

AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - Dirección de Recursos Materiales		214-3010401301820F-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 6914-63			
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		la Finca Filial		Id. Predial Finca Matriz:	
Según		el Registro y el Plano		Id. Predial Finca Madre:	
FINCA FILIAL N°		28D		Factor de Copropiedad:	
Plano de catastro N°		C-1774594-2014		150.00 m2	
Identificador Predial		3010401301820F		150.00 m2	
Diferencia de medidas		Porcentaje:		0.00%	
Escritura constitutiva		-		Demasía:	
TIPO DE CONDOMINIO		Horizontal		De Lotes Habitacionales	
¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES?		NO			
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢19,949,700.00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0.00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢19,949,700.00	
VALOR EN LETRAS:		DIECINUEVE MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS COLONES			
00/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		12 meses		Ámbito mínimo de mercado potencial	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0.00		Local	
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		Firma del Perito	
Número de registro		7086		Identificación N°	
Nombre de la empresa		Emp. no aplica		113340390	
		Ingenieros Umaña			
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		11 mayo 2019		Fecha informe:	
Números telefónicos para contacto				21 mayo 2019	
Correo electrónico / Dirección WEB				83359110	
		sacoglottis@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO						214-3010401301820F-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	150		150	1.0000	150	1.0000	1.0000		1.0000		1.0000	
Frente	8		8	1.0000	8	1.0000	1.0000		1.0000		1.0000	
Ubicación	5		5	1.0000	5	1.0000	1.0000		1.0000		1.0000	
Negociación	-		10%	0.9000	10%	0.9000	1.0000		1.0000		1.0000	
Factor de Homologación			0.9000		0.9000		1.0000		1.0000		1.0000	
Valores Homologados			101,340.00		164,656.38							
NO HAY FACTORES APLICADOS A NINGUNA SECCIÓN DEL TERRENO												
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo		€132,998 /m2	Valor ajustado		€132,998 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones		1.0000	Área		150.00 m2		€0 / m2					
VALOR UNITARIO FINAL						€132,998.00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€19,949,700.00						
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				214-3010401301820F-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:	8.00 m		Nivel sobre calle:		0.00 m		
Fondo:	18.75 m		Pendiente %		0		
Relación:	2.3		Tipo de vía:		4		
Servicios	S1	4	Ubicación:		Medianero		
	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

