

AVALÚO DE FINCA RURAL		INFORME DE AVALÚO
OFICINA	214	DIR. REC. MATERIALES
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		Proporción de Derechos Céd. Jurídica 4-000-001021 100%
NOMBRE DE EXDEUDOR (S)		
OSCAR EDUARDO JIMENEZ CHEVES		Céd. Identidad
UBICACIÓN DEL BIEN		
Provincia:	05 - GUANACASTE	
Cantón:	10 - LA CRUZ	
Distrito:	02 - SANTA CECILIA	
Localidad:	SANTA ELENA	
DIRECCIÓN EXACTA		
DE LA ENTRADA PRINCIPAL A LA IGLESIA CATÓLICA DE SANTA CECILIA, 130m AL NORTE, 85m AL OESTE, Y 3.3Km AL NORTE, FINCA A MANO IZQUIERDA.		
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA		
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	167.643.14 m ²	
Identificador Predial	167.643.14 m ²	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%
	0.00 m ²	Demásia NO
AVALÚO		
VALOR DEL TERRENO	₡52.863.671.88	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0.00	
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡52.863.671.88	
VALOR EN LETRAS:	CINCUENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS SETENTA Y UNO COLONES 88/100	
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial Local
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡0.00	
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA		SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	El terreno cuenta con las condiciones necesarias para ser objeto de garantía hipotecaria, por parte del Banco Nacional, ya que no se encuentran condiciones de peligro inminente para el inmueble a nivel de campo.	
Nombre del Perito	<u>JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ</u>	
Tipo de Profesional	Civil, Topografo, Agró.	
Número de registro	Ic. It-23704. Agro Af-462	Firma del Perito
Nombre de la empresa	Emp.	Identificación N° 02-0509-0951
Nombre y firma representante legal de la empresa		
Fecha inspección:	25 enero 2018	Fecha informe:
Números telefónicos para contacto	8729-6979	
Correo electrónico / Dirección WEB	Jhonaduarte@hotmail.com	

AVALÚO DEL TERRENO				214-51002013398700-2018-R							
ÁREA CULTIVADA											
Descripción	Área ha m2		Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢						
Area de tacotales.	16	7.643.00	Deficiente	3.153.348.00	52.863.671.88						
					0.00						
					0.00						
					0.00						
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA											
					0.00						
					0.00						
					0.00						
					0.00						
TOTAL	16	7.643.00			52.863.671.88						
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	11	Frente: 200.00 m	Área: 20Ha					
					Mejoras al terreno:	0.00					
VALOR DEL TERRENO											
VALOR TOTAL	¢52.863.671.88										
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO											
LINDEROS ACTUALES											
NORTE: PARCELA 86	TERRENO SIN CONSTRUCCIONES										
SUR: PARCELA 84	TERRENO SIN CONSTRUCCIONES										
ESTE: RIO MENA	TERRENO SIN CONSTRUCCIONES										
OESTE: CALLE PUBLICA	CALLE PÚBLICA										
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05				PRECISIÓN							
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud						
1	345.653		1.226.286		265						
16	345.465		1.226.417		265						
41	344.225		1.226.295		265						
46	344.229		1.226.199		265						
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción		Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta					
1: Terreno sin construir. Vendedor Edwin Vermudez. Terreno dedicado a ganadería. Características similares a la finca valorada.	Oferta		8871-3720		29/1/2018						
			Coordenadas	Este 404.241	Norte	1.226.774					
2: Terreno con construcciones. Dueño Gilberto. Terreno dedicado a ganadería. Características similares a la finca valorada.	Oferta		8508-7454 y 8570-6626		25/1/2018						
			Coordenadas	Este 345.779	Norte	1.227.456					
3: Terreno con construcciones. Terreno dedicado a ganadería. Características similares a la finca valorada. Dueño FERNANDEZ QUINTANILLA JOSE MARGARITO	Base de Datos		8457-7902 y 2677-8269		10/2/2017						
			Coordenadas	Este 345.534	Norte	1.227.047					

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-51002013398700-2018-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Calle local	Caño	NO Sistema Sanitario Ninguno
Material	Tierra	Cuneta	NO Alcantarillado pluvial NO
Ancho de vía	10.00 m	Cordón	NO
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA	
		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	NO Clase social Baja
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	NO Clase social zonas cercanas Baja
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ FRENTE Densidad poblacional Baja
Agua Potable	SÍ ASADA	Edificios Comerciales	NO Facilidades Mano de Obra Regular
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	NO Actividad del lugar
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	NO
Medidores instalados	Ninguno	Agricultura y ganadería	
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS			
Cercanía a Zonas Protegidas	2.60 km	Precipitación promedio anual	2.500 mm Zona de vida
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	4.00 km	Temperatura promedio	26 °C
Aprovechamiento del área de la finca	95%	Meses secos	3 Bosque Húmedo Tropical
Cercas	VIVAS	Brillo solar	5.00 horas
	Regular	Relieve	31 a 45 Mixto
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	Arroyo	Distancia	DENTRO DE FINCA Posibilidad de daños Bajo
Topografía	Quebrada	Pendiente	Desendente Riesgo deslizamiento Bajo
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de:	46.00%		
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO			
Clasificación por color:	7.5YR2/4	Tipo de Suelo Ultisol	
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Quinta Clase		
Pedregosidad:	2 % Ligera	DRENAJES	I interno: Natural Exterior: Sitio Normal-aporta igual que recibe
AFFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
29/1/2018	La propiedad presenta prohibiciones Artículo 16 Ley 7599 Citas: 520-18158-01-00165-001. Lo anterior no afecta que la propiedad sea tomada como garantía por el Banco Nacional de Costa Rica.		
OBSERVACIONES			

Se encuentra terreno sin construcciones valorables, en las cercanías del poblado de Santa Cecilia de La Cruz Guanacaste. Dentro de la finca se localiza una casa de madera en ruinas, esta no es tomada en cuenta para efectos del avalúo, únicamente de mención para efectos de transparencia de lo encontrado en campo.

Corresponde a una finca sin uso actual aparente, cubierta de tacotales de reciente formación. El ingreso se realiza por medio de calle pública de lastre en buenas condiciones, cuenta con disponibilidad de ser vicios públicos al frente.

La pendiente del inmueble da al sector oeste del terreno.

Según fotografías aéreas de la finca en cuestión, para el 2015 existían 5.3 ha de cubierta de bosques claramente identificables dentro de la finca, sin embargo, según visita realizada al día 25 de enero del presente año se encuentra que prácticamente toda la propiedad se encuentra en tacotales o cubierta vegetal de bosques en regeneración. Este punto es de vital importancia ya que puede causar un cambio en el uso del suelo de la propiedad, pasando de repastos a bosque, lo que disminuiría la deseabilidad del inmueble. Se recomienda realizar una limpieza general de malezas en potreros.

En cuanto a los linderos en campo, no son del todo localizables, principalmente en la sección suroeste del inmueble, sección que corresponde a bosque primario. Se recomienda realizar una demarcación de linderos en campo.

La localización de la propiedad valorada, se realiza por medio de GPS para topografía, hojas cartográficas y fotografía aérea de la zona.

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES								214-51002013398700-2018-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								
	-	-	-			#DIV/0!	#N/A	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/0!								
			-			#DIV/0!	#N/A	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/0!								
			-			#DIV/0!	#N/A	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/0!								
			-			#DIV/0!	#N/A	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/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								
			-			#DIV/0!	#N/A	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/0!								
			-			#DIV/0!	#N/A	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/0!								
			-			#DIV/0!	#N/A	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/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								
			-			#DIV/0!	#N/A	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/0!								
			-			#DIV/0!	#N/A	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/0!								
			-			#DIV/0!	#N/A	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/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 Medida en metros, m2, o unidades			Estado	Estado físico del bien (Actual)														
				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														
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 sísmico 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.																			

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		214-51002013398700-2018-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:	OSCAR EDUARDO JIMENEZ CHEVES		
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			
Otros			
Red de agua caliente			
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: Equivalente al: 0.0% del monto del crédito destinado a construcción
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
OBSERVACIONES			
NO POSEE CONSTRUCCIONES.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-51002013398700-2018-R

Propiedad valorada y su entorno.



Vista del frente de la propiedad y de la calle de ingreso.



Frente de propiedad.



Tacotales.

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1	2	3
Via telefónica.		



Tacotales.



Tacotales.



Tacotales.



Fotografía que demuestra la sistencia a la propiedad.

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 133987---000

**PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 133987 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY**

**NATURALEZA: PROYECTO SANTA ELENA PARCELA 85 PARA AGRICULTURA
SITUADA EN EL DISTRITO 2-SANTA CECILIA CANTON 10-LA CRUZ DE LA PROVINCIA DE
GUANACASTE
LINDEROS:**

NORTE : PARCELA 86
SUR : PARCELA 84
ESTE : RIO MENA
OESTE : CALLE PUBLICA

**MIDE: CIENTO SESENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES METROS CON CATORCE
DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:G-0652632-2000**

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
2-00215217 000 FOLIO REAL
5-00133987 001 FOLIO REAL
5-00133987 002 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 28,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTIOCHO MILLONES COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2017-00123615-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 17 DE MARZO DE 2017

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

PROHIBICIONES ARTICULO 16 LEY 7599
CITAS: 520-18158-01-0016-001
AFECTA A FINCA: 5-00133987- -
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

5-00133987 001 FOLIO REAL
5-00133987 002 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 28,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

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

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTIOCHO MILLONES COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2017-00123615-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 17 DE MARZO DE 2017

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

PROHIBICIONES ARTICULO 16 LEY 7599

CITAS: 520-18158-01-0016-001

AFFECTA A FINCA: 5-00133987- -

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS

CITAS: 520-18158-01-0021-001

AFFECTA A FINCA: 5-00133987- -

INICIA EL: 24 DE MAYO DE 2001

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

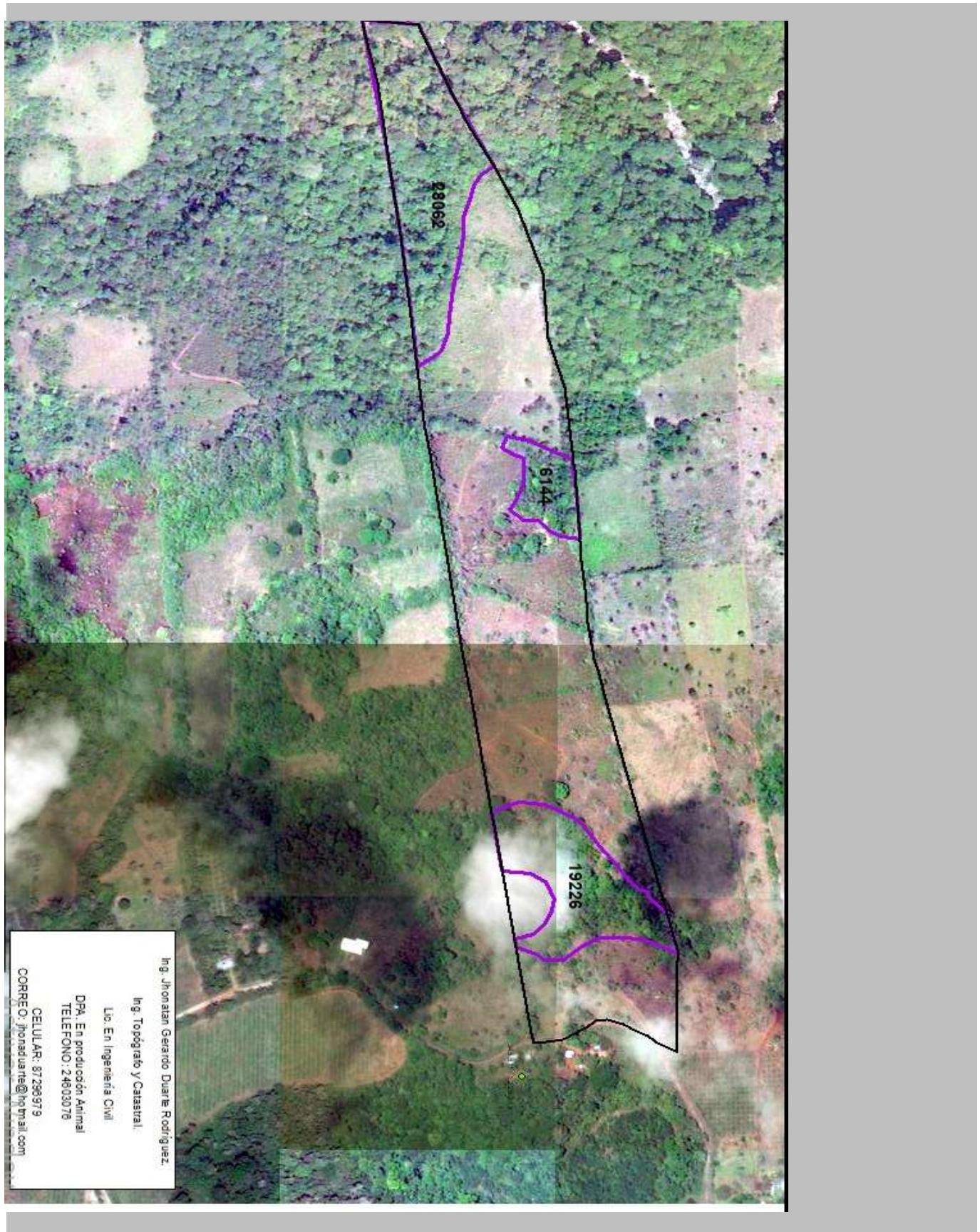
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 29-Enero-2018 a las 12:46.47 horas

Emitido el 29-01-2018 a las 12:47 horas

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)

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 descripta, 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.



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.

Fórmulas utilizadas en la elaboración del avalúo.

Tamaño: $=+(B6/C6)^{-0.33}$
 Nivel: $=EXP((0.05*B7)-(0.05*C7))$
 Frente: $=+(B8/C8)^{0.2435}$
 Pendiente: $=+EXP(1.282*(C9-B9))$
 Ubicación: $=+EXP(0.0255*(C10-B10))$
 Servicios: $=+EXP(-0.03*(C11-B11))$
 Tipo de vía: $=+EXP((C12-B12)*0.0646)$
 Zona: $=+(B13/C13)^{-0.922}$
 Distancia centro: $=+EXP(0.0381*(C14-B14))$
 Vista: $=+(B15/C15)^{-0.2}$
 Regularidad: $=+(B16/C16)^{-0.75}$

Cálculo del Valor Del Terreno por Método de Mercado

		1	factor	2	factor	3	factor	4
		₡270.00		₡500.00		₡472.50		
Factores	LOTE	Muestra	valor del factor	Muestra	valor del factor	Muestra	valor del factor	
Clase social	1	1	1	1	1	1	1	
Tamaño	167643	220000	1.076143184	200000	1.048803274	368369	1.236836707	
Acceso	5	5	1	5	1	1	0.772286256	
Servicios	11	11	1	11	1	1	1.349858808	
Pendiente	35%	30%	0.937911204	20%	0.825059314	20%	0.825059314	
Distancia Centro Desarr.	1	1	1	1	1	1	1	
Grado de Desarrollo	1	1	1	1	1	1	1	
Vista	1	1	1	1	1	1	1	
nivel	1	1	1	1	1	1	1	
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1	
Zona	5	5	1	5	1	5	1	
Hidrologia	4	4	1	4	1	4	1	
Capacidad de la tierra	6	5	0.842084822	5	0.842084822	5	0.842084822	
Frente	167.17	225	0.930213447	200	0.957278384	250	0.906652084	
Factor total homologado			0.790624441		0.697546714		0.81219571	
Valor total Homologado			213.468599		348.7733571		383.7624728	
Valor de la oferta zonal promedio por metro cuadrado			315.3348096					