

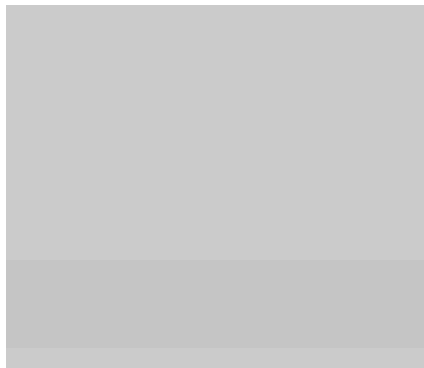
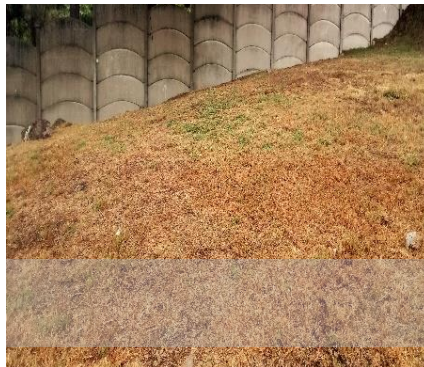
AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-3010300563120F-2020-C	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Avalúo Bienes Temporales			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
Banco Nacional de	Costa Rica			Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
Banco Nacional 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:	01 - CARTAGO				
Distrito:	03 - CARMEN				
Localidad:	Carmen				
DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO					
Del Puente Bailey, 800 m Este. Condominio Monte Alto lado derecho. Frente Restaurante El Sitio.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca Filial	Id. Predial Finca Matriz:		3010300024030M	
Según	el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Madre:		30103012008900	
FINCA FILIAL N°	30-A	Factor de Copropiedad:	0,00670000000000		Otras Áreas m2
Plano de catastro N°	C-1264270-2008	223,34 m2		Finca Madre:	58 410,38
Identificador Predial	3010300563120F	223,34 m2		Finca Matriz:	58 410,38
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Áreas Privativas:	32 564,63
Escritura constitutiva	0,00 m2	Demasía:	NO	Áreas Comunes:	25 845,75
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal		De Lotes Habitacionales		
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢34 305 694,02	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢34 305 694,02	
VALOR EN LETRAS: TREINTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CINCO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO COLONES 02/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		18 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 Bien temporal del BNCR. No se aportó Acta de Condominio para realizar el presente informe.					
Nombre del Perito Jorge Iván Coto Orozco					
					
Tipo de Profesional		Arquitecto			
Número de registro	A- 24402	Emp.	15362	Identificación N°	303640295
Fecha inspección:	28 abril 2020		Fecha informe:	11 mayo 2020	
Números telefónicos para contacto		2212-2000			
Correo electrónico / Dirección WEB		jcotoo@bnrcr.fi.cr			

AVALÚO DEL TERRENO					214-3010300563120F-2020-C						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		147 717,00		191 333,00		173 333,00				0,00	
Área	223,34	300,98	1,1035	186	0,9414	150	0,8769	0,9508		1,0000	
Negociable		10%	0,9000	10%	0,9000	1,0000		0,9000		1,0000	
Factor de Homologación		0,9932		0,8473		0,8769		0,8557		1,0000	
Valores Homologados		146 705,14		162 108,80		151 995,71					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
	1,0000		Área afectada		0,00 m2						
	1,0000		Área afectada		0,00 m2						
	1,0000		Área afectada		0,00 m2						
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€153 603 /m2			Valor ajustado	€153 603 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,0000			Área	223,34 m2			€0 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL						€153 603,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€34 305 694,02					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	LOTE VEINTINUEVE-A					Lote en verde					
SUR	JUEGOS INFANTILES					Lote en verde					
ESTE	CALLE 1 CON 12. 73 Metros DE FRENTE					Asfaltada					
OESTE	ELIECER MARIN BRENES					Terreno en verde					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05								PRECISIÓN 5,00 m			
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	509 336					1 092 075					1 503
3	509 341					1 092 060					1 503
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES TC=574 Colones/Dólar											
Nº	Descripción				Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Lote en venta en Condominio Monte Alto, El Carmen, Cartago, Costa Rica Características: 300.98 m2 Lote A10 Topografía plana. \$78 mil.				Oferta	8381-3710			29/4/2020		
					Coordenadas	Este	509 428	Norte	1 092 291		
2	Lote en venta mismo condominio. 186 m2. Venta \$62 mil. Negociable.				Oferta	8606-0636			29/4/2020		
					Coordenadas	Este	509 388	Norte	1 092 038		
3	Lote condominio Rivera del Irazú. Mismo tipo de amenidades y cerca de Sujeto. 150 m2 a 26 millones. Vende Karla Arias.				Oferta	http://www.inmotico.com/ven			29/4/2020		
					Coordenadas	Este	508 128	Norte	1 092 841		

