

AVALÚO DE FINCA RURAL		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA 214 - DIRECCIÓN RECURSOS MATERIALES		214-21402027087200-2019-R	
PROPOSITO 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 4-00-001021 100%	
		NOMBRE EX-DEUDOR (S)	
GONZALEZ	PÉREZ	FERNANDO	Céd. Identidad 1-0590-0570
		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 m ²		
Identificador Predial	21402027087200 164.657,45 m ²		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m ² Demásia NO
¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES?			
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 inunden 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 ha m2		Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢					
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	Frente: Área: Mejoras al terreno: 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										
SUR Calle pública										
ESTE Isolina Alemán										
OESTE Fausto José Arias Reyes										
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										
Nº	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 m ² , 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 / m ² , lig. Incli, 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 / m ² , lig. Incli, 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 / m ² , lig. Incli, 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
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino vecinal	Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre mezclado grueso	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial
Ancho de vía	14,00 m	Cordón	NO	Tanque séptico
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA		
		Calle pública		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	NO	DATOS SOCIOECONÓMICOS
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	NO a 1000 m	Clase social Media Baja
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 0 m	Clase social zonas cercanas Media Baja
Agua Potable	SÍ Acueducto rural	Edificios Comerciales	NO a 1000 m	Densidad poblacional Baja
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	NO a 1000 m	Facilidades Mano de Obra Deficiente
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	NO a 1000 m	Actividad del lugar
Medidores instalados		Zona agropecuaria		
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS				
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
RIESGOS POTENCIALES				
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:	SÍ			Óptimo
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:	Óptimo			
Cuerpo de agua cerca	Lago	Distancia	Dentro finca	
Topografía	Ondulada	Pendiente	Descendente	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA				
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 59,00%				
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO				
Clasificación por color:	7,5 YR 4/3			Tipo de Suelo Ultisol
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Cuarta Clase			Natural
Pedregosidad:	0 %	Nula	DRENajes	
			Exterior: Sitio Normal-aporta igual que recibe	
AFFECTACIONES DEL BIEN				
FECHA ESTUDIO GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
11/07/2019	Reservas y restricciones que no afectan el bien valorado			
OBSERVACIONES				
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

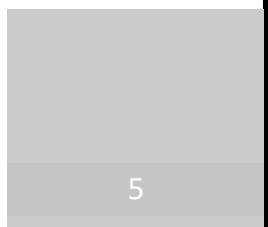
Parte interna de la finca

Parte interna de la finca
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

Referencia 1

Referencia 2

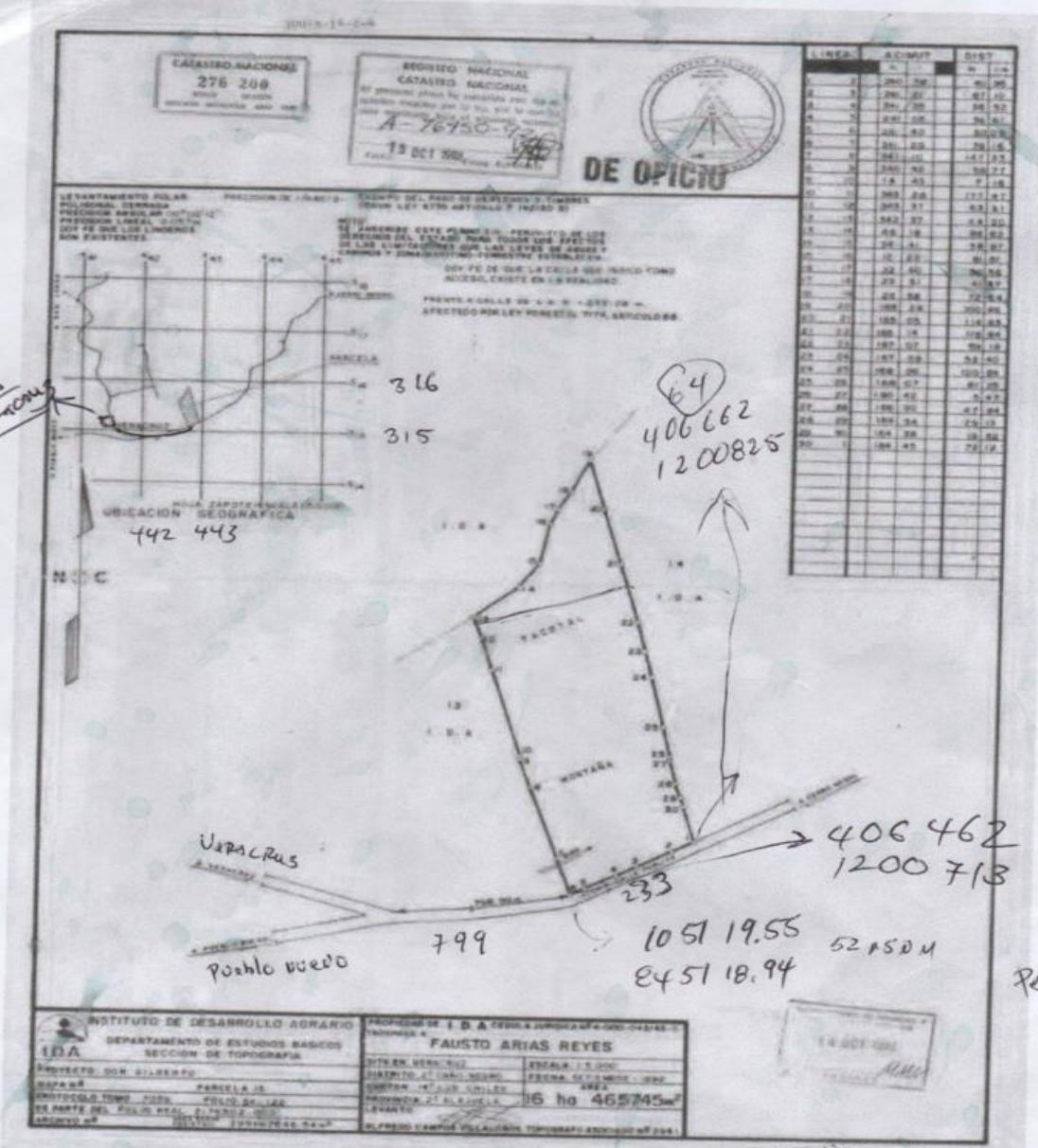
Referencia 3

Referencia 4

5

PLANO DE CATASTRO

214-21402027087200-2019-R

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-1109326-2019

Plano(s) Catastrado(s)
PLANO: 2-76450-1992


ESTUDIO DE REGISTRO

214-21402027087200-2019-R

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 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 NUMERO 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 CINCUNTA 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					R^2			
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor				
VALOR €/m ²		300,00	350,00	300,00	600,00		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		0,0000
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		0,0000
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		0,0000
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		
		Área afectada	0,00 m ²	
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²	
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²	
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²	

VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo	€458 /m ²	Valor ajustado	€458 / m ²	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	1,0000	Área	164.657,45 m ²	#REF!
	VALOR UNITARIO FINAL	€458,00 /m ²		
	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
f_a	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!
f_b	#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