

AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO			
OFICINA		214		Dir.Recursos Materiales		214-30510024182300-2018-R	
PROPOSITO DEL AVALÚO				Actualización de avalúo			
NOMBRE SOLICITANTE (S)							
Banco	Nacional	Costa Rica	Céd. Identidad	4-000-0021			
Exdeudor 5613-1	Martín	Najera Avendaño	Céd. Identidad	ND			
NOMBRE PROPIETARIO (S)							Proporción de Derechos
Banco	Nacional	Costa Rica	Céd. Identidad	4-000-0021		100%	
UBICACIÓN DEL BIEN							
Provincia:	03 - CARTAGO						
Cantón:	05 - TURRIALBA						
Distrito:	10 - TRES EQUIS						
Localidad:	Barrio Las Palmera, 200 metros al sur de la entrada principal						
DIRECCIÓN EXACTA							
Barrio Las Palmera, 200 metros al sur de la entrada principal							
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA							
Inscripción de	la Finca			Según	el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	C-1699725-2013		2.673,00 m2				
Identificador Predial	30510024182300		2.673,00 m2				
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%		0,00 m2		Demasia	NO
AVALÚO							
VALOR DEL TERRENO				€21.384.000,00			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				€0,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN				€21.384.000,00			
VALOR EN LETRAS:	VEINTIUN MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL COLONES 00/100						
Tiempo estimado para la venta del bien:	9	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	Finca de forma irregular, de topografía plana y una pequeña parte ondulada, no tiene cultivo sembrado. Tiene el servicio de agua potable y el de electricidad al frente, pero no tiene los medidores respectivos, tiene señal de teléfono celular y cable de TV. Se llega a la misma por medio de calle pública de lastre en regular estado de conservación y mantenimiento . Se ubica en una zona que según un estudio de la Comisión Nacional de Emergencias tiene riesgos de fallamiento local (ver informe adjunto)						
Nombre del Perito	Ing	Oscar Bonilla					
Tipo de Profesional	Ingeniero Agrónomo			Firma del Perito			
Número de registro	IA 865	Emp.		Identificación N°	4-0107-0180		
Nombre de la empresa							
Nombre y firma representate legal de la empresa							
Fecha inspección:	1 junio 2018		Fecha informe:	2 junio 2018			
Números telefónicos para contacto			8867-4344 Oficina 2261-4885				
Correo electrónico / Dirección WEB			email: oscar.bonilla13@gmail.com				










AVALÚO DEL TERRENO					214-30510024182300-2018-R		
ÁREA CULTIVADA							
Descripción	Área		Estado	Valor Unit. ¢/ m2	Valor Total		
	ha	m2			¢/ m2		
Finca agrícola		2.673,00	BUENO	8.000,00	21.384.000,00		
					0,00		
					0,00		
					0,00		
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA							
					0,00		
					0,00		
					0,00		
					0,00		
TOTAL		2.673,00			21.384.000,00		
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	1	Frete:	24,45 m	Área: 2.673,00
Mejoras al terreno:						0,00	
VALOR DEL TERRENO							
VALOR TOTAL	¢21.384.000,00						
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO							
LINDEROS ACTUALES							
NORTE	Calle pública y Rita Rodriguez				Calle pública		
SUR	Rosalia Najera				Fincas		
ESTE	Calle pública y Alexander Núñez				Fincas		
OESTE	Federico Beita				Fincas		
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05						PRECISIÓN	3 metros
VÉRTICE	ESTE			NORTE			Altitud
4	547.180			1.100.542			712
1	547.203			1.100.540			710
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES							
N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Finca en colindancia este del inmueble valorado, plana, frente a calle pública de lastre, oferta a ¢ 12.000/m2	Oferta	84329387			01/06/2018	
		Coordenadas	Este	547.207	Norte	1.100.538	
2	Finca a 100 metros del teléfono público del Barrio San Martínde 3 XXX, plana, frente a calle pública de lastre, oferta a ¢ 8.000/m2	Oferta	Claudio Najera			01/06/2018	
		Coordenadas	Este	547.279	Norte	1.100.877	
3		Coordenadas	Este		Norte		
4		Coordenadas	Este		Norte		
5		Coordenadas	Este		Norte		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-30510024182300-2018-R			
VÍAS DE COMUNICACIÓN				ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Secundaria			Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Lastre mezclado grueso			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	SÍ			Clase social	Media
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ	a 1000 m	Clase social zonas cercanas	Media	
Electricidad	NO	Transporte Público	SÍ	a 200 m	Densidad poblacional	Baja	
Agua Potable	NO	Edificios Comerciales	SÍ	a 1000 m	Facilidades Mano de Obra	Buena	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	NO			Actividad del lugar	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales		a 1000 m	Agricultura de café y ganadería de carne y leche		
Medidores instalados							
No tiene medidores instalados pero puede acceder los servicios de agua y electricidad al frente							
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS							
Cercanía a Zonas Protegidas	0,000 km	Precipitación promedio anual	2.000 mm		Zona de vida		
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	1,00 km	Temperatura promedio	24 °C		Bosque muy Húmedo Tropical transición a Premontano		
		Meses secos	3				
Aprovechamiento del área de la finca	100%	Brillo solar	8,00 horas				
Cercas	Si tiene	Buena	Relieve	4 a 8%	Cóncavo		
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:						Buena	
Cuerpo de agua cerca ro (específico	Distancia			Posibilidad de daños	Ninguno		
Topografía	Ondulada	Pendiente	Ascendente		Riesgo deslizamiento	Bajo	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA							
La zona presenta un grado de urbanización estimado de:				22,20%			
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO							
Clasificación por color:	Café oscuro			Tipo de Suelo	Inceptisol		
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Segunda Clase						
Pedregosidad:	10% Pedregoso	DRENAJES	Interno:	Natural	Regularmente Drenado		
			Externo:	Sitio Normal-aporta igual que recibe			
AFECTACIONES DEL BIEN							
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES						
30/05/2018	Servidumbre trasladada						
OBSERVACIONES							
Finca de topografía plana ondulada, no tiene cultivo ni edificaciones. Tiene sembrados algunos arboles de pejíballe, cas y maderables como laurel, localizada en zona de mediana plusvalía y deseabilidad . Se aprecian algunos afloramientos rocosos. Cuenta con cercas de 3 hilos de alambres de púas sobre poste concreto y vivos en todo el inmueble. Se encuentra en una zona riesgo por la presencia de fallas según estudio de la CNE (adjunto)							

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-30510024182300-2018-R		
CONSTRUCCIONES: No tiene											
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		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								

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 sismo 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				214-30510024182300-2018-R			
CONSTRUCCIONES: No tiene							
Tipo de construcción existente:	Cuadra y galerón			Uso predominante:			
Estado de la edificación:	Existente	Avance:		Presupuesto:	¢		
Nombre del Profesional Responsable de la obra:				Número permiso construcción:			
Nombre del Desarrollador:							
Número de Contrato CFIA:							
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							
Entrepiso				Entubado Conduit			
Cerchas				Porcentaje			
Cubierta				Caja breaker			
Cielos				Interruptor			
Pisos				Estado General			
Fachada							
Aposentos				Gas LP	Ubicación		
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				Equivalente al: 0,0%			
2				del monto del crédito destinado a construcción			
3							
4							
5							
6							
7							
OBSERVACIONES							
No tiene construcciones							

ANEXO FOTOGRAFICO			214-30510024182300-2018-R
			
Imagen 1: Camino de acceso	Imagen 2: Perito frente a finca	Imagen 3: Vista de la finca y casa vecina	
			
Imagen 4: Vista de la finca	Imagen 5: Vista de la finca	Imagen 6: Vista de la finca	
			
Imagen 7: Vista de la finca y casa vecina	Imagen 8: Punto 1 del plano catastrado	Imagen 9: Frente de la finca y punto 4	
Imagen 10: S	Imagen 11:	Imagen 12:	
Imagen 13:	Imagen 14:	Imagen 15:	

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



Comparable 1

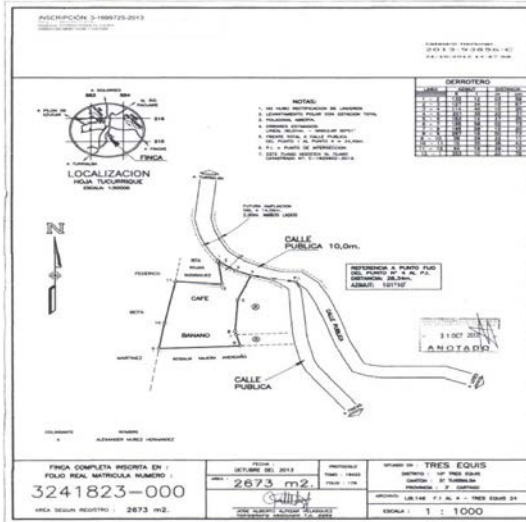
Comparable 2

comparable 4

Comparable 4

Comparable 5

PLANO DE FINCA



REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 241823-000

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 241823 DUPLICADO; HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: SI HAY

NATURALEZA: TERRENO DE CAFE
SITUADA EN EL DISTRITO 10-TRES EQUIS CANTON 5-TURRIALBA DE LA PROVINCIA DE CARTAGO

LINDEROS:
NORTE: CALLE UBICA Y RITA ROJAS RODRIGUEZ EN PARTE
SUR: ROSALIA NAJERA AVENDAÑO
ESTE: CALLE PUBLICA Y ALEXANDER NUÑEZ HERNANDEZ
OESTE: FEDERICO BEITA MARTINEZ

MIDE: DOS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS
PLANO: C-1699725-2013

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
3-00229881 005 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 15,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACION O PRECIO: CATORCE MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS TRES COLONES CON CUARENTA Y CINCO CENTIMOS
DUÑO DEL DOMINIO
PRESENTACION: 2016-00558928-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 25 DE AGOSTO DE 2016

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 302-03899-01-0901-001
FINCA REFERENCIA 300085112 000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usado se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 30-Mayo-2018 a las 13:33:44 horas

DIRECCION GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y COMPRAS
Unidad de Soporte Técnico

BANCO NACIONAL

FORMULARIO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE BIENES TEMPORALES DEL BNCR

Este formulario registra los siguientes datos relacionados a los servicios públicos de agua potable y electricidad de los usuarios empadronados del Distrito Turrialba de Costa Rica

Servicio de agua potable

¿Paga servicios de agua potable? No Sí

Por favor de que sea un usuario más reciente, desde cualquier número de teléfono/móvil/WhatsApp/Telegram/Signal/Zoom de la casa más cercana, y el proveedor más cercano a la propiedad.

Nombre del proveedor del servicio: ASABE

Primeros seis dígitos del proveedor: _____

Número de abono/móvil/WhatsApp/Telegram/Signal/Zoom del servicio: _____

Nombre del abonado: _____

Observaciones: _____

Servicio eléctrico

¿Paga servicios eléctricos? No Sí

Por favor de que sea un usuario más reciente, desde cualquier número de teléfono/móvil/WhatsApp/Telegram/Signal/Zoom de la casa más cercana, y el proveedor más cercano a la propiedad.

Nombre del proveedor del servicio: ICE

Primeros seis dígitos del proveedor: _____

Número de abono/móvil/WhatsApp/Telegram/Signal/Zoom del servicio: _____

Nombre del abonado: _____

Observaciones: _____

DETERMINACION DEL VALOR UNITARIO DE LA FINCA VALORADA

Cuadro de Homologación utilizando la hoja de cálculo Microsoft Excel

	Finca a valorar	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	
Area (M2)	2673	1230	2100			
Frente (m)	24,45	15	31			27,43
% de Pendiente	5	5	5			22,71
Tipo de vía	4	4	4			165,08
Servicios	1	1	11			45,64
Clase de Suelo	4	4	4			14,15
Hidrología	2	2	2			14,28
Negociación	1	0,9	0,9			32,94
						92,58
a) Valor (€/m2)		€ 12.000,00	€ 9.000,00			60,9
						45,5
b) Factor comparativo resultante		0,8020315	0,642512582			108,38
						34,73
c) Valor homologado (a x b)		€ 9.624,38	€ 5.782,61			16,56
Valor homologado promedio (€/m2)	€ 7.703,50					680,88
Desviación estándar	€ 2.716,54					
Desviación estándar (%)	35%					
Valor recomendado (€/m2)	€ 8.000,00					

1) COMPARABLE 1: EN COLINDANCIA AL OESTE DEL INMUEBLE

2) COMPARABLE 2:A 100 METROS DEL TELEFONO PÚBLICO DE SAN MARTIN