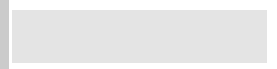
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-3010300563120F-2020-C	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Terciaria		Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	9,00 m		Cordón	SÍ	Alcantarillado pluvial
Acera	SÍ		ACCESO A LA FINCA		Calle privada
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	Varios	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	JASEC	Jardines y Parques	SÍ a 50 m	Media
Electricidad	SÍ	JASEC	Transporte Público	SÍ a 500 m	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	Municipal	Edificios Comerciales	NO a 0 m	Media
Señal celular	SÍ		Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	NO a 0 m	Media
Medidores instalados	Sólo Agua				Actividad del lugar
Residencial					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	12,73 m		Nivel sobre calle:	1,00 m	
Fondo:	20,67 m		Pendiente %	0	
Relación:	1,62372349		Tipo de vía:	3	
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, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres:					
Cuerpo de agua cerca	Arroyo	Distancia	0,00 m	Posibilidad de daños	Bajo
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Bajo
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 85,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
29/4/2020					
SÍ HAY. Ver estudio registral.					
OBSERVACIONES					
Avalúo seguimiento, bienes temporales.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-3010300563120F-2020-C



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-3010300563120F-2020-C

Fecha: 20/06/2008 11:05:44
Registador: JOHNNY CALAZAR DELAUNO
0732DF8F7D80089AC9CAF9A26F6DFE51

Catastro Nacional
1-2334972
17/06/2008 11:41:29



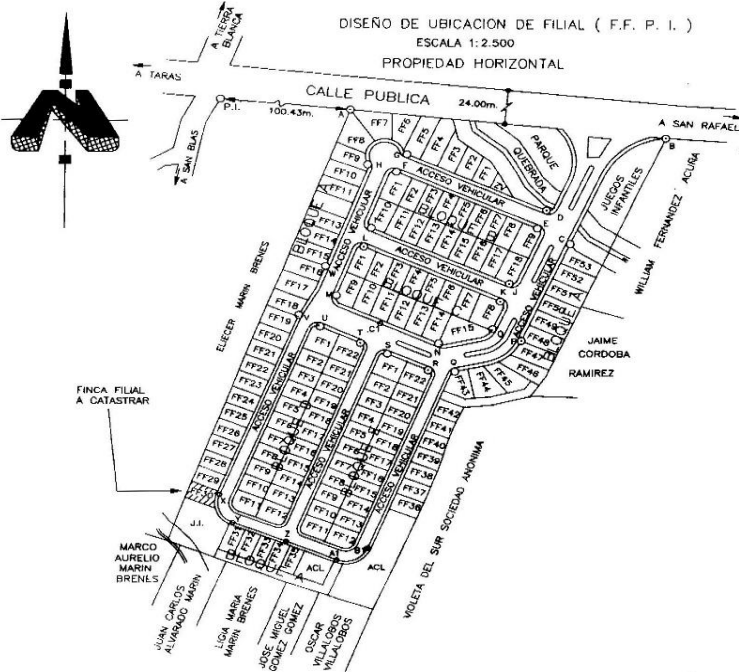
DERROTERO

LINEA	AZIMUT	DISTANCIA
1 - 2	201° 56.3'	2 27
2 - 3	184° 28.7'	10 20
3 - 4	291° 56.3'	20 67
4 - 5	19° 55.6'	9 95
5 - 6	21° 13.8'	2 06
6 - 1	111° 56.3'	17 98

DISEÑO DE UBICACION DE FILIAL (F.F. P. I.)

ESCALA 1:2.500

PROPIEDAD HORIZONTAL



CUADRO DE AMARRES EXTERNOS

LINEA	A C I M U T	DIST.(m)
A - B	095° 34.6'	201.10
B - C	218° 46.8'	96.17
C - D	327° 15.3'	28.10
D - E	203° 60.0'	14.00
E - F	293° 60.0'	98.00
F - G	027° 58.4'	14.03
G - H	253° 28.6'	25.97
H - I	176° 35.0'	45.09
I - J	113° 60.0'	96.00
J - K	203° 60.0'	14.00
K - L	293° 60.0'	94.84
L - M	206° 17.9'	38.68
M - N	117° 20.1'	73.05
N - O	073° 19.2'	35.55
O - P	114° 00.0'	20.00
P - Q	242° 32.8'	47.33
Q - R	272° 36.2'	16.87
R - S	294° 08.6'	28.36
S - T	293° 46.9'	18.67
T - U	293° 60.0'	27.98
U - V	300° 52.5'	15.85
V - W	025° 42.7'	38.49
C1 - V	276° 30.4'	51.91
C1 - N	110° 22.7'	39.57
V - X	201° 05.8'	136.27
X - Y	157° 18.0'	21.35
Y - Z	111° 56.3'	36.39
Z - A1	111° 56.3'	34.61
A1 - B1	66° 56.3'	21.21
Z - C1	20° 46.5'	155.28
B1 - N	16° 52.5'	151.93

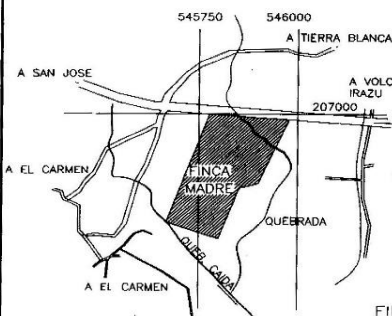
NOTAS:

LINDEROS EXISTENTES.
LEVANTAMIENTO POLAR CON POLIGONAL ABIERTA Y RADIALES A LOS VERTICES
ERRORES ANGULAR NO SE DA POR EL METODO EMPLEADO.
ERROR LINEAL ESTIMADO 0.005m.
MODIFICA AL PLANO CATASTRADO No. C-902386-2004.
LOS ACCESOS VEHICULARES, PEATONALES, ZONAS VERDES, JUEGOS INFANTILES Y PARQUES SON AREAS COMUNES PROPIEDAD DE LOS CONDOMINIOS DEL CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL MONTEALTO.
TODAS LAS MEDIDAS ESTAN DADAS EN METROS.
NOMENCLATURA
A.C.L. = AREA COMUN LIBRE
F.F. = FINCA FILIAL
J.I. = JUEGOS INFANTILES
Z.V. = ZONA VERDE
DESTINO DE LA FILIAL HABITACIONAL.
LOS PUNTOS DE REFERENCIA PARA ACOTES DE FINCAS
FILIALES SON CLAVOS DE ACERO EMPOTRADOS EN CORDON.
DISTANCIA FRENTE A ACCESO VEHICULAR DEL PUNTO 1 AL 3 ES: 12.47m.
FILIALES SON CLAVOS DE ACERO EMPOTRADOS EN CORDON.

AMARRE DE FINCA FILIAL
DE VERTICE 1 A X
DIST. 29.95m. AZIMUT: 295°46.1'
DE VERTICE 3 A Y
DIST. 14.90m. AZIMUT: 321°44.4'

LOCALIZACION

HOJA: OCHOMOGO
ESCALA: 1:10.000



AREA=228.69m²
AREA (+) 5.35m²
AREA TOTAL= 223.34m²

CURVA	DELTA	RADIO	LC	TANGENTE	EXTERNA
2-3	34°56.1'	17	10.36	5.35	0.82

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
17 JUN 2008
ANOTADO

CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL MONTEALTO

FINCA FILIAL PROPIEDAD DE:	EN CALIDAD DE FIDUCIARIO	SITA EN: EL CARMEN	FINCA FILIAL No. H-3056312F-000
MURO DE PIEDRA DE MONTEALTO SOCIEDAD ANONIMA		DISTRITO 3° CARMEN	AREA SEGUN REGISTRO: 223.34 m ²
	CEDULA JURIDICA No. 3-101-357306	CANTON 1° CARTAGO	FINCA MATRIZ No. H-3002403M-000
		PROVINCIA 3° CARTAGO	AREA SEGUN REGISTRO: 223.34 m ²
AREA: 223.34 m²	ESCALA: 1: 500		ARCHIVO: 2008
PROTOCOLO: TOMO: 15674 FOLIO: 006	FECHA: 4 JUNIO 2008		CATASTROS MONTEALTO

NOTAS:

SE INSCRIBE ESTE PLANO SIN PERJUICIO DE LOS DERECHOS DEL ESTADO PARA TODOS LOS EFECTOS DE LAS LIMITACIONES QUE LAS LEYES DE AGUAS Y CAMINOS Y ZONA MARITIMO - TERRESTRE ESTABLECEN.
AFECTADO POR LA LEY FORESTAL N° 7575 ARTICULO N° 33.

ESTUDIO DE REGISTRO

214-3010300563120F-2020-C

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 56312 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000**SEGREGACIONES: NO HAY**

**NATURALEZA: FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO TREINTA DEL BLOQUE A
APTA PARA CONSTRUIR QUE SE DESTINARA A USO HABITACIONAL LA CUAL PODRA TENER
UNA ALTURA MAXIMA DE DOS PISOS
SITUADA EN EL DISTRITO 3-CARMEN CANTON 1-CARTAGO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO**

LINDEROS:**NORTE : CON LOTE VEINTINUEVE-A****SUR : CON JUEGOS INFANTILES****ESTE : CON CALLE NUMERO UNO CON DOCE METROS Y SESENTA Y TRES CENTIMETROS DE
FRENTE****OESTE : CON ELIECER MARIN BRENES****MIDE: DOSCIENTOS VEINTITRES METROS CON TREINTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS****VALOR PORCENTUAL: 0.7692****VALOR MEDIDA: 0.0069****PLANO: C-1264270-2008****ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
300002403M	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 32,575,340.77 COLONES**PROPIETARIO:****BANCO NACIONAL DE COSTA RICA****CEDULA JURIDICA 4-000-001021****ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCUENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CINCO DOLARES CON VEINTE
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 AGUAS PLUVIALES****CITAS: 541-11297-01-0001-001****FINCA REFERENCIA 3120089 000****AFECTA A FINCA: 3-000563 12 F-000****CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY****ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY****SERVIDUMBRE DE CLOACA****CITAS: 550-13273-01-0001-001****FINCA REFERENCIA 3120089 000****AFECTA A FINCA: 3-000563 12 F-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: 3-000563 12 F-000****INICIA EL: 18 DE SEPTIEMBRE DE 2019****FINALIZA EL: 18 DE SEPTIEMBRE DE 2029****CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY****ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY**