

AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA 214 - DIRECCIÓN RECURSOS MATERIALES				214-21402027087200-2019-R	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ADMINISTRACIÓN DE BIENES			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		NOMBRE SOLICITANTE (S)		Céd. Jurídica 4-000-001021	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		NOMBRE PROPIETARIO (S)		Proporción de Derechos	
		Céd. Jurídica 4-00-001021		100%	
GONZALEZ PÉREZ		FERNANDO		Céd. Identidad 1-0590-0570	
		NOMBRE EX-DEUDOR (S)			
		UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	14 - LOS CHILES				
Distrito:	02 - CAÑO NEGRO				
Localidad:	VERACRUZ				
DIRECCIÓN EXACTA					
1,150 METROS AL ESTE DE LA PLAZA DE VERACRUZ ( FRENTE CALLE PRINCIPAL QUE VA DE VERACRUZ A CAÑO NEGRO )					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	A-076450-1992		164.657,45 m2		
Identificador Predial	21402027087200		164.657,45 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES?			NO		
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO			¢61.673.112,10		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢0,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢61.673.112,10		
VALOR EN LETRAS:			SESENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y TRES MIL CIENTO DOCE COLONES 10/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial		Provincial	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A			¢0,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			SÍ		
OBSERVACIONES GENERALES	Se recomienda tomar en garantía esta finca, ya que tiene buen acceso, cuenta con todos los servicios, no tiene áreas que se inundan y el suelo es adecuado para la rama agropecuaria.				
Nombre del Perito	Ing. Omar Arroyo Rodríguez, MBA				
Tipo de Profesional	Ing. Agrónomo	Sección de Ingeniería	Firma del Perito		
Número de registro	N° 4318	Emp. No aplica	Identificación N° 2-0308-0191		
Nombre de la empresa					
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:	12 julio 2019	Fecha informe:	13 julio 2019		
Números telefónicos para contacto	2451-5528 8817-3586				
Correo electrónico / Dirección WEB	omararroyorodriguez@gmail.com				

AVALÚO DEL TERRENO				214-21402027087200-2019-R	
ÁREA CULTIVADA					
Descripción	Área		Estado	Valor Unit.	Valor Total
	ha	m2		¢ / ha	¢
Terreno de pasto y charrales	10	4.657,45	Malo	4.580.000,00	47.933.112,10
Terreno de bosque secundario	6	0,00	Malo	2.290.000,00	13.740.000,00
					0,00
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA					
					0,00
TOTAL	16	4.657,45			61.673.112,10
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	16	Frete:
					Mejoras al terreno:
					Área:
					0,00
VALOR DEL TERRENO					
VALOR TOTAL		¢61.673.112,10			
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO					
LINDEROS ACTUALES					
NORTE Ricardo Romero Mejías			Finca ganadera		
SUR Calle pública			Calle de lastre		
ESTE Isolina Alemán			Finca ganadera		
OESTE Fausto José Arias Reyes			Finca ganadera		
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05				PRECISIÓN	
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud
1	406.662		1.200.825		64
6	406.462		1.200.713		64
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES					
N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1	Inf. Jorge Leitón, 86010314, menciona que Isaías Peña, vendió recientemente en Hernández del Parque, 30 has a ¢300 el m², calle lastre frente, 20% pend, luz, agua y alumbrado al frente, cultivada de pasto	Transacción	86010314 ( Jorge Leitón )		06/10/2018
		Coordenadas	Este	429.546	Norte 1.210.830
2	Ricardo Romero ( No teléfono ), vende muy cerca bien valorado, finca de 3 has a ¢350 / m², lig. Incl, pasto, se accesa por servidumbre, no servicios, suelo 4, hidrología 3	Oferta	Ricardo Romero Mejía		12/07/2019
		Coordenadas	Este	406.591	Norte 1.201.132
3	Ricardo Romero ( No teléfono ), vendió muy cerca bien valorado, finca de 6 has a ¢300 / m², lig. Incl, pasto, se accesa por servidumbre, no servicios, suelo 4, hidrología 3	Transacción	Ricardo Romero Mejía		12/07/2019
		Coordenadas	Este	406.561	Norte 1.201.278
4	Roger Medina, vende muy cerca bien valorado, finca de 16,5 has a ¢600 / m², lig. Incl, pasto, se accesa por calle lastre, Serv 2 (16), suelo 4, hidrología 3	Oferta	Roger Medina 24804507		12/07/2019
		Coordenadas	Este	406.245	Norte 1.200.660

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-21402027087200-2019-R	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>			<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
Tipo de ruta	Camino vecinal		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre mezclado grueso		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	14,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		<b>ACCESO A LA FINCA</b>		Calle pública
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>			<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>		
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	NO	Clase social
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	NO a 1000 m	Media Baja
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ a 0 m	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	Acueducto rural	Edificios Comerciales	NO a 1000 m	Densidad poblacional
Señal celular	SÍ	ICE	Recolección de basura	NO a 1000 m	Baja
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	NO a 1000 m	Facilidades Mano de Obra
Medidores instalados	Ninguno				Deficiente
<b>ACTIVIDAD DEL LUGAR</b>					
Zona agropecuaria					
<b>CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS</b>					
Cercanía a Zonas Protegidas	0,50 km		Precipitación promedio anual	3,000 mm	Zona de vida
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	14,00 km		Temperatura promedio	27 °C	Bosque Húmedo Tropical
Aprovechamiento del área de la finca	0%		Meses secos	4	
Cercas	Alambre púa	Malo	Brillo solar	0,00 horas	
			Relieve	20 %	Cóncavo
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:					SÍ
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:					Óptimo
Cuerpo de agua cerca	Lago	Distancia	Dentro finca	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Ondulada	Pendiente	Descendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 59,00%					
<b>CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO</b>					
Clasificación por color:	7,5 YR 4/3		Tipo de Suelo Ultisol		
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Cuarta Clase				
Pedregosidad:	0 % Nula		DRENAJES		
			Interno: Natural		
			Externo: Sitio Normal-aporta igual que recibe		
<b>AFECCIONES DEL BIEN</b>					
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>				
11/07/2019	Reservas y restricciones que no afectan el bien valorado				
<b>OBSERVACIONES</b>					
Finca ubicada en una zona agropecuaria, la cual da la apariencia que tiene varios años de no recibir mantenimiento, por lo que presenta áreas con pasto ratana mezclado con charrales y existen aproximadamente 6 has de bosque secundario, tiene calle de lastre al frente, cuenta con todos los servicios y no tiene humedales dentro, además la finca no tiene construcciones.					



## ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21402027087200-2019-R



Calle al frente de la finca



Parte interna de la finca



Profesional en el sitio



Parte de la finca con bosque



Parte de la finca con bosque



Parte de la finca con bosque



Potreros y charrales



Potreros y charrales



Potreros y charrales



Parte interna de la finca



Parte interna de la finca

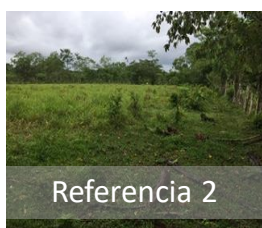


Parte interna de la finca

## FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



Referencia 1



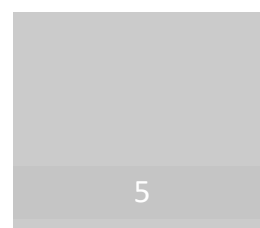
Referencia 2



Referencia 3



Referencia 4

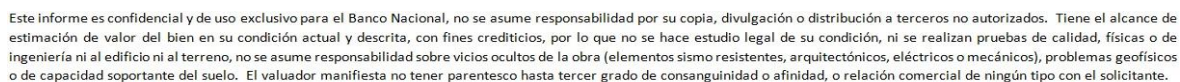


5



## 214-21402027087200-2019-R

PLANO: 2-76450-1992



## ESTUDIO DE REGISTRO

214-21402027087200-2019-R

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 270872--000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 270872 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA AGRICULTURA CON UNA CASA LOTE 13  
SITUADA EN EL DISTRITO 2-CAÑO NEGRO CANTON 14-LOS CHILES DE LA  
PROVINCIA DE ALAJUELA  
LINDEROS:

NORTE : RICARDO ROMERO MEJIAS

SUR : CALLE PUBLICA

ESTE : ISOLINA ALEMAN

OESTE : FAUSTO JOSE ARIAS REYES

MIDE: CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE  
METROS CON CUARENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS  
PLANO:A-0076450-1992

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO  
MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA NÚMERO 270872 Y ADEMÁS  
PROVIENE DE 176502 000

VALOR FISCAL: 52,556,346.78 COLONES

## PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y  
SEIS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2016-00378229-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 17 DE AGOSTO DE 2016

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

## RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 400-02041-01-0942-001

000000000000'

AFECTA A FINCA: 2-00270872- - -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

MEMORIA DE CALCULO											
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		300,00		350,00		300,00		600,00			R² 0,0000 0,0000 0,0000 0,0000 0,0000 0,0000 0,0000 0,0000 0,0000 0,0000 0,0000 0,0000
EXTENSION	164.657,45	400.000	1,1555	30.000	0,7746	60.000	0,8595	165.000	1,0003	1,0000	
REGULARIDAD	0,8	0,80	0,9889	1,00	0,9671	1,00	0,9671	0,80	1,0000	1,0000	
PENDIENTE	10	20	1,1368	10	1,0000	10	1,0000	10	1,0000	1,0000	
SERVICIOS S2	16	14	1,0618	1	1,5683	1	1,5683	16	1,0000	1,0000	
TIPO VIA	5	5	1,0000	9	1,3045	9	1,3045	5	1,0000	1,0000	
CLASE SUELO	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	1,0000	
HIDROLOGIA	3	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000	1,0000	
NEGOCIACION	0	0	1,0000	20	0,8000	0	1,0000	20	0,8000	1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		1,3793		1,2261		1,7005		0,8002		1,0000	
Valores Homologados		413,80		429,13		510,16		480,15			
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
	1,0000		Área afectada		0,00 m2						
	1,0000		Área afectada		0,00 m2						
	1,0000		Área afectada		0,00 m2						
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€458 /m2		Valor ajustado		€458 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1,0000		Área		164.657,45 m2		#¡REF!				
	VALOR UNITARIO FINAL		€458,00 /m2								
	VALOR POR HA		€4.580.000,00								
T		2,4293		0,1822		0,3644		1,0021		0,0000	
α		0,1629		0,1500		0,1500		0,1500		0,1500	
fa		#¡REF!		#¡REF!		#¡REF!		#¡REF!		#¡REF!	
fb		#¡REF!		#¡REF!		#¡REF!		#¡REF!		#¡REF!	
Factor ρ		0,15		0,15		0,15		0,15		0,15	
Factor η		0,1		0,25		0,15		0,15		0,5	