

AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	cción de Logística de Recursos Mate	214-40603041873000-2017-R		
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Venta de bien			
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			
EXDEUDOR		100%			
Reciclub Logística S.A.		Céd. Jurídica 3-101-533031			
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	04 - HEREDIA				
Cantón:	06 - SAN ISIDRO				
Distrito:	03 - CONCEPCION				
Localidad:	SANTA CECILIA				
DIRECCIÓN EXACTA					
De la Escuela Primaria de Santa Cecilia 50 mt al Este, 700 mt al Norte y 110 mt al Este					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	H-651125-2000	7.005,26 m2			
Identificador Predial	40603041873000	7.005,26 m2			
Certificado catastral:		0,00 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO					¢77.421.882,90
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES					¢0,00
VALOR TOTAL DEL BIEN					¢77.421.882,90
VALOR EN LETRAS: SETENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIUN MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS COLONES 90/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:	18	meses	Liquidez del bien	Media	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ¢0,00					
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					SÍ
OBSERVACIONES:					
DESCRIPCION:	Lote para recreo				
Nombre del Perito	Javier Paniagua Molina				
Tipo de Profesional	Ingeniero agrónomo				
Número de registro	4255	Emp.	Identificación N° 1-780-230		
Nombre de la empresa	Javier Paniagua Molina				
Nombre y firma representante legal de la empresa	Javier Paniagua Molina				
Fecha inspección:	16 marzo 2017	Fecha informe:	18 marzo 2017		
Números telefónicos para contacto	87076174/22798693				
Correo electrónico / Dirección WEB	jpanimo@gmail.com				
SANTA CECILIA					

AVALÚO DEL TERRENO				214-40603041873000-2017-R	
ÁREA CULTIVADA					
Descripción	ha	Área m2	Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢
Todo el terreno	0	7.005,25	Mejorable	110.519.800,00	77.421.882,90
				0,00	
				0,00	
				0,00	
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA					
				0,00	
				0,00	
				0,00	
				0,00	
TOTAL	0	7.005,25			77.421.882,90
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	4	Frente: 69,19 m Área: Mejoras al terreno: 0,00
VALOR DEL TERRENO					
VALOR TOTAL				¢77.421.882,90	
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO					
LINDEROS ACTUALES					
NORTE Trinidad Venegas, calle pública en medio			Fincas de recreo		
SUR Fernando Madrigal			Fincas de recreo		
ESTE José Cortés			Fincas de recreo		
OESTE Agripina Vargas			Fincas de recreo		
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05					
					PRECISIÓN 5,00 m
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud
1	496.028		1.109.683		1.500
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES					
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1	Concepción quinta de recreo de 0,82 has	Oferta	8386 6164 / 2261 1595		16/2/2017
		Coordenadas	Este	Norte	
2	Finca para uso mixto de 5,6 has	Oferta	22548464		17/3/2017
		Coordenadas	Este	Norte	
3	Finca de 2 has en Concepción	Oferta	83659256		17/3/2017
		Coordenadas	Este	Norte	
4	Lote residencial 0,1 has	Oferta	8362 6924, 8509 3333		17/3/2017
		Coordenadas	Este	Norte	
5	Lote de 0,7 has para uso mixto	Oferta	8362 6924, 8509 3333		4/10/2016
		Coordenadas	Este	Norte	

