

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES	214-30204024811200-2021-U	
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 Y NÚMERO DEL EX-DEUDOR			
JUAN CARLOS CHINCHILLA SOLANO 7627-2			
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	03 - CARTAGO		
Cantón:	02 - PARAISO		
Distrito:	04 - CACHI		
Localidad:	CACHÍ		
DIRECCIÓN EXACTA			
De la esquina noreste del cementerio de Cachí, 525 metros este y por servidumbre de paso 152 metros sureste.			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	C-1727372-2014	6 000,00 m2	
Identificador Predial	30204024811200	6 000,00 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2 Demasía NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO		¢7 740 000,00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢0,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢7 740 000,00	
VALOR EN LETRAS: SIETE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA MIL COLONES 00/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Ámbito máximo 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 bien valorado es propiedad del banco. El terreno valorado no se encuentra amojonado, su acceso es por servidumbre y se encuentra de difícil acceso tanto a pie como en vehículo ya que tiene pastos de altura considerable. Por otra parte se observó, tanto en el plano de catastro aportado como en la visita al sitio, que existe líneas eléctricas de alta tensión que atraviesan el terreno de noreste a suroeste.		
Nombre del Perito	Ing. Fabio Hernández Acuña		
Tipo de Profesional	Ingeniero Civil	Firma del Perito	
Número de registro	IC-17850	Emp.	Identificación N° 1-0961-0183
Nombre de la empresa			
Nombre y firma representante legal de la empresa			
Fecha inspección:	17 junio 2021	Fecha informe:	18 junio 2021
Números telefónicos para contacto	8492-1068 // 7127-8778 // 2574-3306		
Correo electrónico / Dirección WEB	fabiohernandez.ac@gmail.com		

AVALÚO DEL TERRENO

214-30204024811200-2021-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR €/m2		4 257,13		4 246,89		4 748,82				0,00	
Área	6000	7 047,00	1,0545	7064	1,0554	8500	1,1218	1,0000		1,0000	
Pendiente	30	30	1,0000	30	1,0000	30	1,0000	1,0000		1,0000	
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000	
Ubicación	8	5	0,9264	5	0,9264	5	0,9264	1,0000		1,0000	
Vía	9	4	0,7173	4	0,7173	4	0,7173	1,0000		1,0000	
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
Servicios 2	11	16	0,8607	16	0,8607	16	0,8607	1,0000		1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		0,6031		0,6036		0,6416		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		2 567,53		2 563,53		3 046,86					

FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE		
Lineas alta tensión	0,0000	Área afectada	2 595,00 m2	Retiro por líneas de alta tensión
Servidumbre Paso	0,2000	Área afectada	705,39 m2	Servidumbre de paso dentro del polígono
	1,0000	Área afectada	0,00 m2	

VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo	€2 726 /m2	Valor ajustado	€1 290 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	0,4734	Área	6 000,00 m2	€0 / m2

VALOR UNITARIO FINAL €1 290,00 /m2
VALOR TOTAL DEL TERRENO €7 740 000,00

LINDEROS ACTUALES

NORESTE	CON HACIENDA CACHÍ S.A	FINCA DE CAFÉ
NOROESTE	CON GREVIN GERARDO CALDERÓN CARVAJAL Y RESTO DE LA NUDA	FINCA Y SERVIDUMBRE AGRÍCOLA
SURESTE	CON VICENTE SOLANO Y FIN DE SERVIDUMBRE	FINCA Y VIVIENDA
SUROESTE	CON SERVIDUMBRE AGRICOLA Y GERARDO CALDERON CARVAJAL Y RESTO DENUDA PROPIEDAD	FINCA

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN 3,00 m

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	521 492	1 085 844	1 098
7	521 498	1 085 807	1 098

