

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		056-Turrucare		056-20111041321900-2021-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Avaluo de Cobro Judicial			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
Banco Nacional de Costa Rica				Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
Hernandez		Ramirez		Rosario	
				Céd. Identidad 2-0271-0529	
DEUDORES: Nair Hernandez Ramirez 2-0247-0566 y Avicoop RL 3-004-605072					
Proporción de Derechos					
100%					
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	01 - ALAJUELA				
Distrito:	11 - TURRUCARES				
Localidad:	Quintas Santa Rita				
DIRECCIÓN EXACTA					
1 km al este de la Pizza La Estacion y 470 mts al suroeste y 60 mts sur sobre servidumbre agricola paralela a la linea del tren propiedad a mano izquierda, lote #16					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	A-996912-2005		7.000,00 m2		
Identificador Predial	20111041321900		7.000,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢61.110.000,00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢61.110.000,00	
VALOR EN LETRAS: SESENTA Y UN MILLONES CIENTO DIEZ 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		Lote frente a servidumbre agricola relativamente muy cerca del centro de Turrucare, los servicios de agua y luz pasan al frente.			
Nombre del Perito		Ing. Giovanni Fernandez Urpi			
Tipo de Profesional		Ing. Agronomo		Firma del Perito	
Número de registro		1531	Emp.	Identificación N°	9-0058-0971
Nombre de la empresa					
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		26 enero 2021	Fecha informe:		27 enero 2021
Números telefónicos para contacto		2293-0060	8354-7980		
Correo electrónico / Dirección WEB		gferurpi@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO						056-20111041321900-2021-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR €/m2		29.700,00		12.180,00		0,00		0,00		0,00	
area	7000	290,00	0,3497	7832	1,0378	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	
ubicación	4	4	1,0000	2	0,8009	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		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		0,3497		0,8312		1,0000		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		10.386,41		10.123,47							
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
servidumbre	0,0000		Área afectada		228,45 m2		servidumbre de paso				
zona proteccion	0,0000		Área afectada		812,70 m2		zona proteccion del rio				
	1,0000		Área afectada		0,00 m2						
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€10.255 /m2		Valor ajustado		€8.730 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	0,8513		Área		7.000,00 m2		€0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€8.730,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€61.110.000,00					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	lotes 7, 8 y 9					lotes sin construcciones					
SUR	lote 15					lote sin construcciones					
ESTE	quebrada Tizate en medio lote 18					quebrada					
OESTE	servidumbre de paso en medio lote 11					con frente de 45,69					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
PRECISIÓN 3,00 m											
PUNTOS	ESTE					NORTE			Altitud		
1	465.820					1.101.440			643		
2	465.815					1.101.466			646		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos		Fecha Consulta		
1	Mapas valores actualizados 201 11 R04/U04				Base de Datos		mapas valores		27/01/2021		
					Coordenadas		Este	Norte			
2	https://www.bienesraicesram.com/p/1260174-Terreno-en-Venta-en-Turrucares-Lotes-en-				Oferta		8727-2424/4000-5171		27/01/2021		
					Coordenadas		Este	Norte			
3					Coordenadas		Este	Norte			
4					Coordenadas		Este	Norte			
5					Coordenadas		Este	Norte			

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				056-20111041321900-2021-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino no clasificado		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre fino		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	10,00 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
Alumbrado	SÍ		Jardines y Parques	SÍ	Media
Electricidad	SÍ		Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ		Edificios Comerciales	SÍ	Media Alta
Señal celular	SÍ		Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	Media
Medidores instalados	Ninguno				Actividad del lugar
pequeñas fincas y quintas					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	35,69 m		Nivel sobre calle:	5,00 m	
Fondo:	159,26 m		Pendiente %	20	
Relación:	4,46231437		Tipo de vía:	4	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Medianero	
	S2	14			
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):				Óptimo	
Cuerpo de agua cerca	Arroyo	Distancia	0,00 m	Posibilidad de daños	Bajo
Topografía	Ondulada	Pendiente	Descendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 51,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO	26/01/2021				
Anotaciones no hay, gravámenes si hay, servidumbre de paso, servidumbre de líneas eléctricas al frente de la propiedad sobre la servidumbre, servidumbre de paja de agua también en la servidumbre agrícola, demanda ejecutiva hipotecaria e hipoteca primer grado a favor del Banco Nacional					
OBSERVACIONES					
Como se anoto anteriormente es una propiedad tipo quinta frente a servidumbre agrícola, ondulada de potrero, la misma está en derechos los cuales los tres están al mismo nombre y en la parte de la servidumbre pasan la luz y al agua, el proyecto de quintas no tiene construcciones no tiene desarrollo.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

056-20111041321900-2021-U



frente servidumbre



parte interna



parte interna



poste elctricidad



parte interna

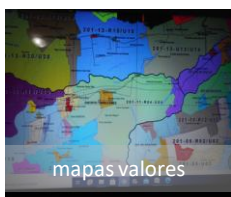


servidumbre



perito

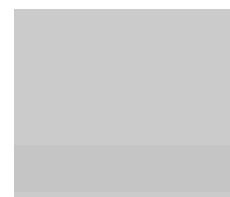
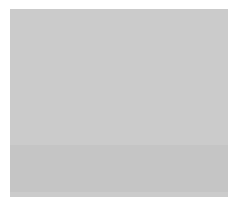
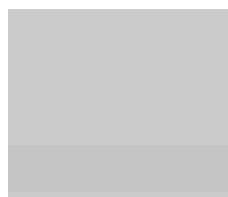
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



mapas valores



bienesraicesram.com



056-20111041321900-2021-U

PLANO: 2-996912-2005

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

ESTUDIO DE REGISTRO

056-20111041321900-2021-U

26/1/2021

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 413219- -001

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 413219 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 001
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE- N 16 TERRENO DE POTRERO
SITUADA EN EL DISTRITO 11-TURRUCARES CANTON 1-ALAJUELA DE LA PROVINCIA DE
ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : LOTES 7, 8 Y 9

SUR : LOTE 15

ESTE : QUEBRADA TIZATE EN MEDIO LOTE 18

OESTE : SERVIDUMBRE DE PASO EN MEDIO 11

MIDE: SIETE MIL METROS CUADRADOS
PLANO:A-0996912-2005

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00405660	000	FOLIO REAL
2-00413219	002	FOLIO REAL
2-00413219	002	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 18,150,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
ROSARIO HERNANDEZ RAMIREZ
CEDULA IDENTIDAD 2-0271-0529
ESTADO CIVIL: SOLTERO
ESTIMACIÓN O PRECIO: TRES MIL COLONES
DUEÑO DE UN MEDIO EN LA FINCA
PRESENTACIÓN: 2010-00133444-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 07-JUN-2010

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

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 408-04709-01-0009-001
FINCA REFERENCIA 2405660 000
AFECTA A FINCA: 2-00413219 -000

ESTUDIO DE REGISTRO

056-20111041321900-2021-U

26/1/2021

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 408-04769-01-0011-001
FINCA REFERENCIA 2405660 000
AFECTA A FINCA: 2-00413219 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 554-16382-01-0033-001
EL GRAVAMEN LO ES DE SERVIDUMBRE AGRICOLA
AFECTA A FINCA: 2-00413219 -000
INICIA EL: 02 DE JULIO DE 2005
LONGITUD: 742.00 METROS
ANCHO: 10.00 METROS
RUMBO: ESTE A SUR
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

2 413204-000	2 413204-000
2 413205-000	2 413205-000
2 413206-000	2 413206-000
2 413207-000	2 413207-000
2 413208-000	2 413208-000
2 413209-000	2 413209-000
2 413210-000	2 413210-000
2 413211-000	2 413211-000
2 413212-000	2 413212-000
2 413213-000	2 413213-000
2 413214-000	2 413214-000
2 413215-000	2 413215-000
2 413216-000	2 413216-000
2 413217-000	2 413217-000
2 413218-000	2 413218-000
2 413219-000	2 413219-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 554-16382-01-0033-001
EL GRAVAMEN LO ES DE SERVIDUMBRE AGRICOLA
AFECTA A FINCA: 2-00413219 -000
INICIA EL: 02 DE JULIO DE 2005
LONGITUD: 742.00 METROS

