

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)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
SANTA MIRIAM DE SARAPIQUI S.A.				Céd. Jurídica 3-101-554255	
Proporción de Derechos					
100					
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	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	H-1069436-2006	157.043,66 m2			
Identificador Predial	41002021066800	157.043,66 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	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 BOGANTES					
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 Movil 8569-1835			
Correo electrónico / Dirección WEB		fsanchezb13@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO				214-41002021066800-2018-R	
ÁREA CULTIVADA					
Descripción	Área ha 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	Frete: 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					
N°	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
		Coordenadas	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
		Coordenadas	Este		Norte
3	Finca ubicada en 3 Rosales son 30 Ha está con pasto.	Oferta	8714-1135		11/8/18
		Coordenadas	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	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Lastre mezclado grueso		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	17,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	NO	Clase social Media Alta	
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 860 m	Clase social zonas cercanas Media	
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 0 m	Densidad poblacional Baja	
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 500 m	Facilidades Mano de Obra Buena	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	NO	Actividad del lugar	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 0 m	AGROPECUARIO	
Medidores instalados	Electricidad y Agua				
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS					
Cercanía a Zonas Protegidas	0,00 km	Precipitación promedio anual	3.800 mm	Zona de vida	
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	10,00 km	Temperatura promedio	27 °C	Bosque Húmedo Tropical	
Aprovechamiento del área de la finca	85%	Meses secos	2		
Cercas	Alambre Púa Regular	Brillo solar	7,00 horas		
		Relieve	8 %	Cóncono	
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):				Óptimo	
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: 79,80%					
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO					
Clasificación por color:	YR		Tipo de Suelo Inceptisol		
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Tercera Clase				
Pedregosidad:	0 %	Nula			
			DRENAJES		
			Interno: Natural Bien Drenado		
			Externo: Sitio Normal-aporta igual que recibe		
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
9/8/18		La finca presenta hipoteca con Demanda Ejecutiva por parte del B.N.C.R.			
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	Valor del factor
		(FSV)	(FC1)		(FC2)		(FC3)	
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.)	$Ffc = Exp ((FFV-FFT) * 0,000124)$	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)	$Ftvc = Exp ((VFV - VFT) * -0,064)$	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	$Fhc = Exp ((HFV - HFT) * -0,174)$	2	2	1,00	2	1,00	2	1,00
Uso del Suelo	$Fusc = Exp((USFV-USFT)*-0,114)$	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..... €490

€476

€404

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 c 490,15 475,82 403,99
 Valor promedio/m²Homogeneizado c 456,6513
 Ajuste por negociación 0% 456,6513
 Valor/m²Recomendado 456,6513
 Valor Total Homogeneizado c €72.033.852,51
 Valor de Mercado Recomendado c €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

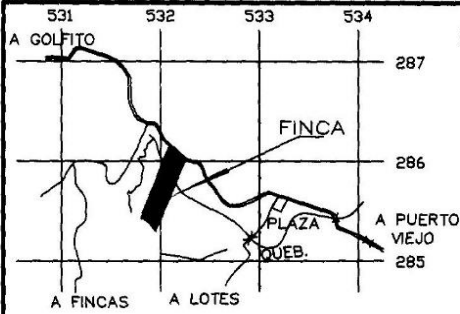
CITAS: 2012-04355-01-0001-001
MONTO: DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES COLONES
INTERESES: 12,5 POR CIENTO ANUAL VARIABLE
INICIA: 29 DE DICIEMBRE DE 2011
VENCE: 29 DE DICIEMBRE DE 2026
FORMA DE PAGO: MEDIANTE CUOTAS MENSUALES, CONSECUTIVAS DE 2,908,443,02 COLONES
RENTAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE 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: 4-00210008- - 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

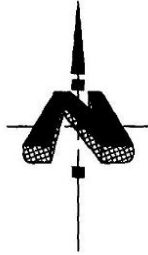
Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 9-Agosto-
Emitido el 09-08-2018 a las 07:32 horas

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



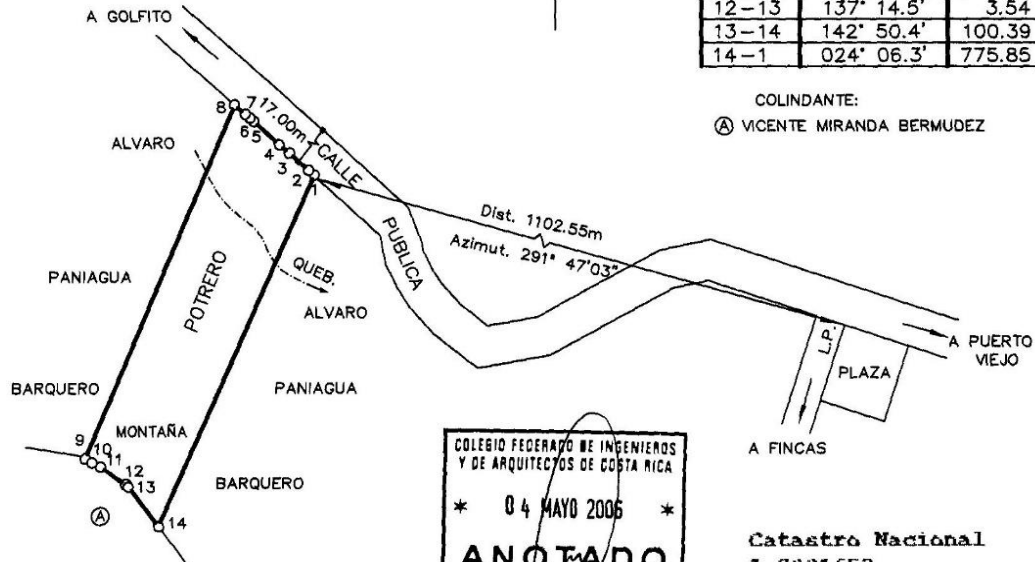
UBICACION GEOGRAFICA

ESCALA 1: 50 000
 HOJA: CHAPARRON



DEROTERO

LINEA	A C I M U T	DIST.(m)
1-2	307° 01.5'	15.08
2-3	312° 12.6'	51.86
3-4	309° 14.7'	26.69
4-5	312° 37.3'	68.70
5-6	310° 36.2'	10.74
6-7	308° 39.5'	12.47
7-8	311° 14.2'	28.18
8-9	203° 08.5'	773.56
9-10	120° 58.7'	16.17
10-11	116° 46.5'	19.68
11-12	125° 15.2'	65.43
12-13	137° 14.5'	3.54
13-14	142° 50.4'	100.39
14-1	024° 06.3'	775.85



COLINDANTE:

Ⓐ VICENTE MIRANDA BERMUDEZ

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
 Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
 * 04 MAYO 2006 *
ANOTADO

Catastro Nacional
 1-2091653
 05/05/2006 08:24:41
 Reingreso

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
ALVARO PANIAGUA BARQUERO		DISTRITO 2° LA VIRGEN	4086589-000
		CANTON 10° SARAPIQUI	AREA SEGUN REGISTRO
		PROVINCIA 4° HEREDIA	271ha 9455.47 m ²
AREA: 15ha 0743.66 m ²	ESCALA 1: 10000	 ROBERTO BADILLA CARMONA AGRIMENSOR ASOCIADO A.A. 096	
PROTOCOLO: TOMO: 14113	FECHA: MARZO-2006		
FOLIO: 122		ARCHIVO:	ROBERTO C. DISCO/2

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

XXX

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

XXX

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 171107. 152 620 817

N° CAT:720X070667.

Nombre del abonado: Eduardo Pérez

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



