

| AVALÚO DE FINCA URBANA                                                         |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | INFORME DE AVALÚO                          |  |
|--------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------|--|
| OFICINA                                                                        |  | 214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  | 214-30201024194400-2022-U                  |  |
| PROPÓSITO DEL AVALÚO                                                           |  | Avalúo bienes inmuebles no agropecuarios                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                                            |  |
| NOMBRE SOLICITANTE (S)                                                         |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                            |  |
| Banco Nacional de Costa Rica                                                   |  | Céd. Jurídica 4-000-001021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                            |  |
| NOMBRE PROPIETARIO (S)                                                         |  | Proporción de Derechos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                            |  |
| Banco Nacional de Costa Rica                                                   |  | Céd. Jurídica 4-000-001021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 100%                                       |  |
| NOMBRE DEUDOR                                                                  |  | Proporción de Derechos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                            |  |
| Grupo Orosi                                                                    |  | Céd. Jurídica 3-101-316814                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 0%                                         |  |
| UBICACIÓN DEL BIEN                                                             |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                            |  |
| Provincia:                                                                     |  | 03 - CARTAGO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                                            |  |
| Cantón:                                                                        |  | 02 - PARAISO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                                            |  |
| Distrito:                                                                      |  | 01 - PARAISO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                                            |  |
| Localidad:                                                                     |  | Paraíso                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                                            |  |
| DIRECCIÓN EXACTA                                                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                            |  |
| 250 norte y 550 sureste del Recinto de Paraíso de la Universidad de Costa Rica |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                            |  |
| REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA                                                    |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                            |  |
| Inscripción de la Finca                                                        |  | Según el Registro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |                                            |  |
| Plano de catastro N°                                                           |  | C-1586646-2012                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | 48 073,00 m2                               |  |
| Identificador Predial                                                          |  | 30201024194400                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | 48 073,00 m2                               |  |
| Diferencia de medidas                                                          |  | Porcentaje: 0,00%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  | 0,00 m2 Demasía NO                         |  |
| AVALÚO                                                                         |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                            |  |
| VALOR DEL TERRENO                                                              |  | ¢171 668 683,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                            |  |
| VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES                                                    |  | ¢0,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |                                            |  |
| VALOR TOTAL DEL BIEN                                                           |  | ¢171 668 683,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                            |  |
| VALOR EN LETRAS:                                                               |  | CIENTO SETENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES COLONES 00/100                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |                                            |  |
| Tiempo estimado para la venta del bien:                                        |  | 24 meses                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | Ámbito máximo de mercado potencial General |  |
| Uso predominante del bien:                                                     |  | Otro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  | Especifique: Habitacional, turístico       |  |
| MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A                                                  |  | ¢0,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |                                            |  |
| SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ             |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                            |  |
| OBSERVACIONES GENERALES                                                        |  | Se realiza el avalúo de un inmueble adjudicado por el BNCR. Terreno sin uso, con potencial habitacional y/o turístico por sus vista a los volcanes y al cañon del río Pacuare. Por la topografía quebrada y el área de protección al río se puede aprovechar aproximadamente un 80%. El acceso a la finca se realiza por calle de tierra en mal estado y sin servicios. |  |                                            |  |
| Nombre del Perito                                                              |  | Ismael Antonio Quesada Arce                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |                                            |  |
| Tipo de Profesional                                                            |  | Arquitecto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | Carnet A-2620                              |  |
| Código Perito SIACC                                                            |  | 782                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | Emp. Identificación N° 1-0460-0595         |  |
| Nombre de la empresa                                                           |  | Cód. Empresa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                                            |  |
| Nombre y firma representante legal de la empresa                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                            |  |
| Fecha inspección:                                                              |  | 11 marzo 2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  | Fecha informe: 14 marzo 2022               |  |
| Números telefónicos para contacto                                              |  | 83841786                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                                            |  |

Correo electrónico / Dirección WEB

[iquesada@cfia.or.cr](mailto:iquesada@cfia.or.cr)

## AVALÚO DEL TERRENO

214-30201024194400-2022-U

## TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

| Características        | SUJETO | COMPARABLES |        |          |        |   |        |   |        |      |        |
|------------------------|--------|-------------|--------|----------|--------|---|--------|---|--------|------|--------|
|                        |        | 1           | Factor | 2        | Factor | 3 | Factor | 4 | Factor | 5    | Factor |
| VALOR €/m2             |        | 26 023,70   |        | 9 487,94 |        |   |        |   |        | 0,00 |        |
| Área                   | 48073  | 26 180,00   | 0,4676 | 95694    | 1,5640 |   |        |   |        |      |        |
| Regularidad            | 0,9    | 0,9         | 1,0000 | 0,9      | 0,9895 |   |        |   |        |      |        |
| Pendiente              | 29     | 0           | 0,6895 | 5        | 0,7351 |   |        |   |        |      |        |
| Nivel                  | 0      | 0           | 1,0000 | 0        | 1,0000 |   |        |   |        |      |        |
| Ubicación              | 7      | 5           | 0,8009 | 2        | 0,5741 |   |        |   |        |      |        |
| Tipo de vía            | 7      | 5           | 0,8788 | 5        | 0,8788 |   |        |   |        |      |        |
| Servicios 1            | 1      | 1           | 1,0000 | 1        | 1,0000 |   |        |   |        |      |        |
| Servicios 2            | 1      | 14          | 0,6771 | 14       | 0,6771 |   |        |   |        |      |        |
|                        |        |             |        |          |        |   |        |   |        |      |        |
|                        |        |             |        |          |        |   |        |   |        |      |        |
|                        |        |             |        |          |        |   |        |   |        |      |        |
| Factor de Homologación |        | 0,1537      |        | 0,3886   |        |   |        |   |        |      |        |
| Valores Homologados    |        | 3 998,67    |        | 3 687,02 |        |   |        |   |        |      |        |

## FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

| DESCRIPCIÓN | FACTOR | DETALLE       |             |                                |
|-------------|--------|---------------|-------------|--------------------------------|
| Protección  | 0,5000 | Área afectada | 6 800,00 m2 | Área de protección río Pacuare |
|             |        |               |             |                                |
|             |        |               |             |                                |

## VALOR DEL TERRENO

|                  |            |                |              |                                   |
|------------------|------------|----------------|--------------|-----------------------------------|
| Valor conclusivo | €3 843 /m2 | Valor ajustado | €3 571 / m2  | Valor unitario Mejoras al Terreno |
| Factor secciones | 0,9293     | Área           | 48 073,00 m2 | €0 / m2                           |

VALOR UNITARIO FINAL

€3 571,00 /m2

VALOR TOTAL DEL TERRENO

€171 668 683,00

## LINDEROS ACTUALES

|       |                            |                                                |
|-------|----------------------------|------------------------------------------------|
| NORTE | Chepoma S.A y Río Pucare   | Fincas y río pacuare                           |
| SUR   | Victor Solano Araya        | Fincas                                         |
| ESTE  | Miguel Ángel Piedra Piedra | Fincas                                         |
| OESTE | Calle pública              | Calle pública de acceso y urb. En construcción |

## COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

## PRECISIÓN

| VÉRTICE | ESTE    | NORTE     | Altitud |
|---------|---------|-----------|---------|
| 1       | 514 918 | 1 086 501 | 1 285   |
| 4       | 514 914 | 1 086 620 | 1 266   |
| 9       | 515 123 | 1 086 604 | 1 299   |
| 19      | 515 289 | 1 086 526 | 1 299   |

## DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

| Nº | Descripción                                                     | Tipo información | Números de Contactos | Fecha Consulta |
|----|-----------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|----------------|
| 1  | Ajenjal Cachí, plana, servición facil acceso. Edgar Montealegre | Oferta           | 83387138             | 12/3/2022      |
|    |                                                                 | Coordenadas      | Este Norte           |                |
| 2  | Paraíso, con servicios, dos acceso, Jhonny Villalobos           | Oferta           | 85801515             | 12/3/2022      |
|    |                                                                 | Coordenadas      | Este Norte           |                |
| 3  |                                                                 |                  |                      |                |
|    |                                                                 | Coordenadas      | Este Norte           |                |
| 4  |                                                                 |                  |                      |                |
|    |                                                                 | Coordenadas      | Este Norte           |                |

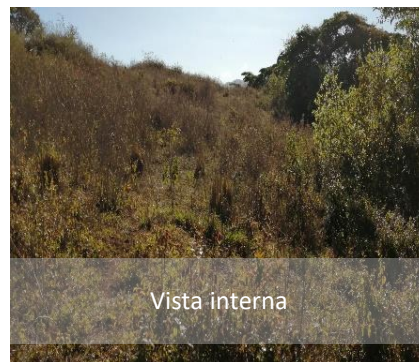
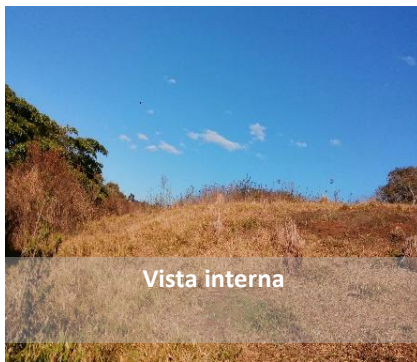
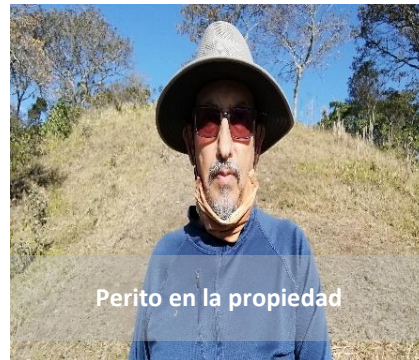
Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sísmo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El evaluador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

|  |  |             |      |  |       |  |
|--|--|-------------|------|--|-------|--|
|  |  | Coordenadas | Este |  | Norte |  |
|  |  |             |      |  |       |  |

