

AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 Dirección de Recursos Materiales		214-21004042266800-2020-R	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Administración de Bienes			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4-000-001021			
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4-000-001021		Proporción de Derechos 100%	
NOMBRE EXDEUDOR (S)					
AGRO INDUSTRIAS MOLOGOTE S.A.		No. Exdeudor		7022-2	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	10 - SAN CARLOS				
Distrito:	04 - AGUAS ZARCAS				
Localidad:	Aguas Zarcas				
DIRECCIÓN EXACTA					
De la iglesia católica, 1.5 km este y 750 metros al sur.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	A-1045934-2006		10,503.87 m2		
Identificador Predial	21004042266800		10,503.87 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasía	NO
¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES?			NO		
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢43,255,146.74			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢0.00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢43,255,146.74			
VALOR EN LETRAS:		CUARENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL CIENTO CUARENTA Y SEIS COLONES 74/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	36 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial		Local	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA		SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES		El plano catastro cumple por localización en el punto de amarre verificado con cinta métrica. Cumple en dimensiones y coordenadas utilizando GPS marca GARMIN GPSmap 62sc. Se verifica frente del inmueble presentado como garantía crediticia (observar vértices adjunto al informe de avalúo). Se deben tomar en cuenta los detalles indicados en la "Ficha Técnica Topográfica" en cuanto a linderos y otros aspectos técnicos de interés para futuros compradores. Estructuras constructivas solo se mencionan, por su estado, no se valoran.			
Nombre del Perito		Gilberto Vásquez Hernandez		GILBERTO VASQUEZ HERNANDEZ (FIRMA) Firmado digitalmente por GILBERTO VASQUEZ HERNANDEZ (FIRMA) Fecha: 2020.03.16 19:31:33 -06'00'	
Tipo de Profesional		Ing. Agr. Sección de Ingeniería		Firma del Perito	
Número de registro		5887 Emp.		Identificación N° 1-0922-0590	
Nombre de la empresa		Gilberto Vásquez Hernandez			
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		27 febrero 2020		Fecha informe: 28 febrero 2020	
Números telefónicos para contacto		88920354			
Correo electrónico / Dirección WEB		gvasquez34@hotmail.es			

AVALÚO DEL TERRENO				214-21004042266800-2020-R	
ÁREA CULTIVADA					
Descripción	Área ha m2		Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢
					0.00
Terreno charral y otro	1	503.87	Regular	41,180,200.00	43,255,146.74
					0.00
					0.00
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA					
					0.00
					0.00
					0.00
					0.00
TOTAL	1	503.87			43,255,146.74
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	16	Frente: 43.25 m Área: 10,503.87 m2
				Mejoras al terreno:	0.00
VALOR DEL TERRENO					
VALOR TOTAL		¢43,255,146.74			
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO					
LINDEROS ACTUALES					
NORTE Ericka y Mauricio Estrada Arias			Áreas en potrero		
SUR Resto de la finca madre			Área en abandono, charral y otro		
ESTE Servidumbre agrícola			En material de lastre		
OESTE Berny Cubero Rojas			Áreas en potrero		
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05				PRECISIÓN	
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud
3	463,885		1,146,410		508
4	463,875		1,146,372		512
2	463,644		1,146,441		521
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES					
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
2	Pablo Segura vende terreno similares características del terreno sujeto ubicado en La Victoria, de la Esc, 100 m norte y 300 m rumbo oeste.	Oferta	86815403		27/02/2020
		Coordenadas	Este	474,431	Norte 1,153,730
3	Don Jairo vende terreno similares características del terreno sujeto ubicado en La Victoria, de la Esc, 400 m este, 800 m sur 700 m al este.	Oferta	86227221		27/02/2020
		Coordenadas	Este	476,040	Norte 1,154,198
3	Se vende inmueble ubicado cerca de la propiedad a valorar, similares características del predio sujeto. Disponible en: https://www.olx.co.cr/item/los-chiles-de-aguas-zarcas-iid-1100169302	Oferta	Dirección web		27/02/2020
		Coordenadas	Este	Internet	Norte Internet