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos	Fecha Consulta
1	Terreno sin construcciones en la misma zona. Acceso frente a vía pública.	Oferta	8824-2031 Rolén Coto	18/6/2021
		Coordenadas	www.inmotico.com	
2	Terreno sin construcciones en la misma zona. Acceso frente a vía pública.	Oferta	8824-2031 Rolén Coto	18/6/2021
		Coordenadas	www.inmotico.com	
3	Terreno sin construcciones en la misma zona. Acceso frente a vía pública.	Oferta	8824-2031 Rolén Coto	18/6/2021
		Coordenadas	www.inmotico.com	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-30204024811200-2021-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino no clasificado		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Tierra		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	7,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Servidumbre
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO	Clase social	Media
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	NO a 0 m	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 825 m	Densidad poblacional	Baja
Agua Potable	SÍ ASADA	Edificios Comerciales	NO a 0 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ Kolbi	Recolección de basura	NO		
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	NO a 0 m	Mixto. Residencial y agrícola	
Medidores instalados	Ninguno				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	7,00 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	66,65 m		Pendiente %	30	
Relación:	9,52142857		Tipo de vía:	9	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Servidumbre	
	S2	11			
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):					
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0,00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Ondulada	Pendiente	Ascendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 39,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
16/6/2021	SERVIDUMBRE TRASLADADA - Afecta el valor del terreno.				
OBSERVACIONES					
El terreno valorado no se encuentra amojonado, su acceso por servidumbre, dicha servidumbre se encuentra dentro del polígono de la finca, por lo tanto se aplica un factor a esta sección del terreno, además se encuentra en difícil acceso tanto a pie como en vehículo ya que tiene pastos de altura considerable. Por otra parte se observó, tanto en el plano de catastro aportado como en la visita al sitio, que existe líneas eléctricas de alta tensión que atraviesan el terreno. De acuerdo con la Normativa NO15GR02 Garantías y Valoración de Bienes, en su apartado 4.6.4 se menciona que cuando el uso del terreno sea residencial No se toman en garantía, por lo cual es importante considerar este aspecto. Igualmente, dado que las líneas de alta tensión atraviesan la propiedad de noreste a suroeste, y existe un retiro de 15 metros a cada lado, se le aplicó un factor de 0 a esta sección, debido a las limitantes que presentan este tipo de servidumbres.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-30204024811200-2021-U



Entorno calle pública



Entorno, acceso a la servidumbre



Servidumbre



Frente



Vista interna



Valuador en sitio



Líneas de alta tensión que atraviesan la propiedad

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



Terreno en Venta



Terreno en Venta

ESTUDIO DE REGISTRO

214-30204024811200-2021-U

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 248112—000

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 248112 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE UNO, TERRENO CULTIVADO DE CAFE
SITUADA EN EL DISTRITO 4-CACHI CANTON 2-PARAISO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

SUR : CON SERVIDUMBRE AGRICOLA Y GERARDO CALDERON CARVAJAL Y RESTO DE NUDA PROPIEDAD

NORESTE : CON HACIENDA CACHI S.A.

NOROESTE : CON GREIVIN GERARDO CALDERON CARVAJAL Y RESTO DE LA NUDA PROPIEDAD

SURESTE : CON VICENTE SOLANO Y FIN DE SERVIDUMBRE

SUROESTE : CON SERVIDUMBRE AGRICOLA Y GERARDO CALDERON CARVAJAL Y RESTO DE NUDA PROPIEDAD

MIDE: SEIS MIL METROS CUADRADOS

PLANO:C-1727372-2014

IDENTIFICADOR PREDIAL:302040248112__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
3-00138312 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 50,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: SIETE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2020-00668664-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 11-DIC-2020

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 401-17504-01-0900-001

16/6/2021

FINCA REFERENCIA 00061913-000
AFECTA A FINCA: 3-00248112 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 401-17504-01-0902-001
FINCA REFERENCIA 00138312-000
AFECTA A FINCA: 3-00248112 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 401-17504-01-0903-001
FINCA REFERENCIA 00138312-000
AFECTA A FINCA: 3-00248112 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 401-17504-01-0904-001
FINCA REFERENCIA 00138312-000
AFECTA A FINCA: 3-00248112 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 16-06-2021 a las 10:27 horas