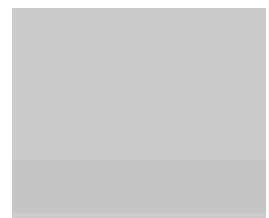
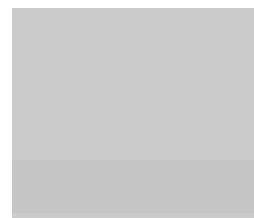
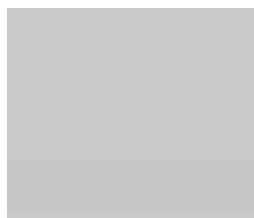
| DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO                                                    |                                                                                                       |           |                                     | 214-30201024194400-2022-U    |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------|------------------------------|------------------------|
| <b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>                                                                |                                                                                                       |           | <b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b> |                              |                        |
| Tipo de ruta                                                                               | Camino no clasificado                                                                                 |           | Caño                                | NO                           | Sistema Sanitario      |
| Material                                                                                   | Tierra                                                                                                |           | Cuneta                              | NO                           | Tanque séptico         |
| Ancho de vía                                                                               | 6,00 m                                                                                                |           | Cordón                              | NO                           | Alcantarillado pluvial |
| Acera                                                                                      | NO                                                                                                    |           | <b>ACCESO A LA FINCA</b>            |                              | Calle pública          |
| <b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>                                                         |                                                                                                       |           |                                     | <b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b> |                        |
| Teléfono                                                                                   | NO                                                                                                    |           | Internet por Cable                  | SÍ                           |                        |
| Alumbrado                                                                                  | NO                                                                                                    |           | Jardines y Parques                  | NO a 0 m                     |                        |
| Electricidad                                                                               | NO                                                                                                    |           | Transporte Público                  | SÍ a 0 m                     |                        |
| Agua Potable                                                                               | NO                                                                                                    |           | Edificios Comerciales               | SÍ a 0 m                     |                        |
| Señal celular                                                                              | NO                                                                                                    |           | Recolección de basura               | SÍ a 600 m                   |                        |
| TV por Cable                                                                               | NO                                                                                                    |           | Edificios públicos / comunales      | SÍ a 0 m                     |                        |
| Medidores instalados                                                                       | Ninguno                                                                                               |           | Terreno inculto si uso actual       |                              |                        |
| <b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>                                    |                                                                                                       |           |                                     |                              |                        |
| Frente principal:                                                                          | 111,99 m                                                                                              |           | Nivel sobre calle:                  | 0,00 m                       |                        |
| Fondo:                                                                                     | 392,04 m                                                                                              |           | Pendiente %                         | 30                           |                        |
| Relación:                                                                                  | 3,50062506                                                                                            |           | Tipo de vía:                        | 7                            |                        |
| Servicios                                                                                  | S1                                                                                                    | 1         | Ubicación:                          | 1                            |                        |
|                                                                                            | S2                                                                                                    | 1         |                                     | Callejón fondo               |                        |
| <b>RIESGOS POTENCIALES</b>                                                                 |                                                                                                       |           |                                     |                              |                        |
| Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:                      |                                                                                                       |           |                                     | NO                           |                        |
| Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres): |                                                                                                       |           |                                     |                              |                        |
| Cuerpo de agua cerca                                                                       | Río                                                                                                   | Distancia | 0,00 m                              | Possibilidad de daños        | Ninguno                |
| Topografía                                                                                 | Ondulada                                                                                              | Pendiente | Descendente                         | Riesgo deslizamiento         | Bajo                   |
| <b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>                                                    |                                                                                                       |           |                                     |                              |                        |
| La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 24,00%                              |                                                                                                       |           |                                     |                              |                        |
| <b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>                                                               |                                                                                                       |           |                                     |                              |                        |
| <b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>                                              |                                                                                                       |           |                                     |                              |                        |
| FECHA ESTUDIO                                                                              | SERVIDUMBRE TRASLADADA CITAS: 293-09988-01-0901-001, DEMANDA ORDINARIA CITAS: 2019-579384-01-0001-001 |           |                                     |                              |                        |
| 14/3/2022                                                                                  |                                                                                                       |           |                                     |                              |                        |
| <b>OBSERVACIONES</b>                                                                       |                                                                                                       |           |                                     |                              |                        |
| El acceso a la finca se realiza por calle de tierra en mal estado y sin servicios.         |                                                                                                       |           |                                     |                              |                        |

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-30201024194400-2022-U

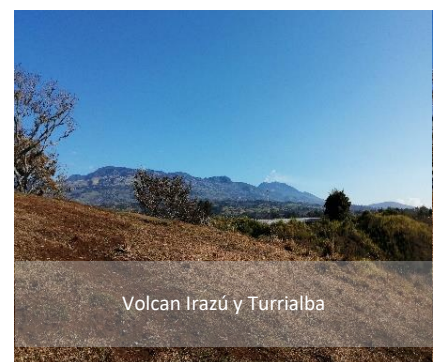
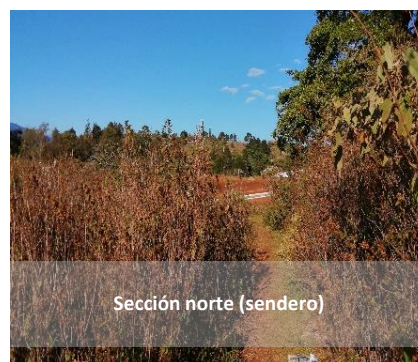


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

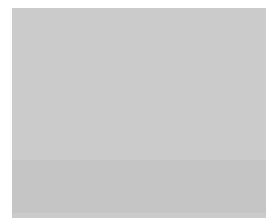
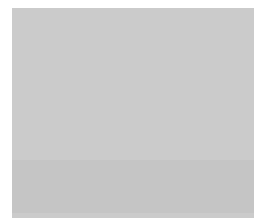
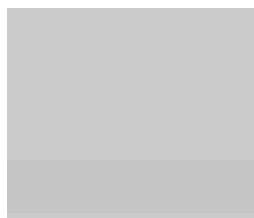


## ANEXO FOTOGRÁFICO

214-30201024194400-2022-U

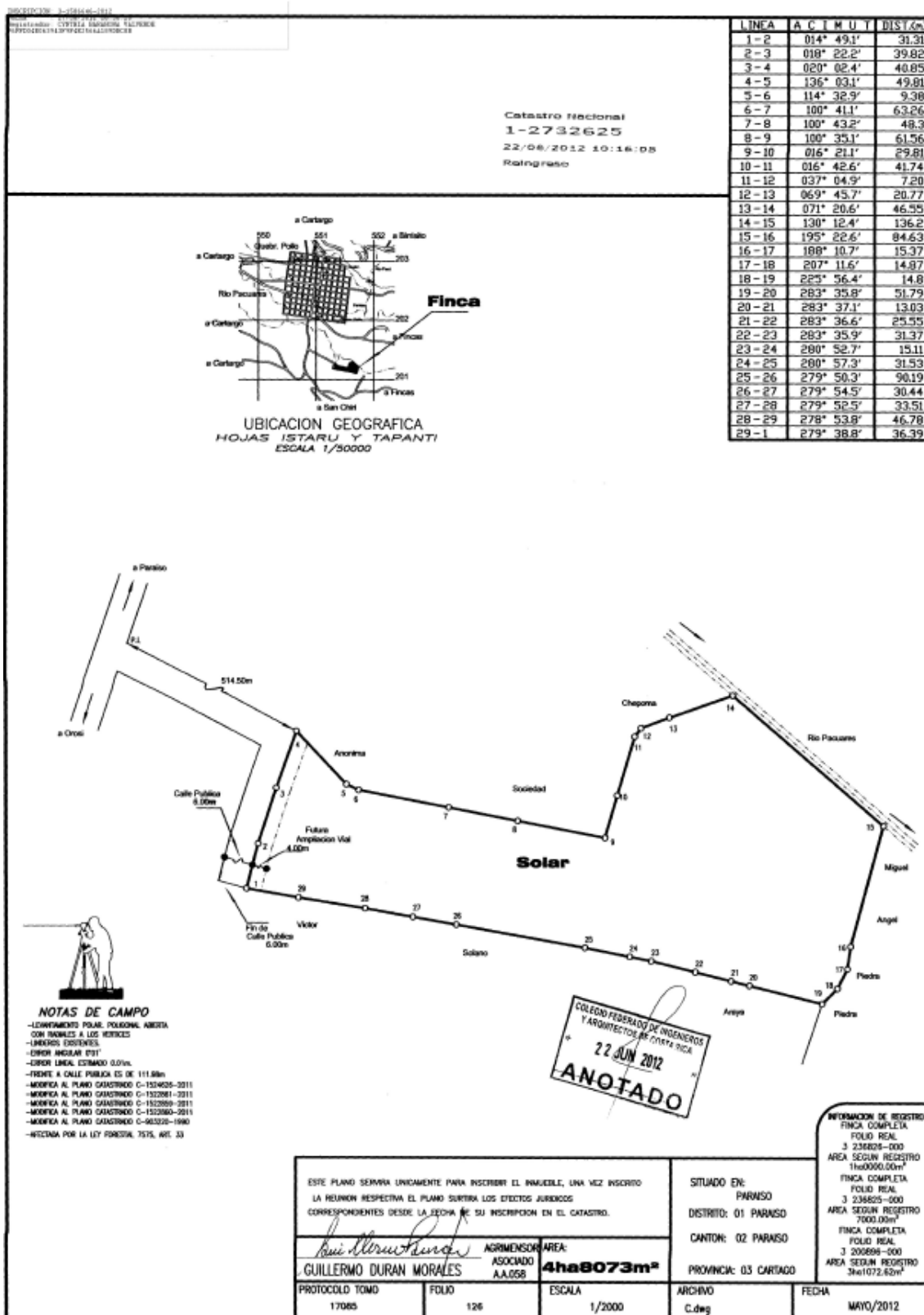


## FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



# PLANO DE CATASTRO

214-30201024194400-2022-U



**ESTUDIO DE REGISTRO**

214-30201024194400-2022-U

14/3/22, 13:48

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 241944--000

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 241944 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: SOLAR

SITUADA EN EL DISTRITO 1-PARAISO CANTON 2-PARAISO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO

**FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA**

LINDEROS:

NORTE : CHEPOMA S.A. Y RIO PUCARES

SUR : VICTOR SOLANO ARAYA

ESTE : MIGUEL ANGEL PIEDRA PIEDRA

OESTE : CALLE PUBLICA

MIDE: CUARENTA Y OCHO MIL SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS

PLANO:C-1586646-2012

IDENTIFICADOR PREDIAL:302010241944\_\_

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

| FINCA      | DERECHO | INSCRITA EN |
|------------|---------|-------------|
| 3-00200896 | 000     | FOLIO REAL  |
| 3-00236825 | 000     | FOLIO REAL  |
| 3-00236826 | 000     | FOLIO REAL  |
| 3-00241944 | 001     | FOLIO REAL  |
| 3-00241944 | 002     | FOLIO REAL  |

VALOR FISCAL: 161,810,268.02 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS OCHENTA

DOLARES CON NOVENTA Y DOS CENTAVOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2019-00160233-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 10-MAY-2019

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 293-09988-01-0901-001

**ESTUDIO DE REGISTRO**

214-30201024194400-2022-U

14/3/22, 13:48

AECTA A FINCA: 3-00241944 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

**DEMANDA ORDINARIA**

CITAS: 2019-579384-01-0001-001

DEMANDA TRIBUNAL CONTENCIOSO ADM. 2° CIRCUITO JUDICIAL SJ, GOICOECHEA EXP 19-001901-1027-CA

AECTA A FINCA: 3-00241944 -000  
INICIA EL: 18 DE SEPTIEMBRE DE 2019  
FINALIZA EL: 18 DE SEPTIEMBRE DE 2029  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 14-03-2022 a las 13:51 horas

[Imprimir](#)[Regresar](#)[Comprar](#)



## Ubicación del terreno

| CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                              |                                      |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|
| Calificación de la Liquidez                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Baja</b>                  |                                      |
| 1                                                 | Informe de avalúo N°:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 214-30201024194400-2022-U    | Tipo: Urbano                         |
| 2                                                 | Nombre del Solicitante                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Banco Nacional de Costa Rica | Número de cédula 4-000-001021        |
| 3                                                 | Nombre del Perito que valoró:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Ismael Antonio Quesada Arce  | Empresa: 0                           |
| 4                                                 | Avalúo para:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Originación                  | Aplica revisión de fondo: Sí         |
| 5                                                 | Monto del avalúo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 171 668 683,00               | Monto solicitado: 170 986 046,40     |
| 6                                                 | EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                              |                                      |
| 7                                                 | Se realiza el avalúo de un inmueble adjudicado por el BNCR. Terreno sin uso, con potencial habitacional y/o turístico por sus vista a los volcanes y al cañon del río Pacuare. Por la topografía quebrada y el área de protección al río se puede aprovechar aproximadamente un 80%. El acceso a la finca se realiza por calle de tierra en mal estado y sin servicios. |                              | ACEPTAR                              |
| 8                                                 | Nombre y firma de quien aplica la matriz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Ismael Antonio Quesada Arce  | Emp. N° 782                          |
| 9                                                 | Fecha de aplicación 1 (Avalúo)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 28/3/2022                    | Fecha de aplicación 2 (Correcciones) |