

AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	DIR RECURSOS MATERIALES	214-20607037771500-2019-R		
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ADMINISTRACIÓN DE BIENES			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Identidad	4-000-001021		
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica	4-000-001021		Proporción de Derechos
EXDEUDOR	RICARDO	GUTIERREZ LUNA	6365-1		100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	06 - NARANJO				
Distrito:	07 - ROSARIO				
Localidad:	SANTA MARGARITA DEL ROSARIO				
DIRECCIÓN EXACTA					
De la Escuela Pública Santa Margarita del Rosario de Naranjo, sobre ruta 715, 100 mts oeste, tomar salida a mano izquierda y seguir 350 mts hasta portón de cadenas, de aquí 150 mts lote a la izquierda.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	A-784082-2002		9.360,66 m2		
Identificador Predial	20607037771500		9.360,66 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES?			NO		
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢42.160.412,64			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢0,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢42.160.412,64			
VALOR EN LETRAS:		CUARENTA Y DOS MILLONES CIENTO SESENTA MIL CUATROCIENTOS DOCE COLONES			
Tiempo estimado para la venta del bien:		18	meses	Ámbito mínimo de mercado potencial	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0,00		Provincial	
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES		EL BIEN SE RECOMIENDA COMO GARANTÍA. SE TRATA DE UNA FINCA CON ARBOLES Y VEGETACIÓN DENSA, EN TERRENO MUY QUEBRADO, CON ACCESO POR SERVIDUMBRE DE 10 MTS DE ANCHO Y COLINDANTE CON ACEQUIA EN LA PARE POSTERIOR. NO POSEE CULTIVOS NI CONSTRUCCIONES. DENTRO DEL TERRENO EN SERVIDUMBRE SE UBICA UN POSTE ELÉCTRICO CON TRANSFORMADOR. SE RECOMIENDA DELIMITAR TERRENO CON CERCA QUE SOLO SE OBSERVA EN UN LATERAL ENTRE COORDENADAS 3 Y 4.			
Nombre del Perito		ROGER MORAGA PANIAGUA			
Tipo de Profesional		ARQUITECTO			
Número de registro		A- 8241	Emp. 1727	Firma del Perito	
Nombre de la empresa		ROGER MORAGA PANIAGUA			
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		19 septiembre 2019		Fecha informe: 20 septiembre 2019	
Números telefónicos para contacto		8813-7896			
Correo electrónico / Dirección WEB		rogerm06@hotmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO						214-20607037771500-2019-R					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR €/m2		13.515,00		10.000,00		9.090,00				0,00	
Área (m2)	9360,66	7044	0,910	5280	0,828	11000	1,0547			1,0000	
Frente (m)	33,39	30	1,027	25	1,075	30	1,0270			1,0000	
Regularidad	1,00	0,9	1,111	0,8	1,250	1	1,0000			1,0000	
% de Pendiente	40	10	0,681	30	0,880	15	0,7260			1,0000	
Nivel (m)	0	2	1,062	2	1,062	3	1,0940			1,0000	
Tipo de vía	7	3	0,767	3	0,767	3	0,7670			1,0000	
Servicios 1	1	4	0,914	1	1,000	1	1,0000			1,0000	
Servicios 2	16	16	1,000	16	1,000	16	1,0000			1,0000	
Ubicación en manz	8	5	0,926	5	0,926	5	0,9260			1,0000	
Exceso de Fondo	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000			1,0000	
Factor Zonal	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000			1,0000	
Factor Negoc.	0%	3%	0,9700	3%	0,9700	3%	0,9700			1,0000	
Factor de Homologación		0,4728		0,7162		0,5927				1,0000	
Valores Homologados		6.390,42		7.162,12		5.387,59					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
Retiro	0,4000		Área afectada		1.352,00 m2						
Terreno quebrado	0,6000		Área afectada		4.680,00 m2						
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€6.313 /m2		Valor ajustado		€4.504 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	0,7134		Área		9.360,66 m2		€0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL				€4.504,00 /m2							
VALOR TOTAL DEL TERRENO				€42.160.412,64							
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	DOLOMITE INVESTMENTS S.A.					Terreno con vegetación					
SUR	DOLOMITE INVESTMENTS S.A.					Terreno con vegetación					
ESTE	SERVIDUMBRE AGRICOLA CON 10 MTS DE ANCHO CON FRENTE A ELLA DE 33 MTS 39 CM Y DOLOMITE INVESTMENTS SA					Terreno con vegetación y servidumbre					
OESTE	ACEQUIA CON FRENTE A ELLA DE 135 MTS 23 CM					Acequia					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VERTICE	ESTE				NORTE				Altitud		
1	457.477				1.110.461				871		
3	457.509				1.110.551				881		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos		Fecha Consult		
1	Oferta venta de lote, a 1 km del sujeto en Rosario de Naranjo.Ubicado en San Juan Poás . Valor total venta €95,200,000. Área del terreno 7044 m2. Valor del terreno por m2 € 13,515,				Oferta		Thor TEL 83817366		19/09/2019		
					Coordenadas		Este	460.242	Norte	1.109.913	
2	Oferta venta de lote, a 1 km del sujeto en Rosario de Naranjo.Ubicado en San Juan Poás . Valor total venta €52,800,000. Área del terreno 5,280 m2. Valor del terreno por m2 € 10.000				Oferta		Luis Angel Calderon TEL 88610471		19/09/2019		
					Coordenadas		Este	459.905	Norte	1.110.168	
3	Oferta venta de lote, a 1,2 km del sujeto.Ubicado en Rosario de Naranjo . Valor total venta €100,000,000. Área del terreno 11000 m2. Valor del terreno por m2 € 9,090				Oferta		Acsu TEL. 83932955		19/09/2019		
					Coordenadas		Este	460.925	Norte	1.110.175	

AVALÚO DEL TERRENO				214-20607037771500-2019-R			
AREA CULTIVADA							
Descripción	Area		Estado	Valor Unit.		Valor Total	
	ha	m2		¢ / ha		¢	
		0.00		1.000,00		0.00	
						0.00	
AREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA							
AREA ENMONTADA	0	9.360,66	R	4.504,00		42.160.412,64	
						0.00	
						0.00	
TOTAL	0	9.360.66				42.160.412,64	
RECARGO POR SITUACION							
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:	0.00 m	Área: 0.00 m2
					Mejoras al terreno:	0.00	
VALOR DEL TERRENO							
VALOR TOTAL				¢42.160.412,64			
DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO							
LINDEROS ACTUALES							
NORTE	DOLOMITE INVESTMENTS S.A.				Terreno con vegetación		
SUR	DOLOMITE INVESTMENTS S.A.				Terreno con vegetación		
ESTE	SERVIDUMBRE AGRICOLA CON 10 MTS DE ANCHO CON FRENTE A ELLA DE 33 MTS 39 CM Y DOLOMITE				Terreno con vegetación y servidumbre		
OESTE	ACEQUIA CON FRENTE A ELLA DE 135 MTS 23 CM				Acequia		
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05							
VERTICE	ESTE		NORTE			Altitud	
1	457.477		1.110.461			871	
3	457.509		1.110.551			881	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES							
N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Oferta venta de lote, a 1 km del sujeto en Rosario de Naranjo.Ubicado en San Juan Poás . Valor total venta ¢95,200,000. Área del terreno 7044 m2. Valor del terreno por m2 ¢ 13,515,	Oferta	Thor TEL 83817366			19/09/2019	
		Coordenadas	Este	460.242	Norte	1.109.913	
2	Oferta venta de lote, a 1 km del sujeto en Rosario de Naranjo.Ubicado en San Juan Poás . Valor total venta ¢52,800,000. Área del terreno 5,280 m2. Valor del terreno por m2 ¢ 10.000	Oferta	Luis Angel Calderon TEL 88610471			19/09/2019	
		Coordenadas	Este	459.905	Norte	1.110.168	
3	Oferta venta de lote, a 1,2 km del sujeto.Ubicado en Rosario de Naranjo . Valor total venta ¢100,000,000. Área del terreno 11000 m2. Valor del terreno por m2 ¢ 9,090	Oferta	Acsu TEL. 83932955			19/09/2019	
		Coordenadas	Este	460.925	Norte	1.110.175	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-20607037771500-2019-R	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>			<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial
Ancho de vía	10,00 m		Cordón	NO	NO
Acera	NO		<b>ACCESO A LA FINCA</b>		
			servidumbre		
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>				<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	NO		Internet por Cable	NO	
Alumbrado	NO		Jardines y Parques	SÍ a 50 m	
Electricidad	SÍ CNFL		Transporte Público	SÍ a 50 m	
Agua Potable	SÍ ASADA		Edificios Comerciales	SÍ a 50 m	
Señal celular	SÍ VARIOS		Recolección de basura	SÍ a 50 m	
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	SÍ a 50 m	
Medidores instalados					
<b>CLASE SOCIAL</b>					
Clase social Media					
Clase social zonas cercanas Media					
Densidad poblacional Baja					
Facilidades Mano de Obra Regular					
Actividad del lugar Agricultur					
<b>CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS</b>					
Cercanía a Zonas Protegidas	20,00 km		Precipitación promedio anual	2.700 mm	
Cercanía a Centros de Acopio	1,00 km		Temperatura promedio	20 °C	
relacionados con la explotación			Meses secos	4	
Aprovechamiento del área de la finca	0%		Brillo solar	12,00 horas	
Cercas	Natural	Malo	Relieve	40 %	Mixto
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:					SÍ
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres:					Regular
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	0,00 m	Posibilidad de daños	Alto
Topografía	Quebrada	Pendiente	Declive pronunciado	Riesgo deslizamiento	Alto
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 70,00%					
<b>CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO</b>					
Clasificación por color:	4		Tipo de Suelo	Andisol	
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Segunda Clase				
Pedregosidad:	1 % Ligera	DRENAJES		Interno:	Natural
				Externo:	Sitio Normal-aporta igual que recibe
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>					
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>				
18/09/2019	1. ANOTACIONES SOBRE LA FINCA : NO HAY				
	2. GRAVÁMENES O AFECTACIONES : SI HAY (SERVIDUMBRE TRASLADA CITAS 330-13826-01-0904-001 SERVIDUMBRE DOMINANTE CITAS 359-10547-01-0006-001				
<b>OBSERVACIONES</b>					
EL TERRENO TIENE UNA FORMA REGULAR CON UNA PENDIENTE APROXIMADA DEL 40% CUENTA CON UNA SERVIDUMBRE DE PASO PARA PODER INGRESAR AL TERRENO EN ASFALTO DE 10 MTS DE ANCHO TOTAL Y 3 MTS DE COBERTURA DE ASFALTO, LA CUAL SIRVE A UNAS 4 FINCAS, EL TERRENO ACTUALMENTE NO SE ENCUENTRA CULTIVADO, Y PRESENTA ARBOLES DE GRAN TAMAÑO, BOSQUE Y CHARRAL, CUENTA CON UNA CERCA NATURAL EN U COSTADO Y LIMITA AL OESTE CON ACEQUIA PERO SE RECOMIENDA DEMARCAR MEJOR EL SITIO Y LIMPIAR EL TERRENO PARA DEJARLO FUNCIONAL PARA ALGUNA ACTIVIDAD AGRICOLA O CONSTRUCTIVA. NO SE OBSERVA MEDIDOR DE AGUA NI ELECTRICIDAD. EN LA ENTRADA AL BIEN SE OBSERVA UN POSTE ELECTRICO CON UN TRANSFORMADOR Y UNA TUBERÍA DE AGUA POTABLE DE 1".					



## ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20607037771500-2019-R



Perito en sitio



Calle ingreso



Cerca de ingreso



Vegetación densa



Poste en derrotero 3



Derrotero 4



Cerca natural



Terreno quebrado



Arboles de gran tamaño



Poste y transformador en propiedad



Zona plana del terreno

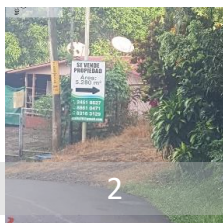


Bosque

## FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



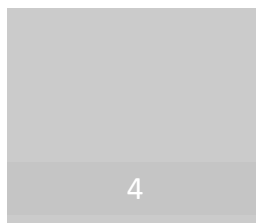
1



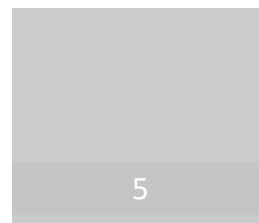
2



3



4



5



## 214-20607037771500-2019-R

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sísmo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El evaluador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

## ESTUDIO DE REGISTRO

214-20607037771500-2019-R

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 377715---000

**PROVINCIA:** ALAJUELA **FINCA:** 377715 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** LOTE 22 TERRENO DE CAFE Y POTRERO**SITUADA EN EL DISTRITO 7-EL ROSARIO CANTON 6-NARANJO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA****LINDEROS:**

NORTE : DOLOMITE INVESTIMENTS S,A,

SUR : DOLOMITE INVESTIMENTS S,A,

ESTE : SERVIDUMBRE AGRICOLA CON 10 METROS DE ANCHO CON UN FRENTE A ELLA DE 33 METROS 39 CENTIMETROS Y DOLOMITE INVESTIMENTS S,A,

OESTE : ACEQUIA CON UN FRENTE A ELLA DE 135 METROS 23 CENTIMETROS

**MIDE:** NUEVE MIL TRESCIENTOS SESENTA METROS CON SESENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS**PLANO:**A-0784082-2002**ANTECEDENTES DE LA FINCA:**

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00132894	000	FOLIO REAL
2-00377715	000	FOLIO REAL
2-00377715	000	FOLIO REAL
2-00377715	001	FOLIO REAL
2-00377715	002	FOLIO REAL

**VALOR FISCAL:** 16,600,000.00 COLONES**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: DOCE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2017-00654982-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 09 DE NOVIEMBRE DE 2017

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY****GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY**

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 330-13826-01-0904-001

FINCA REFERENCIA 2132894 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DOMINANTE

CITAS: 359-10547-01-0006-001

FINCA REFERENCIA 00225732-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 18-Septiembre-2019 a las 17.35.13 horas

Emitido el 18-09-2019 a las 17:38 horas

DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y COMPRAS  
Unidad de Soporte técnico



## 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 electricidad de los bienes temporales del Banco Nacional de Costa Rica.

### Servicio de agua potable

Posee servicio activo: Sí ☐ No ☒

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. NO HAY DATOS DISPONIBLES

Nombre del proveedor del servicio: ASADA EL ROSARIO DE NARANJO

Número telefónico del proveedor: NO HAY DATOS

Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: NO HAY DATOS DISPONIBLES

Nombre del abonado: NO HAY DATOS DISPONIBLES

Observaciones: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

### Servicio eléctrico

Posee servicio eléctrico activo: Sí ☐ No ☒

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. NO HAY DATOS DISPONIBLES

Nombre del proveedor del servicio: CNFL

Número telefónico del proveedor: 800-363-7442

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: NO HAY DATOS DISPONIBLES

Nombre del abonado: NO HAY DATOS DISPONIBLES

Observaciones: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_