

Fecha: 27/12/2022

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: 180 E del Bar Royal. Lote esquinero lado derecho.
3-CAR 3-Carmen 1-Cartago

Número de Avalúo: 5112434

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 78.477.144

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 26/12/2022

Se recomienda aceptar el bien valorado como garantía crediticia: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado

Observaciones Generales:
Se ha consultado el ID - Predial ya que la propiedad valorada se encuentra en Zona Catastrada, y no se revela por parte del SIRI ningún tipo de inconsistencia, modificaciones o ningún tipo de publicidad catastral que evidencie algún tipo de impedimento sobre la propiedad

FIRMA:



Nombre: Ing. Osvaldo Chacón Fernández, MBA

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 2-0470-0335

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 041-30103024991200-2022-U

Liquidez: Media

NAS No.: 5112434

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: Ing. Osvaldo Chacón Fernández, MBA	
	OFICINA: Cobro Judicial COD. AGENCIA: 041			EMPRESA: Perito Externo - OSVALDO CHACON FERNANDEZ	
SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica		IDENTIFICACIÓN N°: 2-0470-0335			
CLIENTE: PROYECTOS CONSTRUCTIVOS LOAIZA		TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil			
CORREO: joaquin.loaiza@pcloaiza.com		CORREO: osvaldo@deinca.com			
TELÉFONO: 2551-3865 / 8992-7551 IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-310809		TELÉFONO: 8982-3535/2553-4141 OTRO: 2552-3535			

PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: Proyectos Constructivos Loaiza S.A.		IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-310809		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%	
	PROVINCIA: 3 CAR CANTON: 1 Cartago		DISTRITO: 3 Carmen		LOCALIDAD: Barrio El Carmen de Cartago	
	DIRECCIÓN EXACTA: 180 E del Bar Royal. Lote esquinero lado derecho.					
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 30103024991200		PLANO DE CATASTRO N°: C-1782535-2014		ÁREA REGISTRADA: 678 m²	
	ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Cartago		USO PREDOMINANTE: Others		OCUPADO POR: Lote baldío en desuso VIGENCIA CONTRATO:	
LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): ☒ SI ☐ No						

INFORMACIÓN ADICIONAL	INSCRIPCIÓN DE: La Finca		SEGÚN: El Plano Y El Registro			
	PROPÓSITO: ☐ Estimar el Valor Físico ☒ Estimar el Valor de Mercado ☐					
	OBJETO: ☐ Crédito de Adquisición ☐ Refinanciamiento ☐ Construcción ☒ Cobro Judicial					
	USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): El BNCR y los funcionarios relacionados con el trámite de seguimiento de cartera y recuperación					
	SOLICITADO POR: ☒ Cliente de arriba ☐ Otro					
	VALOR: ☒ Actual ☐ Retroactivo ☐ Futuro					
	☐ Actualización de un avalúo elaborado en:		con vencimiento en:		Avalúo No.:	
	TIPO DE PROPIEDAD: ☒ Urbano ☐ Rural		LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: ☐ SI ☒ No		BIEN ESPECIALIZADO: ☐ SI ☒ No	
	CUOTA MANTENIMIENTO: ☐ Mes ☐ Año		NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica):			
	USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal		DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: Lote baldío			
ID. PREDIAL FINCA MATRIZ:		ID. PREDIAL FINCA FILIAL:		FINCA FILIAL N°:		
ÁREA M² FINCA MATRIZ:		ÁREA M² FINCA FILIAL:		ÁREA M² PRIVATIVAS:		
ÁREA M² PLANO CATASTRO: 678 m²		ÁREA M² ID. PREDIAL: 678 m²		ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA:		
FACTOR DE COPROPIEDAD: 0		ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:				

DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO	ACTIVIDAD DEL LUGAR: ☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial ☒ Agropecuario ☐ Otro					PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA		De	Hasta
	TIPO DEL DISTRITO: ☒ Urbano ☐ Suburbano ☐ Rural ☐ Recreacional ☐ Otro					RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):			
	TENDENCIA DISTRITO: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Transición ☐ Disminuyendo ☐ Otro					RANGO DE PRECIOS:			
	DENSIDAD: ☐ Mayor a 75% ☒ 25 - 75% ☐ Menor de 25% ☐ Rural					VISIÓN DEL MERCADO		OFERTA:	☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja
	NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media ☐					DEMANDA:		☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja	
	ZONAS CERCANAS: ☐ Alta ☒ Media ☐ Baja ☐					TENDENCIA DE PRECIOS:		☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Disminuyendo	
	FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno					ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ SI ☐ No			
	COMENTARIOS:								
	Se trata de un lote baldío sin uso actual evidente, cuya naturaleza es para la construcción, y en vista del entorno inmediato su uso previsible sería el residencial.								