CERTIFICADO CATASTRAL

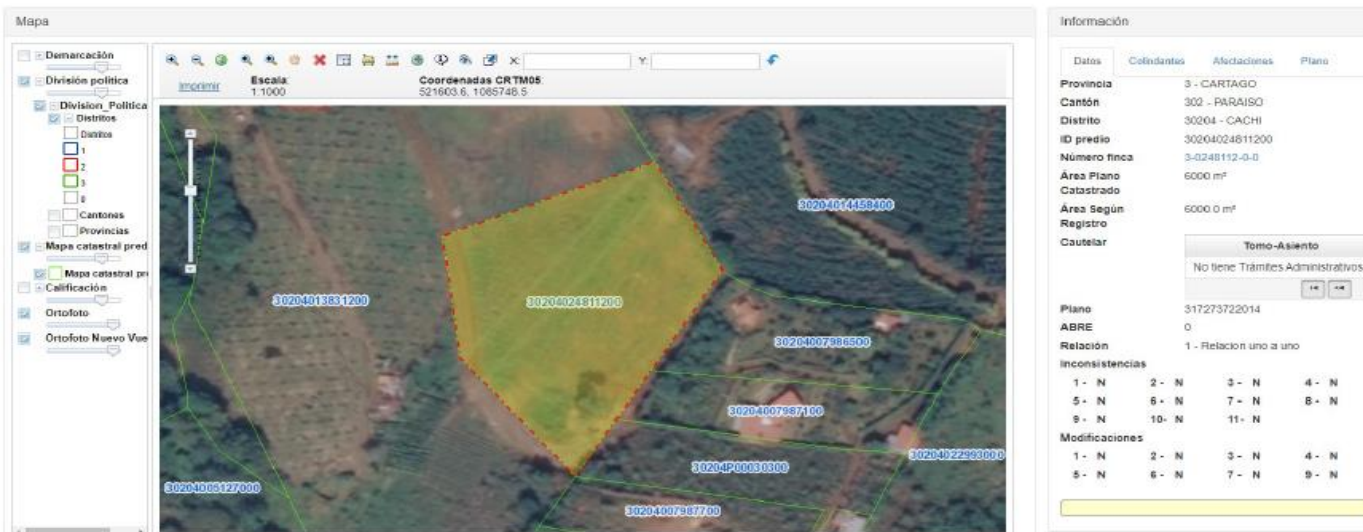
214-30204024811200-2021-U

Jorge Guido Gutierrez

De: Rodrigo Barboza Acuna
 Enviado el: miércoles, 16 de junio de 2021 11:05 AM
 Para: Jorge Guido Gutierrez
 Asunto: RE: REVISION ZONA CATASTRADA BIEN 7627-2

Buenas estimado.

Según la revisión de zona catastrada, la finca no posee inconsistencias ni modificaciones.



Saludos.

CERTIFICADO CATASTRAL

214-30204024811200-2021-U

PROVINCIA: CARTAGO **FINCA:** 248112 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE UNO, TERRENO CULTIVADO DE CAFE

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 valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

SITUADA EN EL DISTRITO 4-CACHI CANTON 2-PARAISO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

SUR : CON SERVIDUMBRE AGRICOLA Y GERARDO CALDERON CARVAJAL Y RESTO DE NUDA PROPIEDAD

NORESTE : CON HACIENDA CACHI S.A.

NOROESTE : CON GREIVIN GERARDO CALDERON CARVAJAL Y RESTO DE LA NUDA PROPIEDAD

SURESTE : CON VICENTE SOLANO Y FIN DE SERVIDUMBRE

SUROESTE : CON SERVIDUMBRE AGRICOLA Y GERARDO CALDERON CARVAJAL Y RESTO DE NUDA PROPIEDAD

MIDE: SEIS MIL METROS CUADRADOS

PLANO:C-1727372-2014

IDENTIFICADOR PREDIAL:302040248112__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
3-00138312 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 50,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: SIETE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2020-00668664-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 11-DIC-2020

Gracias.

Jorge Guido Gutiérrez
Administración y Venta de Bienes
Subgerencia General de Operaciones
Banco Nacional
Tel: (506) 2212-2000 Ext: 234164
jguidog@bncr.fi.cr



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. _____

Nombre del proveedor del servicio: Municipalidad de Paraíso

Número telefónico del proveedor: 2574-7811

Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: abonado 303080034

Nombre del abonado: Ronald A. Araya Sánchez.

Observaciones: Datos corresponden a vecino en la calle pública, a 175 del bien valorado.



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. _____

Nombre del proveedor del servicio: ICE

Número telefónico del proveedor: 2280-1005

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: medidor 1758617

Nombre del abonado: Ronald A. Araya Sánchez

Observaciones: Datos corresponden a vecino en la calle pública, a 175 del bien valorado