1933

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.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-40603041873000-2017-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino no clasificado		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre mezclado grueso		Cuneta	NO	No hay procede tanque séptico
Ancho de vía	3,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
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 a 10,00 m	Media Alta
Electricidad	NO		Transporte Público	NO a 1,00 m	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	Asada	Edificios Comerciales	NO a 10,00 m	Densidad poblacional
Señal celular	NO		Recolección de basura	NO	Media
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	NO a 10,00 m	Actividad del lugar
Medidores instalados				0	Quintas de recreo
			Distancia centro de desarrollo: 10,00 km		
			Centro de desarrollo: Heredia		
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS					
Cercanía a Zonas Protegidas	5,00 km		Precipitación promedio anual	4.000 mm	Zona de vida
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	5,00 km		Temperatura promedio	26 °C	Bosque muy Húmedo Premontano transición a Basal
Aprovechamiento del área de la finca	10000%		Meses secos	3	
Cercas	SÍ	Regular	Brillo solar	6,00 horas	
			Relieve	10,0%	Plano
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:				Bueno	
Cuerpo de agua cerca	No hay	Distancia	0,00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Mixta	Pendiente	Desendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 21,00%					
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO					
Clasificación por color:	Café oscuro		Tipo de Suelo Andisol		
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Tercera Clase				
Pedregosidad:	0	% Nula	DRENAJES		
			Interno:	Natural	Bien Drenado
			Externo:	Sitio Normal-aporta igual que recibe	
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
16/3/2017	Gravámenes: Plazo de Convalidación (Rectificación de Medida) Citas: 482-03670-01-0003-001.Anotaciones: NO HAY.Observaciones: No hay				
OBSERVACIONES					
<p>El inmueble valorado consiste en un terreno cuyo mayor y mejor uso es para quinta de recreo a pesar que también puede ser aprovechado para el cultivo de algunas hortalizas. Se accesa por camino público muy angosto que limita el paso para dos vehiculos al mismo tiempo lo que afecta su deseabilidad de mercado. La electricidad se localiza a 100 m de distancia en cruce con calle asfaltada. Se observó el paso de una cañería de agua potable que pasa por el frente del terreno para dotar de agua a los lotes vecinos, más no se encontro evidencia de conección de agua al lote valorado. Se considera que el que adquiera esta propiedad deberá realizar las gestiones necesarias para habilitar el agua en el lote y se conoce la dificultad de abastacimiento de agua potable en las zonas altas de Heredia como esta.</p>					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-40603041873000-2017-R																			
CONSTRUCCIONES																													
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2																		
									-																				
									-																				
									-																				
									-																				
TOTAL	-		-						-																				
OBRAS COMPLEMENTARIAS																													
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2																		
									-																				
									-																				
									-																				
TOTAL			-						-																				
MEJORAS AL TERRENO																													
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2																		
									-																				
									-																				
									-																				
TOTAL			-						-																				
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES																													
CONSTRUCCIONES									¢0,00																				
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0,00																				
VALOR TOTAL									¢0,00																				
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN																													
DEFINICIONES																													
Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m2, o unidades		Estado	Estado físico del bien (Actual)																									
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo		Factor Depre.	Factor de Depreciación																									
VRN	Valor de Reposición Nuevo		Factor Estado	Factor de Estado																									
VUT	Vida Útil Total estimada del bien		VNR	Valor Neto de Reposición																									
Edad	Edad del bien (años de construido)		VUR	Vida Útil Remanente																									
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke																									
<div style="background-color: #0056b3; color: white; padding: 5px;">1933</div>				<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg); font-weight: bold; margin-right: 10px;">ESTADO</div> <table border="1" style="border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr><td>O</td><td>ÓPTIMO</td></tr> <tr><td>MB</td><td>MUY BUENO</td></tr> <tr><td>B</td><td>BUENO</td></tr> <tr><td>I</td><td>INTERMEDIO</td></tr> <tr><td>R</td><td>REGULAR</td></tr> <tr><td>D</td><td>DEFICIENTE</td></tr> <tr><td>M</td><td>MALO</td></tr> <tr><td>MM</td><td>MUY MALO</td></tr> <tr><td>DM</td><td>DEMOLICIÓN</td></tr> </table> </div>								O	ÓPTIMO	MB	MUY BUENO	B	BUENO	I	INTERMEDIO	R	REGULAR	D	DEFICIENTE	M	MALO	MM	MUY MALO	DM	DEMOLICIÓN
												O	ÓPTIMO																
												MB	MUY BUENO																
												B	BUENO																
												I	INTERMEDIO																
R	REGULAR																												
D	DEFICIENTE																												
M	MALO																												
MM	MUY MALO																												
DM	DEMOLICIÓN																												

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				214-40603041873000-2017-R																				
CONSTRUCCIONES																								
Tipo de construcción existente:		Uso predominante: Residencial																						
Estado de la edificación:	Proyecto de construcción	Avance:	Presupuesto:	¢	-																			
Nombre del Profesional Responsable de la obra:																								
Nombre del Desarrollador:																								
Número de Contrato CFIA:			Número permiso construcción:																					
Documentos de construcción adicionales:																								
Propiedad utilizada por:		Propietario	Nombre																					
Vigencia del contrato de arrendamiento:																								
Área construcción principal:		Porcentaje de cobertura:		Año de construcción:																				
DETALLE DE ELEMENTOS																								
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		NÚMERO DE NIVELES:																						
Estructura		Sistema eléctrico:																						
Paredes	Externas de: Bloques. Internas de: Madera	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Entubado Conduit</td> <td>SI</td> <td>TOTAL</td> </tr> <tr> <td>Porcentaje</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">100%</td> </tr> <tr> <td>Caja breaker</td> <td>SI</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Interruptor</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">Cuchilla</td> </tr> <tr> <td>Estado General</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">Bueno</td> </tr> <tr> <td>Gas LP</td> <td>No detectado</td> <td>Ubicación</td> <td>No detectado</td> </tr> </table>				Entubado Conduit	SI	TOTAL	Porcentaje	100%		Caja breaker	SI		Interruptor	Cuchilla		Estado General	Bueno		Gas LP	No detectado	Ubicación	No detectado
Entubado Conduit	SI					TOTAL																		
Porcentaje	100%																							
Caja breaker	SI																							
Interruptor	Cuchilla																							
Estado General	Bueno																							
Gas LP	No detectado	Ubicación	No detectado																					
Entrepiso																								
Techos																								
Cubierta																								
Cielos																								
Pisos																								
Fachada		Estado Físico y Mantenimiento:																						
Aposentos																								
Baños																								
Otros																								
Red de agua caliente		Paredes		Bueno	Cielos	Bueno																		
Tanque captación de agua		Pisos		Bueno	Cubierta	Bueno																		
APRECIACIÓN VISUAL DE DESPLOME																								
Fisuras																								
Repellos	Leve	Paredes	Leve	Pisos	Leve	Cielos	Leve																	
Pisos	Leve																							
OBRAS COMPLEMENTARIAS																								
Estado de la edificación:		Existente		Avance:																				
DESCRIPCIÓN																								
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN																								
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:																					
1			<div style="text-align: right;">Equivalente al:</div> <div style="text-align: right;">del monto del crédito destinado a construcción</div>																					
2																								
3																								
4																								
5																								
6																								
7																								
OBSERVACIONES																								

ANEXO FOTOGRÁFICO			214-40603041873000-2017-R		
					
Foto 1. Acceso			Foto 2. Acceso y entorno		
					
Foto 3. Entrada a la propiedad			Foto 4. Camino internos		
					
Foto 5. Camino interno			Foto 6. Topografía		
					
Foto 7. Topografía			Foto 8. Topografía		
					
Foto 9. Topografía			Foto 9. Topografía		
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES					
1	2	3	4	5	
					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-40603041873000-2017-R



Foto 10. Topografía



Foto 11. Topografía



Foto 12. Topografía



Foto 13. Ganado presente en la finca



Foto 14. Valuador en sitio



Foto 15. Oferta de propiedades



Foto 16. Oferta de propiedades



Foto 17. Oferta de propiedades



Foto 18. Cruce a calle principal

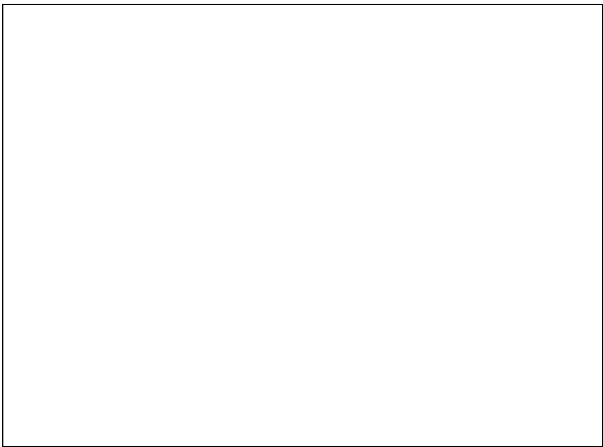


Foto 19.

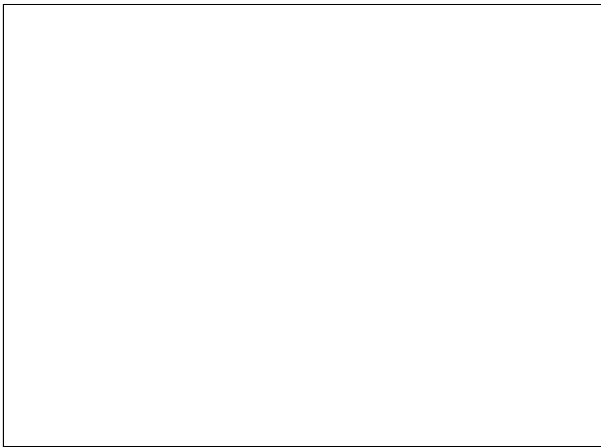


Foto 20.

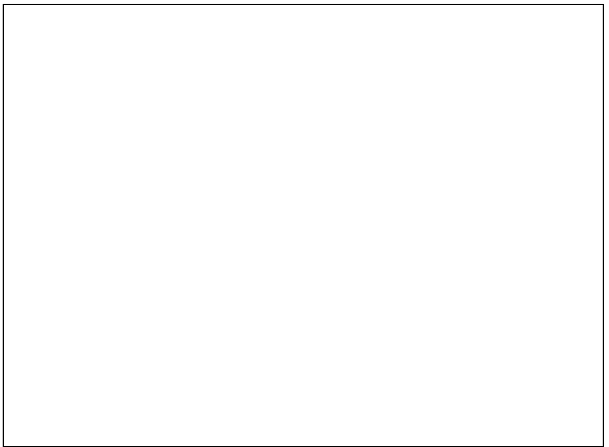


Foto 21.

ANEXO DE ANOTACIONES TECNICAS

214-40603041873000-2017-R

METODOS DE VALORACION

Para la valoración de terrenos, se empleó el método comparativo de mercado considerando los factores de ajuste producto de modelos econométricos generados por investigación profesional y análisis de bases de datos disponibles. El valor base se estimó como aquel valor de equilibrio de mercado entre oferta y demanda para un lote tipo y este valor se contrastó con el valor estimado por rentabilidad de la tierra de acuerdo con su mayor y mejor uso económico potencial.

En el caso de construcciones, estas se valoran por el método de costo neto de reposición según la metodología Ross-Heidecke, en donde se parte del valor de reposición nuevo (VRN) y se ajusta por depreciación que ha sufrido el bien, además de considerar su estado de conservación actual, de esta forma se obtiene el valor de avalúo o valor neto de reposición (VNR).

OBSERVACIONES GENERALES

Se certifica no tener interés actual o futuro en esta propiedad y que este informe se ha elaborado de acuerdo con los procedimientos técnicos, apegados al buen ejercicio profesional y cumpliendo con los reglamentos del Colegio de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica y del Colegio de Ingenieros Agrónomos de Costa Rica, así como con la reglamentación correspondiente de servicios de peritajes y avalúos de bienes inmuebles y de ética profesional dictada por ambos colegios.

Para la elaboración de este informe se cumplió con la reglamentación correspondiente de servicios de peritajes y avalúos de bienes inmuebles, códigos de ética profesional dictada por los colegios profesionales, la normativa para clasificación de tierras por capacidad de uso vigente en el país, los estándares internacionales para valuación y demás legislación vigente relacionada.

En el presente informe DECLARO BAJO JURAMENTO, que la ubicación, características y condiciones de lugar fueron verificadas y NO AFECTAN significativamente el valor del bien. Así mismo hago referencia en cuanto a su estado, conservación, gravámenes, factores positivos y negativos que podrán afectar el bien dado en garantía.

El presente informe de avalúo tiene validez únicamente para el que lo solicitó, para el uso solicitado y hasta el monto pactado como base (monto de inversión) durante el plazo de un año. El profesional que suscribe, no asume responsabilidad por otro uso que se le de al presente informe diferente del que motivó su elaboración o por otros usuarios diferentes a los que solicitaron el estudio, ni sobre montos mayores al monto de inversión indicado.

Se indica que se visitó el lugar exacto de su ubicación y que las características del mismo son ciertas por comprobación visual y los linderos se revisaron, pero no se asume responsabilidad por alteración de linderos ya que eso está fuera del alcance de este informe de valuación y requeriría de un levantamiento topográfico por un profesional en Ingeniería Topográfica.

En caso de construcciones, la revisión de las instalaciones eléctricas se basan en las condiciones aparentes y visibles de las mismas y no en una revisión detallada que permita determinar si cumple con las exigencias del Código Eléctrico vigente, lo cual sería competencia de un Ingeniero Eléctrico o afín, según los reglamentos de ejercicio profesional del CFIA.

Se indica que para este bien, no se realizaron pruebas “*in situ*”, con el fin de comprobar en el caso de obras civiles, la calidad de la resistencia mecánica de los elementos estructurales, o la calidad de los sistemas eléctricos y mecánicos. Para el caso del terreno, tampoco se realizaron análisis de drenaje, conductividad eléctrica, conductividad hidráulica, compactación, infiltración, textura ni pedregosidad, ni clasificación de horizontes, por lo que no se asume responsabilidad por vicios ocultos presentes en este inmueble.

El informe de avalúo se realiza de acuerdo con la documentación enviada por quien solicita el caso por la documentación extraída del Registro Nacional vía Internet, por lo que la obtención del documento no es certificada y queda bajo la responsabilidad del solicitante de este trabajo, obtener la documentación certificada y si hay variación en los sellos por ser certificada, se le debe informar inmediatamente al Perito o de lo contrario la Responsabilidad y el Riesgo lo asume quien solicitó este caso.

Se declara bajo juramento que quien o quienes firman este informe, no poseen interés alguno actual o futuro sobre esta propiedad de ningún tipo.

#REF!

ANEXO ANALISIS DE VALOR DEL TERRENO

IA 1933 Fecha: 2/3/2017 Notas: Todo el terreno

METODO COMPARATIVO DE MERCADO POR HOMOLOGACION

NUMERO DE REFERENCIA:	Referencia 1	Referencia 2	Referencia 3	Referencia 4	Referencia 5
CONTACTO:	8386 6164 / 2261 1595	22548464	83659256	8362 6924, 8509 3333	8362 6924, 8509 3333
UBICACIÓN:	Concepción quinta de recreo de 0.82 has	Finca para uso mixto de 5.6 has	Finca de 2 has en Concepción	Lote residencial 0,1 has	Lote de 0,7 has para uso mixto
FECHA DE REFERENCIA DEL VALOR:	16/2/2017	17/3/2017	17/3/2017	17/3/2017	4/10/2016
TIPO DE REFERENCIA DE VALOR:	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
AREA (M²)	8.227,14	56.063,00	20.485,00	1.000,00	7.205,16
VALOR BASE UNITARIO (€/M²):	€15.194,88	€8.829,35	€10.471,08	€77.000,00	€16.793,52
CENTRO DE DESARROLLO:	Heredia	Heredia	Heredia	Heredia	Heredia

