

AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - Dirección de Recursos Materiales		214-3010401303450F-2019-C	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Administración de bienes			
NOMBRE SOLICITANTE					
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4000001021			
NOMBRE EXDEUDORA					
Grupo Orosi Sociedad Anónima		Número 6914-30			
NOMBRE PROPIETARIA					
Banco Improsa Sociedad Anónima		Céd. Jurídica 3101079006		Proporción de Derechos 100%	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:		03 - CARTAGO			
Cantón:		01 - CARTAGO			
Distrito:		04 - SAN NICOLAS			
Localidad:		Loyola			
DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO					
Del COVAO, 200 metros oeste y 200 metros norte, a final de calle pública.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca Filial		Id. Predial Finca Matriz:		3010400037660M	
Según el Registro y el Plano		Id. Predial Finca Madre:		30104024740400	
FINCA FILIAL N° 121		Factor de Copropiedad:		0.0035720	
Plano de catastro N° C-1893403-2016				Otras Áreas m2	
Identificador Predial 3010401303450F		161.00 m2		Finca Madre: 70,416.00	
Diferencia de medidas Porcentaje: 0.01%		161.02 m2		Finca Matriz: 70,416.00	
Escritura constitutiva - Demasía:		0.02 m2		Áreas Privativas: 44,567.88	
TIPO DE CONDOMINIO Horizontal		NO		Áreas Comunes: 25,484.12	
¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES?		De Lotes Habitacionales			
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢23,927,659.00			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢0.00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢23,927,659.00			
VALOR EN LETRAS:		VEINTITRES MILLONES NOVECIENTOS VEINTISIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE COLONES 00/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:		12 meses		Ámbito mínimo de mercado potencial Local	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SI					
OBSERVACIONES GENERALES		El bien es satisfactoria garantía de crédito.			
Nombre del Perito Randy Antonio Umaña Picado					
Tipo de Profesional Ingeniero forestal		Firma del Perito			
Número de registro 7086		Emp. no aplica		Identificación N° 113340390	
Nombre de la empresa		Ingenieros Umaña			
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección: 11 mayo 2019		Fecha informe: 21 mayo 2019		83359110	
Números telefónicos para contacto		sacoglottis@gmail.com			
Correo electrónico / Dirección WEB					

