

AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	DIR. REC. MATERIALES	214-51002013398700-2018-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%					
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 IGLECIA 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°	G-0652632-2000		167.643.14 m2		
Identificador Predial	51002013398700		167.643.14 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasía	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 JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ					
Tipo de Profesional		Civil, Topografo, Agró.	Firma del Perito		
Número de registro		Id. It-23704. Agro AF-462	Identificación N°		02-0509-0951
Nombre de la empresa					
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		25 enero 2018	Fecha informe:		29 enero 2018
Números telefónicos para contacto		8729-6979			
Correo electrónico / Dirección WEB		Jhonaduarte@hotmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO				214-51002013398700-2018-R			
ÁREA CULTIVADA							
Descripción	Área		Estado	Valor Unit.	Valor Total		
	ha	m2		¢ / ha	¢		
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	Frete:	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
Material	Tierra		Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial
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	
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	NO	Baja	
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ FRENTE	Clase social zonas cercanas	
Agua Potable	SÍ ASADA	Edificios Comerciales	NO	Baja	
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	NO	Densidad poblacional	
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	NO	Baja	
Medidores instalados	Ninguno		Facilidades Mano de Obra		Regular
			Actividad del lugar		
			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	Bosque Húmedo Tropical
Aprovechamiento del área de la finca	95%		Meses secos	3	
Cercas	VIVAS	Regular	Brillo solar	5.00 horas	
			Relieve	31 a 45	
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):				Bueno	
Cuerpo de agua cerca	Arroyo	Distancia	DENTRO DE FINCA	Posibilidad de daños	
Topografía	Quebrada	Pendiente	Desendente	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		
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Quinta Clase		Ultisol		
Pedregosidad:	2 % Ligera		DRENAJES		
			Interno: Natural		
			Externo: Sitio Normal-aporta igual que recibe		
AFECCIONES 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 se menciona 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	-	#DIV/0!	#DIV/0!
			-				#DIV/0!	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/0!
			-				#DIV/0!	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/0!
			-				#DIV/0!	#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	-	#DIV/0!	#DIV/0!
			-				#DIV/0!	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/0!
			-				#DIV/0!	#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	-	#DIV/0!	#DIV/0!
			-				#DIV/0!	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/0!
			-				#DIV/0!	#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)							
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo		Factor Depre.	Factor de Depreciación							
VRN	Valor de Reposición Nuevo		Factor Estado	Factor de Estado							
VUT	Valor de Reposición Nuevo		VNR	Valor Neto de Reposición							
VUR	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 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 LAS CONSTRUCCIONES		214-51002013398700-2018-R
CONSTRUCCIONES		
Tipo de construcción existente: Estado de la edificación: Nombre del Profesional Responsable de la obra: Nombre del Desarrollador: Número de Contrato CFIA: Documentos de construcción adicionales: Propiedad utilizada por: Vigencia del contrato de arrendamiento: Área construcción principal:	Uso predominante: Avance: Presupuesto: ¢ Número permiso construcción: Nombre OSCAR EDUARDO JIMENEZ CHEVES Porcentaje de cobertura: Año de construcción:	
DETALLE DE ELEMENTOS		
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: _____ Estructura Paredes Entrepiso Techos Cubierta Cielos Pisos Fachada Aposentos Baños Otros Red de agua caliente Tanque captación de agua Fisuras Repellos _____ Pisos _____	NÚMERO DE NIVELES: _____ <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> Sistema eléctrico: Entubado Conduit _____ Porcentaje _____ Caja breaker _____ Interruptor _____ Estado General _____ Gas LP _____ Ubicación _____ </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> Estado Físico y Mantenimiento: Paredes _____ Cielos _____ Pisos _____ Cubierta _____ </div> Apreciación visual de desplome Paredes _____ Pisos _____ Cielos _____	
OBRAS COMPLEMENTARIAS		
Estado de la edificación: _____ Avance: _____		
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN		
Etapas 1 2 3 4 5 6 7	% de avance 	Detalle de avance esperado <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> Se recomienda un primer giro para construcción: <div style="text-align: right;">Equivalente al: 0.0%</div> del monto del crédito destinado a construcción </div>
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
AFECTA 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
AFECTA 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](#)

INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO AGRARIO
278-266
SALUD - DESARROLLO
BOGOTÁ - COLOMBIA

INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO AGRARIO
El presente avalúo fue realizado por el Sr. Valderrama, J. J. el día 12 de Julio de 2000 en el municipio de San Carlos del departamento de Cundinamarca.
12 JUL 2000

DE OFICIO

OBJETO: Avalúo de la finca rural ubicada en el municipio de San Carlos, departamento de Cundinamarca, con el fin de determinar su valor de mercado para efectos de crédito.

UBICACIÓN: Finca rural ubicada en el municipio de San Carlos, departamento de Cundinamarca.


EXTENSIÓN: 100.00 Ha.

