

AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	Dirección Recursos Materiales		214-50401005244800-2018-R	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Administración de Bienes		6561-1	
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO	NACIONAL	COSTA	RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO	NACIONAL	COSTA	RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021	Proporción de Derechos 100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	05 - GUANACASTE				
Cantón:	04 - BAGACES				
Distrito:	01 - BAGACES				
Localidad:	MONTENEGRO				
DIRECCIÓN EXACTA					
Del Centro de Salud de Montenegro 270 metros al este					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca				Según	
Plano de catastro N°		G-380488-1980		25.602,26 m2	
Identificador Predial		50401005244800		25.602,26 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%		0,00 m2	Demasía NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢19.201.695,00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢19.201.695,00	
VALOR EN LETRAS: DIECINUEVE MILLONES DOSCIENTOS UN MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO COLONES 00/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		18 meses	<u>Ámbito mínimo de mercado potencial</u>		<u>Local</u>
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					SÍ
OBSERVACIONES GENERALES		Finca con antigua plantación forestal y en charral, con servicios públicos disponibles			
Nombre del Perito <u>ALEXANDER GOMEZ CARRANZA</u>					
Tipo de Profesional		<u>Ing. Agónomo</u>	<u>Sección de Ingeniería</u>	Firma del Perito	
Número de registro		<u>6918</u>	<u>Emp.</u>	Identificación N°	<u>502760538</u>
Nombre de la empresa _____					
Nombre y firma representate legal de la empresa _____					
Fecha inspección:		<u>29 agosto 2018</u>	Fecha informe:		<u>30 agosto 2018</u>
Números telefónicos para contacto					85624103
Correo electrónico / Dirección WEB					<u>gccostarica@gmail.com</u>

AVALÚO DEL TERRENO				214-50401005244800-2018-R		
ÁREA CULTIVADA						
Descripción	Área		Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢	
	ha	m2				
Finca en charral	2	5.602,26	B	7.500.000,00	19.201.695,00	
					0,00	
					0,00	
					0,00	
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA						
					0,00	
					0,00	
					0,00	
					0,00	
TOTAL	2	5.602,26			19.201.695,00	
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	Servicios 2	Mejoras al terreno:	Fronte:	Área:	
					0,00	
VALOR DEL TERRENO						
VALOR TOTAL	¢19.201.695,00					
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO						
LINDEROS ACTUALES						
NORTE CALLE PUBLICA CON 100,70 M FRENTE			CALLE PÚBLICA			
SUR MARCELINA QUIROS QUIROS			FINCA			
ESTE CALLE PUBLICA CON 270,65 M			CALLE PÚBLICA			
OESTE CALLE PÚBLICA CON 85,48 M Y OTRO			CALLE PÚBLICA Y RIO			
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05					PRECISIÓN 4,00 m	
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud	
14	367.731		1.158.452		50	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES						
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Finca 5.1 has sin servicios públicos. Valor ¢5.750.000/ha	Oferta	26544010			29/08/2018
		Coordenadas	Este	36623	Norte	1.157.821
2	Finca 3.6 has con servicios públicos. Valor ¢9.250.000/ha	Oferta	83122807			29/08/2018
		Coordenadas	Este	36.525	Norte	1.156.396
3		Coordenadas	Este		Norte	
4		Coordenadas	Este		Norte	
5		Coordenadas	Este		Norte	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-50401005244800-2018-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	<u>Camino vecinal</u>	Caño	<u>NO</u>
Material	<u>Lastre fino</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>Calle pública</u>
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	<u>NO</u>	Internet por Cable	<u>NO</u>
Alumbrado	<u>NO</u>	Jardines y Parques	<u>SÍ a 300 m</u>
Electricidad	<u>SÍ</u>	Transporte Público	<u>SÍ a 300 m</u>
Agua Potable	<u>SÍ AyA</u>	Edificios Comerciales	<u>SÍ a 300 m</u>
Señal celular	<u>SÍ</u>	Recolección de basura	<u>NO</u>
TV por Cable	<u>NO</u>	Edificios públicos / comunales	<u>SÍ a 300 m</u>
Medidores instalados			
			Clase social <u>Media Baja</u>
			Clase social zonas cercanas <u>Media Baja</u>
			Densidad poblacional <u>Baja</u>
			Facilidades Mano de Obra <u>Regular</u>
			Actividad del lugar _____
			Agricultura _____
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS			
Cercanía a Zonas Protegidas	<u>5,00 km</u>	Precipitación promedio anual	<u>0 mm</u>
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	<u>20,00 km</u>	Temperatura promedio	<u>0 °C</u>
Aprovechamiento del área de la finca	<u>0%</u>	Meses secos	<u>4</u>
Cercas	<u>Si Bueno</u>	Brillo solar	<u>0,00 horas</u>
		Relieve	<u>9 a 15%</u>
			Zona de vida <u>Bosque Seco Tropical</u>
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:			<u>NO</u>
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):			<u>Bueno</u>
Cuerpo de agua cerca	<u>Río</u>	Distancia	<u>0,00 m</u>
Topografía	<u>Ondulada</u>	Pendiente	<u>Desendente</u>
			Possibilidad de daños <u>Bajo</u>
			Riesgo deslizamiento <u>Ninguno</u>
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>61,00%</u>			
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO			
Clasificación por color:	<u>Gris oscuro</u>	Tipo de Suelo	<u>Alfisol</u>
Capacidad de uso (USDA):	<u>Terrenos de Quinta Clase</u>		
Pedregosidad:	<u>5 % Ligera</u>	DRENAJES	Interno: <u>Natural</u> Bien Drenado
			Externo: <u>Sitio Normal-aporta igual que recibe</u>
AFECTACIONES DEL BIEN			
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
FECHA ESTUDIO			
29/08/2018	Reservas y Restricciones		
OBSERVACIONES			
Finca actualmente en charral con anterior cultivo de madera comercial. Al oeste colinda con río Montenegro el cual no representa un riesgo para el terreno. Topografía ligeramente ondulada con algunas áreas planas. Con servicios públicos disponibles, actualmente desconectados. Con camino público en tierra en sus linderos norte, este y oeste. Existe una construcción en estado ruinoso, por lo que no se valora. No se observan factores que afecten su valor.			

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-50401005244800-2018-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	
	-	-	-				# _i DIV/0!	#N/A	-	# _i DIV/0!	# _i DIV/0!	
			-				# _i DIV/0!	#N/A	-	# _i DIV/0!	# _i DIV/0!	
			-				# _i DIV/0!	#N/A	-	# _i DIV/0!	# _i DIV/0!	
			-				# _i DIV/0!	#N/A	-	# _i DIV/0!	# _i 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	
			-				# _i DIV/0!	#N/A	-	# _i DIV/0!	# _i DIV/0!	
			-				# _i DIV/0!	#N/A	-	# _i DIV/0!	# _i DIV/0!	
			-				# _i DIV/0!	#N/A	-	# _i DIV/0!	# _i 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	
			-				# _i DIV/0!	#N/A	-	# _i DIV/0!	# _i DIV/0!	
			-				# _i DIV/0!	#N/A	-	# _i DIV/0!	# _i DIV/0!	
			-				# _i DIV/0!	#N/A	-	# _i DIV/0!	# _i 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									
										ESTADO	O	ÓPTIMO
											MB	MUY BUENO
											B	BUENO
											I	INTERMEDIO
											R	REGULAR
											D	DEFICIENTE
											M	MALO
											MM	MUY MALO
											DM	DEMOLICIÓN

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 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.

ANEXO FOTOGRÁFICO 214-50401005244800-2018-R



Vista Calle Acceso



Vista Interna



Casa en estado ruinoso



Vista interna



Perito en sitio

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1	2	3	4	5
				

