**	0.95 m	**Fondo**	1.50 m	**Relación F/F =**	0.63
Topografía	Plana	**Vista Panorámica**	☐	**Forma**	Irregular	**Pendiente**	0.00%
Delimitación	Adecuada	**Tipo Suelo USCS**	CL Arcilla con poca capacidad para cambiar de volumen con cambios de humedad				

Tipo de Vía según ONT	**4**	Sectores residenciales, industriales y algunas zonas agropecuarias. Materiales: Asfalto, concreto y lastre. Otros: Permiten la circulación de todo tipo de vehículos.
Servicios 1 Según ONT	**4**	Con acera y con cordón de caño
Servicios 2 Segun ONT	**16**	Teléfono, alumbrado, electricidad y agua potable
Acceso a transporte público		Cercanía a paradas de taxis y autobuses
Acceso a internet		Medios físicos e inalámbricos
Alcantarillado y tratamiento de aguas servidas		Planta de tratamiento
Clase de Suelo (solo fincas rurales)		NO APLICA
Hidrología (solo fincas rurales)		NO APLICA

SERVICIOS Y FACILIDADES EN EL ENTORNO CERCANO

Servicio Eléctrico	☑	**Agua Potable**	☑	**Transporte Público**	☑	**Centros Comerciale**	☑
Alumbrado Público	☑	**Alcantarillado Pluvial**	☑	**Centros Recreativo**	☑	**Centros de Oficinas**	☑
Internet por Cable	☑	**Red Sanitaria**	☑	**Servicios de Salud**	☑	**Clíncas o EBAIS**	☑
Fibra Óptica	☑	**Tanque Séptico**	☐	**Centros Educativos**	☑	**Estación de Bombe**	15 min
Señal Celular		**Planta de Tratamient**	☑	**Facilidades Comun**	☑	**Recolección Basur**	0 m

ESTUDIO DE REGISTRO

Gravámenes y Anotaciones

SERVIDUMBRE TRASLADADA CITAS: 250-06668-01-0901-001

Restricciones

NINGUNA

Retiros de Ríos o Quebradas

NO APLICA

Observaciones Importantes

SE OBSERVA UNA PEQUEÑA BODEGA DE CONCRETO DE 2 METROS CUADRADOS SIN ACABADOS

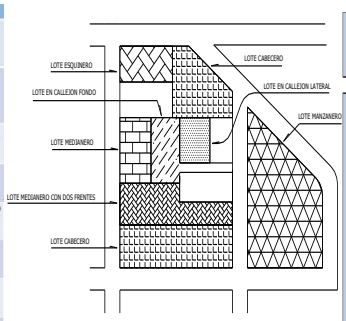
AVALÚO DE FINCA URBANA

PARÁMETROS PARA HOMOLOGACIÓN DE TERRENOS

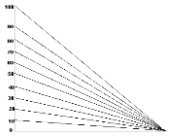
TIPO DE VÍA

TIPO DE VIA	DESCRIPCION
1	**Ubicación:** Sector más valioso y de mayor desarrollo comercial. **Materiales:** Asfalto, concreto, lastre, y otros. **Otros:** Tránsito denso, clasificación independientemente del material, estado y ancho, entre otros.
2	**Ubicación: Zonas comerciales de menor desarrollo, zonas industriales o algunas zonas residenciales de clasificación alta. Materiales: Asfalto**, concreto, lastre, y otros. **Otros: Tránsito** denso, clasificación independientemente del material, estado y ancho, entre otros.
3	**Ubicación:** Zonas de transición comercial-residencial o residencial e industrial. **Materiales:** Asfalto, concreto, lastre, y otros. **Otros: Características** de menor condición que la via 2.
4	**Ubicación:** Sectores residenciales, industriales y algunas zonas agropecuarias. **Materiales:** Asfalto, concreto y lastre. **Otros: Permiten** la circulación de too tipo de vehiculos.
5	**Ubicación:** Sectores residenciales, industriales y agropecuarios. Se incluyen alamedas. **Materiales:** Arenoso y material grueso. **Otros:** Permiten la circulación **a** todo tipo de vehiculos.
6	**Ubicación:** Generalmente en zonas agropecuarias. **Materiales:** Lastre, arenoso o de tierra. **Otros:** Permiten la circulación de vehiculos durante todo el año.
7	**Ubicación:** Generalmente en zonas agropecuarias. **Materiales:** Grueso, tierra o arcilla. **Otros:** Permiten la circulación de vehiculos **solo en época seca.**
8	**Ubicación:** Generalmente en zonas agropecuarias. **Materiales:** Tierra o arcilla. **Otros:** Permiten únicamente el paso de **carretas, bestias y peatones.**
9	**Ubicación:** Servidumbres de paso. **Materiales:** Tierra, arcilla, otros. **Otros: Vias** angostas.
10	**Ubicación:** Rios, canales, esteros o mar. **Otros:** Vía fluvial, único acceso al inmueble.
11	**Ubicación:** Vía férrea. **Otros:** Única vía de acceso al inmueble.

