

AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	051	GUAPILES		051-70601014717500-2018-R	
PROPÓSITO 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	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
SANCHEZ	DURAN	LUIS ANGEL		Céd. Identidad 2-0350-0320	
				Proporción de Derechos	
				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°	L-1596529-2012		8.690,00 m2		
Identificador Predial	70601014717500		8.690,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	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 pate del Banco Nacional de Costa Rica.					
Nombre del Perito					
JUAN FERNANDO SANCHEZ BOGANTES					
Tipo de Profesional					
ING AGR.					
Número de registro		3310	Emp.		
Nombre de la empresa					
Firma del Perito					
Identificación N°		2-0335-0134			
Nombre y firma representate legal de la empresa					
Fecha inspección:		23 junio 2018	Fecha informe:		25 junio 2018
Números telefónicos para contacto		Teléfono fijo 2710-20170 Teléfono Movil 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		
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA							
					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	Frete:	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 Nombe.				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	Tanque séptico
Material	Lastre mezclado grueso	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	SÍ
Ancho de vía	10,00 m	Cordón	NO		
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA			servidumbre
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO	Clase social Media Alta	
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	NO a 0 m	Clase social zonas cercanas Media Alta	
Electricidad	NO	Transporte Público	NO a 0 m	Densidad poblacional Baja	
Agua Potable	NO	Edificios Comerciales	NO a 0 m	Facilidades Mano de Obra Buena	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	NO	Actividad del lugar	
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ 3 Km	Agrícola	
Medidores instalados	Ninguno				
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	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	Plana	Riesgo deslizamiento	Ninguno
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	
		Externo:	Sitio Normal-aporta igual que recibe		
AFECTIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
19/6/18	Presenta hipoteca con Demanda Ejecutiva por pate 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 poseé 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 poseé 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/m² Homogeneizado	3633,34	2884,03	1549,92
Valor promedio/m² Homogeni	2689,0933		
	0,0000		
Valor/m² Recomendado	2689,0933		
Valor Total Homogeneizado	23.368.220,52		
Valor de Mercado Recomend	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 ADEUDADA

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

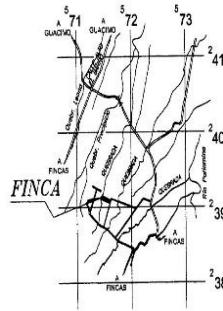
Emitido el 19-06-2018 a las 09:12 horas

Fecha : 08/08/2012 17:42:06
Registrador: ALC DES A. BERTO MENDEZ VINDAS
8FD4750C95BED630D6B43C4B893039AE

LA MUNICIPALIDAD DE GUACIMO
Hace constar que este pliego
Se agencio para efectos
electorales.

3-Agosto-2012

Ricardo A. Moreno Arizawa



hoja Guácimo y Bonilla
escala: 1:50000

Catastro Nacional
1-2754490
07/08/2012 09:14

LINEA	ACIMUT	DIST.(m)
1 - 2	021° 05.9'	50.00
2 - 3	291° 02.1'	5.00
3 - 4	290° 03.0'	167.51
4 - 5	228° 28.6'	5.31
5 - 6	196° 37.0'	20.25
6 - 7	189° 40.6'	9.55
7 - 8	222° 40.1'	17.02
8 - 9	110° 03.0'	172.74
9 - 1	111° 02.1'	5.00

(A) DESARROLLOS AGROINDUSTRIALES
NANKE & COMPAÑIA SOCIEDAD ANONIMA

(B) SONIA CORDERO DELGADO

(C) ADRIAN ALFARO LOPEZ

(D) COMERCIALIZADORA SERRANO CARRANZA
D C N Y SOCIEDAD ANONIMA

(E) AUTO DECORACION SAN CARLOS SOCIEDAD ANONIMA

(F) LEONARD MANUEL MADRIGAL VARGAS

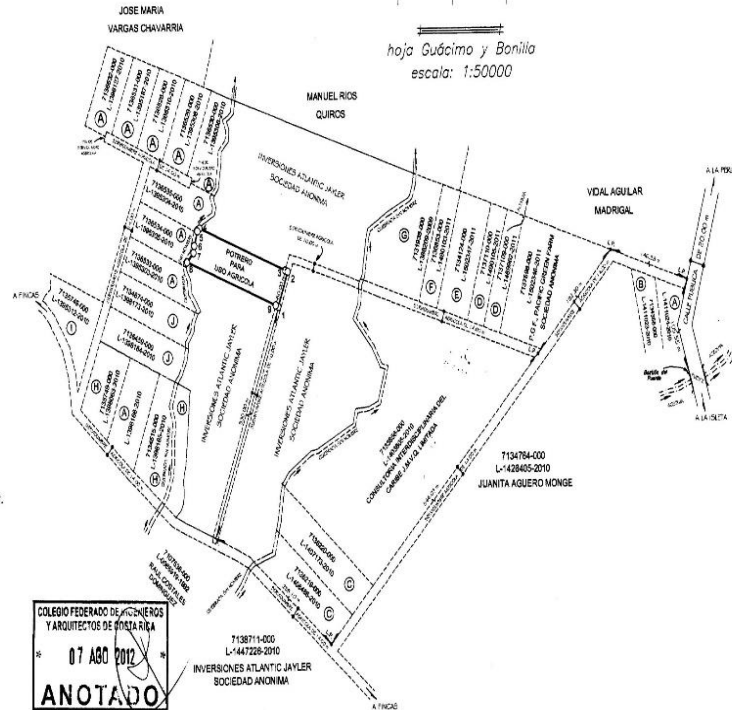
(G) VILLAS MEDITERRANEO ALCALA-SESENTA Y DOS
SOCIEDAD ANONIMA

(H) COMERCIALIZADORA DEHER SOCIEDAD ANONIMA

(I) INVERSIONES ARJISA DE ESCAZU SOCIEDAD ANONIMA

(J) CAPANECAS SOCIEDAD ANONIMA

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



L.P.: Línea de Propiedad.

Glaxo-C211-1

8690 m²

Area Segin
Registro: 15 ha.9557 m²

ESCALA: 1:5000

PROVINCIA: 07° LIMÓN

PROTOCOLLO TOMO:
17907