

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)	Proporción de Derechos	
EXDEUDOR	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA RICARDO	GUTIERREZ LUNA	Céd. Jurídica	4-000-001021	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°	9.360,66 m ²				
Identificador Predial	9.360,66 m ²				
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m ²	Demásia	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 64/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:	18	meses	Ámbito mínimo de mercado potencial	Provincial	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡0,00				
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 PARTE 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			Firma del Perito	
Número de registro	A- 8241	Emp. 1727	Identificación N°	4-0153-0142	
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	rogern06@hotmail.com				
<i>Según el artículo 9 de la Ley 8454: "Los documentos y las comunicaciones suscritos mediante firma digital, tendrán el mismo valor y la eficacia probatoria de su equivalente firmado."</i>					

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					
Area (m2)	9360,66	7044	0,910	5280	0,828	11000	1,0547					
Frente (m)	33,39	30	1,027	25	1,075	30	1,0270					
Regularidad	1,00	0,9	1,111	0,8	1,250	1	1,0000					
% de Pendiente	40	10	0,681	30	0,880	15	0,7260					
Nivel (m)	0	2	1,062	2	1,062	3	1,0940					
Tipo de vía	7	3	0,767	3	0,767	3	0,7670					
Servicios 1	1	4	0,914	1	1,000	1	1,0000					
Servicios 2	16	16	1,000	16	1,000	16	1,0000					
Ubicación en manz	8	5	0,926	5	0,926	5	0,9260					
Exceso de Fondo	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000					
Factor Zonal	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000					
Factor Negoc.	0%	3%	0,9700	3%	0,9700	3%	0,9700					
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	Area 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												
VALOR TOTAL DEL TERRENO												
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		PRECISIÓN 3,00 m		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 ha	Area m2	Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢	
		0.00		1.000,00	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 Tipc	Servicios 1	1	Servicios 2	16	Frente:	0,00 m Area: 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 FRENTES A ELLA DE 33 MTS 39 CM Y DOLOMITE			Terreno con vegetación y servidumbre		
OESTE	ACEQUIA CON FRENTES A ELLA DE 135 MTS 23 CM			Acequia		
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05				PRECISIÓN		
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 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
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
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	ACCESO A LA FINCA		
		servidumbre		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO	DATOS SOCIOECONÓMICOS
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	SÍ a 50 m	Clase social Media
Electricidad	SÍ CNFL	Transporte Público	SÍ a 50 m	Clase social zonas cercanas Media
Agua Potable	SÍ ASADA	Edificios Comerciales	SÍ a 50 m	Densidad poblacional Baja
Señal celular	SÍ VARIOS	Recolección de basura	SÍ a 50 m	Facilidades Mano de Obra Regular
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 50 m	Actividad del lugar Agricultur
Medidores instalados				
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS				
Cercanía a Zonas Protegidas	20,00 km	Precipitación promedio anual	2.700 mm	Zona de vida
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	1,00 km	Temperatura promedio	20 °C	
Aprovechamiento del área de la finca	0%	Meses secos	4	Bosque muy Húmedo
Cercas	Natural	Brillo solar	12,00 horas	Premontano
	Malo	Relieve	40 %	
			Mixto	
RIESGOS POTENCIALES				
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			
Topografía Quebrada	Pendiente Declive pronunciado			
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA				
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 70,00%				
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO				
Clasificación por color:	4		Tipo de Suelo Andisol	
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Segunda Clase			
Pedregosidad: 1 % Ligera	DRENajes		Interno: Natural	
			Exterior: Sitio Normal-aporta igual que recibe	
AFFECTACIONES DEL BIEN				
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
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)			
OBSERVACIONES				
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 TUBERIA 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



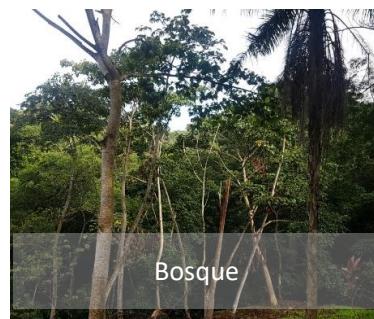
Arboles de gran tamaño



Poste y transformador en propiedad



Zona plana del terreno



Bosque

FOTOGRAFIAS DE COMPARABLES

1



2



3



4



5

PLANO DE CATASTRO

214-20607037771500-2019-R

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 **DUPPLICADO:** 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 INVESTIMETS 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:
