

AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO		
OFICINA	214	ECURSOS MATERIALE	214	214-70602004216700-2018-R		
PROPÓSITO DEL AVALÚO				BIENES TEMPORALES		
NOMBRE SOLICITANTE (S)						
BANCO	NACIONAL DE COSTARICA			Céd. Jurídica 4-000-001021		
BANCO	NOMBRE PROPIETARIO (S)			Proporción de Derechos		
	NACIONAL DE COSTARICA			Céd. Jurídica 4-000-001021	100%	
NOMBRE EX - DEUDOR(S)						
LEON	AQUILAR	MIGUEL	Céd. Identidad			
UBICACIÓN DEL BIEN						
Provincia:	07 - LIMON					
Cantón:	06-GUACIMO					
Distrito:	02-MERCEDES					
Localidad:	IROQUOIS					
DIRECCIÓN EXACTA						
GUACIMO , MERCEDES, IROQUOIS ,800 MTS SUR DELAENTRADA PRINCIPAL						
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA						
Inscripción de la Finca				Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	L-0859522-1989			113.359,89 m ²		
Identificador Predial	70602004216700			113.359,89 m ²		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%		0,00 m ²	Demasía NO	
<i>¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES?</i> NO						
AVALÚO						
VALOR DEL TERRENO						₡97.036.065,84
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES						₡0,00
VALOR TOTAL DEL BIEN						₡97.036.065,84
VALOR EN LETRAS: NOVENTA Y SIETE MILLONES TREINTA Y SEIS MIL SESENTA Y CINCO COLONES 84/100						
Tiempo estimado para la venta del bien:	18	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 SÍ						
OBSERVACIONES GENERALES	Finca con vocación ganadera y forestal, . No se observaron afectaciones en la visita a la propiedad con respecto a los gravámenes.					
Nombre del Perito	<u>ROGER MOLINA MORA</u>					
Tipo de Profesional	<u>NG. AGRONOM(</u>			Firma del Perito		
Número de registro	<u>499</u>	Emp.		Identificación N°	<u>1-0588-0149</u>	
Nombre de la empresa	<u>ROGER MOLINA MORA</u>					
Nombre y firma representante legal de la empresa						
Fecha inspección:	18 diciembre 2018		Fecha informe:	20 diciembre 2018		
Números telefónicos para contacto	83-80-57-90 /27-58-79-35					
Correo electrónico / Dirección WEB	<u>roger18@hotmail.es</u>					

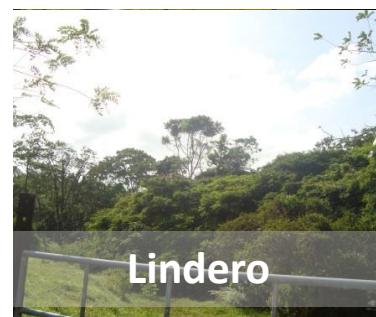
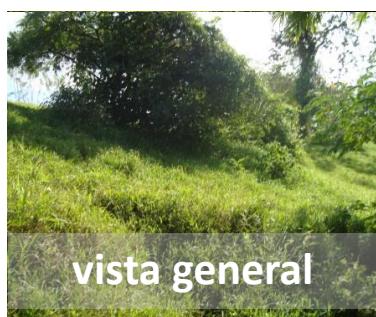
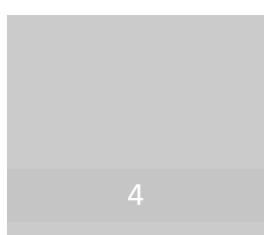
AVALÚO DEL TERRENO				214-70602004216700-2018-R						
ÁREA CULTIVADA										
Descripción	Área ha m2		Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢					
POTRERO	11	3.359,89	B	8.560.000,00	97.036.065,84					
					0,00					
					0,00					
					0,00					
TOTAL	11	3.359,89			97.036.065,84					
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA										
					0,00					
					0,00					
					0,00					
					0,00					
TOTAL	11	3.359,89			97.036.065,84					
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	4	Frente: 429,00 m Área: 122.013,00 m2					
					Mejoras al terreno: 0,00					
VALOR DEL TERRENO										
VALOR TOTAL	¢97.036.065,84									
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO										
LINDEROS ACTUALES										
NORTE CLAUDIA AQUILAR CORRALES	FINCA GANADERA									
SUR JUAN AQUILAR	FINCA FORESATAL									
ESTE CALLE PUBLICA	LASTRE GRUESO									
OESTE LUIS AQUILAR CORRALES	FINCA GANADERA									
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			PRECISIÓN							
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud					
1	541.091		1.125.056		131					
2	541.166		1.125.172		123					
3	541.134		1.125.190		116					
4										
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES										
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta					
1	Diego Gonzales, vende finca ganadera de topografía plana de 5 hectaria a 10millones / hect	Oferta	88727340		18/12/2018					
		Coordenadas	Este	538.154	Norte 1.118.062					
2	Felix najeras ,vende Finca ganadera de 3 hect plana 13 millones	Oferta	86592780		18/12/2018					
		Coordenadas	Este	538.166	Norte 1.118.116					
3		Oferta	83246838		18/12/2018					
		Coordenadas	Este	534.492	Norte 1.129.916					

4		Coordenadas	Este			Norte
5		Coordenadas	Este			Norte

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-70602004216700-2018-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Camino vecinal	Caño	NO Sistema Sanitario Tanque séptico
Material	Lastre fino	Cuneta	NO Alcantarillado pluvial NO
Ancho de vía	14,00 m	Cordón	NO
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA	
		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO Clase social Media
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	NO Clase social zonas cercanas Media
Electricidad	SÍ	Transporte Público	NO a 0 m Densidad poblacional Media
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 1000 m Facilidades Mano de Obra Regular
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	NO Actividad del lugar
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ GANADERIA Y FORESTAL
Medidores instalados			
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS		RIESGOS POTENCIALES	
Cercanía a Zonas Protegidas	0,00 km	Precipitación promedio anual	3.200 mm Zona de vida
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	0,00 km	Temperatura promedio	25 °C
Aprovechamiento del área de la finca	0%	Meses secos	4 Bosque muy Húmedo
Cercas	poste vivo	Brillo solar	5,00 horas Tropical
	Bueno	Relieve	10 % Mixto
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA		GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA	
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 35,00%			
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO		AFFECTACIONES DEL BIEN	
Clasificación por color:	7,5YR 4/6	Tipo de Suelo Inceptisol	
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Tercera Clase		
Pedregosidad:	0 % Nula	DRENAJES	Internos: Natural Bien Drenado
			Externos: Sitio Normal-aporta igual que recibe
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES	
17/12/2018	LOS GRAVAMENES NO AFECTA FISICAMENTE EL BIEN ,NI EL PRECIO,		
OBSERVACIONES			
<p>Se trata de una finca de vocación ganadera y agrícola con topografía irregular con poste con 6 hilos de alambre en buen estado . En la actualidad tiene actividad económica ganado de engorde , con pastos naturales . Los suelos por ser inceptisoles .de origen aluvial , profundos La información técnica del suelo se realizó con base a la experiencia del perito ya que no se realizaron ninguna prueba de laboratorio para verificar la clasificación del suelo. No se observaron afectaciones en la visita a la propiedad con respecto a los gravámenes. La quebrada presente no afecta la actividad presente por la altura del talud .</p>			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70602004216700-2018-R


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES


1

2

3

4

5

PLANO DE CATASTRO

214-70602004216700-2018-R

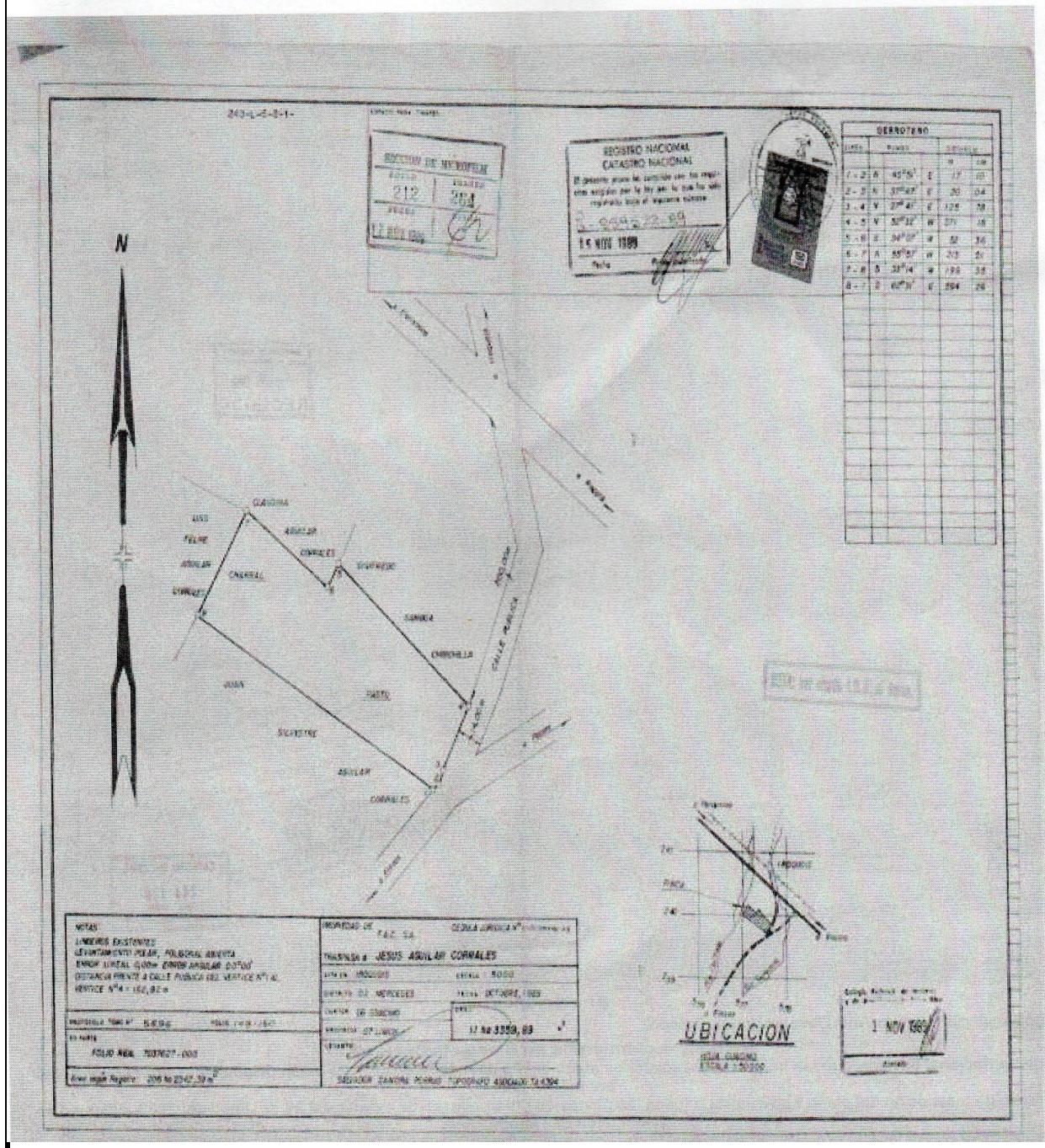
**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL**

NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-10211250-2018



Plano(s) Catastrado(s)

PLANO: 7-859522-1989



ESTUDIO DE REGISTRO

214-70602004216700-2018-R

7/12/2018

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 42167--000**

**PROVINCIA: LIMON FINCA: 42167 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY**

**NATURALEZA: TERRENO PARA AGRICULTURA LOTEN.11
SITUADA EN EL DISTRITO 2-MERCEDES CANTON 6-GUACIMO DE LA PROVINCIA DE LIMON
LINDEROS:**

NORTE : CLAUDIA AGUILAR CORRALES Y SIGIFREDO GAMBOA CHINCHILLA

SUR : JUAN S AGUILAR CORRALES

ESTE : CALLE UBLICA CON 162,92 MTS DE FRENTE

OESTE : LUIS F AGUILAR CORRALES

**MIDE: CIENTO TRECE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE METROS CON OCHENTA Y
NUEVE DECIMETROS CUADRADOS**

PLANO:L-0859522-1989

**LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO
DE LA PROVINCIA DE LIMON NUMERO 42167 Y ADEMÁS PROVIENE DE 037627 -000**

VALOR FISCAL: 22,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

**ESTIMACIÓN O PRECIO: QUINCE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL
TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES COLONES CON CINCUENTA CENTIMOS**

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2018-00470282-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 11 DE SEPTIEMBRE DE 2018

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

CITAS: 377-19260-01-0911-001

CONDIC PROHIBI REF:00037627-000

FINCA REFERENCIA: 00037627-000

AFFECTA A FINCA: 7-00042167- -

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

FINCA REFERENCIA: 00037627-000

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 17-Diciembre-2018
a las 19.14.00 horas

		MEMORIA DE CALCULO							
Características	SUJETO	COMPARABLES							
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor
VALOR ¢/m ²		1.200,00		1.000,00		700,00			
EXTENSION	113.359,89	30.000	0,8192	50.000	0,8845	100.000	0,9814	1,0000	1,0000
FRENTE	162	95	1,0084	115	1,0059	175	0,9984	1,0000	1,0000
REGULARIDAD	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000	1,0000
PENDIENTE	10	10	1,0000	10	1,0000	10	1,0000	1,0000	1,0000
SERVICIOS S2	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000	1,0000
TIPO VIA	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	1,0000	1,0000
CLASE SUELO	3	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000	1,0000	1,0000
HIDROLOGIA	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000	1,0000
NEGOCIACION	10	10	1,0000	10	1,0000	10	1,0000	1,0000	1,0000
Factor de Homologación		0,8261		0,8897		0,9798		1,0000	
Valores Homologados		991,33		889,67		685,84			
VALOR DEL TERRENO									
Valor conclusivo	¢856 /m ²		Valor ajustado	¢856 / m ²		Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,0000		Área	113.359,89 m ²		0			
VALOR UNITARIO FINAL		¢856,00 /m ²							
VALOR POR HA		¢8.560.000,00							

FORMULARIO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE BIENES TEMPORALES DEL BNCR

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

Servicio de agua potable

Posee servicio activo: Sí No X

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

Nombre del proveedor del servicio: _____

Número telefónico del proveedor: _____

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

Nombre del abonado: _____

Observaciones: NO HAY _____

FORMULARIO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE BIENES TEMPORALES DEL BNCR

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

Servicio de agua potable

Posee servicio activo: Sí No X

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

Nombre del proveedor del servicio: _____

Número telefónico del proveedor: _____

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

Nombre del abonado: _____

Observaciones: NO HAY _____

ciudad

ciudad
