

Cliente	FAYEZ JOSE TOUMA DUNO
Propósito	GARANTÍA HIPOTECARIA
Monto Crédito	104.262,00 Dólares
Fechas	Informe: 21/04/2026 Vista de campo: 20/04/2026
Proveedor	Grupo TECNO



Provincia	SAN JOSÉ
Cantón	SAN JOSE
Distrito	SAN SEBASTIÁN
Proyecto	SKY HOUSE
Desarrollador	RC INMOBILIARIA

Información del Inmueble

Información registral y catastral

Finca	Área Registro	Gravámenes	Anotaciones	Número de Plano	Área Catastro
1-249753-F	45,01 m ²	NO	NO		45,01 m ²
1-249401-F	14,30 m ²	NO	NO		14,30 m ²
Área Total	59,31 m²			Área Total	59,31 m²



Características principales

Tipo de zona	SECTOR URBANO RESIDENCIAL	Servicios básicos	Disponibles
Tipo de acceso	CALLE PUBLICA	Existen Riesgos	NO
Topografía			
Forma terreno			

Edificación principal

Descripción	APARTAMENTO
Tipo de edificación	AP - Edificios de apartamentos
Uso actual	RESIDENCIAL
Estado de conservación	Óptimo
Edad estimada (Años)	0,00
Superficie Construida	59,31 m ²
Distribución Aposentos	La edificación cuenta con: 1 sala , 1 baño , 1 comedor , 1 cocina , 2 dormitorio , 1 balcon , 1 área de pilas



Resumen de valoración

Componente	Valor en Colones	Valor en Dólares
VALOR ACTUAL DEL TERRENO Y EDIFICACIONES	¢ 71.184.158,55	\$ 155.207,04
Tipo de Cambio Utilizado: ¢ 458,64		

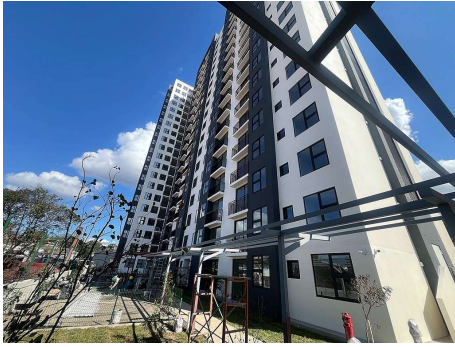
Liquidez y deseabilidad

Liquidez	MEDIANA - ALTA	Se estima que el inmueble se puede liquidar en una plazo aproximado de un año, pero difícilmente en menos de seis meses.
Deseabilidad	MEDIANA - ALTA	Mercado activo, existen compradores potenciales sin embargo la comercialización podría superar los 9 o 12 meses.

Resultado y Recomendación

CONDICIONADO	El inmueble es apto como garantía hipotecaria hasta tanto se presenten los planos catastrados que definan las fincas.
CONDICIONADO	