UBICACIÓN



PENDIENTE



SERVICIOS 1 y SERVICIOS 2

Servicios 1	1	Sin acera ni cordón de caño
	2	Sin acera y con cordón de caño
	3	Con acera y sin cordón de caño
	4	Con acera y con cordón de caño
Servicios 2	1	Sin servicios básicos
	2	Solo alumbrado público
	3	Solo teléfono
	4	Solo electricidad
	5	Solo agua potable
	6	Telefono y Alumbrado
	7	Electricidad y Alumbrado
	8	Alumbrado y agua potable
	9	Telefono y Electricidad
	10	Telefono y agua potable
	11	Electricidad y Agua potable
	12	Alumbrado, teléfono y electricidad
	13	Alumbrado, teléfono y agua potable
	14	Alumbrado,electricidad y agua potable
	15	Telefono, electricidad y agua potable
	16	Todos
Ubicación del lote	1	Lote Manzanero
	2	Lote Cabecero
	3	Lote Esquinero
	4	Medianero con dos frentes
	5	Medianero
	6	Callejón lateral
	7	Callejón fondo
	8	Lote en servidumbre

CONCLUSIÓN DEL VALOR RECOMEDNADO DEL TERRENO

ÁREA		VALOR UNITARIO ₡ / m²	VALOR TOTAL ₡	FACTOR PERITO	VALOR FINAL ₡	VALOR UNITARIO ₡	VALOR UNITARIO $
TERRENOS	2.00 m²	₡ 171,000.00	₡ 342,000.00	1.0000	₡ 342,000.00	₡ 171,000.00	$ 338.12

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO Y OFERTAS COMPARABLES

		COMPARABLE N° 1		COMPARABLE N° 2		COMPARABLE N° 3	
FOTOGRAFÍA DEL COMPARABLE							
LOCALIZACIÓN		Bambú Eco Urbano		Bambú Eco Urbano		Bambú Eco Urbano	
CONTACTO ó BASE DE DATOS		8313-4679		8876-5228		8821-3870	
VALOR TOTAL		₡750,000.00		₡750,000.00		₡750,000.00	
VALOR DE CONSTRUCCIONES		₡465,000.00		₡465,000.00		₡465,000.00	
VALOR TERRENO		₡285,000.00		₡285,000.00		₡285,000.00	
		N° 1	**Factor**	**N° 2**	**Factor**	**N° 3**	**Factor**
		VALOR N°1 ₡ / m²		**VALOR N°2 ₡ / m²**		**VALOR N°3 ₡ / m²**	
ATRIBUTOS DEL SUJETO A VALORAR		**₡142,500.00 /m²**		**₡142,500.00 /m²**		**₡142,500.00 /m²**	
Área	2.00	2.00	1.0000	2.00	1.0000	2.00	1.0000
Sobre Nivel **(solo # +)**	0.00	0.00	1.0000	0.00	1.0000	0.00	1.0000
Bajo Nivel **(solo # +)**	0.00	0.00	1.0000	0.00	1.0000	0.00	1.0000
Frente	0.95	0.95	1.0000	0.95	1.0000	0.95	1.0000
Regularidad **(m.r.c.)**	2.00	2.00	2.0000	2.00	1.0000	2.00	1.0000
Pendiente (%) (urbanos)	0%	0%	1.0000	0%	1.0000	0%	1.0000
Ubicación	5	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000
Servicios 1	4	4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000
Tipo de Vía	4	4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000
Clase de Suelo **(solo rural)**	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000
Hidrología **(solo rural)**	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000
Comercialización - Zona	1.00	1.00	1.0000	1.00	1.0000	1.00	1.0000
Negociación	1.00	0.90	0.9000	0.90	0.9000	0.90	0.9000
Factor de Homologación		**1.8000**		**0.9000**		**0.9000**	
Valores Homologados		**₡256,500.00 /m²**		**₡128,250.00 /m²**		**₡128,250.00 /m²**	