		CARACTERISTICAS						FACTORES DE HOMOLOGACION					
		Avalúo	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	
1	Tamaño	m²	7.005,25	8.227,14	56.063,00	20.485,00	1.000,00	7.205,16	1,049	1,866	1,380	0,558	1,008
2	Frente	m	69,19	400,00	500,00	200,00	20,00	30,00	0,959	0,948	0,984	1,006	1,005
3	Pendiente	%	0,05	0,05	0,05	0,01	0,00	0,05	1,000	1,000	0,950	0,938	1,000
4	Nive a calle	m	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
5	Regularidad (forma)	%	0,90	0,90	0,90	0,85	1,00	0,90	1,000	1,000	1,014	0,974	1,000
6	Zona	categ.	4,00	4,00	5,00	5,00	3,00	4,00	1,000	1,182	1,182	0,806	1,000
7	Capacidad de tierra	categ.	4,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	0,894	0,894	0,894	0,894	0,894
8	Hidrología	categ.	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
9	Clase social	categ.	2,00	2,00	2,00	2,00	1,00	2,00	1,000	1,000	1,000	0,835	1,000
10	Distancia a centro	km	10,00	10,00	8,00	10,00	6,00	10,00	1,000	0,905	1,000	0,819	1,000
11	Grado de desarrollo	categ.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
12	Vía de acceso	categ.	6,00	6,00	6,00	5,00	5,00	6,00	1,000	1,000	0,935	0,935	1,000
13	Estado de acceso	categ.	4,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	0,944	0,944	0,944	0,944	0,944
14	Servicios	categ.	4,00	11,00	11,00	11,00	16,00	11,00	0,811	0,811	0,811	0,698	0,811
15	Vistas	categ.	6,00	5,00	6,00	6,00	5,00	6,00	0,779	1,000	1,000	0,779	1,000
16	Plusvalía	años	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
17	Comercialización	niveles	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,221	1,000	1,000	1,000	1,000
18	Condominio	binaria	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
19	Ubicación en cuadra	categ.	5,00	0,00	5,00	5,00	6,00	5,00	0,880	1,000	1,000	1,026	1,000
20	Distancia al asfalto	km	0,10	0,50	2,00	0,00	0,00	1,00	1,010	1,049	0,998	0,998	1,023
21	Uso agrícola	categ.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
FACTOR DE HOMOLOGACION TOTAL:								0,5827	1,3572	0,9870	0,1240	0,7091	

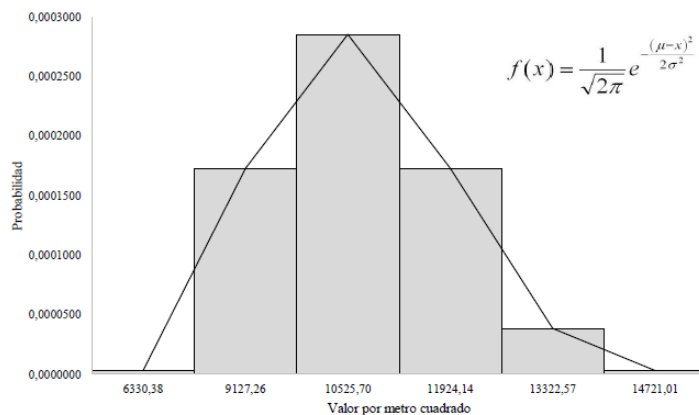
VALOR HOMOLOGADO	8.854,06	11.983,20	10.334,95	9.548,00	11.908,29
------------------	----------	-----------	-----------	----------	-----------

VALOR PROMEDIO HOMOLOGADO	10.525,70	MÍNIMO	8.789,31	Asimetría:	0,0192
DESVIACION ESTANDAR	1.398,44	MAXIMO	12.262,09	Curtosis:	-2,4795
COEFICIENTE DE VARIACION	13,29%	N	5	Media armónica:	10.376,44
				Media geométrica:	10.450,98
				Mediana:	10.334,95

Notas:

- Los valores mínimo y máximo representan el intervalo de confianza al 95% para el valor promedio homologado
- Este es un análisis que sirve de referencia, el valor de avalúo lo determina finalmente el perito con su experiencia, es de esperar que esté dentro o cerca del intervalo.
- El coeficiente de variación mide la variabilidad relativa del valor homologado y es recomendable que no sea superior al 25%.