- La vigencia de este avalúo estará determinada por la Política de Crédito del BAC; sin embargo, se recomienda realizar visitas de seguimiento y control al menos cada año a partir de su fecha de realización, para garantizar la actualización de los datos y valores contenidos en él, así como el cumplimiento del Acuerdo del Superintendente SUGEF A-001 "LINEAMIENTOS GENERALES PARA LA APLICACIÓN DEL REGLAMENTO PARA LA CALIFICACIÓN DE DEUDORES ACUERDO CONASSIF 14-21"
- La empresa valuadora y/o el(los) profesional(es) responsable(s) de este avalúo declaran no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo.
- No se realizaron pruebas físicas de ingeniería, por lo que no se asume responsabilidad por la resistencia y durabilidad de las obras valoradas, ni por el funcionamiento de los distintos sistemas que en ellas operan.
- No se realizaron estudios geotécnicos o estructurales detallados, ni análisis de laboratorio sobre la calidad de materiales o capacidad de soporte de los suelos; dado lo anterior, no es posible asegurar su estabilidad o permanencia.
- La empresa valuadora y/o el(los) profesional(es) responsable(s) de este avalúo no asumen ninguna responsabilidad por las condiciones no aparentes u ocultas de los bienes valorados.
- El trabajo no comprende la verificación de la información suministrada en el plano catastrado, por lo que los datos contenidos en el mismo se consideran como ciertos a menos que exista discrepancia evidente respecto a la realidad la cual se informará de manera oportuna.
- La documentación registral es para uso informativo y cualquier observación que se haga sobre la misma es de carácter técnico (desde la perspectiva del valuador). Por lo tanto, el notario encargado de elaborar la escritura es el profesional idóneo para investigar y pronunciarse sobre los alcances legales de cualquier anotación o restricción que pudiese afectar el bien.
- El avalúo se expresa en colones por ser la moneda de curso legal del país y se advierte que los bienes tasados no necesariamente se revaloran conforme al diferencial cambiario.
- El objeto del avalúo es la determinación de valor de los bienes, por lo tanto para efectos de aseguramiento la empresa comercializadora debería inspeccionar el inmueble para determinar el cumplimiento de las directrices de la aseguradora en esa materia.
- Se toma como referencia el tipo de cambio de venta establecido por el Banco Central de Costa Rica a la fecha de visita del inmueble.
- El objetivo del presente informe es para fines hipotecarios o transaccionales, por lo que de utilizarse para fines de aseguramiento podrían requerirse consideraciones adicionales que no son el propósito de esta valoración.
- Para la realización del presente informe no se suministró el permiso de uso del suelo, por lo que el valuador, ni la empresa valuadora, asumen responsabilidad por restricciones, limitaciones, inconsistencias, etc. relacionadas con lo que pueda detallar dicho permiso en relación con el inmueble valorado.



TORRE



APARTAMENTO



COCINA



SALA-COMEDOR



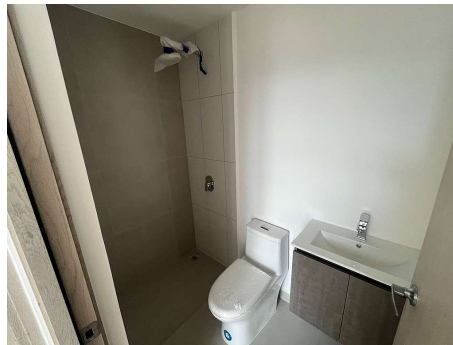
BALCON



PILAS



HABITACION



BAÑO



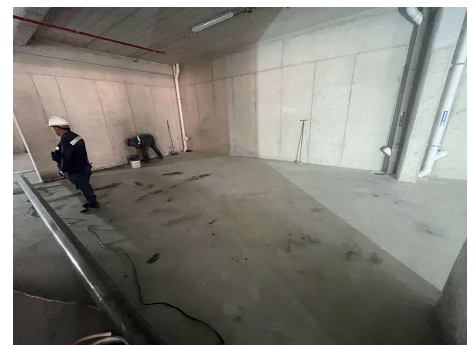
HABITACION



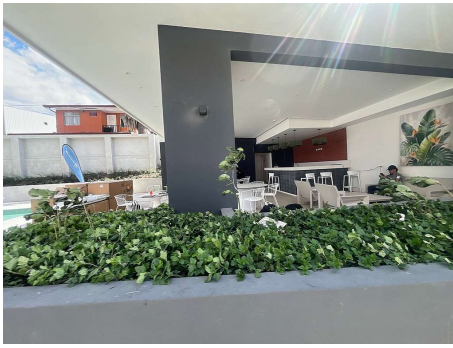
CAJA DE BREAKERS



PERITO



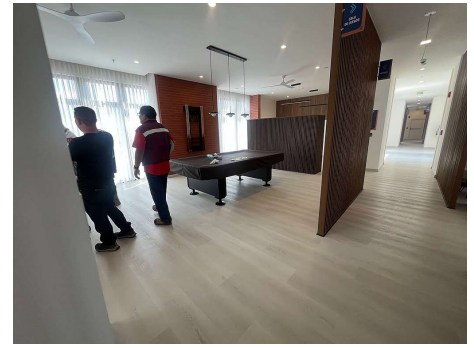
PARQUEO ASIGNADO



AREA COMUN



AREA COMUN



AREA COMUN



AREA COMUN



AREA COMUN



AREA COMUN