DESVIACION STANDARD **₡60,457.63 /m²**

VALOR PROMEDIO ₡/m² **₡171,000.00 /m²**

AVALÚO DE FINCA URBANA

INFORMACIÓN GENERAL

Nombre: BODEGA **Tipo de contrucción:** BODEGA

Uso: BODEGA **No. Niveles:** 1 **Frente:** 0.95 m **Fondo:** 1.50 m **Construido:** 2.00 m²

SISTEMA ESTRUCTURAL

Dirección X			Dirección Y		
☐ Marcos de acero	☐ Estructura mixta		☐ Marcos de acero	☐ Estructura mixta	
☑ Marcos de concreto	☐ Muros prefabricados		☑ Marcos de concreto	☐ Muros prefabricados	
☑ Muros de concreto	☐ Estructura de madera		☑ Muros de concreto	☐ Estructura de madera	
☐ Muros de mampostería	☐ Otro		☐ Muros de mampostería	☐ Otro	

Muros de mampostería CSCR	Cimentación CSC	Sistema de Entrepiso	Techos
☐ Integral	☑ Placas aisladas	☑ Concreto chorreado situ	☑ Concreto
☐ Confinada	☑ Placas corridas	☐ Viguetas prefabricadas	☐ Lámina HG
☐ Bloues de concreto 12x20x40 cm	☑ Losa flotante	☐ Losa multitubular	☐ Teja
☐ Bloues de concreto 15x20x40 cm	☐ Cimiento ciclópeo	☐ Sistema pretensado	☐ Otro_____
☐ Bloues de concreto 20x20x40 cm	☐ Pilotes	☐ Sistema postensado	
☐ Ladrillos o similar (especificar)	☐ Otro	☐ No aplica	
☐ Otro	☐ No se determinó		

Geometría en planta	Elevación
☐ Asimetría por muros, cubos, cargas	☐ Planta baja de doble altura
☐ Grandes aberturas, entrantes/salientes	☐ Muros no llegan a cimentación
☐ Geometría irregular en planta "L", "T", "H"	☐ Planta baja flexible
	☐ Columna corta
Retiros Aproximados: N.S.D.	☐ Importante masa en pisos superiores (piscina, etc.)
☐ Frente ☐ Lateral	☐ Reducción importante de área en pisos superiores
Posición en terreno ☑ Centro ☐ Fondo	

DETALLES DE SISTEMAS, MATERIALES Y ACABADOS

Bueno ✓ Intermedio ! Malo ✗

Estructura principal	Columnas Coladas	✓	Puerta externa		
Paredes exteriores	Concreto Armado	✓	Puertas internas		
Paredes interiores	Concreto Armado	✓	Marco Puertas		
Tapicheles			Cerrajería Interna		
Repellos			Cerrajería Externa		
Pisos	Concreto pulido	✓	Ventanas		
Entrepisos			Marco ventanas		
Cielos	Losa concreto	✓	Pila		
:structura de cubierta			Tapias		
Acabado Cubierta			Rodapié		
Instalación eléctrica			Cornisa		
Instalación cañería			Muebles		
Jardines			Enchapes		
ist. Aguas Residuales			Escaleras		
Losa sanitaria			Pasamanos		
Sistema pluvial			Aceras		
Pintura			Verjas		
Otros Sistemas			Estacionamiento		
Otros Sistemas			Otros 1		
Zona Recreativas			Otros 2		