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-21004042266800-2020-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino vecinal		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre mezclado grueso		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	7.20 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	NO	Clase social
Alumbrado	SÍ	Coopesca	Jardines y Parques	SÍ a 2300 m	Media
Electricidad	SÍ	Coopesca	Transporte Público	SÍ a 800 m	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	Asada	Edificios Comerciales	NO a 2300 m	Media
Señal celular	SÍ		Recolección de basura	NO	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ a 2300 m	Baja
Medidores instalados			Facilidades Mano de Obra		
			Regular		
			Actividad del lugar		
			Ganadería y agricultura		
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS					
Cercanía a Zonas Protegidas	10.00 km		Precipitación promedio anual	3,300 mm	Zona de vida
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	1.00 km		Temperatura promedio	30 °C	Bosque muy Húmedo Tropical
Aprovechamiento del área de la finca	98%		Meses secos	4	
Cercas	3 hilos mal estado Regular		Brillo solar	12.00 horas	
			Relieve	10 %	Mixto
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:					
Cuerpo de agua cerca	Arroyo	Distancia	200.00 m	Posibilidad de daños	Bajo
Topografía	Ondulada	Pendiente	Ascendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 54.80%					
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO					
Clasificación por color:	5BG			Tipo de Suelo Ultisol	
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Segunda Clase				
Pedregosidad:	0 % Nula		DRENAJES		
			Interno:	Natural	Regularmente Drenado
			Externo:	Sitio Normal-aporta igual que recibe	
AFECTIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
28/02/2020	Según estudio de registro consultado el 28 de febrero del 2020 el inmueble no presenta Anotaciones ni Gravámenes. En visita de campo se observa el área en abandono. Inmueble sin mantenimiento básico.				
OBSERVACIONES					
Cercas perimetrales norte y este en regular estado. Resto se recomienda demarcación según plano catastro adjunto.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21004042266800-2020-R


