

AVALÚO DE FINCA RURAL		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	DIREC. RECURSOS MATERIALES	214-50307014013900-2018-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:	05 - GUANACASTE		
Cantón:	03 - SANTA CRUZ		
Distrito:	07 - DIRIA		
Localidad:	DIRIA		
DIRECCIÓN EXACTA			
1KM OESTE, 700M NORTE DEL CRUCE SOBRE CARRETERA 21 Y CAMINO A DIRIA.			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca			Según el Registro y el Plano
Plano de catastro N°	G-734786--2001		35.450,04 m2
Identificador Predial	50307014013900		35.450,04 m2
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2 Demasía NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO			¢28.407.190,75
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢0,00
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢28.407.190,75
VALOR EN LETRAS: VEINTIOCHO MILLONES CUATROCIENTOS SIETE MIL CIENTO NOVENTA COLONES 75/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial	Nacional
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢0,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES	"El terreno se valora por vía valor de mercado y las edificaciones se valoran por vía valor de reposición. Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo. Las afirmaciones y consideraciones aquí expresadas constituyen nuestra opinión profesional, que podría no ser compartida por las autoridades administrativas, judiciales o por otras personas."		
Nombre del Perito	<u>Abner Manuel Rockbrand Campos</u>		
Tipo de Profesional	<u>Ing. Agrónomo</u>		Firma del Perito
Número de registro	<u>N° 7168</u>	Emp. _____	Identificación N° <u>113240177</u>
Nombre de la empresa	<u>Abner Manuel Rockbrand Campos</u>		
Nombre y firma representate legal de la empresa	<u>Abner Manuel Rockbrand Campos</u>		
Fecha inspección:	<u>4 abril 2018</u>	Fecha informe:	<u>5 abril 2018</u>
Números telefónicos para contacto	<u>83098016/26651071</u>		
Correo electrónico / Dirección WEB	<u>rockbrand7@hotmail.com</u>		

AVALÚO DEL TERRENO				214-50307014013900-2018-R	
ÁREA CULTIVADA					
Descripción	Área		Estado	Valor Unit.	Valor Total
	ha	m2		¢ / ha	¢
Terraza	0	1.000,00	B	19.220.000,00	1.922.000,00
					0,00
					0,00
					0,00
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA					
Reforestación	3	4.450,04	B	7.688.000,00	26.485.190,75
					0,00
					0,00
					0,00
TOTAL	3	5.450,04			28.407.190,75
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	Frete:	Área:	
			Mejoras al terreno:	0,00	
VALOR DEL TERRENO					
VALOR TOTAL	¢28.407.190,75				
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO					
LINDEROS ACTUALES					
NORTE CIRO GUTIERREZ RUIZ SUR SERVIDUMBRE DE PASO ESTE JOSE ZUMBADO ARIAS OESTE JOSE ZUMBADO ARIAS, SERVIDUMBRE DE PASO Y CIRO GUTIERREZ RUIZ			LOTE BALDIO LASTRE LOTE BALDIO LOTE BALDIO Y LASTRE		
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05					
				PRECISIÓN	
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud
29	332.342		1.131.335		94
	0		0		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES					
N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1	Finca de 17000m2 se vende a \$9/m2 en Diria	Oferta	http://www.inmotico.com/venta-de-fincas-en-diria-santa-cruz-guanacaste-b30045-12-0.html		5/4/2018
		Coordenadas	Este	Norte	
2	Finca de 14 ha se vende en \$625000 en Diria	Oferta	http://www.inmotico.com/venta-cr00005596-16/se-vende-finca-en-diria-santa-cruz-		5/4/2018
		Coordenadas	Este	Norte	
3	Mapa de valores homogeneos DGT 503-07-R08	Base de Datos	www.snitcr.go.cr		5/4/2018
		Coordenadas	Este	Norte	
4		Coordenadas	Este	Norte	
5		Coordenadas	Este	Norte	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-50307014013900-2018-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	<u>Camino no clasificado</u>	Caño	<u>NO</u>
Material	<u>Lastre mezclado grueso</u>	Sistema Sanitario	<u>Tanque séptico</u>
Ancho de vía	<u>7,00 m</u>	Cuneta	<u>NO</u>
Acera	<u>NO</u>	Alcantarillado pluvial	<u>NO</u>
		Cordón	<u>NO</u>
		ACCESO A LA FINCA	
			<u>servidumbre</u>
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	<u>NO</u>	Internet por Cable	<u>NO</u>
Alumbrado	<u>NO</u>	Jardines y Parques	<u>NO a 0 m</u>
Electricidad	<u>SÍ</u> COOPEGUAN	Transporte Público	<u>SÍ a 700 m</u>
Agua Potable	<u>NO</u>	Edificios Comerciales	<u>NO a 0 m</u>
Señal celular	<u>SÍ</u>	Recolección de basura	<u>SÍ</u>
TV por Cable	<u>NO</u>	Edificios públicos / comunales	<u>NO a 0 m</u>
Medidores instalados			
			Clase social <u>Media Baja</u>
			Clase social zonas cercanas <u>Media</u>
			Densidad poblacional <u>Baja</u>
			Facilidades Mano de Obra <u>Deficiente</u>
			Actividad del lugar _____
			GANADERIA-REFORESTACIÓN
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS			
Cercanía a Zonas Protegidas	<u>0,50 km</u>	Precipitación promedio anual	<u>2.000 mm</u>
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	<u>14,00 km</u>	Temperatura promedio	<u>28 °C</u>
Aprovechamiento del área de la finca	<u>100%</u>	Meses secos	<u>6</u>
Cercas	<u>Madera</u>	Brillo solar	<u>5,50 horas</u>
		Relieve	<u>30 %</u>
		Terraceado	<u>_____</u>
			Zona de vida
			<u>Bosque Húmedo Tropical transición a Seco</u>
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:			<u>SÍ</u>
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):			<u>Óptimo</u>
Cuerpo de agua cerca	<u>Río</u>	Distancia	<u>218,00 m</u>
Topografía	<u>Ondulada</u>	Pendiente	<u>Desendente</u>
			Possibilidad de daños <u>Ninguno</u>
			Riesgo deslizamiento <u>Ninguno</u>
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>27,00%</u>			
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO			
Clasificación por color:	<u>2,5YR 1/4</u>	Tipo de Suelo	<u>Entisol</u>
Capacidad de uso (USDA):	<u>Terrenos de Sexta Clase</u>		
Pedregosidad:	<u>2 % Ligera</u>	DRENAJES	Interno: <u>Natural</u> Bien Drenado
			Externo: <u>Sitio Donador-recibe menos que aporta</u>
AFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
<u>5-abr</u>	<u>Los gravámenes no presentan afectación visible en campo.</u>		
OBSERVACIONES			
La propiedad se encuentra en un parcela miento agrícola tipo quintas. La propiedad posee una terraza de unos 1000m2 aproximadamente (medidos GPS), el resto de la propiedad posee una pendiente considerable, y por el tipo de suelo (poco profundos) la actividad agronómica recomendada es la reforestación natural o con algún árbol maderable que se adapte a las condiciones edafológicas presentes en sitio.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50307014013900-2018-R



Vista de calle



Vista de frente



Terraza



Terraza



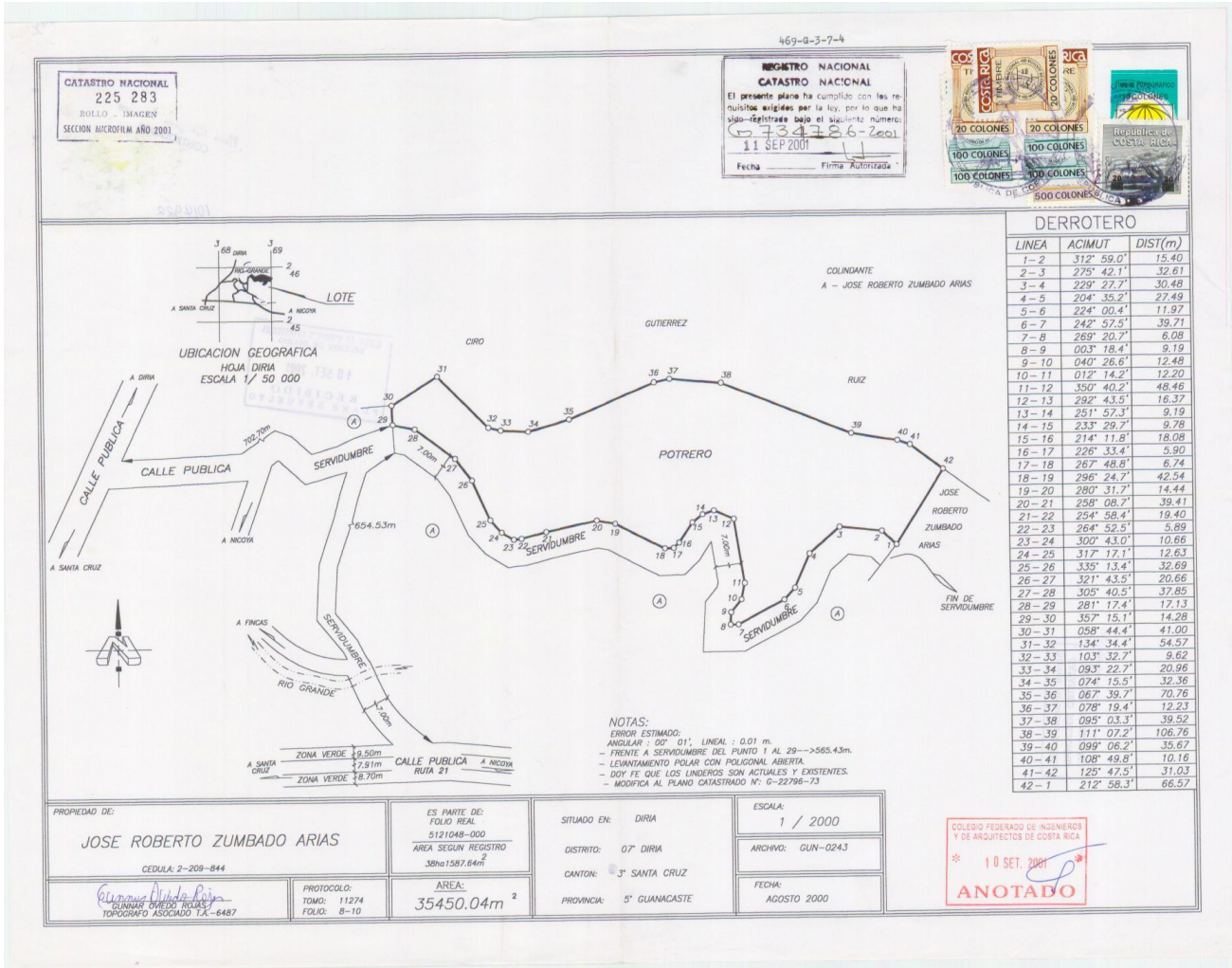
Finca

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1	2	3	4	5

PLANO CATASTRADO

214-50307014013900-2018-R



ESTUDIO DE REGISTRO

214-50307014013900-2018-R

5/4/2018

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 140139--000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 140139 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE POTRERO
SITUADA EN EL DISTRITO 7-DIRIA CANTON 3-SANTA CRUZ DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE
LINDEROS:

NORTE : CIRO GUTIERREZ RUIZ

SUR : SERVIDUMBRE DE PASO

ESTE : JOSE ZUMBADO ARIAS

OESTE : JOSE ZUMBADO ARIAS, SERVIDUMBRE DE PASO Y CIRO GUTIERREZ RUIZ

MIDE: TREINTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA METROS CON CUATRO
DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:G-0734786-2001

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
5-00121048 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 19,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACION O PRECIO: DIECINUEVE MILLONES COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACION: 2018-00178842-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCION: 19 DE MARZO DE 2018

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

RESERVAS LEY FORESTAL
CITAS: 488-19638-01-0004-001
FINCA REFERENCIA 5121048 000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS
CITAS: 488-19638-01-0005-001

5/4/2018

FINCA REFERENCIA 5121048 000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PASO
CITAS: 525-04679-01-0002-001
FINCA REFERENCIA 5121048 000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 5-Abril-2018 a las 11:01:28 horas
Emitido el 05-04-2018 a las 11:02 horas

MEMORIA DE CALCULO		214-50307014013900-2018-R									
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		5.148,00		2.553,57		600,00					
Área	35.450,04	17.000,00	0,8956	140.000,00	1,2744	20000	0,9177	1,0000		1,0000	
Frente	565	250	1,0402	550	1,0019	110	1,0585	1,0000		1,0000	
Forma (Regularidad)		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Pendiente	15	5	0,8797	10	0,9379	30	1,2120	1,0000		1,0000	
Ubicación	6	5	0,9748	5	0,9748	5	0,9748	1,0000		1,0000	
Servicios 2	4	11	0,8106	11	0,8106	4	1,0000	1,0000		1,0000	
Tipo de Vía	5	3	0,8788	5	1,0000	6	1,0667	1,0000		1,0000	
Hidrología		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Capacidad Uso T		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Negociación		si	0,9000	si	0,9000	1,0000		1,0000		1,0000	
Indexación IPC		1,0000		1,0000		si	1,2997	1,0000		1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		0,5122		0,8516		1,5913		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		2.636,58		2.174,70		954,79					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR			DETALLE							
	1,0000			Area afectada		0,00 m2					
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€1.922 /m2		Valor ajustado		€1.922 / m2						
Factor secciones	1,0000										
VALOR UNITARIO FINAL					€1.922,00 /m2						
					€19.220.000,00 /ha						
Explicación de factores desvalorizantes y valorizantes											