

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	328 - COBRO JUDICIAL	328-41003023152200-2024-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	COBRO JUDICIAL		
NOMBRE SOLICITANTE (S)		Céd. Jurídica 4-000-001021	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			
NOMBRE PROPIETARIO (S)		Proporción de Derechos	
ROJAS	GRANADOS	RODOLFO	Céd. Identidad 1-0536-0280 100%
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	04 - HEREDIA		
Cantón:	10 - SARAPIQUI		
Distrito:	03 - HORQUETAS		
Localidad:	MORTERO, HORQUETAS DE SARAPIQUÍ, HEREDIA.		
DIRECCIÓN EXACTA			
400 METROS SUR DE LA ESCUELA PÚBLICA LA PAZ EN MORTERO DE HORQUETAS, SARAPIQUÍ, HEREDIA.			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	H-1535903-2011	1 500,00 m2	
Identificador Predial	41003023152200	1 500,00 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Demasia NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO			¢18 132 000,00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢0,00
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢18 132 000,00
VALOR EN LETRAS: DIECIOCHO MILLONES CINETO TREINTA Y DOS MIL COLONES CON 00/100 CÉNTIMOS.			
Tiempo estimado para la venta del bien:	12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	General
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:	LOTE EN VERDE
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢0,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES	Desde el punto de vista legal presenta hipoteca con Demanda Hipotecaria por parte del B.N.C.R. Se puede tomar como garantía, a nivel de campo no tiene problemas es un lote en verde.		
Nombre del Perito	JUAN FERNANDO SANCHEZ BOGANTES		Firmado digitalmente por JUAN FERNANDO SANCHEZ BOGANTES (FIRMA) Fecha: 2024.02.28 13:12:18 -06'00'
Tipo de Profesional	ING AGR	Carnet 3310	Firma del Perito
Código Perito SIACC	658	Emp.	Identificación N° 2-0335-0134
Nombre de la empresa	JUAN FERNANDO SANCHEZ BOGANTES		Cód. Empresa 00000658
Nombre y firma representate legal de la empresa	JUAN FERNANDO SANCHEZ BOGANTES		
Fecha inspección:	22 febrero 2024	Fecha informe:	23 febrero 2024
Números telefónicos para contacto	TEL MÓVIL 8569-1835		
Correo electrónico / Dirección WEB	<a href="mailto:fsanchezb13@gmail.com">fsanchezb13@gmail.com</a>		

AVALÚO DEL TERRENO						328-41003023152200-2024-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2	€12 088 / m2	12 500,00		10 000,00		10 000,00		0,00		0,00	
Área	1500	1 500,00	1,0000	3000	1,2570	3000	1,2570		1,0000		1,0000
Nivel	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000		1,0000		1,0000
Frente	17	17	1,0000	34	0,7937	34	0,7937		1,0000		1,0000
Fondo	88	88	1,0000	88	1,0000	88	1,0000		1,0000		1,0000
Forma			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
Pendiente	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000		1,0000		1,0000
Ubicación	4	5	1,1174	5	1,1174	5	1,1174		1,0000		1,0000
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000		1,0000		1,0000
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000		1,0000		1,0000
Tipo de vía	3	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000		1,0000		1,0000
Factor de Homologación		1,1174		1,1148		1,1148		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		13 967,50		11 148,09		11 148,09					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE									
	1,0000	Área afectada		0,00 m2							
	1,0000	Área afectada		0,00 m2							
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€12 088 /m2	Valor ajustado		€12 088 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1,0000	Área		1 500,00 m2		€/ m2					
<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>				<b>€12 088,00 /m2</b>							
<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO</b>				<b>€18 132 000,00</b>							
LINDEROS ACTUALES											
<b>NORTE</b>	GERARDO ALVARES GONZÁLES				COLINDA CON LOTE SIN CONSTRUCCIÓN.						
<b>SUR</b>	HENRY CASTRO				COLINDA CON FINCA AGRICOLA						
<b>ESTE</b>	SERVIDUMBRE DE PASO				COLINDA CON SERVIDUMBRE DE TIERRA						
<b>OESTE</b>	CALLE PÚBLICA				COLINDA CON CALLE ASFALTADA						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05								PRECISIÓN			
VÉRTICE	ESTE			NORTE			Altitud				
1	502 545			1 148 954			60				
2	502 540			1 148 940			60				
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	Terreno apto para construir, ubicado en Mortero de Horquetas de Sarapiquí, mide 1500 metros con acceso a los servicios públicos y frene a calle asfaltada.		6284-5407 Don Rafa Miranda			22/2/2024					
		Coordenadas	Este		Norte						
2	Terreno con acceso a los servicios públicos frente a calle asfaltada y apta para construir, mide 3000 metros.		6066-2025			22/2/2024					
		Coordenadas	Este		Norte						
3	Terreno ubicado en Mortero, existen varios lotes de idénticas característica frente a calle asfaltada, con acceso a los servicios públicos y aptos para construir, es una finca dividida en lotes similares tales como se observa en los lotes comparativos.		8569-1835			22/2/2024					
		Coordenadas	Este		Norte						

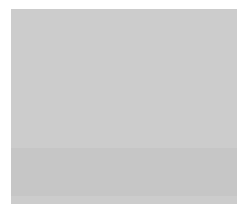
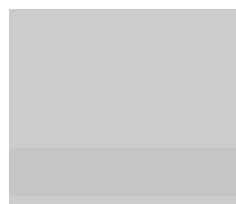
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		328-41003023152200-2024-U	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>	
Tipo de ruta	Terciaria	Caño	SÍ
Material	Asfalto	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Ancho de vía	14,00 m	Cuneta	NO
Acera	NO	Alcantarillado pluvial	SÍ
		Cordón	NO
		<b>ACCESO A LA FINCA</b>	
			Calle pública
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>		<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	NO
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 400 m
Electricidad	SÍ	Transporte Público	NO a 0 m
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 350 m
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	NO a 0 m
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 400 m
Medidores instalados	Electricidad y Agua		RESIDENCIAL
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>			
Frete principal:	17,00 m	Nivel sobre calle:	0,20 m
Fondo:	88,00 m	Pendiente %	0
Relación:	5,17647059	Tipo de vía:	CALLE PÚBLICA.
Servicios	S1 1		
	S2 16	Ubicación:	Medianero dos frentes
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:			NO
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):			Bueno
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0,00 m
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica
		Possibilidad de daños	Ninguno
		Riesgo deslizamiento	Ninguno
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 75,00%			
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>			
<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>			
FECHA ESTUDIO			
22/2/2024	Hipoteca con demanda hipotecaria por parte del Banco Nacional de Costa Rica.		
<b>OBSERVACIONES</b>			
La finca desde el punto de vista legal presenta hipoteca con demanda hipotecaria por parte del Banco Nacional de Costa Rica, a nivel de campo no presenta ningún tipo de problema.			

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

328-41003023152200-2024-U



**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**





**ESTUDIO DE REGISTRO**

328-41003023152200-2024-U

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 231522---000

PROVINCIA: HEREDIA FINCA: 231522 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE POTRERO  
SITUADA EN EL DISTRITO 3-LAS HORQUETAS CANTON 10-SARAPIQUI DE LA PROVINCIA DE HEREDIA

**LINDEROS:**

NORTE: GERARDO ALVAREZ GONZALEZ  
SUR: HENRY DE CASTRO LYMBEROPULOS

ESTE: SERVIDUMBRE DE PASO

OESTE: CALLE PUBLICA

MIDE: MIL QUINIENTOS METROS CUADRADOS

PLANO H-1535903-2011

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

**FINCA**

4-00226673

VALOR FISCAL: 30,000,000.00 COLONES

**PROPIETARIO:**

RODOLFO ROJAS GRANADOS

CEDELA IDENTIDAD 1-0536-0280

ESTADO CIVIL: DIVORCIADO

ESTIMACIÓN O DERECHO: TREINTA MILLONES DE COLONES

DIÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2017-00007210-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 27-ENE-2017

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 369-18813-01-0900-001

FINCA REFERENCIA 400121731-000

AFECTA A FINCA: 4-00231522-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA

CITAS: 800-849420-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 22-002320-1765-CJ

MONTO: CUATRO MILLONES COLONES

AFECTA A FINCA: 4-00231522-000

INICIA EL: 20 DE DICIEMBRE DE 2023

FINALIZA EL: 20 DE DICIEMBRE DE 2033

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ACTOR

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDELA JURIDICA 4-000-001021

MONTO: 4,000,000.00

DEMANDADO

RODOLFO MARTIN DEL SOCORRO ROJAS GRANADOS

CEDELA IDENTIDAD 1-0536-0280

MONTO: 4,000,000.00

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 2017-07210-01-0003-001

INICIA EL: 13-SEP-2011

FINCA REFERENCIA 400226673-000

AFECTA A FINCA: 4-00231522-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 2011-238224-01-0016-001

INICIA EL: 13-SEP-2011

FINCA REFERENCIA 400226673-000

AFECTA A FINCA: 4-00231522-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 2011-238224-01-0016-001

INICIA EL: 13-SEP-2011

FINCA REFERENCIA 400226673-000

AFECTA A FINCA: 4-00231522-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA

CITAS: 2017-07210-01-0003-001

INICIA EL: 28-DIC-2016

FINALIZA EL: 28-DIC-2046

AFECTA A FINCA: 4-00231522-000

MONTO: VEINTE MILLONES DE COLONES

INTERESES: DE ACUERDO A CADA SUBPRESTAMO

INICIA: 28 DE DICIEMBRE DE 2016

VENCE: 28 DE DICIEMBRE DE 2046

FORMA DE PAGO: DE ACUERDO A CADA SUBPRESTAMO

RENUNCIAS DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO

RESPONDE POR: VEINTE MILLONES DE COLONES

GRADO: PRIMER GRADO

RASO DE REMATE: CAPITAL ADJUDICADA

ACREEDOR

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDELA JURIDICA 4-000-001021

DEUDOR

RODOLFO ROJAS GRANADOS

CEDELA IDENTIDAD 1-0536-0280

ESTADO CIVIL: DIVORCIADO

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emisido el 22-02-2024 a las 07:31 horas

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
<b>Calificación de la Liquidez</b>		<b>Alta</b>	
1	Informe de avalúo N°:	328-41003023152200-2024-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	JUAN FERNANDO SANCHEZ BOGANT	Empresa: JUAN FERNANDO SANCHEZ BC
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	18 132 000,00	Monto solicitado: 17 525 958,00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	0		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	JUAN FERNANDO SANCHEZ BOGANTES	Emp. N° 658
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	28/2/2024	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)