

AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	Dirección Recursos Materiales		214-60804011527600-2018-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 4-000-001021	Proporción de Derechos 100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	06 - PUNTARENAS				
Cantón:	08 - COTO BRUS				
Distrito:	04 - LIMONCITO				
Localidad:	Sabanillas				
DIRECCIÓN EXACTA					
Del Colegio de Sabanillas, 750 metros Sur, camino a San Vito					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	P-598866-1999		4.481,91 m2		
Identificador Predial	60804011527600		4.481,91 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢4.616.100,07	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢4.616.100,07	
VALOR EN LETRAS: CUATRO MILLONES SEISCIENTOS DIECISEIS MIL CIEN COLONES 07/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		24 meses	Liquidez del bien		Media Baja
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SI					
OBSERVACIONES GENERALES		AVALUO PARA BIENES TEMPORALES			
Nombre del Perito German Barrantes Elizondo					
Tipo de Profesional		Ing. Agro.	Firma del Perito		
Número de registro		CIA,3015	Emp.	Identificación N°	1-0555-0584
Nombre de la empresa					
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		20 febrero 2018	Fecha informe:		21 febrero 2018
Números telefónicos para contacto		8705-1025 y 2771-0274			
Correo electrónico / Dirección WEB		german.barrantes@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO				214-60804011527600-2018-R	
ÁREA CULTIVADA					
Descripción	Área ha m2	Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢	
				0,00	
				0,00	
				0,00	
				0,00	
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA					
sin cultivos	4.450,00	b	10.358.917,00	4.609.718,07	
zona protección	31,91	b	2.000.000,00	6.382,00	
				0,00	
				0,00	
TOTAL	0	4.481,91		4.616.100,07	
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	Servicios 2	Frente:	Área:	
			Mejoras al terreno:	0,00	
VALOR DEL TERRENO					
VALOR TOTAL			¢4.616.100,07		
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO					
LINDEROS ACTUALES					
NORTE lotes 1-124 y 1-126			potreros y casa habitación		
SUR lote 1-123			potrero		
ESTE quebrada			quebrada		
OESTE calle pública y lote 1-124			calle pública y lote con casa		
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05					
				PRECISIÓN	3,00 m
VÉRTICE	ESTE	NORTE		Altitud	
7	603.958,2365	980.273,3651		858	
9	603.976,1236	980.233,2341		861	
4	604.016,1236	980.258,3215		857	
1	604.119,1653	980.329,2451		830	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES					
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1	Santa Cecilia de Limoncito, 11 has 1821 m2	Base de Datos	8850-3026		07/08/2015
		Coordenadas	Este	600.758,2364	Norte
2	Santa Cecilia de Limoncito, 11 has	Oferta	8381-3737		24/07/2016
		Coordenadas	Este	601.957,3126	Norte
3	las Vegas de Limoncito	Base de Datos	8661-8269		24/07/2016
		Coordenadas	Este	599.757,3416	Norte
4					
		Coordenadas	Este		Norte
5					
		Coordenadas	Este		Norte

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 LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-60804011527600-2018-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Secundaria		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	30,00 m		Alcantarillado pluvial	NO	
Acera	NO		Cordón	NO	
			ACCESO A LA FINCA		
			Calle pública		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ ICE		Internet por Cable	NO	
Alumbrado	SÍ ICE		Jardines y Parques	SÍ a 500 m	
Electricidad	SÍ ICE		Transporte Público	SÍ a 15 m	
Agua Potable	SÍ asada		Edificios Comerciales	SÍ a 500 m	
Señal celular	SÍ ICE		Recolección de basura	SÍ	
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	SÍ a 500 m	
Medidores instalados	no tiene servicio agua potable ni electricidad		agrícola y pecuaria		
CLASE SOCIAL					
baja					
CLASE SOCIAL ZONAS CERCANAS					
baja					
DENSIDAD POBLACIONAL					
Baja					
ACTIVIDAD DEL LUGAR					
agrícola y pecuaria					
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS					
Cercanía a Zonas Protegidas	50,00 km		Precipitación promedio anual	2.200 mm	
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	2,00 km		Temperatura promedio	32 °C	
Aprovechamiento del área de la finca	100%		Meses secos	5	
Cercas	postería muerta Malo		Brillo solar	8,00 horas	
			Relieve	15 %	
				Cóncono	
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):				Bueno	
Cuerpo de agua cerca	Arroyo		Distancia	15,00 m	
Topografía	Ondulada		Pendiente	Desendente	
				Posibilidad de daños	
				Ninguno	
				Riesgo deslizamiento	
				Ninguno	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 73,00%					
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO					
Clasificación por color:	5G		Tipo de Suelo		
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Tercera Clase		Inceptisol		
Pedregosidad:	0 % Nula				
			DRENAJES		
			Interno: Natural Bien Drenado		
			Externo: Sitio Normal-aporta igual que recibe		
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO					
19/02/2018					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
prohibiciones Ley 7599 Art 16					
OBSERVACIONES					
afectada Ley 77575 Art 33, Ley 276 y sus reformas, Ley 7599 Art 16 viene de la Ley 276 y sus reformas, todas con respecto al asunto de conservación de cuerpos de agua, el cual se respeta en esta propiedad.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-60804011527600-2018-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		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								
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.											

O	ÓPTIMO
MB	MUY BUENO
B	BUENO
I	INTERMEDIO
R	REGULAR
D	DEFICIENTE
M	MALO
MM	MUY MALO
DM	DEMOLICIÓN

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-60804011527600-2018-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:	Uso predominante: Avance: Presupuesto: ¢ Número permiso construcción: 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: _____ Estructura Paredes Entrepiso Techos Cubierta Cielos Pisos Fachada Aposentos Baños Otros Red de agua caliente Tanque captación de agua	NÚMERO DE NIVELES: _____ Sistema eléctrico: Entubado Conduit _____ Porcentaje _____ Caja breaker _____ Interruptor _____ Estado General _____ Gas LP _____ Ubicación _____ Estado Físico y Mantenimiento: Paredes _____ Cielos _____ Pisos _____ Cubierta _____	
APRECIACIÓN VISUAL DE DESPLOME		
Fisuras Repellos _____ Pisos _____	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
Se recomienda un primer giro para construcción: _____ Equivalente al: 0,0% del monto del crédito destinado a construcción		
OBSERVACIONES		
no se tienen construcciones en esta propiedad.		

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60804011527600-2018-R



calle principal rumbo a Sabanillas



de frente al lote en estudio



el perito frente al terreno en estudio



terreno sin asistir, maleza alta


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1	2	3	4	5
				

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.

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 115276--000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 115276 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: PROYECTO COTO BRUS , LOTE 1-141 , TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 4-LIMONCITO CANTON 8-COTO BRUS DE LA PROVINCIA DE
PUNTARENAS

LINDEROS:

NORTE : LOTES 1-124 Y -1-126

SUR : LOTE 1-123

ESTE : QUEBRADA

OESTE : CALLE PUBLICA Y LOTE 1-124

MIDE: CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN METROS CON NOVENTA Y UN DECIMETROS
CUADRADOS

PLANO:P-0598866-1999

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN

6-00018777 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 10,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: DOS MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2016-00038824-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 18 DE ENERO DE 2016

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

PROHIBICIONES ARTICULO 16 LEY 7599

CITAS: 477-12677-01-0127-001

AFECTA A FINCA: 6-00115276--

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS

<https://www.mpdigital.com/shopping/consultaDocumentos/RespConsultaNumeroFinca.js...> 19/02/2018

CITAS: 477-12677-01-0217-001

AFECTA A FINCA: 6-00115276- -

INICIA EL: 11 DE MAYO DE 2000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 19-Febrero-2018 a las 15.39.48 horas

Emitido el 19-02-2018 a las 15:40 horas

<https://www.rnpdigital.com/shopping/consultaDocumentos/RespConsultaNumeroFinca.js...> 19/02/2018

Tabla de Homologación Terrenos Rurales

Referencia	ubicación	Precio de la Muestra	Superficie	Precio Unitario		Factores de Ajuste							Valor Unitario
Numero			has	€/ha	Factor de Comercialización	acceso	fertilidad	topografía	cercanía	Cultivada	Superficie	Factor	€/ha
1	santa cecilia	55.960.775,00	11,1821	5.004.496,02	1,30	1,00	1,00	0,70	1,00	1,00	2,7048	2,46	12.317.906,37
2	santa cecilia	59.994.000,00	11,0000	5.454.000,00	1,30	1,00	1,00	0,70	1,00	1,00	2,6902	2,45	13.351.839,23
3	las vegas	13.194.516,82	1,50005	8.796.027,89	0,90	0,70	1,00	1,00	0,70	1,00	1,39	0,61	5.407.005,42
													-
													-
													-
Sujeto	sabanillas	-	0,4482	-								0,00	-
						Valor unitario promedio en €/ha							10.358.917,00
						Area del Terreno sujeto: en Ha							0,448191
						VALOR DEL TERRENO HOMOLOGADO							4.642.773,37

Factores Comparables	
Mucho mejor	1,3
Mejor	1,2
Algo Mejor	1,1
Igual	1
Algo peor	0,9
Peor	0,8
Mucho Peor	0,7

CUANDO EL FACTOR DE AJUSTE ES MENOR A LA UNIDAD = EL COMPARABLE ES MEJOR QUE EL BIEN EN ESTUDIO

FORMULARIO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE BIENES TEMPORALES
DEL BNCR

Por favor ingresar los siguientes datos referentes a los servicios públicos de agua potable y electricidad de los bienes temporales del Banco Nacional de Costa Rica.

Servicio de agua potable

Posee servicio activo: Sí ☐ No ☒

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. _____

Nombre del proveedor del servicio: Asado Limonado

Número telefónico del proveedor: 2537-9479

Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: 616

Nombre del abonado: Olga Vargas

Observaciones: _____

Servicio eléctrico

Posee servicio eléctrico activo: Sí ☐ No ☒

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. _____

Nombre del proveedor del servicio: ICE

Número telefónico del proveedor: 2002-9100

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: 402350

Nombre del abonado: Olga Vargas

Observaciones: _____