

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES	214-30501020393400-2024-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Administración de bienes		
NOMBRE SOLICITANTE (S)		Céd. Jurídica 4-000-001021	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			
NOMBRE PROPIETARIO (S)		Proporción de Derechos	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	100%
NOMBRE DEUDOR (S)		Céd. Identidad 3-0301-0701	
Lizanias Granados Sojo			
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	03 - CARTAGO		
Cantón:	05 - TURRIALBA		
Distrito:	01 - TURRIALBA		
Localidad:	Colorado		
DIRECCIÓN EXACTA			
De la entrada prinicia a Colorado, 1.5 km al noreste hasta llegar a la Escuela Francisco Bonilla Wepol, luego 300 m este y 38 m norte, este último trayecto sobre servidumbre de paso. Plus code: W77W+27X Turrialba, Provincia de Cartago.			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de	la Finca	Según el Plano	
Plano de catastro N°	C-005429-2022	194.00 m2	
Identificador Predial	30501020393400	194.00 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2 Demasía NO
AVALUO			
VALOR DEL TERRENO			€9,951,424.00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			€0.00
VALOR TOTAL DEL BIEN			€9,951,424.00
VALOR EN LETRAS: NUEVE MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS VEINTICUATRO			
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	Local
Uso predominante del bien:	Otro	Especifique:	Área rural donde se puede construir
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A			€0.00
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA		SÍ	
OBSERVACIONES GENERALES	Para la localización del inmueble se utiliza GPS marca GARMIN GPSmap 62 sc. Se verificar vértice número 1 del plano catastro actualizado. Los demás puntos fue completamente inaccesible por el estado de abanodo del mismo inclusive se evidencia riegos por la altura del tacotal. No se observan estructuras constructivas. El informe se realiza en este formato ya que la platafirma del NAS presenta inconsistecias desde hace varios dias,		
Nombre del Perito	Gilberto Vásquez Hernández		
Tipo de Profesional	Ing. Agr.	Carnet	5887
Código Perito SIACC	729	Emp.	
Nombre de la empresa	Gilberto Vásquez Hernández		Firma del Perito
		Identificación N°	1-0922-0590
		Cód. Empresa	00000317
Nombre y firma representate legal de la empresa			
Fecha inspección:	30 agosto 2024	Fecha informe:	2 septiembre 2024
Números telefónicos para contacto	88920354		
Correo electrónico / Dirección WEB	gvasquez34@hotmail.es		

AVALÚO DEL TERRENO						214-30501020393400-2024-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		57,000.00		27,000.00		30,000.00		0.00		0.00	
Area (m2)	194	834	1.6180	1000	1.7180	400	1.2700	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
Frente (m)	10	15	0.9040	12	0.9550	12	0.9550	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
Regularidad	1.00	0.8	1.2500	0.8	1.2500	0.8	1.2500	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
% de Pendiente	20	10	0.8800	10	0.8800	10	0.8800	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
Nivel (m)	0	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
Tipo de vía	7	3	0.7670	7	1.0000	7	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
Servicios 1	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
Ubicación en manzana	8	5	0.9260	8	1.0000	8	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
Factor de ajuste	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
Factor de negociación	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
			1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000
Factor de Homologación		1.1427		1.8048		1.3341		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		65,135.96		48,728.49		40,024.05					
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	€51,296 /m2	Valor ajustado	€51,296 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno						
Factor secciones	1.0000	Área	194.00 m2		€0 / m2						
<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>					<b>€51,296.00 /m2</b>						
<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO</b>					<b>€9,951,424.00</b>						
LINDEROS ACTUALES											
<b>NORTE</b>	Banco Nacional de Costa Rica				Áreas en charral						
<b>SUR</b>	Fabiola de Los Angeles Arias Fonseca				Lote con casa de habitación						
<b>ESTE</b>	Servidumbre de paso				Acceso en material de cemento						
<b>OESTE</b>	Tomas Guardia Tinoco				Áreas en charral						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05					PRECISIÓN						
VÉRTICE	ESTE			NORTE			Altitud				
1	532,432			1,096,098			842				
2	532,429			1,096,108			842				
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	Doña Dora vende inmueble en lugar conocido Capellades, de la Escuela de Pacayas, camino a Capellades, 1.3 km, similares características del predio sujeto. 834, fte: 15.	Oferta	70485594			30/08/2024					
		Coordenadas	Este	530,400	Norte	1,096,150					
2	Alberto Jiménez vende inmueble en lugar conocido San Juan Sur, similares características del predio sujeto.	Oferta	83935851			30/08/2024					
		Coordenadas	Este		Norte						
3	Se vende inmueble ubicado en Turrialba, calle San Juan del Sur, similares características del predio sujeto. Disponible en: <a href="https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos-lotes-urbanizados-en-san-juan-norte-de-turrialba/2807184?regionslug=cartago-provincia-turrialba&amp;list=categoryregion&amp;categoryslug=bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-">https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos-lotes-urbanizados-en-san-juan-norte-de-turrialba/2807184?regionslug=cartago-provincia-turrialba&amp;list=categoryregion&amp;categoryslug=bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-</a>	Oferta	Internet			02/09/2024					
		Coordenadas	Este		Norte						

