














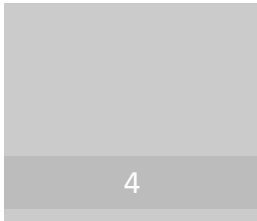
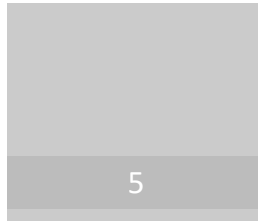


AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	111 - SANTA ROSA DE POCOSOL	111-21013054686600-2019-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	COBRO JUDICIAL		
<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
<b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>			
QUIROS	GATJENS	LUIS ALONSO	Proporción de Derechos
			Céd. Identidad 2-0623-0015 100%
<b>NOMBRE DEUDOR (S)</b>			
QUIROS	GATJENS	LUIS ALONSO	Céd. Identidad 2-0623-0015
<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>			
Provincia:	02 - ALAJUELA		
Cantón:	10 - SAN CARLOS		
Distrito:	13 - POCOSOL		
Localidad:	SAN MIGUEL		
<b>DIRECCIÓN EXACTA</b>			
2 KMS AL OESTE DE LA ENTRADA PRINCIPAL A ESTERITOS, POCOSOL, SAN CARLOS, ALAJUELA			
<b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>			
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	2-1936030-2016	1 989,00 m2	
Identificador Predial	21013054686600	1 989,00 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Demasía NO
¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES?		NO	
<b>AVALÚO</b>			
VALOR DEL TERRENO			¢19 927 791,00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢0,00
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>			<b>¢19 927 791,00</b>
VALOR EN LETRAS:	DIECINUEVE MILLONES NOVECIENTOS VEINTISIETE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y UNO COLONES 00/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial	Zonal
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢0,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA <span style="float: right;">SÍ</span>			
OBSERVACIONES GENERALES	SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN EN GARANTIA, DADO QUE TIENE BUEN ACCESO Y CUENTA CON LOS SERVICIOS BÁSICOS DE LUZ, ALUMBRADO Y AGUA POTABLE.		
Nombre del Perito	ING. OMAR ARROYO RODRIGUEZ, MBA	OMAR ARROYO RODRIGUEZ (FIRMA)	Firmado digitalmente por OMAR ARROYO RODRIGUEZ (FIRMA) Fecha: 2019.10.20 20:33:47
Tipo de Profesional	ING. AGRÓNOMO	Sección de Ingeniería	Firma del Perito
Número de registro	N° 4318	Emp. NO PROCEDE	Identificación N° 2-0308-0191
Nombre de la empresa			
Nombre y firma representate legal de la empresa			
Fecha inspección:	18 octubre 2019	Fecha informe:	21 octubre 2019
Números telefónicos para contacto	24515528 - 88173586		
Correo electrónico / Dirección WEB	<a href="mailto:omararroyorodriguez@gmail.com">omararroyorodriguez@gmail.com</a>		

AVALÚO DEL TERRENO						111-21013054686600-2019-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		12 000,00		12 000,00		15 000,00		0,00		0,00	
Factor área	1989	512,00	0,6400	600	0,6700	1776	0,9600	1,0000		1,0000	
Factor negociación	0	0	1,0000	10	0,9000	20	0,8000	1,0000		1,0000	
Factor frente	74	20	1,3900	20	1,3900	25	1,3100	1,0000		1,0000	
Factor nivel calle	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000	
Factor pendiente	10	0	0,8800	0	0,8800	5	0,9400	1,0000		1,0000	
Factor regularidad	0,9	1	0,9700	1	0,9700	1	0,9700	1,0000		1,0000	
Factor tipo vía	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	1,0000		1,0000	
Factor serv 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
Factor serv 2	11	14	0,9100	14	0,9100	14	0,9100	1,0000		1,0000	
Factor ubicación	3	5	1,0500	5	1,0500	5	1,0500	1,0000		1,0000	
			1,0000		1,0000		1,0000	1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		0,7256		0,6836		0,8765		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		8 706,85		8 203,49		13 147,83					
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	€10 019 /m2	Valor ajustado	€10 019 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno							
Factor secciones	1,0000	Área	1 989,00 m2	€/ m2							
<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>				<b>€10 019,00 /m2</b>							
<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO</b>				<b>€19 927 791,00</b>							
LINDEROS ACTUALES											
<b>NORTE</b>	CALLE PÚBLICA				CALLE LASTRE GRUESO						
<b>SUR</b>	LUIS ENRIQUE QUIRÓS SÁNCHEZ				LOTE SIN CONSTRUIR						
<b>ESTE</b>	CALLE PÚBLICA				CALLE LASTRE GRUESO						
<b>OESTE</b>	LUIS ENRIQUE QUIRÓS SÁNCHEZ				LOTE SIN CONSTRUIR						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05								PRECISIÓN			
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud		
1	444 737				1 167 523				94		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	Lote vendido recientemente 512 m <sup>2</sup> a €12,000 / m <sup>2</sup> . plano, regular, a nivel calle, 20 mts frente, calle lastre, luz, agua y alumbrado y medianero	Transacción	86630244			18/10/2019					
		Coordenadas	Este	445 032	Norte	1 167 553					
2	Lote a la venta 600 m <sup>2</sup> a €12,000 / m <sup>2</sup> . plano, regular, a nivel calle, 20 mts frente, calle lastre, luz, agua y alumbrado y medianero	Oferta	86630244			18/10/2019					
		Coordenadas	Este	445 033	Norte	1 167 571					
3	Lote a la venta 1776 m <sup>2</sup> a €15,000 / m <sup>2</sup> . plano, regular, a nivel calle, 20 mts frente, calle lastre, luz, agua y alumbrado y medianero	Oferta	83605223			18/10/2019					
		Coordenadas	Este	445 498	Norte	1 167 079					
4		Coordenadas	Este		Norte						
5		Coordenadas	Este		Norte						

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		111-21013054686600-2019-U	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>	
Tipo de ruta	<u>Camino vecinal</u>	Caño	<u>NO</u> Sistema Sanitario <u>Tanque séptico</u>
Material	<u>Lastre mezclado grueso</u>	Cuneta	<u>NO</u> Alcantarillado pluvial <u>NO</u>
Ancho de vía	<u>10,00 m</u>	Cordón	<u>NO</u>
Acera	<u>NO</u>	<b>ACCESO A LA FINCA</b> <u>Calle pública</u>	
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>		<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	<u>NO</u>	Internet por Cable	<u>NO</u>
Alumbrado	<u>NO</u>	Jardines y Parques	<u>NO</u> a 6000 m
Electricidad	<u>SÍ</u> Coopelesca	Transporte Público	<u>NO</u> a 2000 m
Agua Potable	<u>SÍ</u> Acued rural	Edificios Comerciales	<u>NO</u> a 10000 m
Señal celular	<u>SÍ</u> ICE	Recolección de basura	<u>NO</u> a 2000 m
TV por Cable	<u>NO</u>	Edificios públicos / comunales	<u>NO</u> a 1000 m
Medidores instalados	<u>Ninguno</u>	Clase social <u>Media Baja</u>	
		Clase social zonas cercanas <u>Media Baja</u>	
		Densidad poblacional <u>Baja</u>	
		Actividad del lugar	
		Zona agropecuaria	
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>			
Frente principal:	<u>74,66 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>0,00 m</u>
Fondo:	<u>60,36 m</u>	Pendiente %	<u>10</u>
Relación:	<u>0,80846504</u>	Tipo de vía:	<u>5</u>
Servicios	S1 <u>1</u>	Ubicación:	<u>Esquinero</u>
	S2 <u>11</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):			<u>Óptimo</u>
Cuerpo de agua cerca	<u>Río</u>	Distancia	<u>1 000,00 m</u>
Topografía	<u>Ondulada</u>	Pendiente	<u>Ascendente</u>
		Posibilidad de daños	<u>Ninguno</u>
		Riesgo deslizamiento	<u>Ninguno</u>
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>36,00%</u>			
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>			
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>		
<u>16/10/2019</u>	<b>Hipoteca I grado con el BNCR, no afecta el inmueble y demanda ejecutiva hipotecaria que afecta el bien valorado</b>		
<b>OBSERVACIONES</b>			
El lote valorado presenta gran cantidad de malezas, requiriendo una chapia profunda. No hay construcciones.			



ANEXO FOTOGRÁFICO			111-21013054686600-2019-U	
				
				
				
				
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES				
				



**PLANO DE CATASTRO**

111-21013054686600-2019-U

**REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-1643567-2019**

Plano(s) Catastrado(s)

PLANO: 2-1936030-2016

**INSCRIPCIÓN: 2-1936030-2016**

Ficha: 18110011 DE 31-23  
Registrado: OSCY SANCHEZ ROJAS  
E003NRETCARAWACACTTOM34P3E19

Catastro Nacional  
**2016-85497-C**  
14/11/2016 08:33:10  
Reingreso



Contrato 691957  
Fecha 11/11/2016  
Se. Judo CFIA

**NUMERO DE ENTERO**  
000225770245 / 000226942902

**UBICACION**  
HOJA MONTERREY  
ESCALA 1:50000



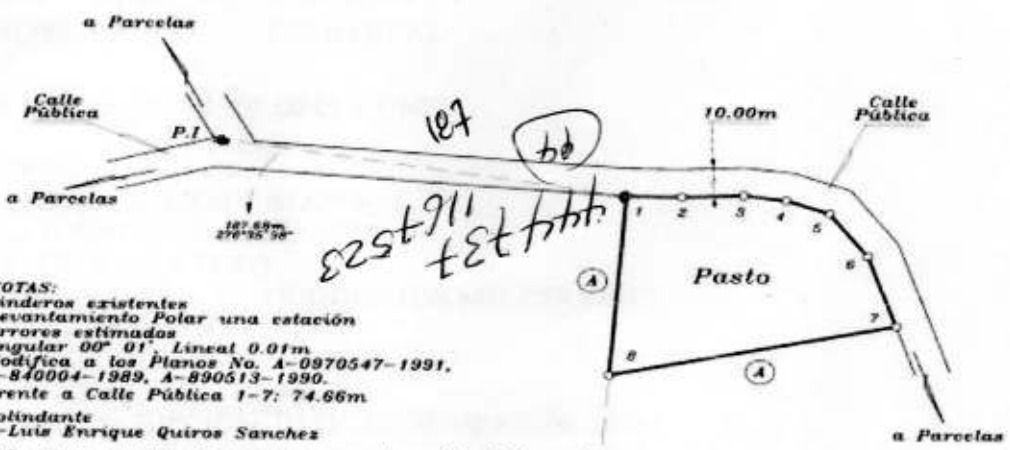
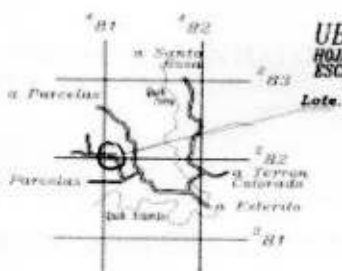
**DERROTERO**

LINEA	AZIMUT	DIST.(m)
1-2	090° 56.3'	11.29
2-3	087° 54.2'	12.92
3-4	097° 30.6'	8.76
4-5	109° 55.3'	9.59
5-6	145° 17.7'	13.35
6-7	167° 30.8'	18.05
7-8	257° 48.0'	80.36
8-1	004° 04.7'	45.58

481 100  
282 000

10,55720171  
-84,80407854  
Wase.

444771  
1167453  
1055759209  
-84,47724943



**NOTAS:**  
Linderos existentes  
Levantamiento Polar una estación  
Errores estimados  
Angular 00° 01', Lineal 0.01m  
Modifica a los Planos No. A-0970547-1991,  
A-840004-1989, A-890513-1990.  
Frente a Calle Pública 1-7: 74.66m  
Colindante  
A-Luis Enrique Quiros Sanchez  
Este plano servirá únicamente para inscribir el inmueble.  
Una vez inscrito el fraccionamiento respectivo, el plano  
surtilirá los efectos jurídicos correspondientes desde la  
fecha de su inscripción en el Catastro.

Es parte del Folio Real <b>2261783-000</b> Área Según Registro 5ha1038.36m <sup>2</sup>		SITUADO EN: San Miguel DISTRITO: 13 POCOSOL CANTON: 10 SAN CARLOS PROVINCIA: 02 ALAJUELA	FECHA NOVIEMBRE 2016 PROTOCOLO - TOMO 29043 FOLIO 078 ESCALA 1:1000
<b>AREA</b> 1989m <sup>2</sup>	TATIANA CASTRO CASTILLO Topógrafa Asociada TA-18924		

**ESTUDIO DE REGISTRO**

111-21013054686600-2019-U

**REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 546866—000**

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 546866 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: PASTO  
SITUADA EN EL DISTRITO 13-POCOSOL CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA  
DE ALAJUELA

LINDEROS:

NORTE : CALLE PÚBLICA

SUR : LUIS ENRIQUE QUIROS SÁNCHEZ

ESTE : CALLE PÚBLICA

OESTE : LUIS ENRIQUE QUIROS SÁNCHEZ

MIDE: MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS  
PLANO:A-1936030-2016

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

**FINCA DERECHO INSCRITA EN**  
2-00261783 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 9,500,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

LUIS ALONSO QUIROS GATJENS

CEDULA IDENTIDAD 2-0623-0015

ESTADO CIVIL: SOLTERO

ESTIMACIÓN O PRECIO: QUINIENTOS MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2016-00764898-01

CAUSA ADQUISITIVA: DONACION

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 02 DE DICIEMBRE DE 2016

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 393-05091-01-0812-003

FINCA REFERENCIA 00261746 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

1167435  
444821