

AVALÚO DE FINCA RURAL		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	Dirección de Recursos Materiales.	214-41004020630900-2016-R
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ADMINISTRACION 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%
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	04 HEREDIA		
Cantón:	10 SARAPIQUÍ		
Distrito:	04 LLANURAS DEL GASPAR.		
Localidad:	Chimurria de Las Llanuras del Gaspar, Sarapiquí, Heredia.		
DIRECCIÓN EXACTA			
450 metros al Nor-Oeste de la plaza de Deportes lote B, en Las Llanuras del Gaspar, Sarapiquí, Heredia.			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	H-1109764-2006	60.000,11 m2	
Identificador Predial	41004020630900	60.000,11 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2 Demasía NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO	¢14.005.828,00		
Castigo 15% por Servidumbre Agrícola.	¢2.100.874,20		
VALOR TOTAL DEL BIEN	¢11.904.953,80		
VALOR EN LETRAS:	ONCE MILLONES NOVECIENTOS CUATRO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES COLONES CON OCHENTA CÉNTIMOS.		
Tiempo estimado para la venta del bien:	12 meses	Liquidez del bien	Media Alta
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢0,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES	El gravamen de Ley de Aguas y Ley de caminos no afecta al inmueble para ser tomado como garantía.		
Nombre del Perito	JUAN FERNANDO SÁNCHEZ BOGANTES		
Tipo de Profesional	Ing Agr.	Firma del Perito	
Número de registro	3310	Emp.	Identificación N° 2-0335-0134
Nombre de la empresa	fsanchezb13@gmail.com		
Nombre y firma representante legal de la empresa	Juan Fernando Sánchez Bogantes		
Fecha inspección:	18 mayo 2016	Fecha informe:	20 mayo 2016
Números telefónicos para contacto	Oficina: 2710-2070. Tel Movil 8569-1835.		
Correo electrónico / Dirección WEB	fsanchezb13@gmail.com		

AVALÚO DEL TERRENO				214-41004020630900-2016-R	
ÁREA CULTIVADA					
Descripción	Área		Estado	Valor Unit.	Valor Total
	ha	m2		¢ / ha	¢
Área de Potrero	3	0,11	B	2.818.599,00	8.455.828,00
Área de humedal con	0	0,00		0,00	0,00
maleza de porte alto.	3	0,00	R	1.850.000,00	5.550.000,00
					0,00
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA					
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
TOTAL	6	0,11			14.005.828,00
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	1	Frete: 502,00 m Área: 60.000,11 m2
VALOR DEL TERRENO					
VALOR TOTAL		¢14.005.828,00			
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO					
LINDEROS ACTUALES					
NORTE Francisco Linares Gutiérrez.			No presenta ningún tipo de división		
SUR Servidumbre Agrícola.			No presenta ningún tipo de división		
ESTE Servidumbre Agrícola.			No presenta ningún tipo de división		
OESTE Carlos Villegas Jiménez			Alambre de púas con postes de madera.		
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05				PRECISIÓN	
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud
1	510686		1178185		27
2	5100980		1178251		37
3	510930		1178436		34
4	510649		1178385		36
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES					
N°	Descripción	tipo informació	Números de Contactos		Fecha Consulta
1	Finca 6 Ha ubicada en Chimurria en Sarapiquí.	Oferta	8373-8229		27/06/2015
		Coordenadas	Este	Norte	
2	Finca ubicada en La Gata área agricola son 10 Ha.	Oferta	2460-4639		27/06/2015
		Coordenadas	Este	Norte	
3	Finca de 12 Ha ubicada en Chimurria.	Oferta	8332-5222		27/06/2015
		Coordenadas	Este	Norte	
4					
		Coordenadas	Este	Norte	
5					
		Coordenadas	Este	Norte	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-41004020630900-2016-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino vecinal		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Tierra		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	8,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		
			servidumbre		
SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	NO		Internet por Cable	NO	Cercanía centro población
Alumbrado	NO		Jardines y Parques	NO a 0 m	15,00 km
Electricidad	NO		Transporte Público	NO a 0 m	Facilidades mano de obra
Agua Potable	NO		Edificios Comerciales	NO a 0 m	Buena
Señal celular	SÍ		Recolección de basura	NO	Clase social
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	NO a 0 m	Media
			Densidad poblacional		
			Baja		
			Actividad del lugar		
			AGRICOLA-PECUARIA.		
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS					
Cercanía a Zonas Protegidas	10,00 km		Precipitación promedio anual	6.000 mm	Zona de vida
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	15,00 km		Temperatura promedio	28 °C	Bosque Húmedo Tropical
Aprovechamiento del área de la finca	50%		Meses secos	2	
Cercas	Alambre púa Malo		Brillo solar	5,00 horas	
			Relieve	30 %	
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:				Óptimo	
Cuerpo de agua cerca	Naciente	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: 3,00%					
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO					
Clasificación por color:	YR		Tipo de Suelo		
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Tercera Clase		Inceptisol		
Pedregosidad:	0 % Nula		DRENAJES		
			Interno: Natural		
			Externo: Sitio Anegado de agua dulce		
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO	18/05/2016				
	El acceso a la finca es por servidumbre, la cual no se encuentra inscrita en el Registro.				
OBSERVACIONES					
El plano de la finca indica que tiene servidumbre agrícola desde la entrada de la calle pública hasta el lindero sur-este, con un trayecto de 242,05 metros y continúa en todo el largo del lindero sur y este de la finca, la cual físicamente en el campo no existe. Practicamentge se puede decir que la finca está como al inicio que era sólo la finca madre.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-41004020630900-2016-R



