

AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-50401009468300-2017-R	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ADMINISTRACIÓN DE BIENES			
		NOMBRE SOLICITANTE (S)			
		BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
PASOS	ALVAREZ	NOMBRE PROPIETARIO (S)		Proporción de Derechos	
		MIGUEL ANGEL		Céd. Jurídica 4-000-001021 100%	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	05 - GUANACASTE				
Cantón:	04 - BAGACES				
Distrito:	01 - BAGACES				
Localidad:	BAGATZI				
DIRECCIÓN EXACTA					
Parcela n° 110 del Asentamiento del proyecto rural llamado Bagatzi.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca			Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	G-0961252-1991		100.636,85 m2		
Identificador Predial	50401009468300		100.636,85 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO			¢70.848.342,40		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢0,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢70.848.342,40		
VALOR EN LETRAS:			SETENTA MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS COLONES 40/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:			24 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial	Zonal
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A			¢0,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			SÍ		
OBSERVACIONES GENERALES			Finca finca de topografía plana y regular, en repastos.		
Nombre del Perito			FREDDY ALVARENGA TINOCO		
Tipo de Profesional			ING. TOPÓGRAFO		
Número de registro			IT 17232	Emp. 12460	Firma del Perito
Nombre de la empresa			SST CONSULTORES		
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:			16 agosto 2017	Fecha informe:	16 agosto 2017
Números telefónicos para contacto			8867-3100 // 2642-1561 // 8320-2104		
Correo electrónico / Dirección WEB			info@sstconsultores.net // lalvarado@sstconsultores.net		



AVALÚO DEL TERRENO				214-50401009468300-2017-R		
ÁREA CULTIVADA						
Descripción	Área ha m ²		Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢	
LA FINCA	10	636,85	B	7.040.000,00	70.848.342,40	
					0,00	
					0,00	
					0,00	
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA						
					0,00	
					0,00	
					0,00	
					0,00	
TOTAL	10	636,85			70.848.342,40	
RECARGO POR SITUACIÓN						
Descripción	Área m ²		Valor unit ¢ / m ² del recargo		Valor del recargo ¢	
	0,00				0,00	
	0,00				0,00	
TOTAL	0,00				0,00	
Características Lote Tipo	Servicios 1	1	Servicios 2	5	Frente: 200,84 m Área: #####	
	Mejoras al terreno:				0,00	
VALOR DEL TERRENO						
VALOR TOTAL		¢70.848.342,40				
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO						
LINDEROS ACTUALES						
NORTE	PARCELA 109			FINCA SIMILAR		
SUR	PARCELA 111			FINCA SIMILAR		
ESTE	CALLE PUBLICA			ACCESO A LA PROPIEDAD		
OESTE	I.D.A.			FINCA SIMILAR		
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05						
				PRECISIÓN	3,00 m	
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud	
1	353.852		1.153.547		8	
2	353.714		1.153.405		8	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES						
N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Oferta de finca de 8 hectáreas con 200 metros de frente a calle de lastre, cuenta con servicios básicos. Precio ¢1000 por m ²	Oferta	Guillermo Alvarado 8673-3352			16/08/2017
		Coordenadas	Este		Norte	
2	Finca en el proyecto Bagatzi son idóneas para: agricultura. Precio ¢950 por m ²	Base de Datos	ISRAEL 8311-2936			15/06/2015
		Coordenadas	Este		Norte	
3	Finca en el proyecto Bagatzi son idóneas para: agricultura. Precio ¢950 por m ²	Base de Datos	ISRAEL 8311-2936			15/06/2015
		Coordenadas	Este		Norte	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-50401009468300-2017-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Calle local	Caño	NO	Sistema Sanitario	
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	NO	Internet por Cable	NO	Clase social	Media
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	NO a 0 m	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	NO	Transporte Público	NO a 0 m	Densidad poblacional	Baja
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	NO a 5000 m	Facilidades Mano de Obra	Regular
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	NO	Actividad del lugar	
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	NO a 4000 m	AGRICULTURA	
Medidores instalados					
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS					
Cercanía a Zonas Protegidas	0,10 km	Precipitación promedio anual	2.000 mm	Zona de vida	
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	0,00 km	Temperatura promedio	28 °C	Bosque Húmedo	
Aprovechamiento del área de la finca	0%	Meses secos	6	Premontano transición a Basal	
Cercas	No posee cercas	Brillo solar	7,00 horas		
		Relieve	2 %	Plano	
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:					
Cuerpo de agua cerca	Arroyo	Distancia	100,00 m	Possibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente		Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 19,00%					
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO					
Clasificación por color:	10Y 2/ R=50 G=50 B=633			Tipo de Suelo	
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Cuarta Clase			Vertisol	
Pedregosidad:	1 % Ligera	DRENAJES		Interno:	Artificial Mal Drenado
				Externo:	Sitio Normal-aporta igual que recibe
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY					
11/08/2017	RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS - CITAS: 427-18980-01-0221-001				
	DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA - CITAS: 800-352645-01-0001-001				
	PRACTICADO - CITAS: 800-379 308-01-0001-001				
	HIPOTECA - CITAS: 2011 -29612-01-0002-001				
	MONTO: CINCUENTA Y TRES MILLONES COLONES				
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY - ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY					
OBSERVACIONES					
Propiedad plana de forma regular situada en una zona dedicada a la agricultura, de baja densidad poblacional, actualmente la finca posee repastos, requiere de mantenimiento en su terreno. No se localizaron marcas frente a la calle de acceso y el terreno no tiene cercas delimitantes en sus linderos. En cuanto a su acceso se recomienda solo acceder con vehículos 4x4, esta zona está rodeada por canales de riego, la finca es ideal para ser cultivada. No se determinaron afectaciones físicas en campo que alteren el valor del bien.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-50401009468300-2017-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		214-50401009468300-2017-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:	Sistema eléctrico:	
Estructura		Entubado Conduit _____	
Paredes		Porcentaje _____	
Entrepiso		Caja breaker _____	
Techos		Interruptor _____	
Cubierta		Estado General _____	
Cielos		Gas LP _____ Ubicación _____	
Pisos			
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			
OBSERVACIONES			
No posee edificaciones.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50401009468300-2017-R



1. Perito en el sitio



2. Propiedad valorada



3. Propiedad valorada



4. Calle pública de acceso



5. Frente a la propiedad



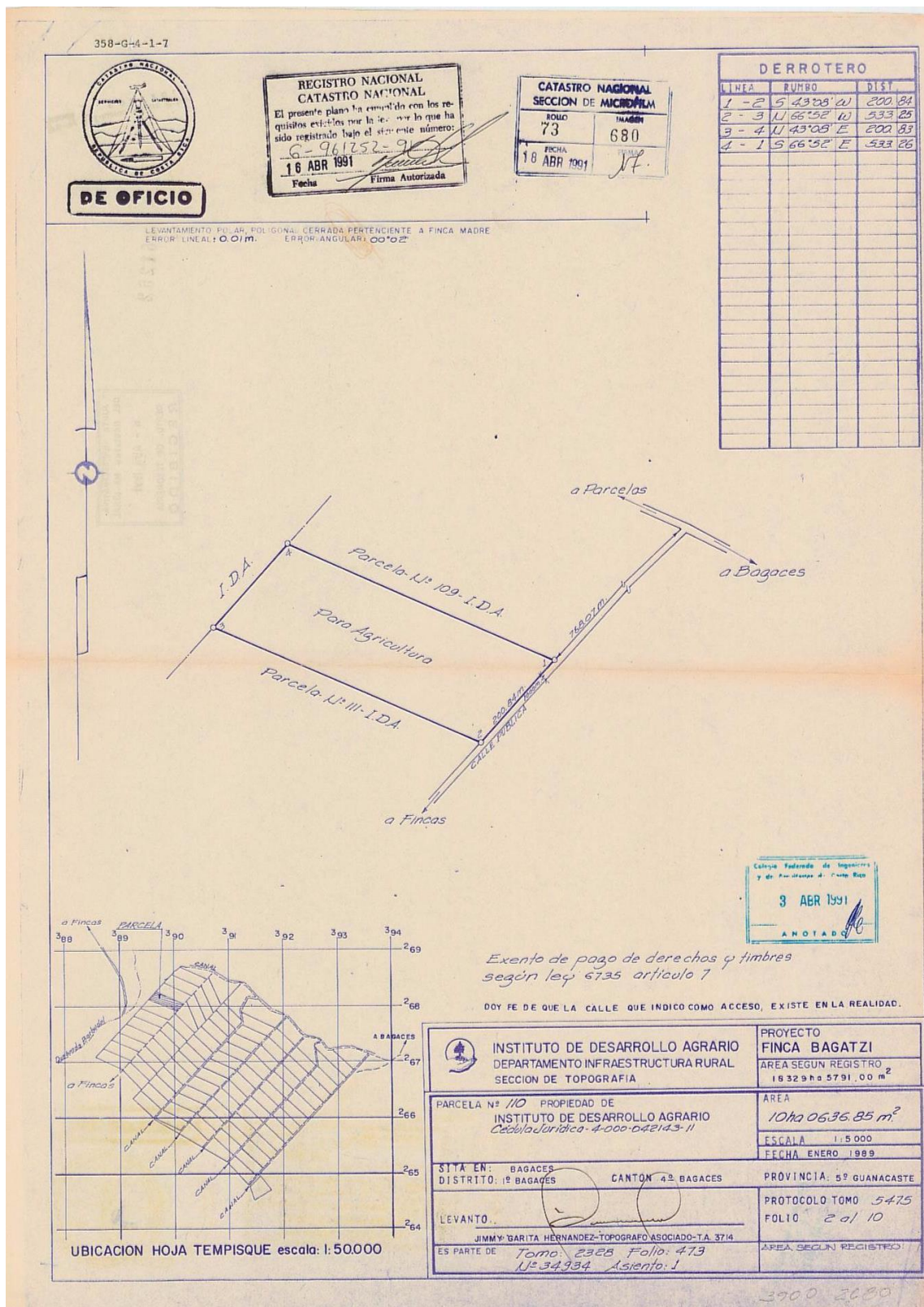
6. Lindero Suroeste.

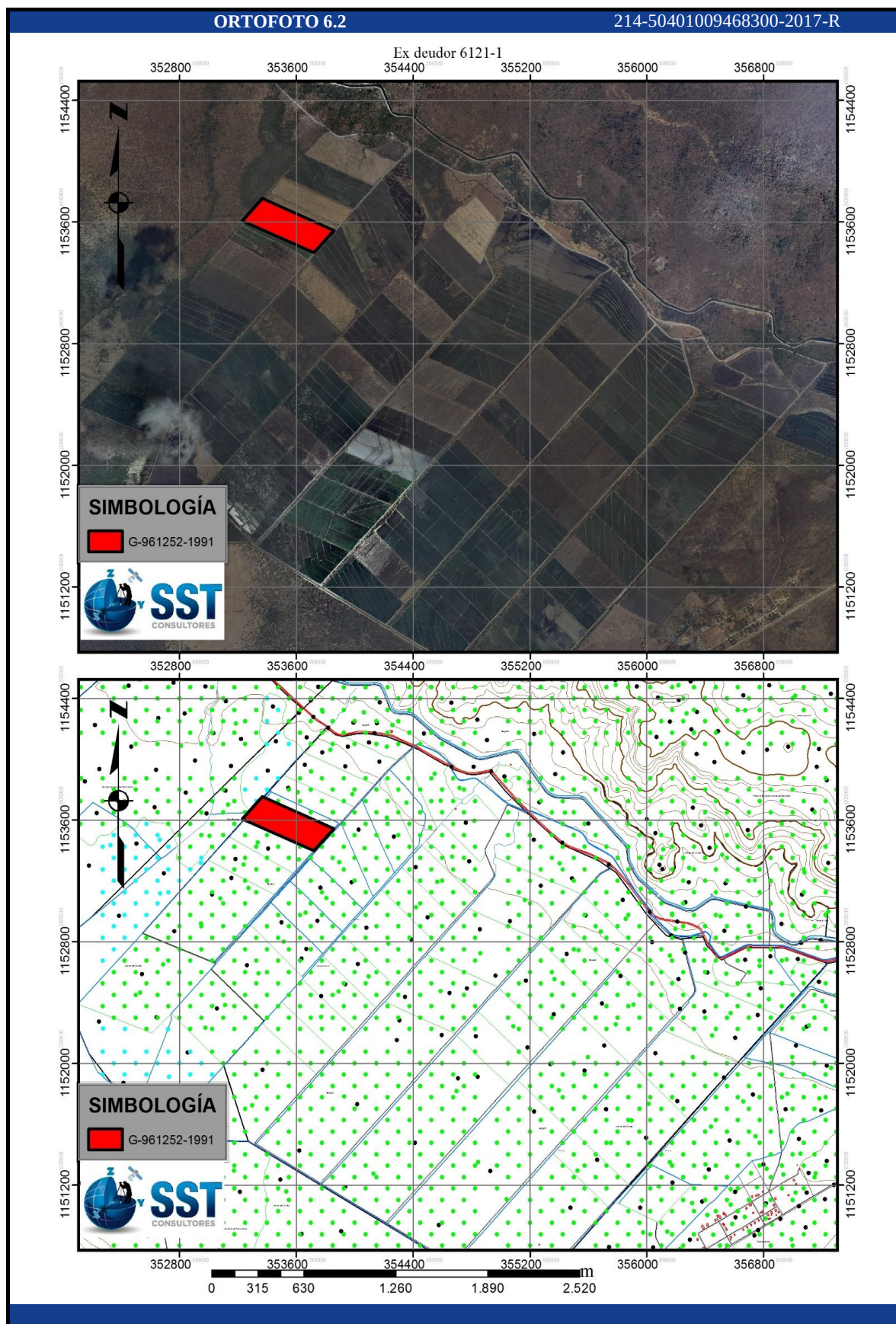
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1	2	3	4	5
				

PLANO 6.1

214-50401009468300-2017-R





ESTUDIO DE REGISTRO 6.3

214-50401009468300-2017-R

11/8/2017

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 94683---000**

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 94683 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA LA AGRICULTURA LOTE 110
SITUADA EN EL DISTRITO 1-BAGACES CANTON 4-BAGACES DE LA PROVINCIA DE
GUANACASTE
LINDEROS:

NORTE : PARCELA 109
SUR : PARCELA 111
ESTE : CALLE PUBLICA
OESTE : I.D.A.

MIDE: CIENTO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS METROS CON OCHENTA Y CINCO DECIMETROS
CUADRADOS
PLANO:G-0961252-1991

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
500058420A	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 48,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
MIGUEL ANGEL PASOS ALVAREZ
CEDULA IDENTIDAD 5-0187-0263
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA MILLONES DE COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2011-00029612-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 04 DE MARZO DE 2011
ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: SI HAY
DONACION
CITAS: 2014-206279-001
PRESENTADA A LAS 14:30 DEL DIA 28 DE JULIO DE 2014
OTORGADA A LAS 15:00 DEL DIA 24 DE JULIO DE 2014

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS
CITAS: 427-18980-01-0221-001

ESTUDIO DE REGISTRO 6.4

214-50401009468300-2017-R

11/8/2017

AECTA A FINCA: 5-00094683- -
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
CITAS: 800-352645-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 16-001180-1205-CJ
AECTA A FINCA: 5-00094683- -
INICIA EL: 25 DE AGOSTO DE 2016
FINALIZA EL: 25 DE AGOSTO DE 2026
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO
CITAS: 800-379308-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 16-004315-1204-CJ
AECTA A FINCA: 5-00094683- -
INICIA EL: 21 DE DICIEMBRE DE 2016
FINALIZA EL: 21 DE DICIEMBRE DE 2026
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
CITAS: 2011-29612-01-0002-001
MONTO: CINCUENTA Y TRES MILLONES COLONES
INTERESES: CORRIENTES LOS INDICADOS EN CADA SUBPRESTAMO
INICIA: 02 DE FEBRERO DE 2011
VENCE: 02 DE FEBRERO DE 2041
FORMA DE PAGO: HIPOTECA ABIERTA POR 30 AÑOS
RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO
RESPONDE POR: CINCUENTA Y TRES MILLONES COLONES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD
ACREEDOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEUDOR
MIGUEL ANGEL PASOS ALVAREZ
CEDULA IDENTIDAD 5-0187-0263
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HOMOLOGACIÓN 6.5

214-50401009468300-2017-R

MÉTODO COMPARATIVO DE VALORACIÓN RURAL.

PROGRAMA DE VALORACION RURAL								
Variables a utilizar	Fórmula a utilizar	Características finca a valorar	Características Comparable 1	Valor del factor	Características Comparable 2	Valor del factor	Características Comparable 3	Valor del factor
		(FSV)	(FC1)		(FC2)		(FC3)	
Valor/m			¢ 1.000		¢ 950		¢ 950	
Extensión (m)	$Fext\ c = (AFT/AFV)^{-33}$	100636,85	80000	0,93	89485,72	0,96	79598,31	0,93
Frente (m.)	$Ffc = Exp\ ((FFV-FFT) * 0,000125)$	200,84	220	1,00	120	1,01	100	1,01
Pendiente (%)	$Fpc = Exp\ ((PFT - PFV) * / 78)$	0	0	1,00	0	1,00	0	1,00
Tipo de vía (1-11)	$Ftvc = Exp\ ((VFV - VFT) * -0,0646)$	5	5	1,00	5	1,00	5	1,00
Servicios 2	$Fact\ Serv\ 2 = Exp((SLs-SLt) * 0,03)$	5	15	0,74	11	0,84	5	1,00
Hidrología	$Fhc = Exp\ ((HFV - HFT) * -0,175)$	2	2	1,00	2	1,00	2	1,00
Uso del Suelo	$Fusc = Exp((USFV-USFT) * -0,112)$	4	4	1,00	4	1,00	4	1,00
Valor Ajustado = $Vft\ (Fext\ c * Ffc * Fpc * Ftvc * Fs2c * Fhc * Fusc) =$				¢ 685,14		¢ 771,10		¢ 890,40
(Redondeado)				¢ 685,10		¢ 771,10		¢ 890,40

VALOR AJUSTADO DE LA FINCA..... ¢68.946.306

¢77.601.075

¢89.607.051

Comparable	1	2	3
Extensión (m)	0,93	0,96	0,93
Frente (m.)	1,00	1,01	1,01
Pendiente (%)	1,00	1,00	1,00
Tipo de vía (1-11)	1,00	1,00	1,00
Servicios (2)	0,74	0,84	1,00
Hidrología	1,00	1,00	1,00
Uso del Suelo	1,00	1,00	1,00
Factor Global	0,6851	0,8117	0,9373

Valor/m²Homogeneizado	¢ 685,14	771,10	890,40
Valor promedio/m²Homogeneizar	¢ 782,2137		
Ajuste por negociación 10%	703,9923		
Valor/m²Recomendado	¢ 704,0000		
Valor Total Homogeneizado	¢ ¢70.848.342,40		
Valor de Mercado Recomendado	¢ ¢70.848.342,40		

VALOR X HECTÁREA ¢7.040.000,00

HIDROLOGÍA

Estado	Clase
Excelente	1
Bueno	2
Normal	3
Regular	4
Malo	5

2 o + fuentes de agua
2 fuentes de agua
con 1 agua (río, cañería o pozo)
Agua parcial (pozo),no llueve + 5 meses en el año
No tiene depende de la lluvia