USO: Agricultura.

PROPIETARIO: Sr. J. J. Valderrama.

FECHA: 12 de Julio de 2000.

VALUADOR: J. J. Valderrama.



ITEM	DESCRIPCION	VALOR
1	Terreno	100.00
2	Edificios	10.00
3	Plantas	5.00
4	Animales	2.00
5	Equipo	1.00
6	Otros	0.00
TOTAL		118.00

INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO
DEPARTAMENTO DE
FORMACION DE AGROPECUARIOS JUVENES
CALLE 100 N. BOGOTÁ D.C.

PROPIETARIO: Sr. J. J. Valderrama

VALUADOR: J. J. Valderrama

FECHA: 12 de Julio de 2000

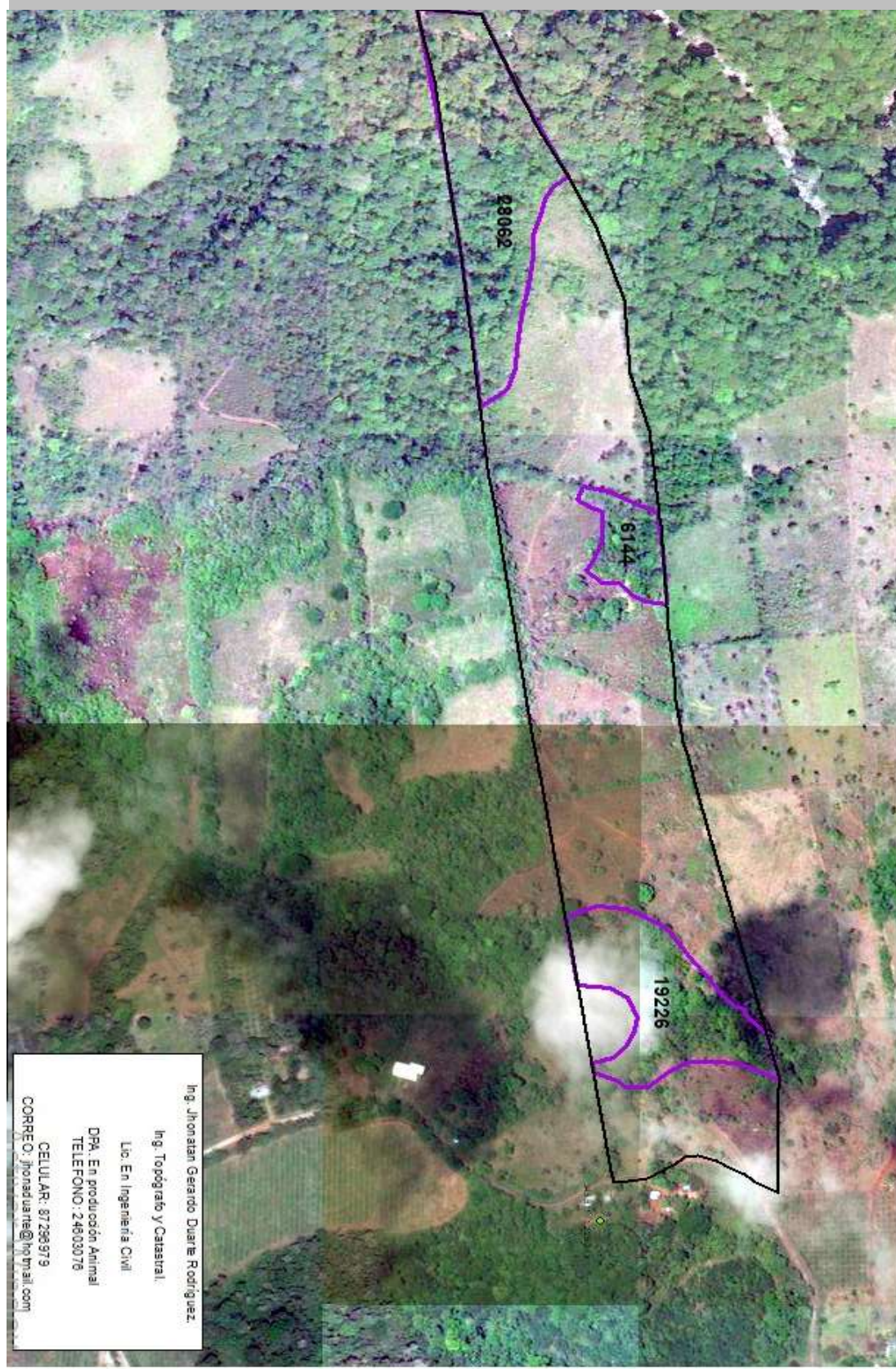
VALOR: 118.00

PROPIETARIO: Sr. J. J. Valderrama

VALUADOR: J. J. Valderrama

FECHA: 12 de Julio de 2000

VALOR: 118.00



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 Metodo 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					