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-30501020393400-2024-U	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>			
Tipo de ruta	<u>Calle local</u>	Caño	<u>NO</u>	Sistema Sanitario	<u>Tanque séptico</u>
Material	<u>Concreto</u>	Cuneta	<u>NO</u>	Alcantarillado pluvial	<u>NO</u>
Ancho de vía	<u>5.00 m</u>	Cordón	<u>NO</u>		
Acera	<u>NO</u>	<b>ACCESO A LA FINCA</b>			<u>Servidumbre</u>
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>			<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>		
Teléfono	<u>SÍ ICE</u>	Internet por Cable	<u>SÍ</u>	Varios	Clase social <u>Media</u>
Alumbrado	<u>SÍ ICE</u>	Jardines y Parques	<u>SÍ</u>	a 1000 m	Clase social zonas cercanas <u>Media</u>
Electricidad	<u>SÍ ICE</u>	Transporte Público	<u>SÍ</u>	a 50 m	Densidad poblacional <u>Media</u>
Agua Potable	<u>SÍ Asada</u>	Edificios Comerciales	<u>SÍ</u>	a 600 m	Actividad del lugar
Señal celular	<u>SÍ Varios</u>	Recolección de basura	<u>SÍ</u>	a 40 m	Residencial
TV por Cable	<u>SÍ</u>	Edificios públicos / comunales	<u>SÍ</u>	a 700 m	
Medidores instalados	<u>Ninguno</u>				
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>					
Frente principal:	<u>10.00 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>0.00 m</u>		
Fondo:	<u>19.38 m</u>	Pendiente %	<u>10</u>		
Relación:	<u>1.938</u>	Tipo de vía:	<u>4</u>		
Servicios	S1 <u>1</u>	Ubicación:	<u>Servidumbre</u>		
	S2 <u>16</u>				
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:					<u>NO</u>
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):					
Cuerpo de agua cerca	<u>Río</u>	Distancia	<u>100.00 m</u>	Posibilidad de daños	<u>Ninguno</u>
Topografía	<u>Ondulada</u>	Pendiente	<u>Descendente</u>	Riesgo deslizamiento	<u>Ninguno</u>
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>67.00%</u>					
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>					
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>				
<b>06/01/2022</b>	Según estudio de registro consultado el inmueble no presenta anotaciones ni gravámenes. El acceso es por medio de servidumbre de paso.				
<b>OBSERVACIONES</b>					
El inmueble es un terreno vacante. No se logra el ingreso debido al estado de abandono del bien inmueble. Se recomienda para la próxima visita realizar chapia del mismo para lograr determinar más detalles del mismo.					

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-30501020393400-2024-U



Vía de acceso pública



Acceso por servidumbre



Vista desde vértice 1



Vista desde fondo servidumbre



Área en abandono



Topografía en general



Perito en sitio

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



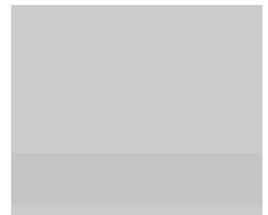
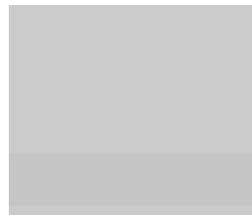
1



2



INTERNET



**PLANO DE CATASTRO**

214-30501020393400-2024-U

**REGISTRO INMOBILIARIO**  
SUBDIRECCIÓN CATASTRAL

INSCRIPCIÓN No: **3-5429-2022**

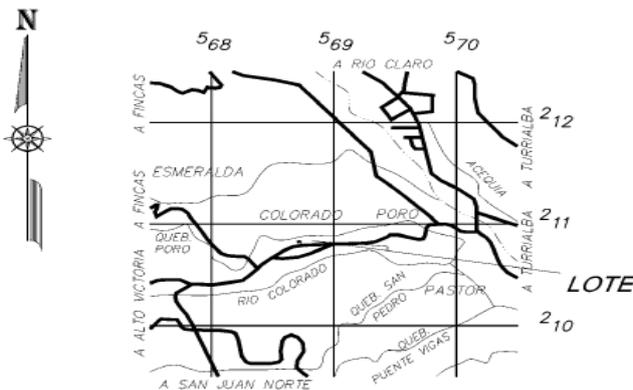
Fecha: 04/02/2022 12:42:46  
Registrador: FABIAN CORDERO SANCHEZ  
29E1E2E78FCE96C94EBAFE0485F98DBD