AVALÚO DE FINCA URBANA

VALORACIÓN DE EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

Método de Depreciación Ross-Heidecke

Sección	Medida	VRN unitario ₡ / Ud	VRN ₡	VUT años	Edad años	Estado	Factor deprec.	Factor Estado	VNR ₡	VNR unit. ₡	VUR años
Edificaciones											
BODEGA	2.00 m²	₡ 250,000.00	₡ 500,000.00	120	9	B	0.9597	0.9748	₡ 467,758.00	₡233,879.00	112.26
Subtotal	***2.00 m²***		₡ 500,000.00						₡ 467,758.00		

Sección	Medida	VRN unitario ₡ / Ud	VRN ₡	VUT años	Edad años	Estado	Factor deprec.	Factor Estado	VNR ₡	VNR unit. ₡	VUR años
Obras Complementarias											
Subtotal	***0.00 m²***		₡ -						₡ -		

VALORACIÓN TERRENO Y CONSTRUCCIONES

Detalle	Medida	Valor Unitario Final	Valor Total CRC	Valor Total USD
Terreno	2.00m2	₡171,000.00	₡342,000.00	$676.24
Edificaciones	2.00m2	₡233,879.00	₡467,758.00	$924.90
Obras Complementarias	0.00m2	₡0.00	₡0.00	$0.00
	Total de Terreno, Mejoras y Construcciones:		***₡809,758.00***	***$1,601.13***

DEFINICIONES:

Medida: Dimensión de la construcción medida en metros, metros cuadrados u otras unidades
VRN unitario: Valor de Reposición Unitario Nuevo
VRN: Valor de Reposición Nuevo
VUT: Vida Útil Estimada del bien
Edad: Edad actual del bien
Estado: Estado de conservación del bien a criterio del perito
F. Deprec.: Factor de Depreciación
F. Estado: Factor de Estado
VNR: Valor Neto de Reposición (después de depreciación)
VUR: Vida Útil Remanente (después de depreciación)

ESTADO		FACTOR
Óptimo: Nuevo o casi nuevo	O	1.0000
Muy Bueno	MB	0.9997
Bueno	B	0.9748
Intermedio, amerita mantenimiento adicional	I	0.9191
Regular, amerita reparaciones	R	0.8190
Deficiente, amerita reparaciones considerables	D	0.6780
Malo, reparaciones estructurales	M	0.4740
Muy Malo, pero es posible reparar	MM	0.2780
En demolición	DM	0.0000

Método Ross-Heidecke

El Método Ross-Heidecke ha sido diseñado exclusivamente para calcular la depreciación en la valoración de construcciones, teniendo como ventaja sobre otros métodos que considera la edad y el estado de conservación de las mismas, lo que permite calcular un valor acorde con la realidad.

Depreciación por edad: se calcula con la siguiente fórmula:

$$D(\text{edad}) = \frac{1}{2}\left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2}\right)$$

$$V_A = V_N * \left[1 - \frac{1}{2}\left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2}\right)\right] * E$$

Donde:

$V_A = valor\ actual$
$V_N = valor\ de\ nuevo\ para\ la\ edificación$
$x = edad\ actual$
$n = vida\ útil\ probable$
$E = factor\ de\ bueno\ por\ estado$

OBSERVACIONES:

En aquellos casos en que el valuador realice la inspección de campo y determine que la obra a valorar está por alcanzar la vida útil o la sobrepasa, pero mantiene un estado de conservación aceptable, debido al mantenimiento recibido, puede aplicar su criterio y variarla estimando los años, que espera que dure la obra en las condiciones de conservación observadas, a partir de ese momento.

