

AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	Dirección Recursos Materiales		214-21002021439000-2017-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		Proporción de Derechos	100%
				4-000-001021	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	10 - SAN CARLOS				
Distrito:	02 - FLORENCIA				
Localidad:	Ulima				
DIRECCIÓN EXACTA					
2,6 km Este 500 N de la entrada a Ulima					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	A-1580044-2012	1.276.479,00 m2			
Identificador Predial	21002021439000	1.276.479,00 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢124.207.445,01	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢124.207.445,01	
VALOR EN LETRAS: CIENTO VEINTICUATRO MILLONES DOSCIENTOS SIETE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO COLONES 01/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		36 meses	Liquidez del bien		Baja
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES					
no hay objeción técnica que impida recibir el bien en garantía					
Nombre del Perito					
Ing. Orlando Alfaro R					
Tipo de Profesional					
Ing. Agrónomo					
Número de registro		N° 6416	Emp.	12242	
Fecha inspección:		30 abril 2017	Fecha informe:		1 mayo 2017
Números telefónicos para contacto		8892-9382			
Correo electrónico / Dirección WEB		orlandoa12@hotmail.com			
Firma del Perito					
Identificación N°		2-624-661			

AVALÚO DEL TERRENO				214-21002021439000-2017-R	
ÁREA CULTIVADA					
Descripción	Área ha m2		Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢
toda la finca	127	6.479,00	Bueno	973.047,30	124.207.445,01
					0,00
					0,00
					0,00
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA					
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
TOTAL	127	6.479,00			124.207.445,01
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	16	Frente: 40,00 m Área: 2 ha
VALOR DEL TERRENO					
VALOR TOTAL			¢124.207.445,01		
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO					
LINDEROS ACTUALES					
NORTE Juan Felix Alfaro Cordero, Jhon hull, James			repastos y parte montaña		
SUR Riggioni Y Salazar S.A. Rigioni y Salazar,			repastos y parte montaña y entrada de servidumbre		
ESTE Finca la Tiburcia			repastos y parte montaña		
OESTE Riggioni Y Salazar S.A. Agro Quemar S.A.			repastos y parte montaña		
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05				PRECISIÓN	
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud
2	446.572		1.156.560		280
9	447.444		1.156.569		268
8	447.444		1.157.316		291
7	446.549		1.157.450		256
6	446.563		1.157.960		268
5	446.017		1.158.027		264
4	445.981		1.157.365		259
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES					
N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1	Finca de 82 hectareas de potreros y bosque en la zona de coopevega valor 165millones toda la finca	Oferta	8487-1771		01/05/2017
		Coordenadas	Este	472.467	Norte
2	finca de 63 hectareas planas, todos los servicios acceso asfalto para agricultura	Oferta	83127048- 83934228		01/05/2017
		Coordenadas	Este	443.108	Norte
3	finca de montaña 70 ha acceso complicado sin servicios toda de montaña en 60 millones	Oferta	Elida 83792778		01/05/2017
		Coordenadas	Este	469.636	Norte

