

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	Proporción de Derechos		
Banco Improsa Sociedad Anónima	Céd. Jurídica 3101079006	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 Según	la Finca Filial el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Matriz: Id. Predial Finca Madre:	3010400037660M 30104024740400
FINCA FILIAL N°	12I	Factor de Copropiedad:	0.0035720 Otras Áreas m2
Plano de catastro N°	C-1893403-2016 161.00 m2		
Identificador Predial	3010401303450F 161.02 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.01%	Áreas Privativas: 44,567.88
Escrutina constitutiva	- Demasía:	0.02 m2	Áreas Comunes: 25,484.12
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal	De Lotes Habitacionales	
¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES? NO			
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			SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	El bien es satisfactoria garantía de crédito.		
Nombre del Perito	Randy Antonio Umaña Picado		
Tipo de Profesional	Ingeniero forestal		
Número de registro	7086	Emp. <u>no aplica</u>	Firma del Perito 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
Números telefónicos para contacto	83359110		
Correo electrónico / Dirección WEB	sacoglottis@gmail.com		

AVALÚO DEL TERRENO					214-3010401303450F-2019-C								
Características		TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
		COMPARABLES											
Característica	SUJETO	1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor							
VALOR €/m ²		112,600.00	182,951.53	0.00	0.00	0.00							
Área	161.02	150	0.9769	150	0.9769	1.0000							
Frente	11.17	8	1.0870	8	1.0870	1.0000							
Ubicación	3	5	1.0523	5	1.0523	1.0000							
Negociación	-	10%	0.9000	10%	0.9000	1.0000							
Factor de Homologación		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 /m ²	Valor ajustado	€148,619 / m ²	Valor unitario Mejoras al Terreno									
Factor secciones	1.0000	Área	161.00 m ²	€0 / m ²									
VALOR UNITARIO FINAL													
VALOR TOTAL DEL TERRENO													
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 m ² , 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 m ² , 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
Material	Asfalto	Cuneta	NO	Planta de tratamiento
Ancho de vía	10.00 m	Cordón	SÍ	Alcantarillado pluvial
Acera	SÍ			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	Residencial
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 100 m	
Medidores instalados		Ninguno		
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS				
Frente 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, anclajes, 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%				
AFFECTACIONES DEL BIEN				
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
FECHA ESTUDIO				
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