Perito en sitio

Vía de acceso

Frente en parte

Colindancia este en parte

Colindancia norte en parte

Colindancia sur en parte

Cerca de colindancia oeste

Vista desde fondo

Estructuras dismanteladas

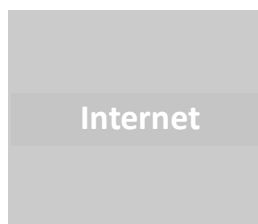
Predio en abandono

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

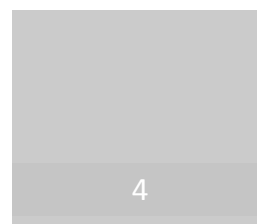

1



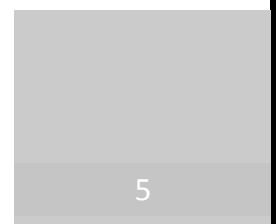
2



Internet



4



5

PLANO DE CATASTRO

214-21004042266800-2020-R

INSCRIPCIÓN: 2-1045934-2006 Fecha: 11/01/2006 17:44:12 Registrador: WILLIAM FLORES RIVERA 83C094EFBCAF27751B8B8084EBC8613E		Catastro Nacional 2016875 05/01/2006 14:26:51 beingreso																							
UBICACION HOJA AGUAS ZARCAS ESCALA 1:50000 		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">LINEA</th> <th colspan="2">ACIMUT</th> <th rowspan="2">DIST. (m)</th> </tr> <tr> <th>0</th> <th>1</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 - 2</td> <td>06</td> <td>07</td> <td>43.25</td> </tr> <tr> <td>2 - 3</td> <td>89</td> <td>34</td> <td>244.64</td> </tr> <tr> <td>3 - 4</td> <td>180</td> <td>43</td> <td>43.25</td> </tr> <tr> <td>4 - 1</td> <td>270</td> <td>35</td> <td>241.38</td> </tr> </tbody> </table>		LINEA	ACIMUT		DIST. (m)	0	1	1 - 2	06	07	43.25	2 - 3	89	34	244.64	3 - 4	180	43	43.25	4 - 1	270	35	241.38
LINEA	ACIMUT		DIST. (m)																						
	0	1																							
1 - 2	06	07	43.25																						
2 - 3	89	34	244.64																						
3 - 4	180	43	43.25																						
4 - 1	270	35	241.38																						
NOTAS: DOY FE QUE LOS LINDEROS EXISTEN, LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA. ERROR ANGULAR ESTIMADO 00°00'. ERROR LINEAL ESTIMADO EN 0.0m FRENTES A CALLE PUBLICA 43.25m PARCELA EXCLUSIVAMENTE PARA USO AGRICOLA ESTE PLANO MODIFICA AL CATASTRADO N. A-141003-1995 EN CUANTO SU UBICACION Y DOY FE QUE NO TRASLAPA OTRA FINCA ADEMÁS LO MODIFICA EN CUANTO CROQUIS DEL PLANO QUE GENERO EL TITULO		COLLEGE DE INGENIEROS Y ARQUITECTOS DE COSTA RICA 5 ENE 2005 SELLO DIRECCION DE URBANISMO L.N.Y.U. 15 NOV. 2005 APROBADO FERRER GONZALEZ																							
PROPIETARIO: RENE EL COMENDANTE S.A. CUDAL JURIDICA N.3-103-236663		ESTADO DE AGUAS ZARCAS EXTEND: 94 AGUAS ZARCAS																							
WALTER HERRERA PEREZ Topógrafo Apoderado S.A 4506		INFORMACION REGISTRO PUBLICO PARTE DE POLIO REAL NUMERO 2316858-000																							
AREA: 10503.87 m ²		CANTON: LO SAN CARLOS PROVINCIA: P. ALAJUELA																							
PROYECTO: TONO: 13430 FOLIO: 138		ASCRITO MIRONALDI																							
ESCALA: 1:2500		FECHA: JUNIO 2005																							
AREA SEGUN REGISTRO 67771.04 m ²																									

ESTUDIO DE REGISTRO

214-21004042266800-2020-R

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 422668---000**

**PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 422668 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY**

**NATURALEZA: TERRENO DE CULTIVOS
SITUADA EN EL DISTRITO 4-AGUAS ZARCAS CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:**

NORTE : ERICKA Y MAURICIO ESTRADA ARIAS

SUR : RESTO DE LA FINCA MADRE

ESTE : SERVIDUMBRE AGRICOLA

OESTE : BERNY CUBERO ROJAS

**MIDE: DIEZ MIL QUINIENTOS TRES METROS CON OCHENTA Y SIETE DECIMETROS
CUADRADOS**

PLANO: A-1045934-2006

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00318958	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 88,812,295.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

**ESTIMACIÓN O PRECIO: OCHENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS DOCE MIL
DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO COLONES**

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2019-00324186-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 18-JUL-2019

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 28-02-2020 a las 08:15 horas

HOMOLOGACIÓN

214-21004042266800-2020-R

	Finca a valorar	Comparable 1		Comparable 2		Comparable 3		Comparable 4	
			Fc		Fc		Fc		Fc
Área (m2)	10503.87	7000	0.875	7000	0.875	8423	0.930		#¡VALOR!
Frente (m)	43.25	80	0.857	25	1.147	40	1.020		#¡VALOR!
Regularidad	0.65	0.65	1.000	0.65	1.000	0.65	1.000		#¡VALOR!
% de Pendiente	7	10	1.039	10	1.039	10	1.039		#¡VALOR!
Nivel (m)	0	0.5	1.015	0.3	1.009	0	1.000		#¡VALOR!
Tipo de vía	4	3	0.936	4	1.000	4	1.000		#¡VALOR!
Servicios 1	1	1	1.000	1	1.000	1	1.000		#¡VALOR!
Servicios 2	16	16	1.000	16	1.000	16	1.000		#¡VALOR!
Ubicación en manzana	5	5	1.000	5	1.000	5	1.000		#¡VALOR!
Factor de Ajuste	1	1	1.000	1	1.000	1	1.000		#¡VALOR!
Factor de Negociación	1	1	1.000	1	1.000	1	1.000		
Frente Máximo	0	0		0		0		0	
Largo Máximo	0	0		0		0		0	
a) Valor (¢/m2)		¢ 8,000.00		¢ 3,000.00		¢ 3,325.00			
b) Factor comparativo resultante		0.7403		1.0519		0.9852		#¡VALOR!	
c) Valor homologado (a x b)		¢ 5,922.51		¢ 3,155.60		¢ 3,275.94		#¡VALOR!	
Valor homologado promedio (¢/m2)	¢ 4,118.0168								
Desviación Estándar	¢ 1,563.90								
Tipo de Cambio \$	550.00			VALOR TOTAL DEL TERENO		¢ 43,255,113.02			
Valor recomendado (¢/m2)	¢ 4,118.02								

Notas:

A) Para obtener el valor del terreno, se consideran lotes con características similares, en el entorno inmediato al inmueble valorado. El valor específico será el producto de los factores resultantes de la comparación de las características del lote a valorar con las de los lotes comparables, para lo que se utilizarán los factores de corrección, que ponderan las diferencias entre ambos inmuebles. Entre los factores utilizados están: área, frente, regularidad (forma), nivel, tipo de vía, pendiente, servicios públicos, ubicación, hidrología, capacidad de uso del suelo, otros que dependiendo de las características de la zona ya sean urbanas o rurales y que sean importantes para la determinación del valor del terreno.

AXEXO

214-21004042266800-2020-R

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. Se obtiene de nacimiento

Nombre del proveedor del servicio:

Número telefónico del proveedor:

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

Nombre del abonado:

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. Número de abonado: 122397

Nombre del proveedor del servicio: Coopelesca

Número telefónico del proveedor:

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio :

Nombre del abonado :

Observaciones:

AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 Dirección de Recursos Materiales		214-21004042679200-2020-R	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Administración de Bienes			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4-000-001021			
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4-000-001021		Proporción de Derechos 100%	
NOMBRE EXDEUDOR (S)					
AGRO INDUSTRIAS MOLOGOTE S.A.		No. Exdeudor		7022-1	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	10 - SAN CARLOS				
Distrito:	04 - AGUAS ZARCAS				
Localidad:	Aguas Zarcas				
DIRECCIÓN EXACTA					
De la iglesia católica, 1.5 km este y 800 metros al sur.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	A-1112532-2006		21,481.16 m2		
Identificador Predial	21004042679200		21,481.16 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasía	NO
¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES?			NO		
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢82,627,711.56			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢0.00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢82,627,711.56			
VALOR EN LETRAS:		OCHENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS VEINTISIETE MIL SETECIENTOS ONCE COLONES			
56/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:	36 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial		Local	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES		El plano catastro cumple por localización en el punto de amarre verificado con cinta métrica. Cumple en dimensiones y coordenadas utilizando GPS marca GARMIN GPSmap 62sc. Se verifica frente del inmueble presentado como garantía crediticia (observar vértices adjunto al informe de avalúo). Se deben tomar en cuenta los detalles indicados en la "Ficha Técnica Topográfica" en cuanto a linderos y otros aspectos técnicos de interés para futuros compradores. Estructuras constructivas solo se mencionan, por su estado, no se valoran.			
Nombre del Perito		Gilberto Vásquez Hernandez		Firmado digitalmente por GILBERTO VASQUEZ VASQUEZ HERNANDEZ (FIRMA)	
Tipo de Profesional		Ing. Agr. Sección de Ingeniería		Firma del Perito	
Número de registro		5887 Emp.		Identificación N° 1-0922-0590	
Nombre de la empresa		Gilberto Vásquez Hernandez			
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		27 febrero 2020		Fecha informe: 28 febrero 2020	
Números telefónicos para contacto		88920354			
Correo electrónico / Dirección WEB		gvasquez34@hotmail.es			

AVALÚO DEL TERRENO				214-21004042679200-2020-R			
ÁREA CULTIVADA							
Descripción	Área ha m2		Estado	Valor Unit. ¢ / ha		Valor Total ¢	
						0.00	
Terreno charral y otro	2	1,481.16	Regular	38,465,200.00		82,627,711.56	
						0.00	
						0.00	
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA							
						0.00	
						0.00	
						0.00	
						0.00	
TOTAL	2	1,481.16				82,627,711.56	
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	16	Frete:	35.00 m	Área: 21,481.16 m2
	Mejoras al terreno:					0.00	
VALOR DEL TERRENO							
VALOR TOTAL				¢82,627,711.56			
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO							
LINDEROS ACTUALES							
NORTE Sección A de RGNC EL COMEJEN S.A.				Área en abandono. Estructuras desmateladas			
SUR Sección B de RGNC EL COMEJEN S.A.				Área agrícola, casa de habitación			
ESTE Calle pública				En material de lastre			
OESTE Berny Cubero Rojas				Áreas en pasto de piso			
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05				PRECISIÓN			
VÉRTICE	ESTE		NORTE			Altitud	
1	463,878		1,146,373			515	
2	463,862		1,146,342			517	
10	463,665		1,146,269			532	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES							
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta	
2	Pablo Segura vende terreno similares características del terreno sujeto ubicado en La Victoria, de la Esc, 100 m norte y 300 m rumbo oeste.	Oferta	86815403			27/02/2020	
		Coordenadas	Este	474,431	Norte	1,153,730	
3	Don Jairo vende terreno similares características del terreno sujeto ubicado en La Victoria, de la Esc, 400 m este, 800 m sur 700 m al este.	Oferta	86227221			27/02/2020	
		Coordenadas	Este	476,040	Norte	1,154,198	
3	Se vende inmueble ubicado cerca de la propiedad a valorar, similares características del predio sujeto. Disponible en: https://www.olx.co.cr/item/los-chiles-de-aguas-zarcas-iiid-1100169302	Oferta	Dirección web			27/02/2020	
		Coordenadas	Este	Internet	Norte	Internet	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-21004042679200-2020-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino vecinal		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre mezclado grueso		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	7.20 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	NO	Clase social
Alumbrado	SÍ	Coopesca	Jardines y Parques	SÍ a 2300 m	Media
Electricidad	SÍ	Coopesca	Transporte Público	SÍ a 800 m	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	Asada	Edificios Comerciales	NO a 2300 m	Densidad poblacional
Señal celular	SÍ		Recolección de basura	NO	Baja
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ a 2300 m	Facilidades Mano de Obra
Medidores instalados					Regular
			Actividad del lugar		
			Ganadería y agricultura		
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS					
Cercanía a Zonas Protegidas	10.00 km		Precipitación promedio anual	3,300 mm	Zona de vida
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	1.00 km		Temperatura promedio	30 °C	Bosque muy Húmedo Tropical
Aprovechamiento del área de la finca	98%		Meses secos	4	
Cercas	3 hilos mal estado	Regular	Brillo solar	12.00 horas	
			Relieve	10 %	Mixto
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):					
Cuerpo de agua cerca	Arroyo	Distancia	200.00 m	Posibilidad de daños	Bajo
Topografía	Ondulada	Pendiente	Ascendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 54.80%					
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO					
Clasificación por color:	5BG		Tipo de Suelo Ultisol		
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Segunda Clase				
Pedregosidad:	0 % Nula		DRENAJES		
			Interno:	Natural	Regularmente Drenado
			Externo:	Sitio Normal-aporta igual que recibe	
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
26/12/2019		Según estudio de registro consultado el 26 de febrero del 2020 el inmueble no presenta Anotaciones ni Gravámenes. En visita de campo se observa el área en abandono. Inmueble sin mantenimiento básico.			
OBSERVACIONES					
Cercas perimetrales norte y este en regular estado. Resto se recomienda demarcación según plano catastro adjunto.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21004042679200-2020-R



Perito en sitio



Vía de acceso



Estado actual vía de acceso



Frente en parte



Colindancia este en parte



Colindancia norte en parte



Colindancia sur en parte



Estado estructuras



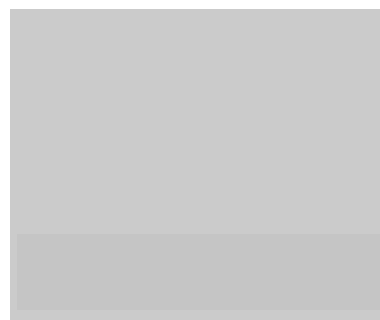
Estructuras dismanteladas



Vista desde vértice 10



Topografía en general



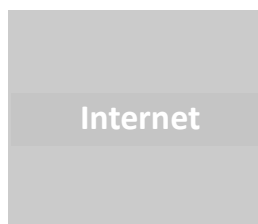
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



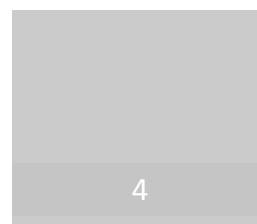
1



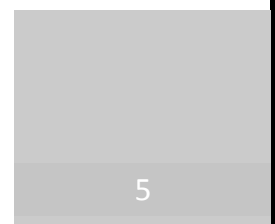
2



Internet



4



5

214-21004042679200-2020-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

214-21004042679200-2020-R

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 426792--000**

PROVINCIA: ALAJUELA **FINCA:** 426792 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE CULTIVOS
SITUADA EN EL DISTRITO 4-AGUAS ZARCAS CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : SECCION A DE RGNC EL COMEJEN SOCIEDAD ANONIMA

SUR : SECCION B DE RGNC EL COMEJEN SOCIEDAD ANONIMA

ESTE : CALLE PUBLICA

OESTE : BERNY CUBERO ROJAS

HIDE: VEINTIUN MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN METROS CON DIECISEIS
DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:A-1112532-2006

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00318958	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 222,221,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: DOSCIENTOS DIECISIETE MILLONES CIENTO VEINTE MIL
QUINIENTOS DIECISIETE COLONES CON SETENTA Y SIETE CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2019-00324186-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 18-JUL-2019

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 26-02-2020 a las 19:20 horas

HOMOLOGACIÓN

214-21004042679200-2020-R

	Finca a valorar	Comparable 1		Comparable 2		Comparable 3		Comparable 4	
			Fc		Fc		Fc		Fc
Área (m2)	21481.16	7000	0.691	7000	0.691	8423	0.734		#¡VALOR!
Frente (m)	35	80	0.813	25	1.088	40	0.967		#¡VALOR!
Regularidad	0.85	0.65	1.308	0.65	1.308	0.65	1.308		#¡VALOR!
% de Pendiente	10	10	1.000	10	1.000	10	1.000		#¡VALOR!
Nivel (m)	0.3	0.5	1.006	0.3	1.000	0	0.991		#¡VALOR!
Tipo de vía	4	3	0.936	4	1.000	4	1.000		#¡VALOR!
Servicios 1	1	1	1.000	1	1.000	1	1.000		#¡VALOR!
Servicios 2	16	16	1.000	16	1.000	16	1.000		#¡VALOR!
Ubicación en manzana	5	5	1.000	5	1.000	5	1.000		#¡VALOR!
Factor de Ajuste	1	1	1.000	1	1.000	1	1.000		#¡VALOR!
Factor de Negociación	1	1	1.000	1	1.000	1	1.000		
Frente Máximo	0	0		0		0		0	
Largo Máximo	0	0		0		0		0	
a) Valor (¢/m2)		¢ 8,000.00		¢ 3,000.00		¢ 3,325.00			
b) Factor comparativo resultante		0.6915		0.9825		0.9203		#¡VALOR!	
c) Valor homologado (a x b)		¢ 5,532.05		¢ 2,947.56		¢ 3,059.96		#¡VALOR!	
Valor homologado promedio (¢/m2)	¢ 3,846.5210								
Desviación Estándar	¢ 1,460.79								
Tipo de Cambio \$	550.00			VALOR TOTAL DEL TERENO		¢ 82,627,733.78			
Valor recomendado (¢/m2)	¢ 3,846.52								

Notas:

A) Para obtener el valor del terreno, se consideran lotes con características similares, en el entorno inmediato al inmueble valorado. El valor específico será el producto de los factores resultantes de la comparación de las características del lote a valorar con las de los lotes comparables, para lo que se utilizarán los factores de corrección, que ponderan las diferencias entre ambos inmuebles. Entre los factores utilizados están: área, frente, regularidad (forma), nivel, tipo de vía, pendiente, servicios públicos, ubicación, hidrología, capacidad de uso del suelo, otros que dependiendo de las características de la zona ya sean urbanas o rurales y que sean importantes para la determinación del valor del terreno.

AXEXO

214-21004042679200-2020-R

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. Se obtiene de nacimiento

Nombre del proveedor del servicio:

Número telefónico del proveedor:

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

Nombre del abonado:

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. Número de abonado: 122397

Nombre del proveedor del servicio: Coopelesca

Número telefónico del proveedor:

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio :

Nombre del abonado :

Observaciones: