

AVALÚO DE FINCA RURAL			INFORME DE AVALÚO		
OFICINA	051	GUAPILES	051-70601014717500-2018-R		
PROPSITO DEL AVALÚO			COBRO JUDICIAL		
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001021		
NOMBRE DEUDOR (S)					
SANCHEZ	DURAN	LUIS ANGEL	Céd. Identidad 2-0350-0320		
SANCHEZ	DURAN	LUIS ANGEL	Proporción de Derechos Céd. Identidad 2-0350-0320 100%		
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	07 LIMÓN				
Cantón:	06 GUÁCIMO				
Distrito:	01 GUÁCIMO				
Localidad:	La Perla de Guácimo, Limón.				
DIRECCIÓN EXACTA					
Del Centro Educativo de La Perla 2,1 Km al Este, 200 al oeste y 600 Sur de la Escuela Pública de la Perla en Guácimo de Limón.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	8.690,00 m ²				
Identificador Predial	8.690,00 m ²				
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m ²	Demásia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO	₡23.367.488,21				
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0,00				
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡23.367.488,21				
VALOR EN LETRAS:	VEINTI TRES MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO COLONES CON 21/100 CÉNTIMOS.				
Tiempo estimado para la venta del bien:	12	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	Tiene 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:	23 junio 2018	Fecha informe:	25 junio 2018		
Números telefónicos para contacto	Teléfono fijo 2710-20170 Teléfono Móvil 8569-1835				
Correo electrónico / Dirección WEB	fsanchezb13@gmail.com				

AVALÚO DEL TERRENO				051-70601014717500-2018-R						
ÁREA CULTIVADA										
Descripción	Área ha m2		Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢					
Area de uso Agrícola	0	8.690,00	B	26.890.090,00	23.367.488,21					
					0,00					
					0,00					
					0,00					
TOTAL	0	8.690,00			23.367.488,21					
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	1	Frente: 50,00 m Área: 8.690,00 m2					
					Mejoras al terreno: 0,00					
VALOR DEL TERRENO										
VALOR TOTAL	¢23.367.488,21									
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO										
LINDEROS ACTUALES										
NORTE Inversiones Atlántic Jayler S.A	Alambre de púas con postes de madera									
SUR Inversiones Atlántic Jayler S.A	Alambre de púas con postes de madera									
ESTE Servidumbre Agrícola	Alambre de púas con postes de madera									
OESTE Quebrada sin Nombre.	Alambre de púas con postes de madera									
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05										
PRECISIÓN										
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud					
1	535.283		1.124.376		234					
2	535.299		1.124.426		234					
3	535.154		1.124.479		234					
4	535.145		1.124.435		234					
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES										
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta					
1	Quintas de varios tamaños de 2100 colones por metro cuadrado.		6055-3105 Quinta La Perla		23/6/18					
		Coordenadas	Este	535.658	Norte					
2	Finca de 5300 metros ubicado en La Perla de Guácimo.		8828-7104		23/6/18					
		Coordenadas	Este	536.065	Norte					
3	Quinta de 10.000. metros cuadrados ubicado en La Perla de Guácimo.		8342-2633		23/6/18					
		Coordenadas	Este	536.097	Norte					

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO			051-70601014717500-2018-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino vecinal	Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre mezclado grueso	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial
Ancho de vía	10,00 m	Cordón	NO	Tanque séptico
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA		
		servidumbre		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO	DATOS SOCIOECONÓMICOS
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	NO a 0 m	Clase social Media Alta
Electricidad	NO	Transporte Público	NO a 0 m	Clase social zonas cercanas Media Alta
Agua Potable	NO	Edificios Comerciales	NO a 0 m	Densidad poblacional Baja
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	NO	Facilidades Mano de Obra Buena
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ 3 Km	Actividad del lugar
Medidores instalados	Ninguno	Agrícola		
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	5,00 km	Temperatura promedio	26 °C	Bosque Húmedo Tropical
Aprovechamiento del área de la finca	85%	Meses secos	2	
Cercas	Alambre púa Bueno	Brillo solar	7,00 horas	
Relieve	2 %	Plano		
RIESGOS POTENCIALES				
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:	NO			
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:	Óptimo			
Cuerpo de agua cerca	Arroyo	Distancia	Colinda con finca	Posibilidad de daños
Topografía	Plana	Pendiente	Plana	Ninguno
RIESGOS POTENCIALES				
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA				
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 13,80%				
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO				
Clasificación por color:	YR	Tipo de Suelo Inceptisol		
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Segunda Clase			
Pedregosidad:	3 % Ligera	DRENAJES	Interno:	Natural Bien Drenado
			Exterior:	Sitio Normal-aporta igual que recibe
AFFECTACIONES DEL BIEN				
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
FECHA ESTUDIO	19/6/18 Presenta hipoteca con Demanda Ejecutiva por parte del Banco Nacional de Costa Rica.			
OBSERVACIONES				
El terreno está inmerso en una serie de propiedades de tamaño, forma y utilización muy similar, donde tiene servidumbre agrícola amplia y en buen estado, no cuenta con los servicios públicos básicos como son agua potable y luz eléctrica, es un proyecto en el cual existen una propiedades mas adentro que no tiene el acceso en buen estado, esta finca no presenta ningún tipo de construcción y la misma está cultivada de pasto, con algunos árboles en la colindancia del fondo que es donde se ubica la quebrada con la cual colinda, todo esta en buen estado de conservación y mantenimiento..				

ANEXO FOTOGRÁFICO

051-70601014717500-2018-R



Vista de la parte frontal de la finca, la cual está cultivada de pasto y en el fondo posee unos árboles como protección a la quebrada.



Así luce la parte del fondo que es por donde cruza la pequeña quebrada que colinda con la finca.



El terreno es totalmente plano, con acceso por servidumbre de paso la cual está lastreada y en buenas condiciones.



La finca está cultivada de pasto, no posee construcciones y no tiene los servicios públicos básicos.

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			€ 3.800		€ 2.750		€ 2.300	
Extensión (m)	$Fext\ c = (AFT/AFV)^{.33}$	8690	7.500	0,95	10.000	1,05	12.000	1,06
Frente (m.)	$Ffc = Exp\ ((FFV-FFT) *0,000125$	50	20	1,00	40	1,00	50	1,00
Pendiente (%)	$Fpc = Exp\ ((PFT - PFV) ^*/78)$	1	1	1,00	1	1,00	1	1,00
Tipo de vía (1-11)	$Ftvc = Exp\ ((VFV - VFT) ^*-0,064$	5	5	1,00	5	1,00	5	1,00
Servicios 2	$Fact\ Serv\ 2=Exp(SLs-SLt)*0,03$	1	1	1,00	1	1,00	16	0,64
Hidrología	$Fhc = Exp\ ((HFV - HFT)^*-0,175$	1	1	1,00	1	1,00	1	1,00
Uso del Suelo	$Fusc=Exp((USFV-USFT)^*-0,112$	2	2	1,00	2	1,00	2	1,00
Valor Ajustado = $Vft = Fext\ c * Ffc * Fpc * Ftvc * Fs2c * Fhc * Fusc$			€ 3.633,34		€ 2.884,03		€ 1.549,92	
	(Redondeado)		€ 3.633,30		€ 2.884,00		€ 1.549,90	
VALOR AJUSTADO DE LA FINCA.....			€3.633		€2.884		€1.550	

Comparable	1	2	3
Extensión (m)	0,95	1,05	1,06
Frente (m.)	1,00	1,00	1,00
Pendiente (%)	1,00	1,00	1,00
Tipo de vía (1-11)	1,00	1,00	1,00
Servicios (2)	1,00	1,00	0,64
Hidrología	1,00	1,00	1,00
Uso del Suelo	1,00	1,00	1,00
Factor Global	0,9561	1,0487	0,6739

Valor/m²Homogeneizado € 3633,34
 Valor promedio/m²Homogenizado € 2689,0933
 0% 0,0000
 Valor/m²Recomendado 2689,0933
 Valor Total Homogeneizado € 23.368.220,52
 Valor de Mercado Recomendado € 23.368.220,52
 VALOR DEL TERRENO 23.368.220,52

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 147175---000**

PROVINCIA: LIMON FINCA: 147175 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE POTRERO PARA USO AGRICOLA

SITUADA EN EL DISTRITO 1-GUACIMO CANTON 6-GUACIMO DE LA PROVINCIA DE LIMON

LINDEROS:

NORTE : INVERSIONES ATLANTIC JAYLER S.A.

SUR : INVERSIONES ATLANTIC JAYLER S.A.

ESTE : SERVIDUMBRE AGRICOLA

OESTE : CON QUEBRADA SIN NOMBRE

MIDE: OCHO MIL SEISCIENTOS NOVENTA METROS CUADRADOS

PLANO:L-1596529-2012

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA

7-00138710

VALOR FISCAL: 23,980,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

LUIS ANGEL SANCHEZ DURAN

CEDULA IDENTIDAD 2-0350-0320

ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ

ESTIMACIÓN O PRECIO: SEISCIENTOS MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2014-00333842-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 10 DE DICIEMBRE DE 2014

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 321-12661-01-0906-001

FINCA REFERENCIA 7021849 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 402-02021-01-0012-001

FINCA REFERENCIA 7021849 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 574-76997-01-0005-001

FINCA REFERENCIA 700122404 000

CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA

CITAS: 800-481989-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 18-000643-1209-CJ

AFECTA A FINCA: 7-00147175- -

INICIA EL: 07 DE JUNIO DE 2018

FINALIZA EL: 07 DE JUNIO DE 2028

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 2010-08707-01-0004-001

FINCA REFERENCIA 700122404 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA

CITAS: 2014-347064-01-0002-001

MONTO: VEINTITRES MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA MIL COLONES

INTERESES: CORRIENTES SERAN LOS QUE RIJAN PARA CADA TIPO DE PRESTAMO AL MOMENTO DE SU FORMALIZACION SEGUN LA TASA ESTABLECIDA POR EL BANCO.

INICIA: 04 DE DICIEMBRE DE 2014

VENCE: 04 DE DICIEMBRE DE 2044

FORMA DE PAGO: TREINTA AÑOS.LINEA DE CREDITO:HIPOTECA ABIERTA

RENUNCIAS: DOMICILIO Y REQUERIMIENTOS DE PAGO

RESPONDE POR: VEINTITRES MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA MIL COLONES

GRADO: PRIMER GRADO

BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD

ACREEDOR

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

DEUDOR

LUIS ANGEL SANCHEZ DURAN

CEDULA IDENTIDAD 2-0350-0320

ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 19-Junio-2018 a las 09.12.28 horas

Emitido el 19-06-2018 a las 09:12 horas

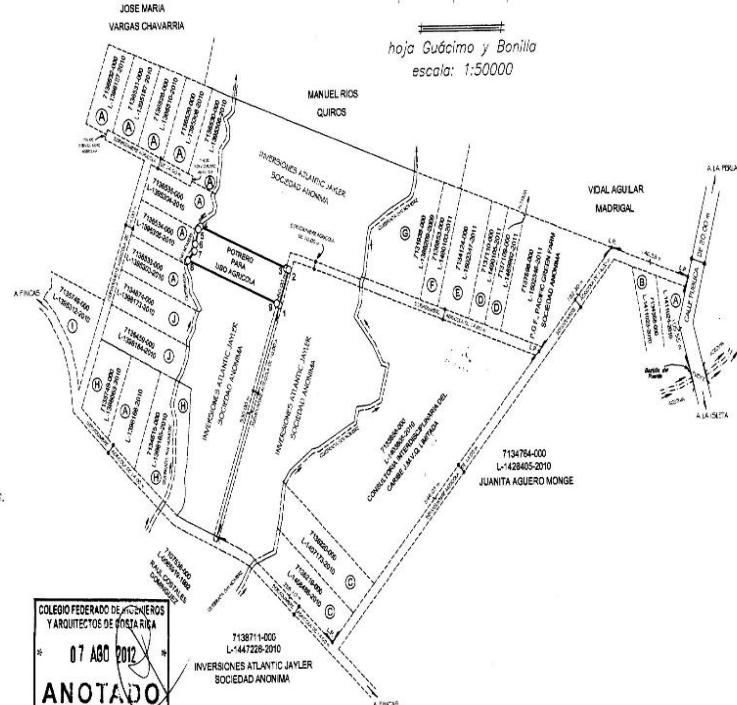
INSCRIPCIÓN: 7-1596529-2012

ENTERO N° 13633913-1.



COLINDANTES:

- Ⓐ DEBARRLOS AGROINDUSTRIALES
NANIE & COMPAÑIA SOCIEDAD ANONIMA
 - Ⓑ SONIA CORDERO DELGADO
 - Ⓒ ADRIAN ALFARO LOPEZ
 - Ⓓ COMERCIALIZADORA SERRANO Y CARRANZA
D C M S SOCIEDAD ANONIMA
 - Ⓔ AUTO DECORACION SAN CARLOS SOCIEDAD ANONIMA
 - Ⓕ LEONARD MANUEL MADRIGAL VARGAS
 - Ⓖ VILLAS MEDITERRANEO ALCALA-SETENTA Y DOS
SOCIEDAD ANONIMA
 - Ⓗ COMERCIALIZACION DEHER SOCIEDAD ANONIMA
 - Ⓘ INVERSIONES ARUSA DE ESCAZU SOCIEDAD ANONIMA
 - Ⓛ MACALIE SOCIEDAD ANONIMA



NOTAS:

- Levantamiento polar. Con veinte estaciones.
 - Error angular estimado $+/- 0^{\circ}01'$
Error lineal estimado $+/- 0.01$ m
 - Doy fe de que los linderos
son existentes.
 - Distancia frente a servidumbre agrícola
del vértice 2 al 3 igual a 05.00 m.
 - Distancia frente a servidumbre agrícola
del vértice 9 al 1 igual a 05.00 m.
 - Este plano modifica al catastrado
N° L-1418899-2010.
 - Afectado por Ley Forestal N° 7575, artículo 33.
 - Este plano servirá únicamente para inscribir
el inmueble. Una vez inscrito el fraccionamiento
respectivo, el plano surtirá los efectos jurídicos
correspondientes desde la fecha de su
inscripción en el Catastro.

ES PARTE DEL FOLIO REAL 7138710 - 000	8690 m ² Área Básica: Registro: 15 ha. 9557 m ²	SITUADO EN: LA PERA DISTRITO: 01° GUACIMO CANTÓN: 06° GUACIMO PROVINCIA: 07° LIMÓN	Scatco-021-1 POJO: 128 PROTOCOLO TOMO: 17907
<u>Randall Fuentes</u> RANDALL FUENTES RODRIGUEZ INGENIERO TOPOGRAFO I.T. 14025	ESCALA: 1:5000		

CLIMUT	DIST.(m)
11° 05.9'	50.00
11° 02.1'	5.00
10° 03.0'	167.51
28° 28.8'	5.31
36° 37.0'	20.25
39° 40.8'	9.55
22° 40.1'	17.02
10° 03.0'	172.74
11° 02.1'	5.00