AVALÚO DE FINCA URBANA

PLANO CATASTRADO SJ-1867988-2015

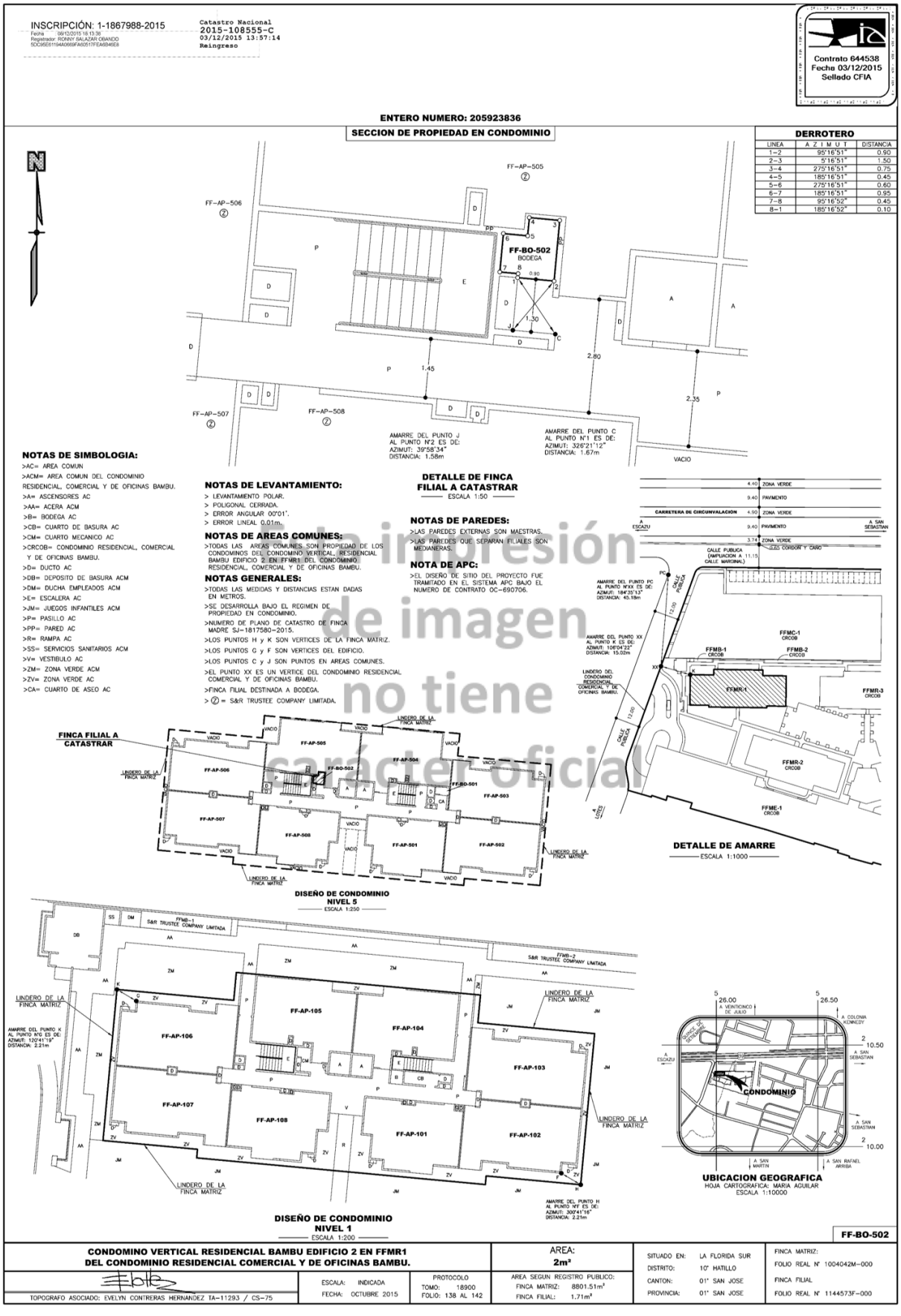


Imagen de impresión no tiene carácter oficial

AVALÚO DE FINCA URBANA

CONSIDERACIONES GENERALES

Para la valoración del terreno, se utilizó la base de datos propia, confeccionada a partir de la investigación y análisis de las distintas zonas, además de visita al lugar, preguntas en sitio y llamadas telefónicas a propiedades en venta dentro del área en estudio. No se asume responsabilidad de la información suministrada, puesto que es brindada por terceros. Sin embargo se realiza una depuración basada en el rango estadísitico de operación.

Para el cálculo de la valoración de las diferentes edificaciones y obras adicionales, se toma como base el área de las distintas partes del inmueble y su valor unitario por metro cuadrado como si se tratara de una obra nueva, ésta se deprecia de acuerdo a la edad de construcción del inmueble y se corrige (aumentando o disminuyendo) el valor final, de acuerdo al mantenimiento o estado que presenta la edificación. Dicho proceso se basa en el método de ROSS-HEIDECKE para la depreciación, todo acorde con la normativa de la ONT del Ministerio de Hacienda.