TERRENO / FINCA	DIMENSIONES: 22,15 X 19,24 ☒ m ☐ ha.		SERVICIOS: ☒ Teléfono ☒ Señal Celular ☒ Alcantarillado ☐ Sistema Sanitario ☐ Caño	
	ÁREA APLICABLE: 678 UNIDAD DE MEDIDA: m²		☒ Internet ☒ Cuneta ☐	
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: No existe evidencia		AGUA: ☒ SI ☐ No ☐	
	TOPOGRAFÍA: Plana		ADICIONALES: ☐ Calle de Grava ☒ Calle Pavimentada ☒ Recolección Basura ☒ Acera ☐ Cordón	
	PENDIENTE: No Aplica		☐ Alumbrado ☒ TV por Cable ☐	
	ZONIFICACIÓN: Residencial		ELECTRICIDAD: ☒ SI Tiene ☐ No Tiene ☐	
	FUENTE: Por inspección visual del entorno		TIPO DE RUTA: ☐ Primaria ☐ Secundaria ☒ Terciaria ☐ Camino Vecinal ☐ Calle Local	
	ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: ☐ SI ☒ No		MATERIAL: Asfalto	
	ESTADO FÍSICO:		ANCHO DE VÍA: 13,29	
	POSIBILIDAD DE DAÑOS: ☐ SI ☒ No		TRANSPORTE PÚBLICO: ☒ SI ☐ No Distancia menor a 500 m	
CUERPO DE AGUA CERCANO: ☐ SI ☒ No Ninguno		JARDINES/PARQUES: ☒ SI ☐ No ☐		
DESLIZAMIENTO: ☐ SI ☒ No Ninguno		EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m		
EXISTEN GRAVÁMENES: ☒ SI ☐ No		TIPO DE ACCESO: Calle Pública		
COMENTARIOS:		TIPO DE UBICACIÓN: Medianero		
		APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: < 55		

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 041-30103024991200-2022-U

NAS No.: 5112434

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
2	508.965	1.092.102	1.512
7	508.978	1.092.092	1.512
8	508.981	1.092.086	1.511

ÁREA m²: 678

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 120.000

COMENTARIOS:
Se han obtenido las coordenadas geográficas de lo vértices indicados en el plano catastrado N° C-1782535-2014, mediante el uso de un dispositivo receptor de señales satelitales tipo GPS, marca Garmin Montana 680, mismo que dispone de un altímetro barométrico calibrado recientemente.

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 0

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m²

EDAD EFECTIVA: 0 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m²
(Cons. Accesorias)

VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años
(Cons. Accesorias)

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Otros

CUBIERTA:

ESTRUCTURA:

ENTREPISO:

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA:

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

AVANCE DE OBRA: %

PORCENTAJE COBERTURA: Lote en Verde

TECHOS:

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

FACHADA/EXTERIOR:

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos

Repello ☐ ☐

Empastado ☐ ☐

Enchape ☐ ☐

☐ ☐

☐ ☐

PISOS:

SISTEMA ELÉCTRICO: ☐ Si Entubado ☐ No Entubado

TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA:

AIRE ACONDICIONADO:

RED AGUA CALIENTE:

GAS LP:

UBICACIÓN:

CLOSETS/ARMARIOS: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

AISLAMIENTO: ☐ Techo ☐ Paredes ☐ Sótano ☐ Entretecho

LÍNEAS DE PLOMERÍA:

Diseño arquitectónico: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

EMPOTRADOS/EXTRAS: ☐ Estufa ☐ Horno ☐ Lavadora de Platos ☐ Garburator

☐ Extractor de Aire ☐ Sistema de Seguridad ☐ Chimenea ☐ Tragaluz ☐ Solario

☐ Ventiladores ☐ Aire Central ☐ Filtro Aire ☐ Sauna

☐ Bañera de Hidromasaje ☐ Puerta Automática de Cochera ☐ Piscina

☐

CONDICIÓN INTERIOR: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:

NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.						ÁREA
PRINCIPAL														
SEGUNDO														
TERCERO														

TOTALES: 0

CUARTOS: 0

RECÁMARAS: 0

BAÑOS: 0

NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO:

ÁREA TOTAL

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.
La propiedad valorada no cuenta con ningún tipo de construcción o mejoras que puedan aumentar el valor del bien raíz.