Vista de las condiciones de la finca, presenta pasto y humedales.



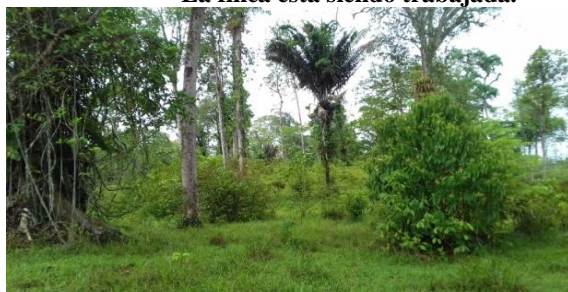
Uno de los mojones en finca.



La finca esta siendo trabajada.



Don Angel Linares Obando quien nos acompañó

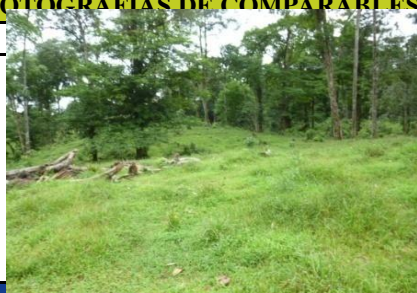


Se supone que por aquí iría la servidumbre.



Vista de las condiciones de la finca.

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



MÉTODO COMPARATIVO DE VALORACIÓN RURAL.

PROGRAMA DE VALORACIÓN RURAL								
Variables a utilizar	Fórmula a utilizar	Características finca a valorar	Características finca comparable	Valor del factor	Características finca comparable	Valor del factor	Características finca comparable	Valor del factor
		(FSV)	(FC1)		(FC2)		(FC3)	
Valor/m			¢ 400		¢ 360		¢ 340	
Extensión	$F_{ext} = (A_f / A_c)$	60000	70000	1,05	100000	1,18	120000	1,06
Frente (m)	$F_{fc} = Exp (F_f / F_c)$	502	236	1,03	165	1,04	320	0,98
Pendiente	$F_{pc} = Exp (P_f / P_c)$	4	4	1,00	1	0,96	4	1,00
Tipo de vía	$F_{tvc} = Exp (T_f / T_c)$	6	6	1,00	3	0,82	3	0,82
Servicios	$F_{act} = Serv 2$	1	1	1,00	16	0,64	16	0,64
Hidrología	$F_{hc} = Exp (H_f / H_c)$	1	1	1,00	1	1,00	1	1,00
Uso del Suelo	$F_{usc} = Exp (U_f / U_c)$	1	1	1,00	1	1,00	1	1,00
Valor Ajustado = $V_{ft} (F_{ext} c * F_{fc} * F_{pc} * F_{tvc} * F_{s2c} * F_{hc} * F_{usc})$				¢ 435,10		¢ 224,65		¢ 185,83

(Redondeado)

VALOR AJUSTADO DE LA FINCA..... ¢30.457.000 ¢ 435,10 ¢ 224,60 ¢ 185,80

¢15.722.000

¢13.006.000

Comparable			
	1	2	3
Extensión (m²)	1,05	1,18	1,06
Frente (m.)	1,03	1,04	0,98
Pendiente (%)	1,00	0,96	1,00
Tipo de vía	1,00	0,82	0,82
Servicios (20m)	1,00	0,64	0,64
Hidrología	1,00	1,00	1,00
Uso del Suelo	1,00	1,00	1,00
Factor Global	1,0878	0,6240	0,5465

Valor/m²Hom: ¢ 435,10 224,65 185,83

Valor promedi ¢ 281,8599

Ajuste por Servidumbre.15% 238,5839

Valor/m²Reco ¢ 239,5839

Valor Total Ho ¢ ¢14.315.034,00

Valor de Merc ¢ ¢14.315.034,00