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-21002021439000-2017-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino no clasificado		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Tierra		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	14,00 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	Facilidades mano de obra
Electricidad	NO		Transporte Público	NO	Clase social
Agua Potable	NO		Edificios Comerciales	NO	Densidad poblacional
Señal celular	NO		Recolección de basura	NO	Actividad del lugar
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	NO	agropecuaria
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS					
Cercanía a Zonas Protegidas	0,00 km		Precipitación promedio anual	2,500 mm	Zona de vida
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	0,80 km		Temperatura promedio	28 °C	Bosque Húmedo Tropical
Aprovechamiento del área de la finca	100,00%		Meses secos	4	
Cercas	alambre Malo		Brillo solar	6,00 horas	
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):					Regular
Cuerpo de agua cerca	Arroyo	Distancia	dentro del bien	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Ondulada	Pendiente	Desendente	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:	10YR4/2		Tipo de Suelo Ultisol		
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Séptima Clase				
Pedregosidad:	1 % Ligera		DRENAJES		
			Interno:	Natural Bien Drenado	
			Externo:	Sitio Normal-aporta igual que recibe	
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
01-may	los gravámenes presentes no afectan la propiedad, físicamente no se observan problemas. Importante indicar que la servidumbre así como la finca no están debidamente demarcadas, la servidumbre si esta debidamente inscrita				
OBSERVACIONES					
la propiedad visitada es una finca de Montaña en su totalidad, el acceso por servidumbre esta en regular estado, no se encuentra al momento de la visita problemas aparentes de invasión o precarismo, esta propiedad es unicamente apta para la conservación, no se puede tener otro uso para la misma ya que es completamente de montaña y su uso es restringido por ley. los servicios no llegan a esta finca y el servicio celular es muy mala señal o nula, el acceso esta siendo bloqueado por un porton de la compañía CARMICH por lo que vecinos permiten el ingreso sin embargo se recomienda normalizar esa situación pues la servidumbre esta debidamente inscrita sin embargo no se puede llegar hasta el punto de inicio por el porton que no permite el acceso, debiendo entrar por una propiedad colindante que me permitieron el ingreso. la servidumbre es un camino de ganado y hasta cierto punto luego son potreros no demarcados por la servidumbre por lo que hay que llevar bien los puntos GPS para poder ubicar de forma correcta la propiedad, el tránsito por el bien es complicado, y un tanto peligroso, en el pasado tenia senderos que aprovechaban propiedades vecinas sin embargo en la actualidad no se logran ubicar y la maleza y montaña presente es de forma total sobre el bien					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-21002021439000-2017-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
	-	-	-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!
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
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!
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
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!
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		Estado		Estado físico del bien (Actual)						
	Medida en metros, m2, o unidades		Factor Depre.		Factor de Depreciación						
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo		Factor Estado		Factor de Estado						
VRN	Valor de Reposición Nuevo		VNR		Valor Neto de Reposición						
VUT	Vida Útil Total estimada del bien		VUR		Vida Útil Remanente						
Edad	Edad del bien (años de construido)										
Método de depreciación utilizado:			Ross-Heidecke								
ESTADO											
										O	ÓPTIMO
										MB	MUY BUENO
										B	BUENO
										I	INTERMEDIO
										R	REGULAR
										D	DEFICIENTE
										M	MALO
										MM	MUY MALO
										DM	DEMOLICIÓN

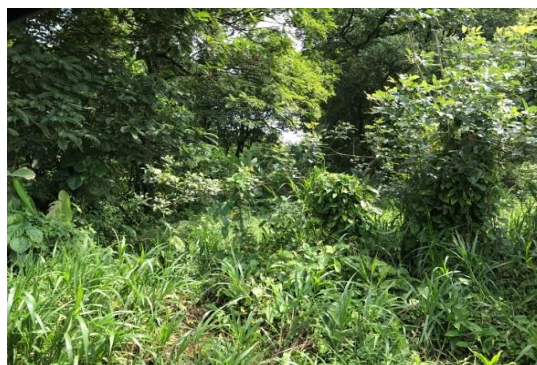
DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-21002021439000-2017-R	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente:		Uso predominante:	
Estado de la edificación:	Avance:	Presupuesto:	¢
Nombre del Profesional Responsable de la obra:			
Nombre del Desarrollador:			
Número de Contrato CFIA:	Número permiso construcción:		
Documentos de construcción adicionales:			
Propiedad utilizada por:	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	Entubado Conduit _____		
Entrepiso	Porcentaje _____		
Techos	Caja breaker _____		
Cubierta	Interruptor _____		
Cielos	Estado General _____		
Pisos	Gas LP _____ Ubicación _____		
Fachada			
Aposentos			
Baños	Estado Físico y Mantenimiento:		
Otros	Paredes _____	Cielos _____	
Red de agua caliente	Pisos _____	Cubierta _____	
Tanque captación de agua			
Fisuras		Apreciación visual de desplome	
Repellos _____	Paredes _____	Pisos _____	Cielos _____
Pisos _____			
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación:	Avance:		
DESCRIPCIÓN			
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
Equivalente al: 0,0% del monto del crédito destinado a construcción			
OBSERVACIONES			
No presenta			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21002021439000-2017-R

acceso a la servidumbre

servidumbre entre finca



Muestras de valor

1



2



3

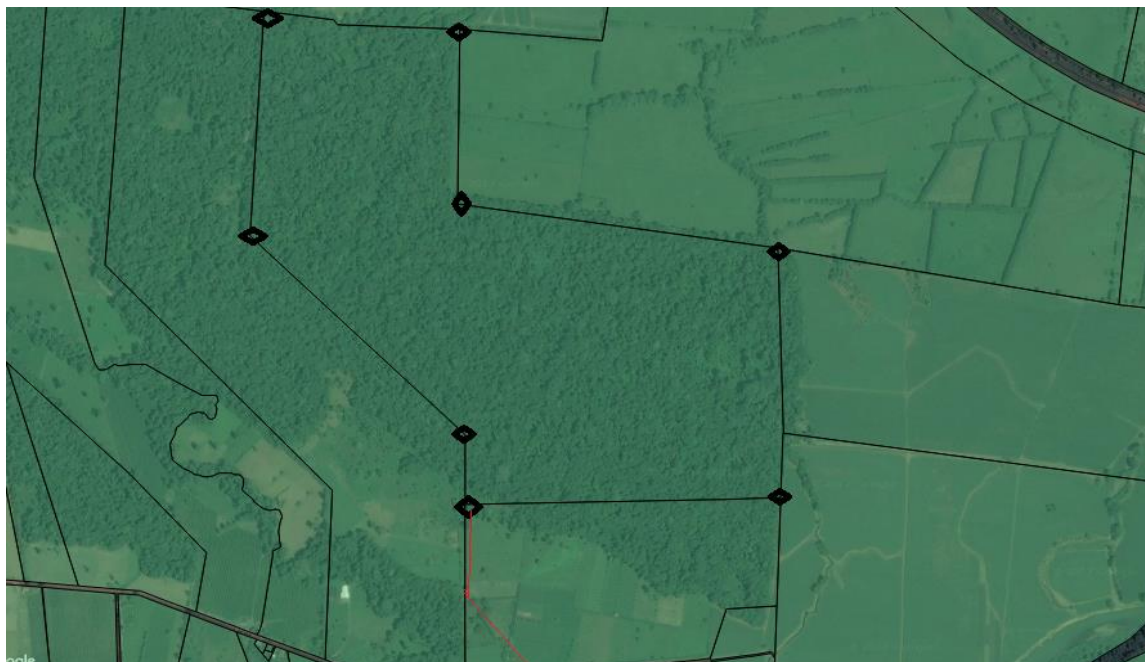


Ing. Orlando Alfaro

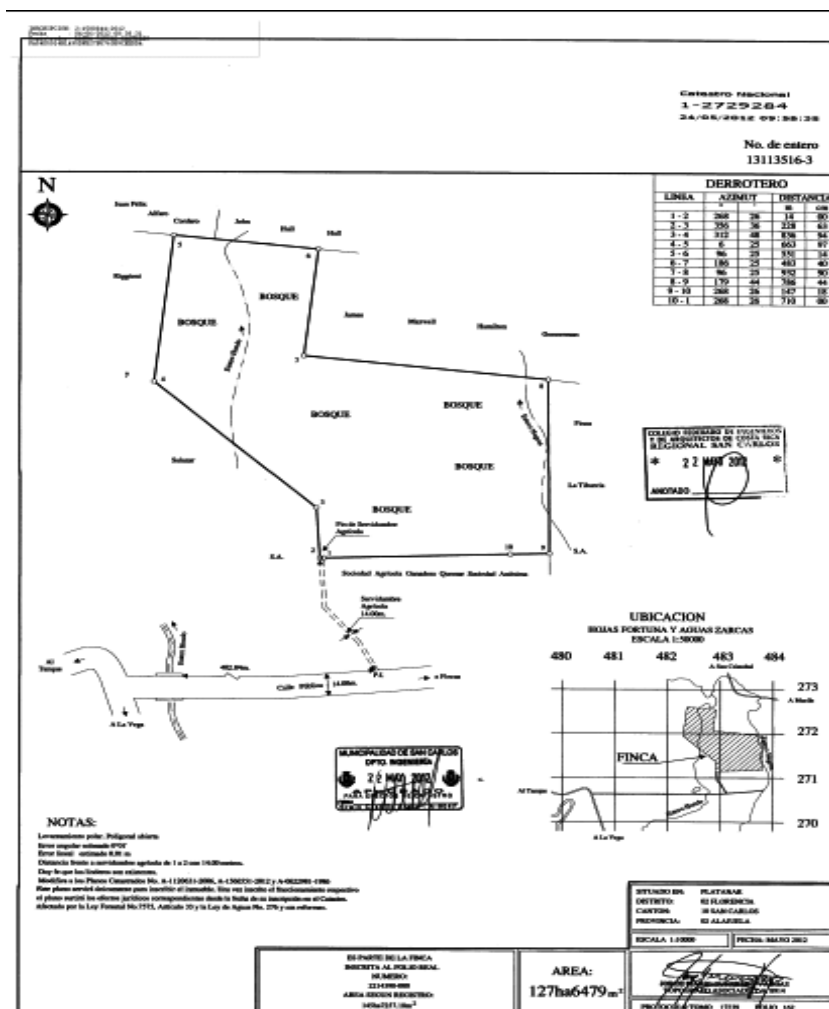


AVALÚO DEL TERRENO											
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR €/m2		201,22		2.884,00		85,71				0,00	
Clase social	4	4	1,0000	3	0,8059	4	1,0000		#####	1	0,3536
Tamaño	1.276.479,00	820.000,00	0,8641	635000	0,7942	700000	0,8202		#####	1	0,0097
Acceso	9	5	0,7723	3	0,6787	6	0,8238		0,5591	1	0,5964
Servicios	1	1	1,0000	16	0,6376	1	1,0000		1,0305	1	1,0000
Pendiente	25%	15%	0,8797	10%	0,8251	35%	1,1368		0,7258	1%	0,7352
Distancia Centro D	5	6	1,0388	2	0,8920	25	2,1426		0,8265	1	0,8586
Grado de Desarrol	4	6	1,5307	4	1,0000	4	1,0000		#####	1	0,2333
Vista	6	6	1,0000	6	1,0000	6	1,0000		#####	1	0,6988
nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000		1,0000	1	0,9512
Ubicación	8	5	0,9264	5	0,9264	5	0,9264		0,8155	1	0,8365
Zona	5	5	1,0000	4	0,8140	5	1,0000		#####	1	0,2268
Hidrología	3	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000		#####	1	0,7653
Capacidad de la tie	7	6	0,8647	4	0,5900	7	1,0000		#####	1	0,1597
Frente	14	160	0,5526	380	0,4476	60	0,7016		#####	1	1,9014
Factor de Homologación		0,4132		0,0406		1,0696		#¡DIV/0!		97,3047	
Valores Homologados		83,14		117,09		91,68				124.207.445,01	

Como vemos toda la propiedad esta en convertura boscosa



Plano



Registro

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 214390 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: SI HAY

NATURALEZA: TERRENO DE BOSQUE

SITUADA EN EL DISTRITO 2-FLORENCIA CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA

LINDEROS:

NORTE : JUAN FELIX ALFARO CORDERO, JOHN HULL HULL, JAMES MAXWELL GONNERMAN

SUR : RIGIONNI Y SALAZAR S.A. Y SOCIEDAD AGRICOLA GANADERA QUEMAR S.A

ESTE : FINCA LA TIBURCIO S.A

OESTE : RIGIONNI Y SALAZAR S.A, SOCIEDAD AGR. GAN. QUEMAR S.A

MIDE: UN MILLON DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS

PLANO:A-1580044-2012

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
NUMERO 214390 Y ADEMAS PROVIENE DE 214389 000

VALOR FISCAL: 344,836,561.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2016-00051087-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 26 DE ENERO DE 2016

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 353-06631-01-0901-001

FINCA REFERENCIA: 00214389 000

AFECTA A FINCA: 2-00214390- -

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

FINCA REFERENCIA: 00214389 000

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 574-01107-01-0016-001

SERVIDUMBRE AGRICOLA DE PASO

AFECTA A FINCA: 2-00214390- -

INICIA EL: 29 DE NOVIEMBRE DE 2007

LONGITUD: 493.00 METROS

ANCHO: 7.00 METROS

RUMBO: SUR A NORTE

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

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

2 440011-000 2 214390-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 30-Abril-2017 a las 14.43.37 horas

Emitido el 01-05-2017 a las 17:19 horas