Página 2 de 12

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 041-30103024991200-2022-U

NAS No.: 5112434

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
CAR, Cartago, Carmen 180 E del Bar Royal. Lote esquinero lado derecho.		Venta de lote baldío, sin uso actual y de forma trapezoidal / 0 / T: 303 m² / 14.5 m. de frente / Nivel: +0.45 m. / Medianero / Precio de Venta: €39,500,000.00 / Algo negociable (5%)		Venta de lote baldío, sin uso actual y de forma trapezoidal / 0 / T: 361 m² / 12 m. de frente / Nivel: 0 m. / Medianero / Precio de Venta: €45,000,000.00 / Algo negociable (5%)		Venta de lote baldío, sin uso actual y de forma semirectangular / Lote N° 1 / T: 656.82 m² / 17.18 m. de frente / Nivel: 0 m. / Medianero dos frentes / Precio de Venta: €65,000,000.00 / Poco negociable (3%)	
Tipo de Información		Oferta - Venta de Mercado Secundario		Oferta - Venta de Mercado Secundario		Oferta - Venta de Mercado Secundario	
Superficie de Terreno		14,5 m X 20,9 m		12 m X 30,08 m		17,18 m X 38,23 m	
Fecha Consulta		26/12/2022		26/12/2022		26/12/2022	
Valor Terreno		39.500.000		45.000.000		65.000.000	
Números de Contacto		8855-1010		6366-2709		8384-6061	
Valor Unitario del Terreno		130.363		124.654		98.962	
Ubicación	Esquinero	Medianero	1,0523	Medianero	1,0523	Med. 2 frentes	1,0258
Dimensiones/Area de la Finca	678 m²	303 m²	,7645	361 m²	,8105	656,82 m²	,9895
Servicios 1	4	1	1,0942	1	1,0942	4	1
Servicios 2	16	14	1,0618	16	1	16	1
Tipo de vía	4	5	1,0687	5	1,0687	4	1
Relación Frente/Fondo	1	1	1	1	1	1	1
Pendiente %	3%	0%	,9623	0%	,9623	0%	,9623
Nivel respecto a calle	0,00	0,45	,9866	0,00	1	0,00	1
Frente	22,15	14,50	1,1117	12	1,1656	17,18	1,0656
Forma	0,90	0,93	,9677	0,93	,9677	0,9700	,9278
Negociación		5%	,95	5%	,95	3%	,97
Ajuste		0%	1	0%	1	0%	1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,9692		1,0284		,9367	
VALORES HOMOLOGADOS		126.348,53		128.196,36		92.699,58	

Conclusiones:
Se utilizan 3 comparables de ofertas de venta de lotes similares al valorado y ubicados cerca en un radio menor a los 300 m. del lote valorado. La zona es de uso residencial, pero se ubica en el borde de la mancha urbana de la ciudad de Cartago, donde existen uso agrícolas y de otros tipos por lo que los valores son más heterogéneos y existe variabilidad en formas, tamaños y usos.

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 78.477.144

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 115.748

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 041-30103024991200-2022-U

NAS No.: 5112434

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	VALUADOR	NOMBRE: Ing. Osvaldo Chacón Fernández, MBA	
	OFICINA: Cobro Judicial		COD. AGENCIA: 041	EMPRESA: Perito Externo - OSVALDO CHACON FERNANDEZ
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica		IDENTIFICACIÓN N°: 2-0470-0335	
	CLIENTE: PROYECTOS CONSTRUCTIVOS LOAIZA		TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.	
	CORREO: joaquin.loaiza@pcoloiza.com		CORREO: osvaldo@deinca.com	
	TELÉFONO: 2551-3865 / 8992-7551		IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-310809	TELÉFONO: 8982-3535/2553-4141

Enfoque Físico

Valor del Terreno en Estudio / Área Cultivada / Área Enmontada Inculca ó Construida

Fracción	Superficie /	Valor	Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
	m²/ha	Unitario					Ajustado		Parcial
1	678	115.748	1	1	1	1	115.748	100%	78.477.144
2			1	1	1	1	0	100%	0
3			1	1	1	1	0	100%	0
4			1	1	1	1	0	100%	0
5			1	1	1	1	0	100%	0
Totales								Valor del Terreno:	78.477.144

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Forma de	Superficie /	Valor	Factores de Ajustes						Valor Neto de	VUR	Valor Unitario
Explotación	m²/ha	Unitario	VRN	VUT	Edad	Estado	F. Deprec.	F. Conserv.	Reposición		Final
Totales										Valor Mejoras al Terreno:	0
										Prop. del valor de las Mejoras al Terreno:	0

Valor de las Construcciones

Tipo de construcción	Superficie m²	Valor Unitario	VUT en años	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	Avance Obra	V. Neto de Reposición	Valor Parcial Construcciones
Vivienda o Construcción Principal								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
Totales	Valor de las Construcciones:									0

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

Descripción	V.R. Nuevo	Vida Remte.	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	Indiviso	Valor Parcial Elementos Adicionales
							100%	
							100%	
							100%	
							100%	
							100%	
Valor de los Elementos Comunes:								0

Áreas y Elementos Adicionales Privativos (Instalaciones Especiales y Obras Complementarias)

Descripción	Unidad	Cantidad	V.R. Nuevo	Vida Remte. (años)	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	V. Neto de Reposición	Valor Parcial Elementos Adicionales
Valor de los Elementos Adicionales:										0

VALOR FÍSICO TOTAL: 78.477.144

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

N° Informe	Finca	Identificador Predial	Plano Catastro		Registro	Coefficiente	Terreno		Construcción	Total
de Avalúo	Filial	Número/unidad	Área m²	Número/unidad	Área m²	Área m²	Copropiedad	Área	Valor	Valor
								0	0	0
								0	0	0
								0	0	0
								0	0	0
								0	0	0
Totals:										0

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 041-30103024991200-2022-U

NAS No.: 5112434

ENFOQUE DE MERCADO

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
CAR, Cartago, Carmen 180 E del Bar Royal. Lote esquinero lado derecho.							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	m²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	180 E del Bar Royal. Lote esquinero lado d		1		1		1
Dimens./Superf. Terreno	X	X	1	X	1	X	1
Tipo de Propiedad			1		1		1
Diseño/Estilo			1		1		1
Edad/Conservación			1		1		1
Superficie Habitable			1		1		1
Número de Recámaras			1		1		1
Número de Baños			1		1		1
Estacionamientos			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1		1		1	
VALORES HOMOLOGADOS		0		0		0	

Conclusiones:

ÁREA: 0 m²

VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

VALOR UNITARIO APLICABLE:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 041-30103024991200-2022-U

NAS No.: 5112434

LIMITACIONES Y SALVEDADES	OBSERVATIONS: Se ha consultado el ID - Predial ya que la propiedad valorada se encuentra en Zona Catastrada, y no se revela por parte del SIRI ningún tipo de inconsistencia, modificaciones o ningún tipo de publicidad catastral que evidencie algún tipo de impedimento sobre la propiedad				
TIEMPO DE EXPOSICIÓN	TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses		AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local		
RESUMEN DE VALORES	LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:				
	VALOR DE TERRENO: 78.477.144 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 78.477.144 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 0 VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO: 78.477.144 VALOR DE VENTA FORZADA: 70.500.000				
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	UNA VEZ REVISADA Y ACORDADA LA INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALORACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE ES:				
	VALOR FINAL: 78.477.144 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado				
CONCLUSIÓN DE VALOR	DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: 180 E del Bar Royal. Lote esquinero lado derecho.				
	PROVINCIA: CAR CANTON: Cartago DISTRITO: Carmen				
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	UNA VEZ REVISADA Y CONCILIADA LA INFORMACIÓN, LOS ANÁLISIS Y LAS CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALUACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD ES				
	A LA FECHA: 27/12/2022 VALOR FINAL: 78.477.144 MONTO DE LA SOLICITUD: 42.000.000				
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	VALOR EN LETRAS: setenta y ocho millones cuatrocientos setenta y siete mil ciento cuarenta y cuatro				
	SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado				
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	FIRMA:		CO-FIRMANTE (si aplica)		
					
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	NOMBRE PERITO: Ing. Osvaldo Chacón Fernández, MBA		NOMBRE CO-FIRMANTE:		
	TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA		TIPO DE PROFESIONAL: TIPO DE PERITO:		
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	REGISTRO #: IC-8050		REGISTRO #:		
	CÓDIGO INSPECTOR: 606		CÓDIGO INSPECTOR:		
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	COD. EMPRESA: 225		CODIGO INSPECTOR:		
	FECHA DEL INFORME: 27/12/2022		FECHA DEL INFORME:		
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No		PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☐ Si ☐ No		
	FECHA DE INSPECCIÓN: 26/12/2022		FECHA DE INSPECCIÓN:		
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	IDENTIFICACIÓN N°: 2-0470-0335		IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)		
	ANEXOS:				
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	☒ Enfoque de Costos ☒ Fotos Adicionales 1-6 ☐ Fotos Adicionales 19-24 ☐ Mapa de Ubicación ☒ Anexo Imagen 1				
	☐ Enfoque de Mercado(4-6) ☒ Fotos Adicionales 7-12 ☐ Fotos Adicionales 25 -30 ☒ Plano Catastro ☐ Anexo Imagen 2				
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	☐ Enf. Mercado Terreno (4-6) ☐ Fotos Adicionales 13-18 ☒ Estudio de Registro ☐ Anexo Texto ☐ Anexo Imagen 3				
	☐ Certificado Catastral 1 ☐ Certificado Catastral 2				



Fachada Principal



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Vista del frente sobre el lindero este de la propiedad

Foto 4



Descripción: Vista de infraestructura al frente de la propiedad (aceras y cuneta de concreto)

Foto 2



Descripción: Vista desde la izquierda del lindero este

Foto 5



Descripción: Vista de tapias prefabricadas sobre lindero 8-9-10

Foto 3



Descripción: Vista de calle pública hacia el norte

Foto 6



Descripción: Vista diagonal desde la derecha

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Vista de calle pública hacia el este

Foto 10



Descripción: Vista del área interna del lote valorado

Foto 8



Descripción: Vista de tendido eléctrico al frente de la propiedad

Foto 11



Descripción: Vista del lote desde la parte posterior hacia el frente por el este

Foto 9



Descripción: Vista de acera sobre el lindero norte

Foto 12



Descripción: Vista del lindero oeste de la propiedad

Plano Catastro

NSCRIPCIÓN: 3-1782535-2014

Fecha: 12/11/2014 14:55:42
Registrador: VANESSA CHAVES MORA
593F9223-4E07B939731DD5D865036E

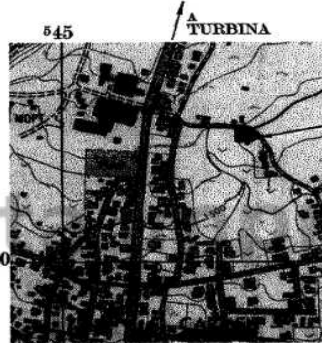
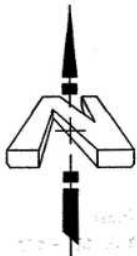
Catastro Nacional
2014-54032-C
04/11/2014 11:22:16

Catastro Nacional
2014-54032-C
30/06/2014 13:30:14
Reingreso

ENTERO NUMERO
000175136270

LOCALIZACION

HOJA OCHOMOGO 3445-IV-17
ESCALA 1:10000



LOTE

DERROTERO

LINEA	ACIMUT	DIST.(m)
1-2	092° 49.9'	19.24
2-3	101° 37.8'	1.07
3-4	119° 13.4'	1.07
4-5	128° 01.2'	12.40
5-6	133° 41.9'	0.59
6-7	145° 03.2'	0.59
7-8	155° 27'	7.50
8-9	240° 55.3'	13.89
9-10	270° 29.7'	23.29
10-1	001° 24.6'	23.60



DIRECCION DE URBANISMO
MUNICIPALIDAD DE CARTAGO

Arq. Juan C. Guzmán Viquez
APROBADO
PARA EFECTOS DE TRÁMITES DE CATASTRO
Firma:

NOTAS

OCT 2014
DOY FE QUE NO SE ESTABLECIERON NUEVOS LINDEROS
LEVANTAMIENTO CON RADIALES A LOS VERTICES
POLIGONAL ABIERTA
ERROR ANGULAR ESTIMADO: 00°01'
ERROR LINEAL ESTIMADO: 0.02m

MODIFICA AL PLANO CATASTRADO C-0893879-2002

ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE
UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO, EL PLANO
SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA
FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO

DISTANCIA FRENTE A CALLE PUBLICA DEL VERTICE 1 AL 8- 42.46m

AREA A CEDER A LA MUNICIPALIDAD DE CARTAGO
PARA AMPLIACION DE CALLE PUBLICA

JOSE RAMON GUTIERREZ GONZALEZ
PERITO TOPOGRAFO P.T. 1153

ESCALA:

1:500

FECHA:

JUNIO 2014

AREA:

678m²

SITUADO EN:

CARMEN

DISTRITO: 3° CARMEN

CANTON: 1° CARTAGO

PROVINCIA: 3° CARTAGO

INFORMACION DE REGISTRO PUBLICO

PARTE DE
FOLIO REAL NUMERO

3191307-000

AREA SEGUN REGISTRO

4 702.40m²

PROTOCOLO

TOMO: 18749

FOLIO: 082

ARCHIVO:

r./IN-JL

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 249912---000

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 249912 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 3-CARMEN CANTON 1-CARTAGO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : MUNICIPALIDAD DE CARTAGO PARA AMPLIACION DE CALLE PUBLICA

SUR : RICARDO ADRIAN GONZALEZ ZUÑIGA Y MARJOURIE SOFIA REDONDO QUIROS

ESTE : CALLE PUBLICA

OESTE : PROYECTOS CONSTRUCTIVOS LOAIZA S.A.

MIDE: SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS

PLANO:C-1782535-2014

IDENTIFICADOR PREDIAL:301030249912__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
3-00191307	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 53,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

PROYECTOS CONSTRUCTIVOS LOAIZA SOCIEDAD ANONIMA

CEDULA JURIDICA 3-101-310809

ESTIMACIÓN O PRECIO: CIEN MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2014-00337028-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 22-DIC-2014

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA

CITAS: 800-774250-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 22-004429-1164-CJ

MONTO: CUARENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIUN MIL CIENTO
VEINTICINCO COLONES CON SESENTA Y SEIS CENTIMOS

AFECTA A FINCA: 3-00249912 -000

INICIA EL: 23 DE SEPTIEMBRE DE 2022

FINALIZA EL: 23 DE SEPTIEMBRE DE 2032

Anexo Imagen 1

Descripción:

Segunda página del Estudio de Registro

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ACTOR

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

MONTO: 47,421,125.66

DEMANDADO

PROYECTOS CONSTRUCTIVOS LOAIZA S.A.

CEDULA JURIDICA 3-101-310809

MONTO: 47,421,125.66

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA

CITAS: 2015-504554-01-0001-001

AFECTA A FINCA: 3-00249912 -000

MONTO: CINCUENTA Y TRES MILLONES COLONES

INTERESES: CORRIENTES SERAN LOS QUE RIJAN PARA CADA TIPO DE PRESTAMO AL
MOMENTO DE SU FORMALIZACION

INICIA: 02 DE NOVIEMBRE DE 2015

VENCE: 02 DE NOVIEMBRE DE 2045

FORMA DE PAGO: HIPOTECA ABIERTA A 30 AÑOS PLAZO

RENUNCIAS: DOMICILIO Y REQUERIMIENTOS DE PAGO

RESPONDE POR: CINCUENTA Y TRES MILLONES COLONES

GRADO: PRIMER GRADO

BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD

ACREEDOR

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

DEUDOR

PROYECTOS CONSTRUCTIVOS LOAIZA SOCIEDAD ANONIMA

CEDULA JURIDICA 3-101-310809

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 22-12-2022 a las 15:01 horas

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