AVALÚO DEL TERRENO						214-3010401303450F-2019-C					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1Factor		2Factor		3Factor		4Factor		5Factor	
VALOR €/m2		112,600.00		182,951.53		0.00		0.00		0.00	
Área	161.02	150	0.9769	150	0.9769	1.0000		1.0000		1.0000	
Frente	11.17	8	1.0870	8	1.0870	1.0000		1.0000		1.0000	
Ubicación	3	5	1.0523	5	1.0523	1.0000		1.0000		1.0000	
Negociación	-	10%	0.9000	10%	0.9000	1.0000		1.0000		1.0000	
Factor de Homologación		1.0057		1.0057		1.0000		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		113,242.77		183,995.90							
NO HAY FACTORES APLICADOS A NINGUNA SECCIÓN DEL TERRENO											
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€148,619 /m2			Valor ajustado	€148,619 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1.0000			Área	161.00 m2			€/ m2			
VALOR UNITARIO FINAL						€148,619.00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€23,927,659.00					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	calle privada					Vía habilitada para todo tipo de vehículo					
SUR	finca filial 40-A					En verde					
ESTE	calle privada					Vía habilitada para todo tipo de vehículo					
OESTE	finca filial 38-A					Residencial					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
PRECISIÓN 5.00 m											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
-	508,169					1,092,530					1,525
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Condominio San Ignacio, filial 15-E. Vivienda de 117 m², tipología VC03, tasada en €38.610.000. Precio: €55.500.000.				Oferta		Marta Salas 88243677			21/05/2019	
					Coordenadas		Este	508,035	Norte	1,092,562	
2	Condominio San Ignacio. Vivienda de 166,3 m², tipología VC04, tasada en €63.194.000. Precio: €90.636.730.				Oferta		Natalia 22828017			21/05/2019	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-3010401303450F-2019-C			
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS				
Tipo de ruta	Camino no clasificado		Caño	SÍ	Sistema Sanitario	Planta de tratamiento	
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	SÍ	
Ancho de vía	10.00 m		Cordón	SÍ			
Acera	SÍ		ACCESO A LA FINCA			Calle privada	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS					DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	JASEC	Internet por Cable	SÍ	ICE	Clase social	Media Alta
Alumbrado	SÍ	JASEC	Jardines y Parques	SÍ	a 10 m	Clase social zonas cercanas	Media Baja
Electricidad	SÍ	JASEC	Transporte Público	SÍ	a 300 m	Densidad poblacional	Media
Agua Potable	SÍ	JASEC	Edificios Comerciales	SÍ	a 100 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	todos	Recolección de basura	SÍ			
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	a 100 m		Residencial
Medidores instalados			Ninguno				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS							
Frete principal:	11.17 m		Nivel sobre calle:		0.00 m		
Fondo:	14.42 m		Pendiente %		0		
Relación:	1.3		Tipo de vía:		4		
Servicios	S1	4	Ubicación:		Esquinero		
	S2	16					
RIESGOS POTENCIALES							
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:					NO		
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:					Óptimo		
Cuerpo de agua cerca		No	Distancia		-	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía		Plana	Pendiente		No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA							
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 97.00%							
AFECTACIONES DEL BIEN							
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
09/05/2019		Hay un solo gravamen: servidumbre trasladada. No se encontró afectación sobre la funcionalidad física del bien sujeto.					
OBSERVACIONES							
El bien presenta un uso meramente residencial, al igual que su entorno inmediato.							

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-3010401303450F-2019-C

Frente del bien y entorno



Calle privada



Áreas comunes



Entrada al condominio



Vista aérea



Valuador



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

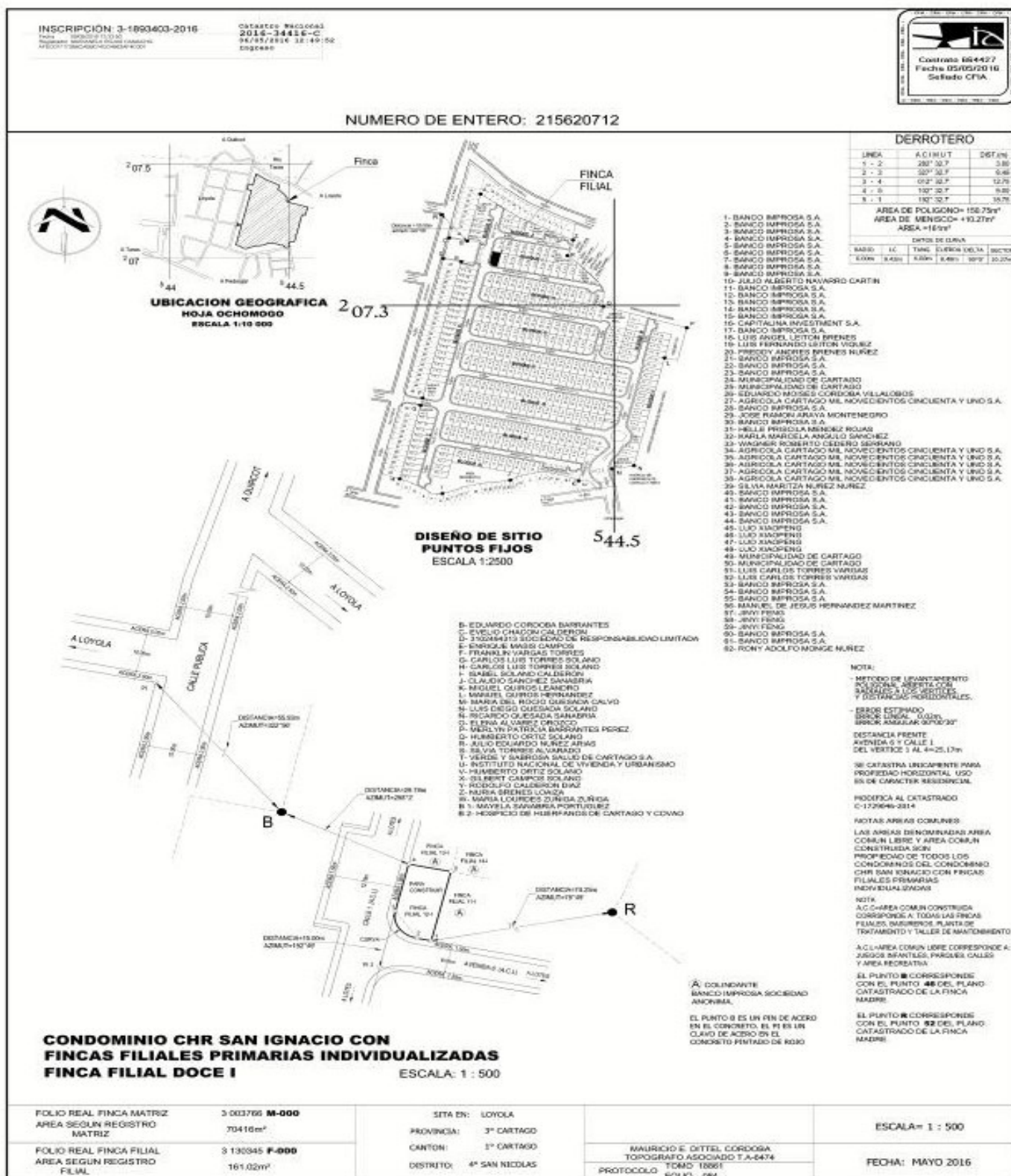
1



2



214-3010401303450F-2019-C



ESTUDIO de REGISTRO

214-3010401303450F-2019-C

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 130345--F-000

PROVINCIA: CARTAGO **FINCA:** 130345 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: F **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO 12 DEL BLOQUE I, APTA PARA
CONSTRUIR QUE SE DESTINARA A USO HABITACIONAL LA CUAL PODRA TENER UNA ALTURA MAXIMA DE
2 PISOS
**SITUADA EN EL DISTRITO 4-SAN NICOLAS CANTON 1-CARTAGO DE LA PROVINCIA DE
CARTAGO**
LINDEROS:
NORTE : FINCA FILIAL 13-I
SUR : AVENIDA SEIS
ESTE : FINCA FILIAL 11-I
OESTE : CALLE UNO
MIDE: CIENTO SESENTA Y UN METROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 0.3572
VALOR MEDIDA: 0.3572
PLANO:C-1893403-2016

ANTECEDENTES DE LA FINCA:
FINCA DERECHO INSCRITA EN
300003766M 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 20,084,356.26 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO DOLARES CON TREINTA Y
SIETE CENTAVOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2019-00160233-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 10 DE MAYO DE 2019

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 263-07835-01-0901-001
FINCA REFERENCIA 300061352 000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 10-05-2019 a las 13:40 horas

ESTUDIO de REGISTRO de FINCA MATRIZ

214-3010401303450F-2019-C

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 3766--M-000

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 3766 DUPLICADO: HORIZONTAL: M DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

FILIALES: SI HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UN CONDOMINIO COMPUESTO POR 293 FFPI APTAS PARA CONSTRUIR QUE SE DESTINARAN A USO HABITACIONAL LAS CUALES TENDRAN UNA ALTURA DE DOS NIVELES CADA UNA DIVIDIDO EN 11 BLOQUES IDENTIFICADOS CADA UNO CON LAS LETRAS DE LA LETRA A HASTA LA LETRA

SITUADA EN EL DISTRITO 4-SAN NICOLAS CANTON 1-CARTAGO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO

FINCA UBICADA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : RESTO RESERVADO, ENRIQUE GOMEZ NAVARRO, JORGE QUIROS VEGA, SONIA MONGE, XINIA ARTAVIA, GEOVANNA GOMEZ

SUR : DIGNA VALVERDE, MAYELA SANABRIA, OSCAR ALVARADO, JOSEFA VEGA, NURIA BRENES, GILBERTH CAMPOS, MUNICIPALIDAD DE CARTAGO, GUILLERMO ULLOA, SILVIA TORRES, JULIO NUÑEZ, RAFAEL OREAMUNO, HUMBERTO ORTIZ, THEMA PEREZ, ELENA ALVAREZ, HUMBERTO QUESADA, MARIELOS Y OTROS

ESTE : HOSPICIO DE HUERFANOS DE CARTAGO Y COVAO

OESTE : CALLE PUBLICA

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO:

CONDOMINIO CHR SAN IGNACIO CON FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS

CEDULA JURIDICA 3-109-686221 **FINCAS FILIALES:** 293

ADMINISTRADOR: SERCOND SERVICIOS DE ADMINISTRACION DE PROPIEDADES EN CONDOMINIO SOCIEDAD ANONIMA

CEDULA JURIDICA 3-101-631145

PODER GENERALISIMO SIN LIMITE DE SUMA

PERIODO DEL 02 DE JUNIO DE 2018 AL 02 DE JUNIO DE 2023

INSCRITO POR: 20140019480001 EL 04 DE SEPTIEMBRE DE 2014

AREA TOTAL: SETENTA MIL CUATROCIENTOS DIECISEIS METROS CUADRADOS

AREA COMUN: VEINTICINCO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO METROS CON DOCE DECIMETROS CUADRADOS

AREA PRIVADA: CUARENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS SESENTA Y SIETE METROS CON OCHENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS

PLANO: NO SE INDICA

IDENTIFICADOR PREDIAL: 301040003766_M

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
3-00247404 001 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: NO VALUADO

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 263-07835-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 300061352 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 21-05-2019 a las 17:44 horas

ESTUDIO de REGISTRO de FINCA MADRE

214-3010401303450F-2019-C

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 247404---000

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 247404 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: NO ESPECIFICADA

SITUADA EN EL DISTRITO 4-SAN NICOLAS CANTON 1-CARTAGO DE LA PROVINCIA DE
CARTAGO

FINCA UBICADA EN ZONA CATASTRADA

MIDE: SETENTA MIL CUATROCIENTOS DIECISEIS METROS CUADRADOS

PLANO:C-1729046-2014

IDENTIFICADOR PREDIAL:301040247404__

*** FUE CERRADA ***

TRASLADADA AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, FINCA MATRIZ CARTAGO-3766- -M

VALOR FISCAL: NO CONSTA

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 263-07835-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 300061352 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 21-05-2019 a las 17:47 horas

FORMULARIO sobre SERVICIOS PÚBLICOS

214-3010401303450F-2019-C

DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y COMPRAS
Unidad de Soporte técnicoFORMULARIO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE BIENES TEMPORALES
DEL BNCR

Por favor ingresar los siguientes datos referentes a los servicios públicos de agua potable y electricidad de los bienes temporales del Banco Nacional de Costa Rica. |

Servicio de agua potable

Posee servicio activo: Sí ☐ No ☒

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. _____

Nombre del proveedor del servicio: Municipalidad de CartagoNúmero telefónico del proveedor: 25504400Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: 469530Nombre del abonado: Steven Figueroa Loría

Observaciones: _____

Servicio eléctrico

Posee servicio eléctrico activo: Sí ☐ No ☒

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. _____

Nombre del proveedor del servicio: JASECNúmero telefónico del proveedor: 25506800Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: 02365760Nombre del abonado: Steven Figueroa Loría

Observaciones: _____