214-3010401301820F-2019-C

Frente del bien y entorno



Calle privada



Áreas comunes



Entrada al condominio



Vista aérea



Valuador



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1

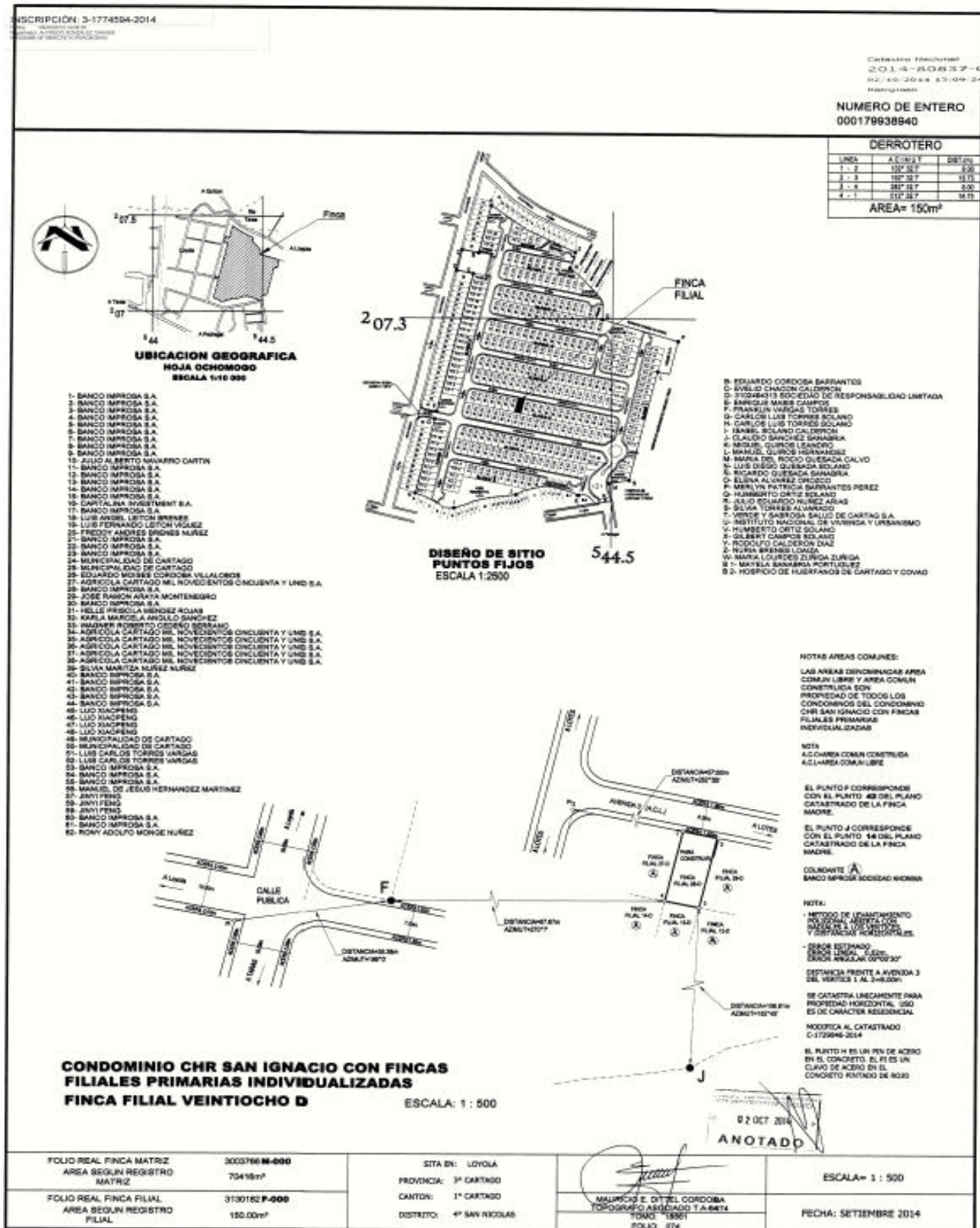


2



PLANO de CATASTRO

214-3010401301820F-2019-C



ESTUDIO de REGISTRO

214-3010401301820F-2019-C

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 130182--F-000

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 130182 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO 28 DEL BLOQUE D, 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 : AVENIDA TRES

SUR : FINCA FILIAL 13-D

ESTE : FINCA FILIAL 29-D

OESTE : FINCA FILIAL 27-D

MIDE: CIENTO CINCUENTA METROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 0.3372

VALOR MEDIDA: 0.3372

PLANO:NO SE INDICA

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
300003766M 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 134,880.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

CEDULA JURIDICA 3-101-079006 EN CALIDAD DE FIDUCIARIO

ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO TREINTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2014-00194800-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 04 DE SEPTIEMBRE DE 2014

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: SI HAY

COMPRAVENTA

CITAS: 2019-160233-001

PRESENTADA A LAS 14:21 DEL DIA 11 DE MARZO DE 2019

OTORGADA A LAS 15:00 DEL DIA 07 DE MARZO DE 2019

INCLUSION DE NUMERO DE PLANO

CITAS: 2019-160233-001

PRESENTADA A LAS 14:21 DEL DIA 11 DE MARZO DE 2019

OTORGADA A LAS 15:00 DEL DIA 07 DE MARZO DE 2019

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 10:02 horas

ESTUDIO de REGISTRO de FINCA MATRIZ

214-3010401301820F-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

214-3010401301820F-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

214-3010401301820F-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: _____