Se indican condiciones descriptivas generales del terreno valorado, como pendientes, taludes u obras de retención, cercanías a cuerpos de agua en sitio, sin embargo, no somos responsables por condiciones deficientes del terreno no visibles al momento de la visita, ni se podrá emitir criterio técnico sobre obras de estabilización existentes como muros de gaviones o muros de retención.

El valuador indicará sobre la cercanía con cuerpos de agua, sin embargo, no emitirá criterio técnico sobre posibilidades de inundación, salvo que al momento de la visita se encuentre evidencia clara de que la propiedad esta en este tipo de riesgo.

La evaluación de las condiciones del sistema eléctrico están sujetas a las condiciones de acceso al momento de la visita, por lo tanto, no es posible asegurar una verificacióncompleta del mismo, por lo anterior en ninguna valoración será posible certificar que el sistema eléctrico se encuentra completamente entubado.

Este informe contempla estudio del Registro Nacional de la propiedad, el cual se realiza con el propósito de verificar el área real y orientar mejor el análisis en términos generales. Para cualquier formalización de tipo legal, un profesional deberá hacerse cargo de la verificación de los datos aquí suministrados. No se comprende la verificación de la información en el plano de catastro, por lo que los datos contenidos en el mismo se consideran como ciertos a menos que existan discrepancias claramente visibles con respecto a la realidad. De conformidad con los principios de prudencia que dicen que ante escenarios probablemente iguales, se eligirá aquel que arroje el menor resultado de avalúo, por lo cual, el área utilizada en los cálculos será la menor entre el catastro y registro de existir diferencia entre ambos.

El valuador declara no tener ningún interés presente, pasado o futuro en el bien, ni tampoco en el monto resultado en este informe. Datos tales como: planos de construcción, plano de catastro, edad del inmueble y otros suministrados por el cliente, se asumen como verdaderos y se verifican en sitio en forma general. Todas las medidas tomadas en sitio son aproximadas y se consideran exactas únicamente aquellas con planos de construcción reales y verificados.

Las características propias de las edificaciones existentes, tales como resistencia estructural, resistencia del suelo, comportamiento sísmico, estado de fundaciones, paredes ocultas, muros de retención y otros, no fueron analizados, ni se realizaron pruebas físicas, ni de laboratorio. De ser necesarias estas pruebas, se podrán realizar posteriormente, siempre que el cliente asuma el costo de las mismas y pague el correspondiente honorario por tal peritaje. El resultado de estos análisis podría afectar sensiblemente el resultado del presente informe.

Todos los datos legales del inmueble, deberán ser corroborados por un Notario Público en el momento de establecer cualquier gravamen o al hacer la operación de compra venta sobre el inmueble valorado.

Los resultados de la presente valoración son propiedad del soliitnate. La distribución parcial o total de este informe a terceros queda supeditada a la previa aprobación del propietario del bien valorado.

Todas las condiciones que afectan el valor, ya sean internas o externas, son válidas para el momento de llevar a cabo la visita. El valuador no podrá hacerse responsable por modificaciones que sufra el inmueble posterior a la fecha del avalúo.

AVALÚO DE FINCA URBANA

ORTOFOTOGRAFÍA SATELITAL

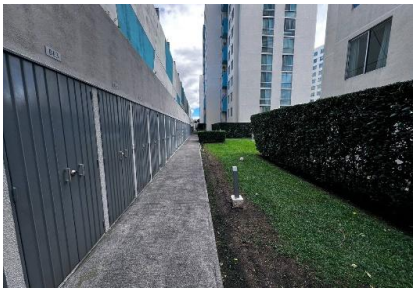
AVALÚO DE FINCA URBANA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

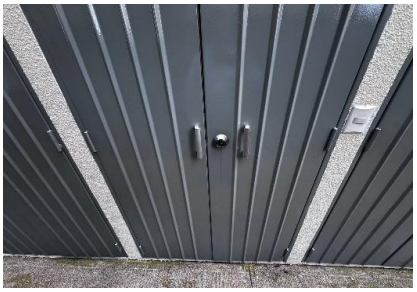
Fotografía 1

Fotografía 2

Fotografía 3



Fotografía 4



Fotografía 5

Fotografía 6

Fotografía 7

Fotografía 8