

AVALÚO DE FINCA RURAL			INFORME DE AVALÚO		
OFICINA	214	Dirección Recursos Materiales	214-41002021066800-2018-R		
PROPÓSITO DEL AVALÚO			ADMINISTRACIÓN DE BIENES		
NOMBRE SOLICITANTE (S)			Proporción de Derechos		
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001021		
NOMBRE PROPIETARIO (S)			Céd. Jurídica 3-101-554255 100		
SANTA MIRIAM DE SARAPIQUI S.A.					
NOMBRE EX DEUDOR (S)					
CALVO	GUERRERO	MIRIAM	Nº EX-DEUDOR	5774-1	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	04 HEREDIA				
Cantón:	10 SARAPIQUÍ				
Distrito:	02 LA VIRGEN				
Localidad:	La Delia de La Virgen de Sarapiquí, Heredia.				
DIRECCIÓN EXACTA					
1102 metros al Este de la plaza de deportes de La Delia de La Virgen de Sarapiquí, Heredia.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	H-1069436-2006			Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°				157.043,66 m ²	
Identificador Predial	41002021066800			157.043,66 m ²	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%		0,00 m ²	Demasía NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO	₡53.505.184,31				
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0,00				
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡53.505.184,31				
VALOR EN LETRAS:	CINCUENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS CINCO MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO COLONES CON 31/100 CÉNTIMOS.				
Tiempo estimado para la venta del bien:	18	meses	Ámbito mínimo de mercado potencial	Internacional	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡0,00				
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	Presenta hipoteca con Demanda Ejecutiva por parte del Banco Nacional de Costa Rica.				
Nombre del Perito	JUAN FERNANDO SANCHEZ BOGANTE				
Tipo de Profesional	ING AGR.			Firma del Perito	
Número de registro	3310	Emp.		Identificación N°	2-0335-0134
Nombre de la empresa					
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:	11 agosto 2018	Fecha informe:	13 agosto 2018		
Números telefónicos para contacto	Teléfono fijo 2710-20170 Teléfono Móvil 8569-1835				
Correo electrónico / Dirección WEB	fsanchezb13@gmail.com				

AVALÚO DEL TERRENO				214-41002021066800-2018-R								
ÁREA CULTIVADA												
Descripción	Área ha	Área m2	Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢							
Area de Potrero	7	743,66	B	4.566.513,00	32.305.184,31							
Area de Tacotales	8		B	2.650.000,00	21.200.000,00							
					0,00							
					0,00							
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA												
					0,00							
					0,00							
					0,00							
					0,00							
TOTAL	15	743,66			53.505.184,31							
RECARGO POR SITUACIÓN												
Descripción	Área m2		Valor unit ¢ / m2 del recargo		Valor del recargo ¢							
					0,00							
					0,00							
TOTAL	0,00				0,00							
Características Lote Tipo	Servicios 1	1	Servicios 2	16	Frente: 213,52 m	Área: 157043,66						
					Mejoras al terreno:	0,00						
VALOR DEL TERRENO												
VALOR TOTAL	¢53.505.184,31											
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO												
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	Calle Pública con 213,52 metros			Alambre de puas con postes de madera								
SUR	Alvaro Paniagua Barquero			Alambre de puas con postes de madera								
ESTE	Alvaro Paniagua Barquero			Alambre de puas con postes de madera								
OESTE	Vicente Miranda Bermudez			Alambre de puas con postes de madera								
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05				PRECISIÓN								
VÉRTICE	ESTE		NORTE	Altitud								
1	495801		1171524	39								
2	496034		1171364	39								
Punto amarre plaza.	496983		1170994	32								
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción		Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta						
1	Finca de 15 Ha con pasto 80% y el resto de montaña. Se ubica en La Delia.		Oferta	8718-9954		11/8/18						
			Coordinadas	Este	Norte							
2	Finca de 24 Ha Ubicada en Golfito, una parte con plátano y pasto, una parte de montaña.		Oferta	7218-5657 Henry Aguilar		11/8/18						
			Coordinadas	Este	Norte							
3	Finca ubicada en 3 Rosales son 30 Ha está con pasto.		Oferta	8714-1135		11/8/18						
			Coordinadas	Este	Norte							

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-41002021066800-2018-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Secundaria	Caño	<u>SÍ</u> Sistema Sanitario
Material	Lastre mezclado grueso	Cuneta	<u>NO</u> Alcantarillado pluvial
Ancho de vía	17,00 m	Cordón	<u>NO</u>
Acera	<u>NO</u>	ACCESO A LA FINCA	
		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	<u>SÍ</u>	Internet por Cable	<u>NO</u> Clase social Media Alta
Alumbrado	<u>SÍ</u>	Jardines y Parques	<u>SÍ</u> a 860 m Clase social zonas cercanas Media
Electricidad	<u>SÍ</u>	Transporte Público	<u>SÍ</u> a 0 m Densidad poblacional Baja
Agua Potable	<u>SÍ</u>	Edificios Comerciales	<u>SÍ</u> a 500 m Facilidades Mano de Obra Buena
Señal celular	<u>SÍ</u>	Recolección de basura	<u>NO</u> Actividad del lugar
TV por Cable	<u>SÍ</u>	Edificios públicos / comunales	<u>SÍ</u> a 0 m
Medidores instalados	Electricidad y Agua	AGROPECUARIO	
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS			
Cercanía a Zonas Protegidas	<u>0,00 km</u>	Precipitación promedio anual	<u>3.800 mm</u> Zona de vida
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	<u>10,00 km</u>	Temperatura promedio	<u>27 °C</u>
Aprovechamiento del área de la finca	<u>85%</u>	Meses secos	<u>2</u> Bosque Húmedo Tropical
Cercas	Alambre Púa Regular	Brillo solar	<u>7,00 horas</u>
		Relieve	<u>8 %</u> Cóncavo
RIESGOS POTENCIALES			
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	Distancia	Posibilidad de daños Ninguno	
Topografía	Ondulada	Pendiente	Ascendente Riesgo deslizamiento Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>79,80%</u>			
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO			
Clasificación por color:	<u>YR</u>	Tipo de Suelo <u>Inceptisol</u>	
Capacidad de uso (USDA):	<u>Terrenos de Tercera Clase</u>		
Pedregosidad:	<u>0 %</u> Nula	DRENAJES	I interno: <u>Natural</u> Bien Drenado
			Exterior: <u>Sitio Normal-aporta igual que recibe</u>
AFFECTACIONES DEL BIEN			
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
FECHA ESTUDIO	La finca presenta hipoteca con Demanda Ejecutiva por parte del B.N.C.R.		
9/8/18			
OBSERVACIONES			
Desde e punto de vista Legal la finca presenta hipoteca con Demanda Ejecutiva desde el año 2013, desde el punto de vista de campo no tiene ningún tipo de problema, la finca es de topografía ondulada, una parte está cultivada de pasto y la otra parte es de tacotal y montaña, la finca se encuentra en buenas condiciones no presenta ningún tipo de construcciones y los servicios públicos como agua potable y luz eléctrica aunque pasan al frente de la propiedad no están conectados.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-41002021066800-2018-R



Por la finca pasa una quebrada que suple de líquido a los semvientes existentes y para realizar las labores diarias.



La finca en la actualidad presenta ganado vacuno y está cultivada de pasto pero también tiene montaña y tacotal.



Esta finca tiene una topografía un poco plana, con acceso por calle pública.


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES


MÉTODO COMPARATIVO DE VALORACIÓN RURAL.

PROGRAMA DE VALORACIÓN RURAL								
Variables a utilizar	Fórmula a utilizar	Características finca a valorar		Características Comparable 1	Valor del factor	Características Comparable 2	Valor del factor	Características Comparable 3
		(FSV)	(FC1)					
Valor/m			₡ 560		₡ 460		₡ 390	
Extensión (m)	$Fext\ c = (AFT/AFV)^{-33}$	157743,66	158000	1,00	245000	1,16	295000	1,06
Frente (m.)	$Ffc = Exp\ ((FFV-FFT)^{-0,000123})$	213,52	285	0,99	312	0,99	325	0,96
Pendiente (%)	$Fpc = Exp\ ((PFT - PFV) / 78)$	2	1	0,99	3	1,01	3	1,01
Tipo de vía (1-11)	$Ftvc = Exp\ ((VFV - VFT)^{-0,06})$	3	3	1,00	3	1,00	3	1,00
Servicios 2	$Fact\ Serv\ 2 = Exp((SLs - SLT)^{-0,03})$	16	16	1,00	16	1,00	16	1,00
Hidrología	$Fhc = Exp\ ((HFV - HFT)^{-0,175})$	2	2	1,00	2	1,00	2	1,00
Uso del Suelo	$Fusc = Exp((USFV - USFT)^{-0,112})$	2	1	0,89	1	0,89	1	1,00
Valor Ajustado = $Vft\ (Fext\ c * Ffc * Fpc * Ftvc * Fs2c * Fhc * Fusc) =$				₡ 490,15		₡ 475,82		₡ 403,99
(Redondeado)				₡ 490,20		₡ 475,80		₡ 404,00
VALOR AJUSTADO DE LA FINCA.....								
	Comparable							
		1	2	3				
Extensión (m)	1,00	1,16	1,06					
Frente (m.)	0,99	0,99	0,96					
Pendiente (%)	0,99	1,01	1,01					
Tipo de vía (1-11)	1,00	1,00	1,00					
Servicios (2)	1,00	1,00	1,00					
Hidrología	1,00	1,00	1,00					
Uso del Suelo	0,89	0,89	1,00					
Factor Global	0,8753	1,0344	1,0359					

Valor/m²Homogeneizado ₡ 490,15
 Valor promedio/m²Homogen. ₡ 456,6513
 Ajuste por negociación 0% 456,6513
 Valor/m²Recomendado 456,6513
 Valor Total Homogeneizado ₡72.033.852,51
 Valor de Mercado Recomend. ₡72.033.852,51

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 210668---000**

PROVINCIA: HEREDIA FINCA: 210668 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: REPASTO MONTANA

SITUADA EN EL DISTRITO 2-LA VIRGEN CANTON 10-SARAPIQUI DE LA PROVINCIA DE HEREDIA

LINDEROS:

NORESTE : CALLE PUBLICA

NOROESTE : ALVARO PANIAGUA BARQUERO LOTE8

SURESTE : ALVARO PANIAGUA BARQUERO LOTE 6

SUROESTE : VICENTE MIRANDA BERMUDEZ

**MIDE: CIENTO CINCUENTA MIL SETECIENTOS CUARENTA Y TRES METROS CON
SESENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS**

PLANO:H-1069436-2006

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA

4-00210660

VALOR FISCAL: 55,933,546.00 COLONES

PROPIETARIO:

SANTA MIRIAM DE SARAPIQUI, SOCIEDAD ANONIMA

CEDULA JURIDICA 3-101-554255

ESTIMACIÓN O PRECIO: MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2009-00025007-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 27 DE FEBRERO DE 2009

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: SI HAY

ADJUDICACION DE FINCA (REMATE)

CITAS: 2018-292123-001

PRESENTADA A LAS 10:35 DEL DIA 10 DE MAYO DE 2018

OTORGADA A LAS 08:00 DEL DIA 02 DE MAYO DE 2018

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 313-14204-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 400086589 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA

CITAS: 800-140008-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 12-029984-1012-CJ

AFECTA A FINCA: 4-00210668- -

INICIA EL: 30 DE MAYO DE 2013

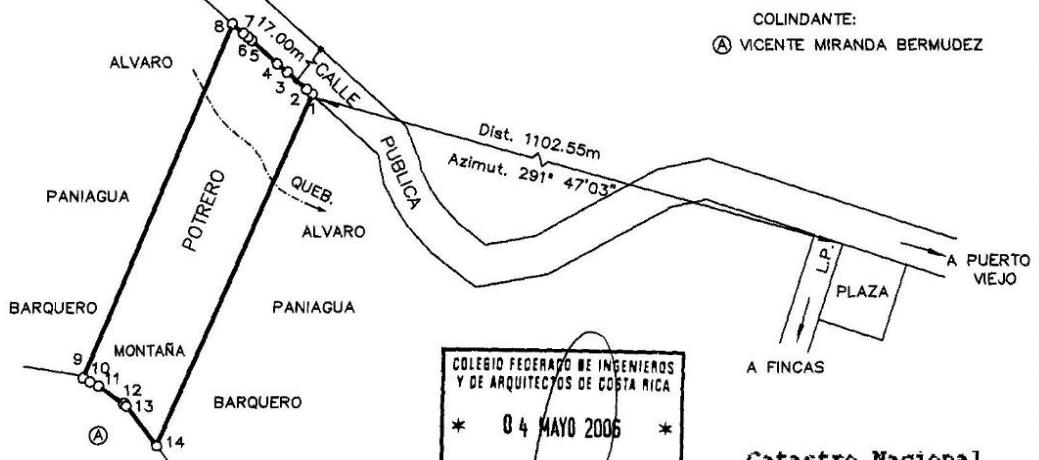
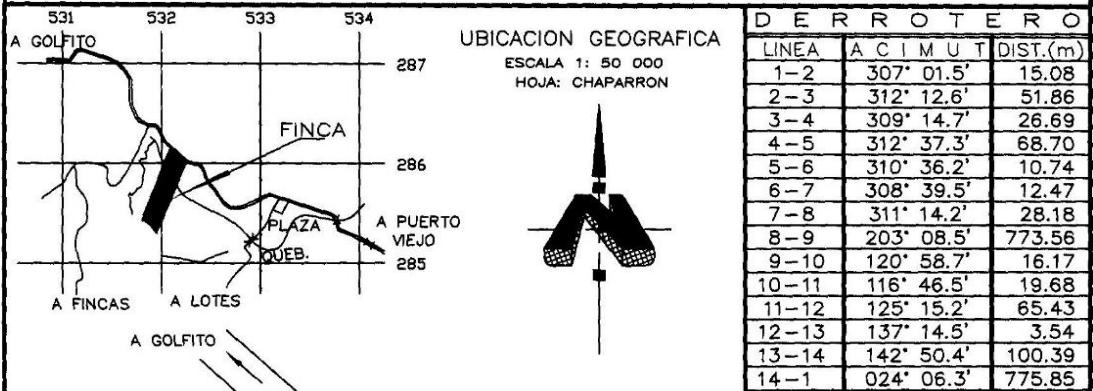
FINALIZA EL: 30 DE MAYO DE 2023
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: SI HAY
CANCELACION TOTAL DE GRAVAMEN POR ORDEN JUDICIAL
CITAS: 2018-292123-001
PRESENTACION: 10 DE MAYO DE 2018 A LAS 10:35:19
OTORGADA: 02 DE MAYO DE 2018 A LAS 08:00:00

HIPOTECA
CITAS: 2012-04355-01-0001-001
MONTO: DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES COLONES
INTERESES: 12,5 POR CIENTO ANUAL VARIABLE
INICIA: 29 DE DICIEMBRE DE 2011
VENCE: 29 DE DICIEMBRE DE 2026
~~FORMA DE PAGO: MEDIANTE CUOTAS MENSUALES, CONSECUTIVAS DE 2,908,445,02
CONOCIMIENTOS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO
EJECUTIVO~~
RESPONDE POR: CINCUENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y TRES MIL
QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS COLONES CON CUARENTA Y OCHO CENTIMOS
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD
ACREEDOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEUDOR
MIRIAM CALVO GUERRERO
CEDULA IDENTIDAD 4-0082-0285
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
~~AFECTA A LA FINCA: 4-00210668- - RESPONDE POR: CINCUENTA Y CINCO MILLONES
NOVECIENTOS TREINTA Y TRES MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS COLONES CON
CUARENTA Y OCHO CENTIMOS~~
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: SI HAY
CANCELACION TOTAL DE GRAVAMEN POR ORDEN JUDICIAL
CITAS: 2018-292123-001
PRESENTACION: 10 DE MAYO DE 2018 A LAS 10:35:19
OTORGADA: 02 DE MAYO DE 2018 A LAS 08:00:00

HIPOTECA LEGAL LEY 9024
CITAS: 2017-556715-01-0663-001
VER EXPEDIENTE 2017-951 RIM RESOLUCION A LAS 05:30 DEL 25 DE AGOSTO 2017
AFECTA A FINCA: 4-00210668- -
INICIA EL: 25 DE AGOSTO DE 2017
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 9-Agosto-
Emitido el 09-08-2018 a las 07:32 horas

INSCRIPCION: 4-1069436-2006
 Fecha: 10/05/2006 14:34:29
 Registrador: MAYCEL MORAGA CHACON
 0F466D2E1BC26DE285937E5EFC948A15



NOTAS:

LINDEROS EXISTENTES.
 LEVANTAMIENTO POLAR CON POLIGONAL ABIERTA Y RADIALES A LOS VERTICES
 ERRORES ESTIMADOS: ANGULAR: 00'01" LINEAL= 0.01m.
 MODIFICA AL PLANO N° H-277308-1977 EN CUANTO A SU UBICACION
 Y DOY FE DE QUE NO TRASLAPA OTRAS FINCAS
 FRENTE CALLE PUBLICA DEL VERTICE 1 AL 8 = 213.72m

AFFECTADO POR LA LEY FORESTAL 7575 ART. 33
 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.

PROPIEDAD DE:	CEDULA No. 3-110-555	SITA EN: LA DELIA	ES PARTE DE FOLIO REAL 4086589-000
ALVARO PANIAGUA BARQUERO		DISTRITO 2° LA VIRGEN	
AREA: 15ha 0743.66 m ²	ESCALA 1: 10000	CANTON 10° SARAPIQUI	AREA SEGUN REGISTRO
PROTOCOLO: TOMO: 14113 FOLIO: 122	FECHA: MARZO-2006	PROVINCIA 4° HEREDIA	27ha 9455.47 m ²

ROBERTO BADILLA CARMONA
 AGRIMENSOR ASOCIADO A.A. 096

ARCHIVO:
 L-#F
 ROBERTOC/
 DISCO/2
 MARIA PANAGIA

Formularios de Serv Públicos de Bienes Temporales del BNCR.

Por favor ingresar los siguientes datos referentes a los servicios públicos de agua potable y electricidad de los bienes temporales del Banco Nacional de Costa Rica.

Servicio de agua potable

Posee servicio activo: Sí

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad.

Nombre del proveedor del servicio: Asada

Número telefónico del proveedor:

Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio:

Nombre del abonado: Eduardo Pérez.

Observaciones: El servicio pasa al frente del inmueble, sin embargo no está conectado

Servicio eléctrico

Posee servicio eléctrico activo: Sí

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad

Nombre del proveedor del servicio: COPELESCA

Número telefónico del proveedor:

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: N° de medidor COPELESCA. ME 17117. 152 020 017
Nº CAT:720X070667.

Nombre del abonado: Eduardo Pérez



Observaciones: El servicio electrico pasa al frente de la propiedad, sin embargo no se encuentra conectado.