Distribución de probabilidad del valor homologado



METODO DE CAPITALIZACION DE RENTAS

Renta neta anual unitaria de la tierra:	285,71 / m²
Valor unitario rentable:	7.142,86 / m²
Uso rentable:	Quinta de recreo III e1e2s1 c1

El valor de mercado es mayor que el de rentabilidad, lo que sugiere que puede ser que está cambiando el mejor uso de la tierra hacia otras actividades de mayor rentabilidad relativa.

Observaciones:

El valor de rentabilidad de la tierra refleja la capacidad de generación de valor económico del activo, de manera que se capitalice los beneficios esperados a perpetuidad. En el caso de tierras agrícolas, comercio, industria o servicios, las rentas están relacionadas con el mejor uso de la tierra y el riesgo de esas actividades, mientras que en el caso de los terrenos, cuyo mejor uso es el residencial, las rentas están relacionadas con la capacidad de pago del mercado meta representado por la clase social imperante.

Homologación	Ajuste	Valor final	Justificación
Valor /m²	F. experto	Valor/m²	
10.525,70	1,05	€11.051,98	Criterio de experto
Sección	Area (m²)	Valor/m²	Valor total
Todo el terreno	7.005,25	€11.051,98	€77.421.882,90
	0,00	€0,00	€0,00

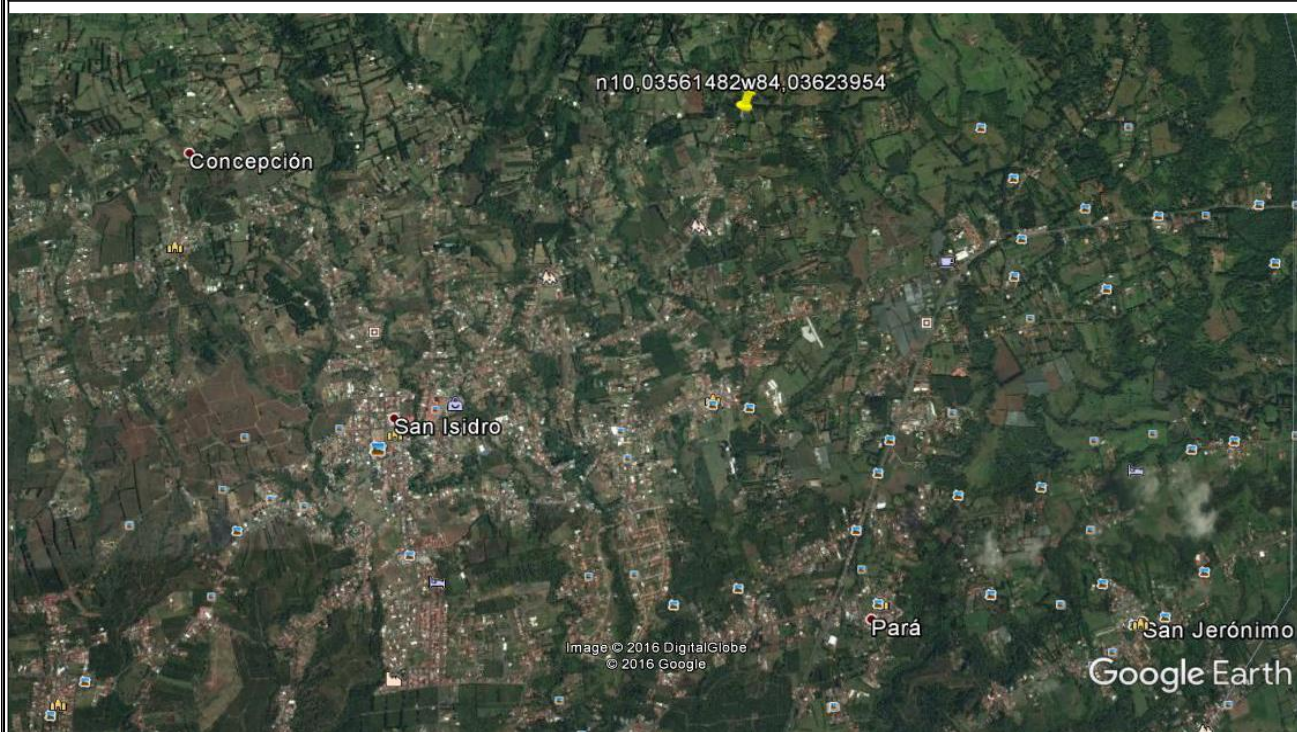
Total	7.005,25	€11.051,98	€77.421.882,90
-------	----------	------------	----------------

Elaborado por:

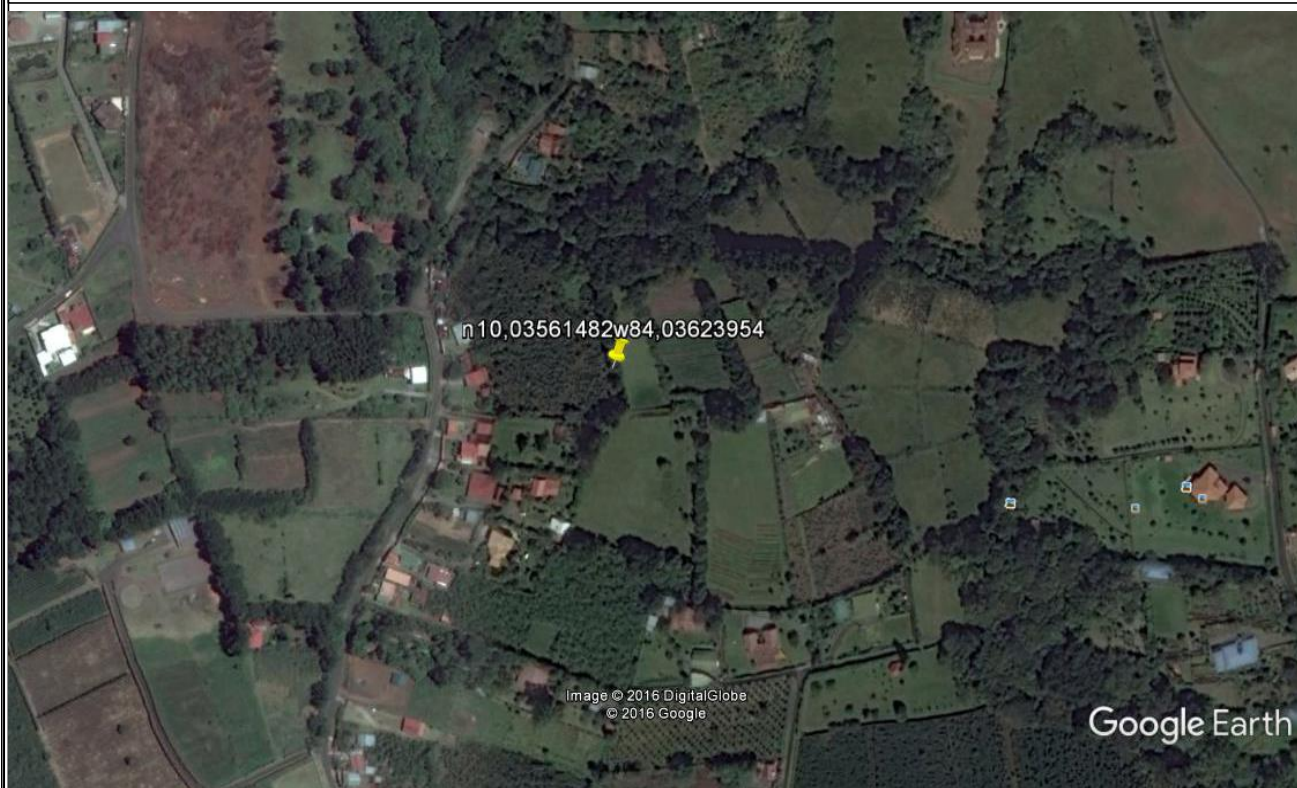
Ing. Javier Paniagua Molina
Perito Valorador

Según el artículo 9 de la Ley 8454: "Los documentos y las comunicaciones suscritos mediante firma digital, tendrán el mismo valor y la eficacia probatoria de su equivalente firmado en manuscrito."

CROQUIS DE MACROLOCALIZACION SEGÚN PLANO CATASTRADO



CROQUIS DE MICROLOCALIZACION SEGÚN PLANO CATASTRADO



CROQUIS DE LEVANTAMIENTO DE CAMPO CON GPS



PUNTOS DE LEVANTAMIENTO DE CAMPO CON GPS

Waypoints_17-MAR-17 1933

H SOFTWARE NAME & VERSION
I GPSU 5,17 01 FREWARE VERSION
S DateFormat=d/M/yyyy
S Units=M,M
S SymbolSet=2

H R DATUM
M E WGS 84 100 0,0000000E+00 0,0000000E+00 0 0 0

H COORDINATE SYSTEM
U LAT LON DM

F	ID----	Latitude	Longitude	Symbol-----	T	Alt(m)	Date	Time	Comment
W	1431	N10°02,1215'	W084°02,1424'	Waypoint	I	1511,0	17/3/2017	14:59:19	1933
W	1432	N10°02,1222'	W084°02,1465'	Waypoint	I	1511,7	17/3/2017	14:59:48	
W	1433	N10°02,1208'	W084°02,1557'	Waypoint	I	1511,4	17/3/2017	15:00:17	
W	1434	N10°02,1187'	W084°02,1704'	Waypoint	I	1511,1	17/3/2017	15:00:40	
W	1435	N10°02,1188'	W084°02,1747'	Waypoint	I	1510,9	17/3/2017	15:00:48	
W	1436	N10°02,1192'	W084°02,1766'	Waypoint	I	1510,6	17/3/2017	15:00:56	
W	1437	N10°02,1186'	W084°02,1416'	Waypoint	I	1510,7	17/3/2017	15:02:03	
W	1438	N10°02,1137'	W084°02,1412'	Waypoint	I	1511,6	17/3/2017	15:02:15	
W	1439	N10°02,1035'	W084°02,1391'	Waypoint	I	1509,2	17/3/2017	15:02:36	
W	1440	N10°02,0918'	W084°02,1422'	Waypoint	I	1505,3	17/3/2017	15:02:54	
W	1441	N10°02,0845'	W084°02,1427'	Waypoint	I	1504,2	17/3/2017	15:03:10	
W	1442	N10°02,0729'	W084°02,1439'	Waypoint	I	1499,4	17/3/2017	15:03:35	
W	1443	N10°02,0694'	W084°02,1430'	Waypoint	I	1499,3	17/3/2017	15:03:43	
W	1444	N10°02,0701'	W084°02,1471'	Waypoint	I	1499,4	17/3/2017	15:03:57	
W	1445	N10°02,0702'	W084°02,1512'	Waypoint	I	1498,5	17/3/2017	15:04:08	
W	1446	N10°02,0719'	W084°02,1572'	Waypoint	I	1498,8	17/3/2017	15:04:21	
W	1447	N10°02,0742'	W084°02,1682'	Waypoint	I	1498,7	17/3/2017	15:04:40	
W	1448	N10°02,0760'	W084°02,1772'	Waypoint	I	1497,7	17/3/2017	15:04:53	
W	1449	N10°02,0772'	W084°02,1835'	Waypoint	I	1496,3	17/3/2017	15:05:03	
W	1450	N10°02,0777'	W084°02,1862'	Waypoint	I	1496,4	17/3/2017	15:05:09	
W	1451	N10°02,0863'	W084°02,1878'	Waypoint	I	1500,9	17/3/2017	15:05:44	
W	1452	N10°02,0962'	W084°02,1856'	Waypoint	I	1505,6	17/3/2017	15:06:04	
W	1453	N10°02,1001'	W084°02,1839'	Waypoint	I	1505,3	17/3/2017	15:06:15	
W	1454	N10°02,1032'	W084°02,1826'	Waypoint	I	1508,4	17/3/2017	15:06:24	
W	1455	N10°02,1076'	W084°02,1810'	Waypoint	I	1509,4	17/3/2017	15:06:38	
W	1456	N10°02,1114'	W084°02,1799'	Waypoint	I	1510,8	17/3/2017	15:06:46	
W	1457	N10°02,1132'	W084°02,1793'	Waypoint	I	1510,4	17/3/2017	15:06:51	
W	1458	N10°02,1151'	W084°02,1791'	Waypoint	I	1510,4	17/3/2017	15:06:55	
W	1459	N10°02,1219'	W084°02,2343'	Waypoint	I	1496,9	17/3/2017	15:45:38	INI CALLE
W	1460	N10°02,1231'	W084°02,2357'	Waypoint	I	1496,5	17/3/2017	15:47:54	INIICALLE

1933

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 41873---000

PROVINCIA: HEREDIA FINCA: 41873 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE MILPA
SITUADA EN EL DISTRITO 3-CONCEPCION CANTON 6-SAN ISIDRO DE LA PROVINCIA DE
HEREDIA

FINCA UBICADA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : TRINIDAD VENEGAS CALLE PUBLICA MEDIO

SUR : FERNANDO MADRIGAL

ESTE : JOSE CORTES

OESTE : AGRIPINA VARGAS

MIDE: SIETE MIL CINCO METROS CON VEINTISEIS DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:H-0651125-2000
IDENTIFICADOR PREDIAL:406030041873__

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE
LA PROVINCIA DE HEREDIA NÚMERO 41873 Y ADEMÁS PROVIENE DE 1293-250-007

VALOR FISCAL: 1,400,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: NOVENTA Y OCHO MIL SESENTA Y DOS DOLARES CON CUARENTA Y
SEIS CENTAVOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2016-00496948-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 14 DE SEPTIEMBRE DE 2016

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

PLAZO DE CONVALIDACION (RECTIFICACION DE MEDIDA)

CITAS: 482-03670-01-0003-001
AFECTA A FINCA: 4-00041873- -
INICIA EL: 20 DE NOVIEMBRE DE 2000
FINALIZA EL: 20 DE NOVIEMBRE DE 2003
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 18-Marzo-2017 a las
19.29.45 horas
Emitido el 18-03-2017 a las 19:31 horas

<https://www.rnpdigital.com/shopping/consultaDocumentos/RespConsultaNumeroFinc...> 18/03/2017