Catastro Nacional  
**2022-7962-C**  
02/02/2022 13:21:33  
Reingreso



**Contrato 996573**  
**Fecha 01/02/2022**  
**Visado CFIA**

Entero: 000439570255



UBICACION GEOGRAFICA  
HOJA TUCURRIQUE  
ESCALA 1:50000

DERROTERO				
LINEA	ACIMUT		DISTANCIA	
	'	'	m.	cm.
1 - 2	261	47	19	38
2 - 3	351	47	10	00
3 - 4	81	47	19	36
4 - 1	171	39	10	00

NOTAS

- LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA
- ERRORES ESTIMADOS:  
ANGULAR 00' 01'  
LINEAL 0.01m
- DOY FE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES
- DISTANCIA FRENTE A SERVIDUMBRE ENTRE VERTICE 4 AL 1: 10m.
- MODIFICA AL PLANO CATASTRADO: C-997033-2005.
- PARA RECTIFICAR AREA.
- ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA REALIZAR EL MOVIMIENTO REGISTRAL, UNA VEZ INSCRITA LA RECTIFICACION DE AREA, EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DEDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN LA SUBDIRECCION CATASTRAL.



- FUNDO DOMINANTE:  
- 3-0022913-000
- FUNDOS SIRVIENTES:  
- 3-00203929-000  
- 3-00203930-000  
- 3-00203933-000  
- 3-00203934-000  
- 3-00203935-000

**GABRIEL MORAGA UMAÑA**  
INGENIERO TOPOGRAFO IT-25029

AREA:  
**194 m<sup>2</sup>**

SITUADO EN: COLORADO  
DISTRITO: 01 TURRIALBA  
CANTON: 05 TURRIALBA  
PROVINCIA: 03 CARTAGO

DATOS REGISTRO PÚBLICO  
FINCA FOLIO REAL  
**3 0203934-000**  
Area Según Registro: 193.80 m<sup>2</sup>

PROTOCOLO TOMO: 19313

FOLIO: 114

ESCALA: 1:500

FECHA: FEBRERO 2022

ESTUDIO DE REGISTRO

214-30501020393400-2024-U

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 203934---000

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 203934 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE SEIS TERRENO PARA CONSTRUIR  
SITUADA EN EL DISTRITO 1-TURRIALBA CANTON 5-TURRIALBA DE LA PROVINCIA DE  
CARTAGO

**LINDEROS:**

NORTE : BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
SUR : FABIOLA DE LOS ÁNGELES ARIAS FONSECA  
ESTE : SERVIDUMBRE DE PASO  
OESTE : TOMAS GUARDIA TINOCO

**MIDE:** CIENTO NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS  
**PLANO:**C-0005429-2022

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
3-00022913	000	FOLIO REAL

**VALOR FISCAL:** 10,507,836.00 COLONES

**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
ESTIMACIÓN O PRECIO: UN MILLON CINCUENTA Y UN MIL TRESCIENTOS  
CINCUENTA Y OCHO COLONES CON OCHENTA Y CINCO CENTIMOS  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 2014-00319531-01  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 27-NOV-2014

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY**  
**GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY**

Emitido el 02-09-2024 a las 10:19 horas

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
<b>Calificación de la Liquidez</b>		<b>Media</b>	
1	Informe de avalúo N°:	214-30501020393400-2024-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula: 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Gilberto Vásquez Hernández	Empresa: Gilberto Vásquez Hernández
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	9,951,424.00	Monto solicitado: 1,098,768.00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	<p>Para la localización del inmueble se utiliza GPS marca GARMIN GPSmap 62 sc. Se verificar vértice número 1 del plano catastro actualizado. Los demás puntos fue completamente inaccesible por el estado de abanodo del mismo inclusive se evidencia riegos por la altura del tacotal. No se observan estructuras constructivas. El informe se realiza en este formato ya que la platafirma del NAS presenta inconsistencias desde hace varios días,</p>		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Gilberto Vásquez Hernández	Emp. N° 317
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	03/09/2024	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)