PLANO de CATASTRO

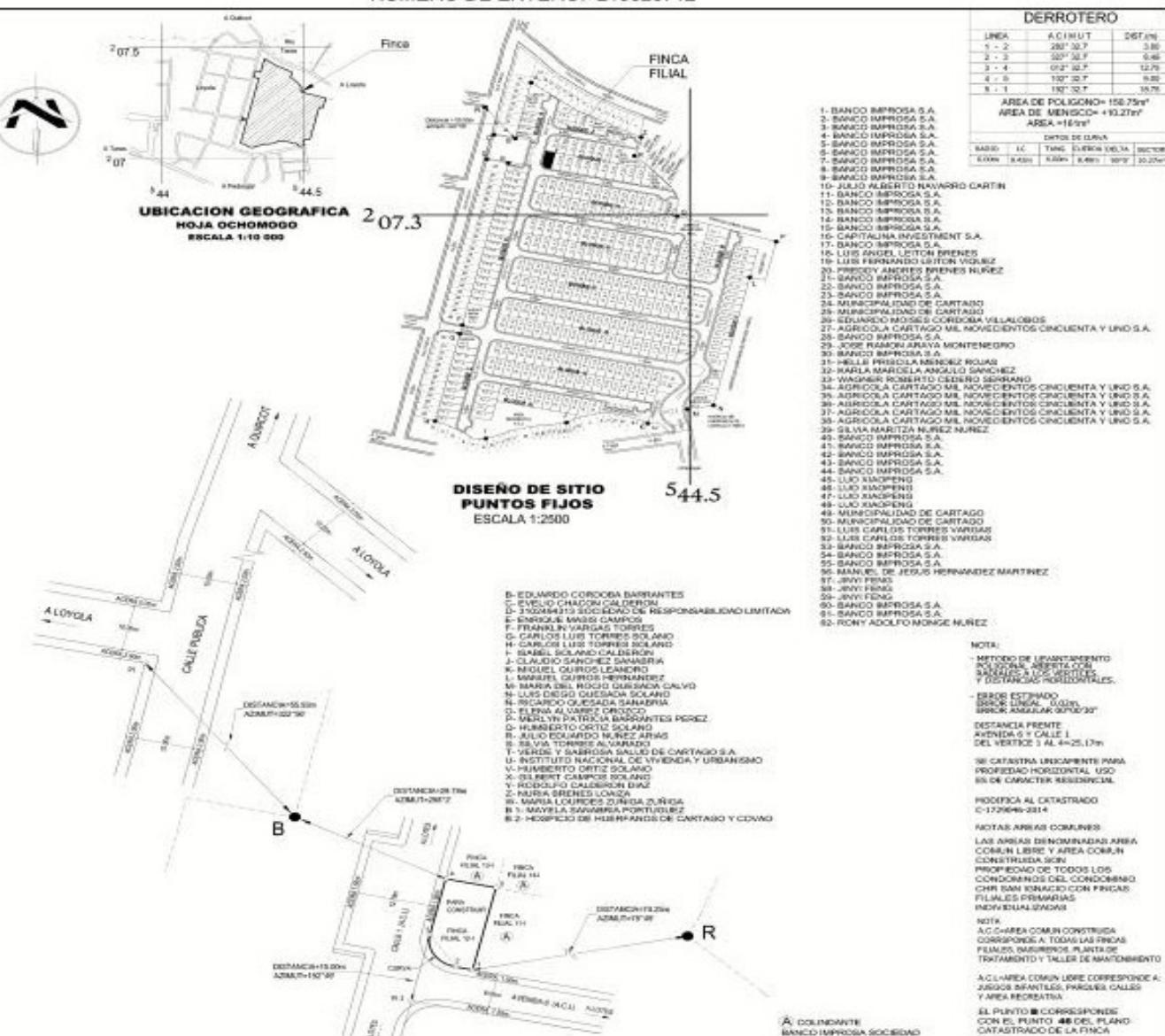
214-3010401303450F-2019-C

INSCRIPCION: 3-1890400-2016
 FINCA: 1890401303450F-2019-C
 REFERENCIA: 214-3010401303450F-2019-C
 AREA: 1890401303450F-2019-C

CATASTRO: FINCAS.
 FINCA: 1890401303450F-2019-C
 REFERENCIA: 214-3010401303450F-2019-C
 AREA: 1890401303450F-2019-C



NUMERO DE ENTERO: 215620712


**CONDONINIO CHR SAN IGNACIO CON
 FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS
 FINCA FILIAL DOCE I**

ESCALA: 1 : 500

FOLIO REAL FINCA MATRIZ: AREA SEGUN REGISTRO MATRIZ	3 003766 M-000 70416m ²	SITA EN: LOYOLA PROVINCIA: 3 ^º CARTAGO CANTÓN: 3 ^º CARTAGO DISTRITO: 4 ^º SAN NICOLAS	MAURICIO E. DITTEL CORDOZA TOPOGRAFO ASOCIADO T.A-6474 PROTÓCOLO TDMD 18861 FOLIO 004	ESCALA: 1 : 500
FOLIO REAL FINCA FILIAL: AREA SEGUN REGISTRO FILIAL	3 130345 F-000 161.02m ²			FECHA: MAYO 2016

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 **DUP利CADO:** HORIZONTAL: M **DERECHO:** 000**SEGREGACIONES:** NO HAY
FILIALES: SI HAY**NATURALEZA:** TERRENO CON UN CONDOMINIO COMPUSTO 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 **DUPPLICADO:** HORIZONTAL: DERECHO: 000
NATURALEZA: NO ESPECIFICADA **SEGREGACIONES:** NO HAY
**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 técnico**FORMULARIO 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 potablePosee 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 Cartago

Número telefónico del proveedor: 25504400

Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: 469530

Nombre del abonado: Steven Figueroa Loría

Observaciones:

Servicio eléctricoPosee 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: JASEC

Número telefónico del proveedor: 25506800

-

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: 02365760

Nombre del abonado: Steven Figueroa Loría

Observaciones: