

AVALÚO DE FINCA RURAL		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	DIR. RECURSOS MATERIALES	214-60201015367900-2016-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%	
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	06 - PUNTARENAS		
Cantón:	02 - ESPARZA		
Distrito:	01 - ESPIRITU SANTO		
Localidad:	Pan de Azúcar		
DIRECCIÓN EXACTA			
1 km oeste y 1,6 km suroeste de la entrada principal a la Quinta Esencia.			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	P-1861067-2015	39 ha	9.342,00 m2
Identificador Predial	60201015367900	39 ha	9.342,00 m2
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2 Demasía NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO		¢213.440.700,00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢0,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢213.440.700,00	
VALOR EN LETRAS:		DOSCIENTOS TRECE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA MIL SETECIENTOS COLONES	
00/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Liquidez del bien	Media Baja
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢0,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA		SÍ	
OBSERVACIONES GENERALES			
<p>El terreno se valora por vía valor de mercado y las edificaciones se valoran por vía valor de reposición.</p> <p>Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo.</p> <p>Las afirmaciones y consideraciones aquí expresadas constituyen nuestra opinión profesional, que podría no ser compartida por las autoridades administrativas, judiciales o por otras personas.</p>			
Nombre del Perito	Edgar Campos Chaves		
Identificación N°	5-0250-0681		
Tipo de Profesional	Ingeniero Agrícola		
Número de registro	IA-7622		
Nombre de la empresa	Avaluos y Consultorias Avicon S.A.		
Nombre y firma representante legal de la empresa	Edgar Campos Chaves		
Fecha inspección:	16/02/2016	Fecha informe:	19/02/2016
Números telefónicos para contacto	8994-3212 2665-4544		
Correo electrónico / Dirección WEB	ecampos@avicon.co.cr		

AVALÚO DEL TERRENO				214-60201015367900-2016-R	
ÁREA CULTIVADA					
Descripción	Área ha m2		Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢
Repastos, tacotales y charrales	18	9.342,00	R	8.500.000,00	160.940.700,00
					0,00
					0,00
					0,00
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA					
Area de protección río	6	0,00	R	2.500.000,00	15.000.000,00
Llanura de inundación	15	0,00	R	2.500.000,00	37.500.000,00
					0,00
					0,00
TOTAL	39	9.342,00			213.440.700,00
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	Servicios 2	Frete:	Área:	
			Mejoras al terreno:	0,00	
VALOR DEL TERRENO					
VALOR TOTAL				¢213.440.700,00	
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO					
LINDEROS ACTUALES					
NORTE	AVG DE ESPARZA S.A., ACUEDUCTO LA QUINTA ESPARZA S.A., SERVICIOS PROFESIONALES Y OBRAS AGV DE ESPARZA S.A. , KURO INVERSIONES INMOBILIARIAS S.A				Quintas
SUR	RIO ESPARZA,PAN DE AZUCAR S.A. Y SERVICIOS PROFESIONALES Y OBRAS A G V DE ESPARZA S.A.				Montañas
ESTE	OSCAR CASTRO ALPIZAR Y PAN DE AZUCAR S.A.				Repastos y montaña
OESTE	PAN DE AZUCAR S.A.,CALLE PRIVADA EN MEDIO PAN DE AZUCAR S.A. Y FERNANDO ORTUÑO SOBRADO				Lastre, repastos y montaña
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			PRECISIÓN		
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud
1	422144		1103050		29 m
5	422177		1102914		29 m
8	422244		1102881		29 m
12	422145		1102717		29 m
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES					
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1	Mapa de valores zonales DGT-ONT. Zona homogénea 602-01-R19	Base de Datos	dgt.hacienda.go.cr		19/02/2016
		Coordenadas	Este	422144	Norte
2	Finca aledaña a la propiedad, con potencial urbanístico	Oferta	http://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-fincas/finca-en-mojon-de-esparza-puntarenas-12188/5742102		19/02/2016
		Coordenadas	Este		Norte
3	Finca en san Jeronimo de esparza	Oferta	http://www.inmotico.com/venta-cr00020578-13/se-vende-finca-en-esparza.html		18/11/2015
		Coordenadas	Este	nd	Norte

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-60201015367900-2016-R	
VIAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre mezclado grueso		Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial
Ancho de vía	8,00 m		Cordón	NO	NO
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO	Clase social	
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	NO	Media	
Electricidad	NO	Transporte Público	NO	Clase social zonas cercanas	
Agua Potable	NO	Edificios Comerciales	NO	Media	
Señal celular	NO	Recolección de basura	NO	Densidad poblacional	
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	NO	Baja	
Medidores instalados				Actividad del lugar	
			Conservación natural-Ganadería		
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS					
Cercanía a Zonas Protegidas	1,00 km	Precipitación promedio anual	1.800 mm	Zona de vida	
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	10,00 km	Temperatura promedio	27 °C	Bosque Húmedo	
Aprovechamiento del área de la finca	50%	Meses secos	6	Premontano transición a Basal	
Cercas	Alambre poste Malo	Relieve	2 %	Cóncono	
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				SÍ	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):				Bueno	
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	0,00 m	Posibilidad de daños	
Topografía	Plana	Pendiente		Alto	
				Riesgo deslizamiento	
				Ninguno	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 5,00%					
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO					
Clasificación por color:	5 R 2/2		Tipo de Suelo		
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Quinta Clase		Entisol		
Pedregosidad:	0 %	Nula	DRENAJES		
			Interno:	Natural	Regularmente Drenado
			Externo:	Sitio Receptor-recibe más que aporta	
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
19-feb	Si hay. Reservas de ley de aguas y caminos y Servidumbre de paso, de las cuales no se observa afectación física al inmueble al momento de la inspección.				
OBSERVACIONES					
<p>Finca de forma muy irregular, con una franja alargada en el sector este, que corresponde al área de protección de la vertiente derecha del río Esparza, utilizable únicamente para conservación natural. Dicha franja desemboca en una llanura aluvial, donde el cauce del río va serpenteado a través de meandros, definiendo un área susceptible a la inundación periódica en época lluviosa, lo cual limita el uso de la tierra, a ganadería o reforestación.</p> <p>En el sector sur hay una área de repastos, intercalados con charrales, tacotales y arboledas, aptas para el desarrollo de la ganadería.</p> <p>La finca tiene delimitados sus vértices, el lindero del sector norte no se encuentra cercado, al momento de la inspección se observó ganado pastando en la propiedad, no hay cercas ni divisiones internas,</p> <p>En el sector norte de la propiedad, a unos 500 metros hay un desarrollo urbanístico, tipo quintas, las cuales se cotizan a altos valores/ha, sin embargo no se consideran representativas dado que difieren con el uso potencial de la propiedad valorada.</p>					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60201015367900-2016-R



Acceso a la finca, vértice 1



Calle pública vértice 1 al 5



Esquina vértice 5



Vértice 8



Vértice 12



Calle privada, sector sur



Río Esparza



Llanura inundación



Repastos

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1

2

3

4

5

REGISTRO NACIONAL
Instituto Geográfico Nacional



**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 153679---000**

PROVINCIA: PUNTARENAS **FINCA:** 153679 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRE NO DE POTRERO DESTINADO A USO AGRICOLA

SITUADA EN EL DISTRITO 1-ESPIRITU SANTO CANTON 2-ESPARZA DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS

LINDEROS:

NORTE : AVG DE ESPARZA S.A, ACUEDUCTO LA QUINTA ESPARZA S.A, SERVICIOS
PROFESIONALES Y OBRAS AGV DE ESPARZA S.A , KURO INVERSIONES INMOBILIARIAS S.A

SUR : RIO ESPARZA,PAN DE AZUCAR S.A. Y SERVICIOS PROFESIONALES Y OBRAS A G V DE
ESPARZA S.A.

ESTE : OSCAR CASTRO ALPIZAR Y PAN DE AZUCAR S.A.

OESTE : PAN DE AZUCAR S.A..CALLE PRIVADA EN MEDIO PAN DE AZUCAR S.A. Y FERNA NDO
ORTU#O SOBRADO

MIDE: TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS

PLANO:P-1861067-2015

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
6-00153675		0 FOLIO REAL
6-00153677		0 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 124,616,343.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO VEINTICUATRO MILLONES SEISCIENTOS DIECISEIS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES
COLONES CON CATORCE CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2014-00066213-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 12 DE MARZO DE 2014

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS

CITAS: 522-03661-01-0005-001

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 572-09540-01-0028-001

AFECTA A FINCA: 6-00153679--

INICIA EL: 03 DE JULIO DE 2007

LONGITUD: 696.45 METROS

ANCHO: 11.00 METROS

RUMBO: ESTE A OESTE

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

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

6 153674-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

**EN CONTRA DE LA(S)
FINCA(S):**

6 153679-000

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 19-Febrero-2016 a las 06.56.14 horas
Emitido el 19-02-2016 a las 06:57 horas

AVALÚO DEL TERRENO												
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características	SUJETO	COMPARABLES										
		1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor		
VALOR €/m2		1.900,00		2.395,64		903,33				0,00		
Área	399.342,00	10.000,00	0,5752	450.000,00	1,0182	180000	0,8873		1,0000		1,0000	
Frente	138,98	70	1,0087	475	0,9589		1,0000		1,0000		1,0000	
Forma (Regularidad)	0,3629	0,95	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Pendiente	5	30	1,3778		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Ubicación			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 2	1	11	0,7408	4	0,9139	11	0,7408		1,0000		1,0000	
Tipo de Vía	6	5	0,9374	5	0,9374	5	0,9374		1,0000		1,0000	
Hidrología	3	4	1,1912	2	0,8395	2	0,8395		1,0000		1,0000	
Capacidad Uso T	5	3	0,7993	4	0,8940	4	0,8940		1,0000		1,0000	
Negociación			1,0000		0,7500		1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		0,5286		0,4708		0,4625		1,0000		1,0000		
Valores Homologados		1.004,31		1.127,97		417,78						
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO												
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE									
	1,0000		Área afectada			0,00 m2						
	1,0000		Área afectada			0,00 m2						
	1,0000		Área afectada			0,00 m2						
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo	€850 /m2			Valor ajustado			€850 / m2					
Factor secciones	1,0000											
VALOR UNITARIO FINAL						€850,00 /m2						
						€8.500.000,00 /ha						
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
N°	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Mapa de valores zonales DGT-ONT. Zona homogénea 602-01-R19				Base de Datos		dgt.hacienda.go.cr			19/02/2016		
					Coordenadas		Este		422.144		Norte	1.103.050
2	Finca aledaña a la propiedad, con potencial urbanístico				Oferta		http://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-fincas/finca-en-mojon-de-esparza-puntarenas-12188/5742102			19/02/2016		
					Coordenadas		Este				Norte	
3	Finca en san Jeronimo de esparza				Oferta		http://www.inmotico.com/venta-cr00020578-13/se-vende-finca-en-esparza.html			18/11/2015		
					Coordenadas		Este		nd		Norte	nd
4					Oferta							
					Coordenadas		Este				Norte	
5					Coordenadas		Este				Norte	