

AVALÚO DE FINCA RURAL		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES	214-21006049742900-2021-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)			
Salazar	Chavarría	Sandro de Jesus	Proporción de Derechos
			7129-2
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	02 - ALAJUELA		
Cantón:	10 - SAN CARLOS		
Distrito:	06 - PITAL		
Localidad:	La Comarca		
DIRECCIÓN EXACTA			
Del Almacén El Colono de Pital, 580 metros sur, 1.2 km este y 100 metros al sur (ingreso por servidumbre agrícola).			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca			Según el Registro y el Plano
Plano de catastro N°	A-1574296-2012	24,740.00 m ²	
Identificador Predial	21006049742900	24,740.00 m ²	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0.00%	0.00 m ²	Demasía NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO			¢38,843,555.74
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢0.00
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢38,843,555.74
VALOR EN LETRAS: TREINTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL QUINIENTOS			
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	<u>Local</u>
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 GPS. Cumple en dimensiones y coordenadas donde fue utilizado GPS marca Garmin GPSmap 62sc. Se verifica frente del inmueble presentado como garantía crediticia (observar vértices adjuntos al informe de avalúo). No se observaron estructuras constructivas. Se aplica demérito del 30% en área donde según visita de inspección de campo se encuentra en bosque.		
Nombre del Perito	<u>Gilberto Vásquez Hernández</u>		
Tipo de Profesional	Ing. Agr.	Sección de Ingeniería	Firma del Perito
Número de registro	<u>5887</u>	Emp. _____	Identificación N° <u>1-0922-0590</u>
Nombre de la empresa	<u>Persona Física: Gilberto Vásquez Hernández</u>		
Nombre y firma representate legal de la empresa	_____		
Fecha inspección:	<u>10 julio 2021</u>	Fecha informe:	<u>12 julio 2021</u>
Números telefónicos para contacto	<u>88920354</u>		
Correo electrónico / Dirección WEB	<u>gvasquez34@hotmail.es</u>		

AVALÚO DEL TERRENO				214-21006049742900-2021-R	
ÁREA CULTIVADA					
Descripción	Área ha	m2	Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢
Áreas de cultivo	1	4,740.00	Bueno	17,867,320.99	26,336,431.14
					0.00
					0.00
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA					
					0.00
Área en bosque	1		Bueno	12,507,124.60	12,507,124.60
					0.00
TOTAL	2	4,740.00			38,843,555.74
RECARGO POR SITUACIÓN					
Descripción	Área m2	Valor unit ¢ / m2 del recargo		Valor del recargo ¢	
				0.00	
TOTAL	0.00			0.00	
Características Lote Tipo	Servicios 1	1	Servicios 2	16	Frete: 7.00 m Área: 24,740.00 m2
					Mejoras al terreno: 0.00
VALOR DEL TERRENO					
VALOR TOTAL	¢38,843,555.74				
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO					
LINDEROS ACTUALES					
NORTE Yadira Chavarría Aguilar y Bladimir Chavarría Aguilar			Terrenos vacantes y con construcciones.		
SUR Yadira Chavarría Aguilar.			Terrenos con cultivos varios.		
ESTE Duane Nisly Yutzy.			Áreas en potrero.		
OESTE Rodrigo Rojas Saborio.			Terrenos con cultivos varios.		
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05					
				PRECISIÓN	
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud
1	470,838		1,154,539		196
2	470,871		1,154,540		198
3	470,860		1,154,450		196
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES					
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1	Fernando Alpizar vende inmueble ubicado en Fortuna, Sonafluca, del templo metodista, 450 metros noroeste (fte predio a valorar), similares características del predio sujeto.	Oferta	83896755 / 24541105		05/11/2020
		Coordenadas	Este	434,746	Norte
2	Adrian Céspedes vende inmueble ubicado en Fortuna, Sonafluca, del templo metodista, 400 metros noroeste, similares características del predio sujeto.	Oferta	87201515		05/11/2020
		Coordenadas	Este	434,917	Norte
3	Rigoberto Vega vende inmueble ubicado en Chachagua, del centro, 500 metros noroeste, similares características del predio sujeto.	Oferta	87062061 / 85787845		05/11/2020
		Coordenadas	Este	434,311	Norte

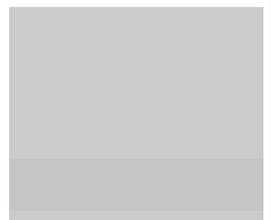
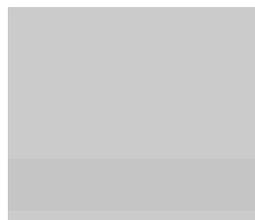
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-21006049742900-2021-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Terciaria	Caño	NO
Material	Asfalto	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Ancho de vía	9.00 m	Cuneta	NO
Acera	NO	Alcantarillado pluvial	NO
		Cordón	NO
		ACCESO A LA FINCA servidumbre	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ Varios	Internet por Cable	SÍ Varios
Alumbrado	SÍ Coopelesca	Jardines y Parques	SÍ 3 km
Electricidad	SÍ Coopelesca	Transporte Público	SÍ a 100 m
Agua Potable	SÍ Asada local	Edificios Comerciales	SÍ 3 km
Señal celular	SÍ Varios	Recolección de basura	NO
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ 3.5 Km
Medidores instalados	Ninguno		
			Clase social <u>Media Baja</u>
			Clase social zonas cercanas <u>Media Baja</u>
			Densidad poblacional <u>Media</u>
			Facilidades Mano de Obra <u>Regular</u>
			Actividad del lugar
			Agricultura
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS			
Cercanía a Zonas Protegidas	40.00 km	Precipitación promedio anual	3,000 mm
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	30.00 km	Temperatura promedio	30 °C
Aprovechamiento del área de la finca	60%	Meses secos	4
Cercas	Si Regular	Brillo solar	0.00 horas
		Relieve	5 % Plano
			Zona de vida
			Bosque muy Húmedo Tropical
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):			Bueno
Cuerpo de agua cerca	Arroyo	Distancia	400 metros
Topografía	Plana	Pendiente	Descendente
			Possibilidad de daños <u>Ninguno</u>
			Riesgo deslizamiento <u>Ninguno</u>
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>67.00%</u>			
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO			
Clasificación por color:	4 BG	Tipo de Suelo	Ultisol
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Segunda Clase		
Pedregosidad:	0 % Nula	DRENAJES	Interno: <u>Natural</u> Regularmente Drenado
			Externo: <u>Sitio Normal-aporta igual que recibe</u>
AFECCIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
12/07/2021	Según estudio de registro consultado en fecha indicada, el inmueble no presenta anotaciones. Gravámenes si hay (ver estudio de registro adjunto). Servidumbre trasladada, Servidumbre de paso inscrita ante Registro.		
OBSERVACIONES			
El inmueble en un terreno rural con cultivo de raíces y tubérculos, áreas en barbecho y área de bosque que protege yurro de agua. El inmueble cuenta con condiciones técnico - agronómicas para cultivos propios de la zona. Vías de acceso sobre servidumbre de paso en regulares condiciones en general. Se puede acceder en vehículo doble tracción o sencillo en cualquier época del año.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21006049742900-2021-R



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ESTUDIO DE REGISTRO

214-21006049742900-2021-R

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 497429-000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 497429 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE AGRICULTURA Y BOSQUE ATRAVESADO POR UN YURRO Y UNA
SERVIDUMBRE AGRICOLA

SITUADA EN EL DISTRITO 6-PITAL CANTÓN 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : YADIRA CHAVARRIA AGUILAR Y BLADIMER CHAVARRIA AGUILAR

SUR : YADIRA CHAVARRIA AGUILAR

ESTE : DUANE NISLY YUTZY

OESTE : RODRIGO ROJAS SABORIO

MIDE: VEINTICUATRO MIL SETECIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS
PLANO:A-1574296-2012

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00125147	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 28,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTICUATRO MILLONES COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2020-00346413-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 30-JUN-2020

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 322-09512-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 200125147 000

AFECTA A FINCA: 2-00497429 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 2012-273732-01-0005-001

SERVIDUMBRE AGRICOLA

AFECTA A FINCA: 2-00497429 -000

INICIA EL: 01 DE AGOSTO DE 2012

LONGITUD: 155.99 METROS

ANCHO: 7.00 METROS

RUMBO: NORTE A SUR

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

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

2 125147-000

2 125147-000

2 497429-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 12-07-2021 a las 22:40 horas

MEMORIA CALCULO FINCA RURAL						214-21006049742900-2021-R					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m ²		3,000.00		3,000.00		3,500.00		0.00		0.00	
Área (m ²)	24740	21000	0.9470	52000	1.2780	33000	1.1000	1.0000	1.0000	1.0000	
Frente (m)	7	50	0.6120	60	0.5840	60	0.5840	1.0000	1.0000	1.0000	
Regularidad	0.90	0.75	1.2000	0.8	1.1250	0.85	1.0590	1.0000	1.0000	1.0000	
% de Pendiente	7	10	1.0390	7	1.0000	10	1.0390	1.0000	1.0000	1.0000	
Nivel (m)	0	0	1.0000	0	1.0000	-0.5	1.0250	1.0000	1.0000	1.0000	
Tipo de vía	7	4	0.8190	4	0.8190	3	0.7670	1.0000	1.0000	1.0000	
Servicios 1	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	
Ubicación en manzana	8	5	0.9260	5	0.9260	5	0.9260	1.0000	1.0000	1.0000	
Factor de ajuste	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	
Factor de negociación	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	
			1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000
Factor de Homologación		0.5480		0.6368		0.5146		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		1,644.05		1,910.35		1,801.01					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE									
	1.0000	Área afectada	0.00 m ²								
	1.0000	Área afectada	0.00 m ²								
	1.0000	Área afectada	0.00 m ²								
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€1,785 /m ²	Valor ajustado	€1,785 / m ²			Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1.0000	Área	0.00 m ²			€0 / m ²					
VALOR UNITARIO FINAL						€1,785.00 /m²					