ESTUDIO DE REGISTRO

056-20111041321900-2021-U

26/1/2021

ANCHO: 10.00 METROS

RUMBO: ESTE A SUR

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

2 413204-000 2 413204-000

2 413205-000 2 413205-000

2 413206-000 2 413206-000

2 413207-000 2 413207-000

2 413208-000 2 413208-000

2 413209-000 2 413209-000

2 413210-000 2 413210-000

2 413211-000 2 413211-000

2 413212-000 2 413212-000

2 413213-000 2 413213-000

2 413214-000 2 413214-000

2 413215-000 2 413215-000

2 413216-000 2 413216-000

2 413217-000 2 413217-000

2 413218-000 2 413218-000

2 413219-000 2 413219-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PASO

CITAS: 561-02865-01-0001-001

SERVIDUMBRE ELECTRICA, CON UNA ALTURA DE 4.00 METROS, UBICADA SEGUN LOS LINDEROS DE LAS FINCAS VER D

AFECTA A FINCA: 2-00413219 -000

INICIA EL: 09 DE NOVIEMBRE DE 2005

LONGITUD: 1456.00 METROS

ANCHO: 1.00 METROS

RUMBO: ESTE A OESTE

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

2 413204-000 2 413204-000

2 413205-000 2 413205-000

2 413206-000 2 413206-000

2 413207-000 2 413207-000

2 413208-000 2 413208-000

2 413209-000 2 413209-000

2 413210-000 2 413210-000

2 413211-000 2 413211-000

2 413212-000 2 413212-000

2 413213-000 2 413213-000

2 413214-000 2 413214-000

ESTUDIO DE REGISTRO

056-20111041321900-2021-U

26/1/2021

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

2 413215-000	2 413215-000
2 413216-000	2 413216-000
2 413217-000	2 413217-000
2 413218-000	2 413218-000
2 413219-000	2 413219-000
2 413220-000	2 413220-000
2 413221-000	2 413221-000
2 413222-000	2 413222-000
2 413223-000	2 413223-000
2 413224-000	2 413224-000
2 413225-000	2 413225-000
2 413226-000	2 413226-000
2 413227-000	2 413227-000
2 413228-000	2 413228-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PASO

CITAS: 561-02865-01-0001-001

SERVIDUMBRE ELECTRICA, CON UNA ALTURA DE 4.00 METROS, UBICADA SEGUN LOS LINDEROS DE LAS FINCAS VER D

AFECTA A FINCA: 2-00413219 -000

INICIA EL: 09 DE NOVIEMBRE DE 2005

LONGITUD: 1456.00 METROS

ANCHO: 1.00 METROS

RUMBO: ESTE A OESTE

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

2 413204-000	2 413204-000
2 413205-000	2 413205-000
2 413206-000	2 413206-000
2 413207-000	2 413207-000
2 413208-000	2 413208-000
2 413209-000	2 413209-000
2 413210-000	2 413210-000
2 413211-000	2 413211-000
2 413212-000	2 413212-000
2 413213-000	2 413213-000
2 413214-000	2 413214-000
2 413215-000	2 413215-000
2 413216-000	2 413216-000
2 413217-000	2 413217-000
2 413218-000	2 413218-000
2 413219-000	2 413219-000

ESTUDIO DE REGISTRO

056-20111041321900-2021-U

26/1/2021

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

2 413220-000	2 413220-000
2 413221-000	2 413221-000
2 413222-000	2 413222-000
2 413223-000	2 413223-000
2 413224-000	2 413224-000
2 413225-000	2 413225-000
2 413226-000	2 413226-000
2 413227-000	2 413227-000
2 413228-000	2 413228-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PAJA DE AGUA

CITAS: 561-02865-01-0055-001

SERVIDUMBRE DE AGUA POTABLE, CON UNA PROFUNDIDAD DE 25 CENTIMETROS

AFECTA A FINCA: 2-00413219 -000

INICIA EL: 09 DE NOVIEMBRE DE 2005

LONGITUD: 1456.00 METROS

ANCHO: 0.50 METROS

RUMBO: ESTE A OESTE

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

2 413204-000	2 413204-000
2 413205-000	2 413205-000
2 413206-000	2 413206-000
2 413207-000	2 413207-000
2 413208-000	2 413208-000
2 413209-000	2 413209-000
2 413210-000	2 413210-000
2 413211-000	2 413211-000
2 413212-000	2 413212-000
2 413213-000	2 413213-000
2 413214-000	2 413214-000
2 413215-000	2 413215-000
2 413216-000	2 413216-000
2 413217-000	2 413217-000
2 413218-000	2 413218-000
2 413219-000	2 413219-000
2 413220-000	2 413220-000
2 413221-000	2 413221-000
2 413222-000	2 413222-000
2 413223-000	2 413223-000
2 413224-000	2 413224-000
2 413225-000	2 413225-000

ESTUDIO DE REGISTRO

056-20111041321900-2021-U

26/1/2021

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

2 413226-000	2 413226-000
2 413227-000	2 413227-000
2 413228-000	2 413228-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PAJA DE AGUA

CITAS: 561-02865-01-0055-001

SERVIDUMBRE DE AGUA POTABLE, CON UNA PROFUNDIDAD DE 25 CENTIMETROS

AFECTA A FINCA: 2-00413219 -000

INICIA EL: 09 DE NOVIEMBRE DE 2005

LONGITUD: 1456.00 METROS

ANCHO: 0.50 METROS

RUMBO: ESTE A OESTE

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

2 413204-000	2 413204-000
2 413205-000	2 413205-000
2 413206-000	2 413206-000
2 413207-000	2 413207-000
2 413208-000	2 413208-000
2 413209-000	2 413209-000
2 413210-000	2 413210-000
2 413211-000	2 413211-000
2 413212-000	2 413212-000
2 413213-000	2 413213-000
2 413214-000	2 413214-000
2 413215-000	2 413215-000
2 413216-000	2 413216-000
2 413217-000	2 413217-000
2 413218-000	2 413218-000
2 413219-000	2 413219-000
2 413220-000	2 413220-000
2 413221-000	2 413221-000
2 413222-000	2 413222-000
2 413223-000	2 413223-000
2 413224-000	2 413224-000
2 413225-000	2 413225-000
2 413226-000	2 413226-000
2 413227-000	2 413227-000
2 413228-000	2 413228-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA

ESTUDIO DE REGISTRO

056-20111041321900-2021-U

26/1/2021

CITAS: 800-586127-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 19-014637-1157-CJ

AFECTA A FINCA: 2-00413219 -001

INICIA EL: 11 DE DICIEMBRE DE 2019

FINALIZA EL: 11 DE DICIEMBRE DE 2029

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA

CITAS: 2015-373310-01-0001-001

AFECTA A FINCA: 2-00413219 -000

MONTO: SESENTA Y TRES MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL COLONES

INTERESES: LOS QUE RIJAN PARA CADA TIPO DE PRESTAMO QUE SE GARANTICE CON ESTA HIPOTECA

INICIA: 02 DE SEPTIEMBRE DE 2015

VENCE: 02 DE SEPTIEMBRE DE 2045

FORMA DE PAGO: HIPOTECA ABIERTA

RENUNCIAS: DOMICILIO Y REQUERIMIENTOS DE PAGO

RESPONDE POR: SESENTA Y TRES MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL COLONES

GRADO: PRIMER GRADO

BASE DE REMATE: SALDO CAP ADEUD

ACREEDOR

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

DEUDOR

NAIR HERNANDEZ RAMIREZ

CEDULA IDENTIDAD 2-0247-0566

ESTADO CIVIL: VIUDO

DEUDOR

COOPERATIVA AVICOLA AGROINDUSTRIAL DE TURRUCARES R.L AVICOOP R.L

CEDULA JURIDICA 3-004-605072

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 26-01-2021 a las 21:10 horas

Imprimir

Regresar

Comprar