

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-30201019843600-2020-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Actualización Bienes Temporales			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
Banco Nacional de	Costa Rica			Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
Banco Nacional de	Costa Rica			Céd. Jurídica 4-000-001021	
Ex deudor	Grupo Orosí S.A			Céd. Jurídica 3-101-316814	
Proporción de Derechos					
100%					
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	03 - CARTAGO				
Cantón:	02 - PARAISO				
Distrito:	01 - PARAISO				
Localidad:	Castilla				
DIRECCIÓN EXACTA					
De acceso a Mirador de Orosí, 50 m Oeste.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca			Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°		C-1067538-2006		2 202,86 m2	
Certificado Catastral		30201019843600		0,00 m2	
Identificador Predial		30201019843600		2 202,86 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%		0,00 m2	Demasia NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢47 691 919,00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢47 691 919,00	
VALOR EN LETRAS: CUARENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y UN MIL NOVECIENTOS DIECINUEVE COLONES 00/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:	20	meses	Ámbito máximo 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					
Debido a que es un bien temporal. No se contó como Certificado Catastral para ver datos sobre propiedad. El amarre de propiedad en plano catastro no fue exacto. Se requiere Certificado Catastral.					
Nombre del Perito					
Jorge Iván Coto Orozco					
					
Tipo de Profesional					
Arquitecto					
Número de registro	A- 24402	Emp. 15362	Firma del Perito		
Identificación N°	303640295				
Fecha inspección:	29 abril 2020		Fecha informe:	11 mayo 2020	
Números telefónicos para contacto	2212-2000				
Correo electrónico / Dirección WEB	jcotoo@bncr.fi.cr				

AVALÚO DEL TERRENO

214-30201019843600-2020-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		0,00		0,00		41 000,00		42 830,00		21 666,00	
Área	2202,86	1,0000		1,0000		1500	0,8889	537	0,6276	3000	1,1073
Nivel	-3	1,0000		1,0000		0	0,8607	0	0,8607	3	1,0000
Frente	21,96	1,0000		1,0000		20	1,0317	12	1,2232	32	1,0000
Forma	SR	1,0000		1,0000		R	0,9000	R	0,9000	SR	1,0000
Ubicación	5	1,0000		1,0000		5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000
Servicios 1	1	1,0000		1,0000		1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000
Servicios 2	16	1,0000		1,0000		16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000
Tipo de Vía	3	1,0000		1,0000		4	1,0000	3	1,0000	3	1,0000
Negociable		1,0000		1,0000		10%	0,9000	10%	0,9000	10%	0,9000
Factor de Homologación		1,0000		1,0000		0,6394		0,5352		0,9966	
Valores Homologados						26 213,62		22 922,68		21 591,69	

FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE			
Pendiente	0,8500	Área afectada	1 200,00 m2	parte posterior de terreno	

VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo	¢23 576 /m2	Valor ajustado	¢21 650 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	0,9183	Área	2 202,86 m2	¢0 / m2

VALOR UNITARIO FINAL **¢21 650,00 /m2**
VALOR TOTAL DEL TERRENO **¢47 691 919,00**

LINDEROS ACTUALES

NORTE	EL PARAISO DE CARTAGO S.A	Terreno
SUR	CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 35.21 m	21.96 m de frente
ESTE	EL PARAISO DE CARTAGO S.A	Lote y construcciones
OESTE	EL PARAISO DE CARTAGO S.A	Lote y construcciones

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN 5,00 m

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
5	515 458	1 085 772	1 282
6	515 435	1 085 772	1 282

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
3	20 x 75 62 millones. Rodrigo Monge vende. Negociable.	Oferta	8921-5943			11/5/2020
		Coordenadas	Este	515 167	Norte	1 085 890
4	Lote de 537 m2 misma calle de Sujeto hacia Orosí. 23 millones.	Oferta	https://www.encuentra24.com			11/5/2020
		Coordenadas	Este	515 658	Norte	1 085 497
5	Andrés Garita vende lote, 3000 m2 a 65 millones. Escucha Ofertas	Oferta	8388-8325			8/5/2020
		Coordenadas	Este	514 664	Norte	1 088 771

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-30201019843600-2020-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Terciaria		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	14,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	NO	Clase social	Media
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	NO a 0 m	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 10 m	Densidad poblacional	Baja
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	NO a 0 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	NO	Residencial-Comercial	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 50 m		
Medidores instalados	Ninguno				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	21,96 m		Nivel bajo calle:	2,00 m	
Fondo:	85,53 m		Pendiente %	0	
Relación:	3,89480874		Tipo de vía:	3	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Medianero	
	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):					
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0,00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Ondulada	Pendiente	Descendente	Riesgo deslizamiento	Bajo
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 70,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO					
11/5/2020		SÍ HAY. Ver estudio registral.			
OBSERVACIONES					
Terreno bajo nivel, requiere movimiento de tierra para acceso vehicular en talud. Se observa terreza y resto con pendiente descendente en parte posterior de terreno. No se cuenta con certificado catastral para ver si existen inconsistencias. Se debe actualizar información de registro, linderos y frente indicado.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

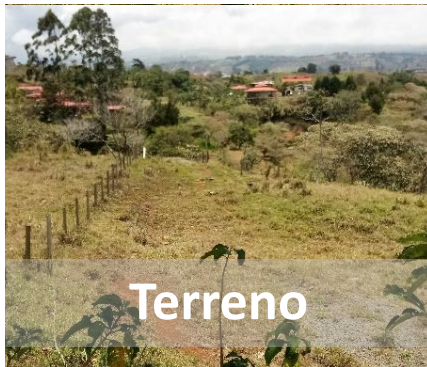
214-30201019843600-2020-U



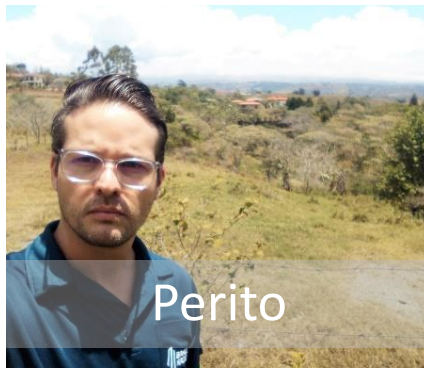
Entorno



Frente

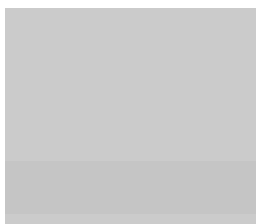
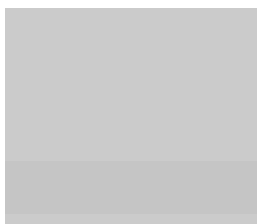


Terreno



Perito

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

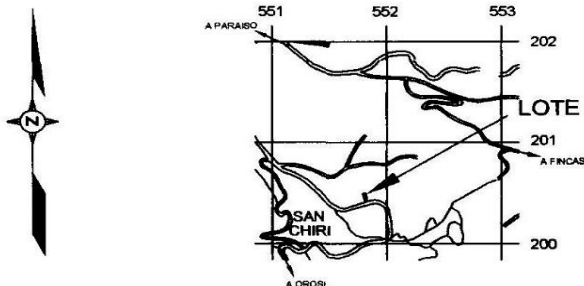
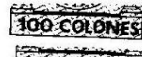


PLANO DE CATASTRO

214-30201019843600-2020-U

INSCRIPCIÓN: 3-1067538-2006
 Fecha: 02/05/2006 07:45:48
 Registrador: ANDREA RODRIGUEZ MENDEZ
 1220A4C9AD6E217ECD9E99253BF34EC4

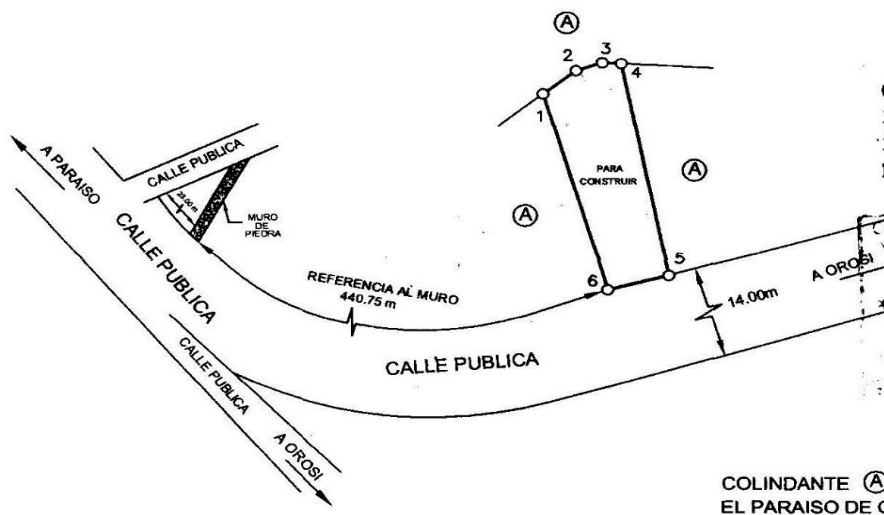
Catastro Nacional
 1-2084290
 27/04/2006 08:08:56
 Reingreso [Apelación]



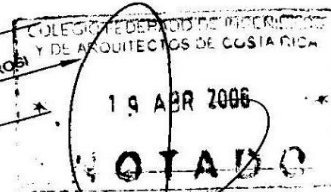
LOCALIZACION HOJA ISTARU
 ESCALA: 1:50000 HOJA TAPANTI

DERROTERO				
LINEA	AZIMUT		DISTANCIA	
			m	cm
1 - 2	51	52	14	75
2 - 3	70	51	9	69
3 - 4	92	59	6	64
4 - 5	168	46	85	53
5 - 6	255	12	21	96
6 - 1	343	36	80	85

NOTAS
 -LEVANTAMIENTO POLAR CON RADIALES A LOS VERTICES
 POLIGONAL ABIERTA
 -ERROR ANGULAR ESTIMADO: 00°01'
 -ERROR LINEAL ESTIMADO: 0.01m
 -DOY FE DE QUE NO SE ESTABLECIERON NUEVOS LINDEROS
 -FRENTE A CALLE PUBLICA 21.96 m
 -MODIFICA AL PLANO C-948088-2004, EN SU UBICACION
 Y REFERENCIA Y DOY FE QUE NO TRASLAPA NINGUNA FINCA



Catastro Nacional
 1-2084290
 19/04/2006 12:36:15
 Reingreso



COLINDANTE (A)
 EL PARAISO DE CARTAGO S.A.

PROPIEDAD DE: EL PARAISO DE CARTAGO S.A.		SITUADO EN: EN LA CASTILLA		INFORMACION SEGUN REGISTRO	
CEDULA JURIDICA N°3-101-042586		DISTRITO: 1° PARAISO		ES PARTE	
HENRY ELIAS CHAVES BRENES TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 8588		CANTON: 2° PARAISO		FOLIO REAL	
PROTOCOLO TOMO: 13989		PROVINCIA: 3° CARTAGO		3198436-000	
FOLIO: 144		ARCHIVO: MONT-PARAISO		FECHA: MARZO-2006	
AREA: 2202.86 m²		AREA SEGUN REGISTRO: 3203.13 m²			
ESCALA: 1:2000					

ESTUDIO DE REGISTRO

214-30201019843600-2020-U

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 198436 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: SI HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR

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

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : EL PARAISO DE CARTAGO SOCIEDAD ANONIMA

SUR : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 35 METROS 21 CENTIMETROS

ESTE : EL PARAISO DE CARTAGO SOCIEDAD ANONIMA

OESTE : EL PARAISO DE CARTAGO SOCIEDAD ANONIMA

MIDE: DOS MIL DOSCIENTOS DOS METROS CON OCHENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS

PLANO: C-1067538-2006

IDENTIFICADOR PREDIAL: 302010198436__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
3-00166058	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 57,087,610.65 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: NOVENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS DIECISEIS DOLARES CON VEINTISEIS 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 DE PASO

CITAS: 517-17120-01-0005-001

FINCA REFERENCIA 3166058 000

AFECTA A FINCA: 3-00198436 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA ORDINARIA

CITAS: 2019-579384-01-0001-001

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

AFECTA A FINCA: 3-00198436 -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 11-05-2020 a las 10:23 horas

CERTIFICADO CATASTRAL

214-30201019843600-2020-U

NO FUE APORTADO PARA REALIZAR AVALÚO

CERTIFICADO CATASTRAL

214-30201019843600-2020-U

