

AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIR. RECURSOS MATERIALES		214-21303022860000-2020-R	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Otorgar el bien en garantía crediticia al BNCR			
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%	
NOMBRE EXDEUDOR)					
CALDEROR	RODRIGUEZ	JUSTO	No. Bien 1812-1		
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	13 - UPALA				
Distrito:	03 - SAN JOSE O (PIZOTE)				
Localidad:	POPOYOAPA				
DIRECCIÓN EXACTA					
De la plaza de futbol de Popoyoapa, 1,5 kilómetros Oeste y 325 metros Norte, a mano derecha.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	A-1313999-2009	202.440,00 m2			
Identificador Predial	21303022860000	202.440,00 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES?		NO			
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢51.055.740,00			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢0,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢51.055.740,00			
VALOR EN LETRAS:		CINCUENTA Y UN MILLONES CINCUENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CUARENTA COLONES 00/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:		24 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial <u>Provincial</u>		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA		SÍ			
Es un bien temporal del BNCR. Se recomienda replantear en campo el lindero norte de la finca.					
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		Edgar Campos Chaves			
Identificación N°		5-0250-0681			
Tipo de Profesional		Ingeniero Agrícola			
Número de registro		IA-7622			
Nombre de la empresa		Avaluos y Consultorias Avicon S.A.			
Nombre y firma representante legal de la empresa		Edgar Campos Chaves			
Fecha inspección:		17/1/2020	Fecha informe: 17/1/2020		
Números telefónicos para contacto		8994-3212 2665-4544			
Correo electrónico / Dirección WEB		ecampos@avicon.co.cr			

AVALÚO DEL TERRENO				214-21303022860000-2020-R	
ÁREA CULTIVADA					
Descripción	Área		Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢
	ha	m2			
REPASTOS	18	0,00	B	2.670.000,00	48.060.000,00
					0,00
					0,00
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA					
Area de humedales	2	2.440,00	R	1.335.000,00	2.995.740,00
					0,00
					0,00
					0,00
TOTAL	20	2.440,00			51.055.740,00
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	1	Servicios 2	1	Frete:
	Mejoras al terreno:				Área:
					0,00
VALOR DEL TERRENO					
VALOR TOTAL			¢51.055.740,00		
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO					
LINDEROS ACTUALES					
NORESTE	SIMON CALDERON CERDAS Y			Finca ganadera	
	GUILLERMO CHAVARRIA				
SUROESTE	CALLE PUBLICA			Lastre	
NOROESTE	SIMON CALDERON CERDAS			Finca ganadera	
SURESTE	SIMON CALDERON CERDAS			Finca ganadera	
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05					
PRECISIÓN					
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud
1	371146		1213580		77 m
3	371110		1213752		74 m
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES					
N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1	Finca en Aguas Claras, en tacotal, venden a ¢5 mill/ha. 10ha	Oferta	8973-8245		8/3/2019
		Coordenadas	Este	373.183	Norte
2	Finca en San Isidro de Yolillal de Upala, 21 ha a ¢145 mill	Oferta	https://upala.olx.co.cr/finca-agricola-en-san-isidro-de-upala-wasi-749522-iiid-1041019497		8/3/2019
		Coordenadas	Este	nd	Norte
No se encontraron referencias en el entorno inmediato de la propiedad					
Ver anexo Tabla de homologación					

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				214-21303022860000-2020-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino vecinal		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre mezclado grueso		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	14,00 m		Alcantarillado pluvial	NO	
Acera	NO		Cordón	NO	
			ACCESO A LA FINCA		
			Calle pública		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	NO		Internet por Cable	NO	
Alumbrado	NO		Jardines y Parques	SÍ a 1850 m	
Electricidad	NO		Transporte Público	SÍ a 500 m	
Agua Potable	NO		Edificios Comerciales	SÍ a 1850 m	
Señal celular	SÍ ice		Recolección de basura	NO	
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	SÍ a 2100 m	
Medidores instalados	Ninguno				
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS					
Cercanía a Zonas Protegidas	7,00 km		Precipitación promedio anual	2.750 mm	
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	25,00 km		Temperatura promedio	26 °C	
Aprovechamiento del área de la finca	90%		Meses secos	4	
Cercas	Alambre	Regular	Brillo solar	5,00 horas	
			Relieve	10 % Mixto	
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				SÍ	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):				Bueno	
Cuerpo de agua cerca	Arroyo	Distancia	Discurren dentro propiedad		Posibilidad de daños
Topografía	Ondulada	Pendiente	Descendente		Riesgo deslizamiento
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 17,00%					
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO					
Clasificación por color:	2,5YR3/3		Tipo de Suelo Alfisol		
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Cuarta Clase				
Pedregosidad:	0 % Nula		DRENAJES		
			Interno:	Natural Mal Drenado	
			Externo:	Sitio Normal-aporta igual que recibe	
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
17/01/2020	Presenta Reservas y restricciones de lo cual no se observo afectación física al momento de la inspección. Presenta además demanda ordinaria, de la cual en el sistema de consulta web del registro nacional, no aparece mayor detalle. Se recomienda que la Dirección Jurídica del BNCR analice a que corresponde e indique la afectación a la finca.				
OBSERVACIONES					
Finca ganadera de forma rectangular, con topografía ondulada, con cobertura de pastos naturales. El acceso es por calle pública en lastre en buen estado, no cuenta con disponibilidad de agua y electricidad. El tendido eléctrico se encuentra a 250 m. Los suelos son de textura media a pesada, con pequeñas áreas de humedales, con encharcamiento superficial, que dan origen a 2 riachuelos u arroyos. El vértice 3, 4 y 6, así como la cerca del sector norte no se encuentra delimitada en campo; se recomienda su replanteo. Aparentemente la propiedad se utiliza en conjunto con las fincas vecinas.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21303022860000-2020-R



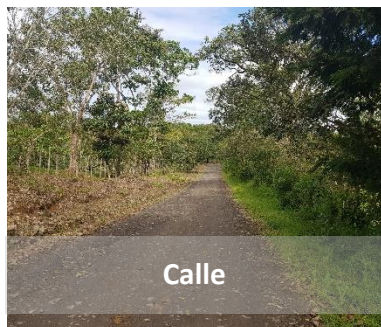
Vertice 1



Vertice 3 -Aproximado



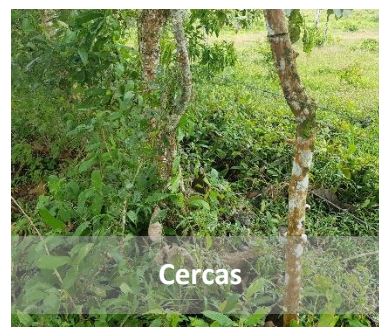
Frente enmontado



Calle



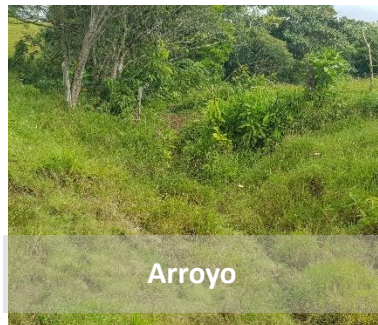
Repastos sector suroeste



Cercas



Repastos area central



Arroyo



Acceso a fincas vecinas



Repastos sctor noreste



Areas con encharcamiento



Perito

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



1

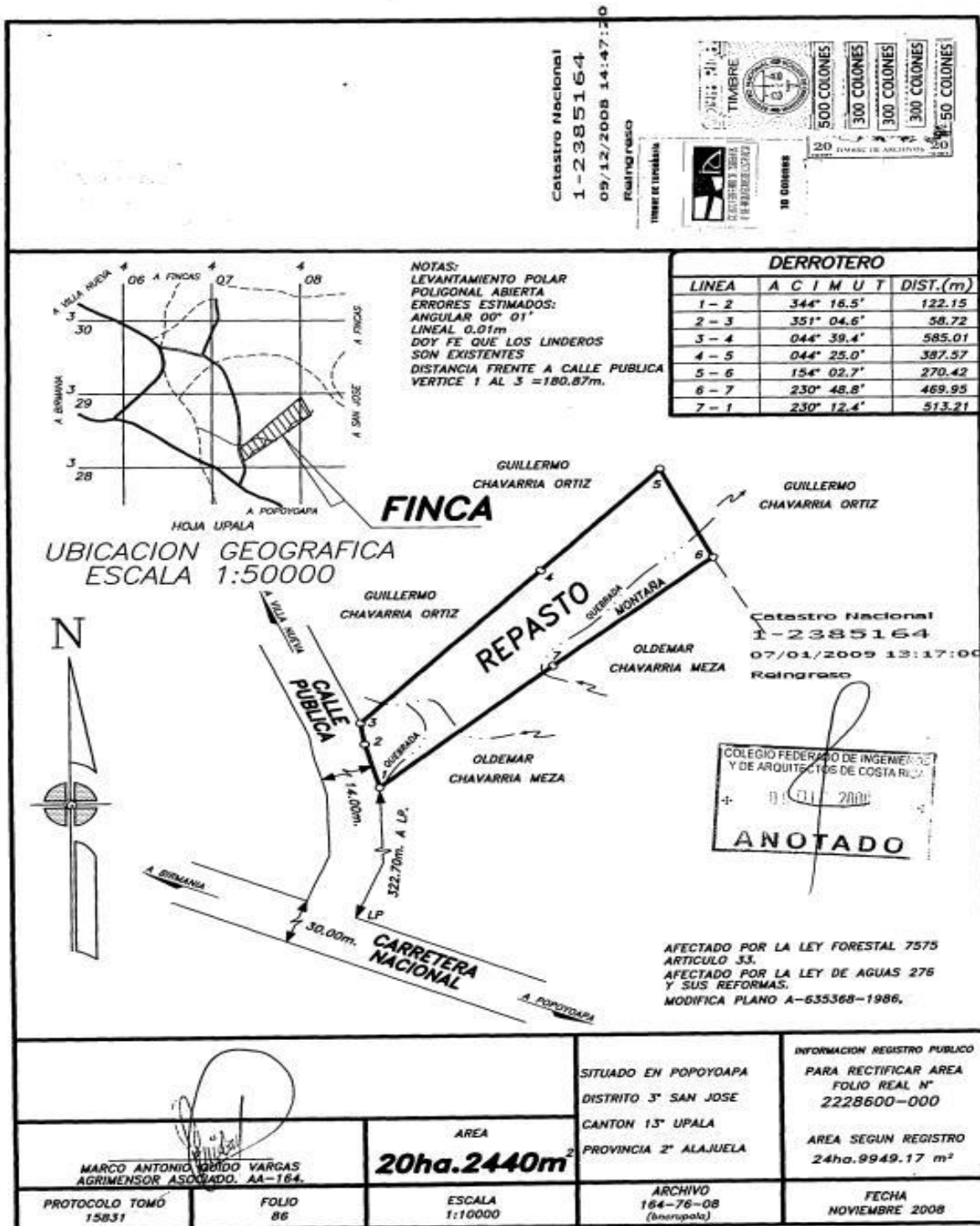


2

PLANO DE CATASTRO

214-21303022860000-2020-R

INSCRIPCION: 2-331995-2809
Fecha: 09-01-2009 12:15:13
Registrador: FELIPE ESPINOZA FERNANDEZ
SC79852100F3DC74675092013A5859C5



INFORME REGISTRAL

214-21303022860000-2020-R

REPUBLICA DE COSTA RICA		
REGISTRO NACIONAL		
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA		
MATRICULA: 228600---000		

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 228600 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE 1 TERRENO DE POTRERO
SITUADA EN EL DISTRITO 3-SAN JOSE (PIZOTE) CANTON 13-UPALA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA

LINDEROS:
NORTE : SIMON CALDERON CERDAS Y
SUR : CALLE PUBLICA
ESTE : SIMON CLDERON CERDAS
OESTE : SIMON CALDERON CERDAS
MIDE: DOSCIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS

PLANO:A-1313999-2009

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA NUMERO 228600 Y ADEMAS PROVIENE DE 207839 000

VALOR FISCAL: 3,500,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: DOS MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 0529-00007509-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 13-FEB-2004

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 359-18089-01-0900-001

FINCA REFERENCIA: 00207839 000
AFECTA A FINCA: 2-00228600 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY
FINCA REFERENCIA: 00207839 000

DEMANDA ORDINARIA
CITAS: 800-68086-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 11-000052-0387-AG
AFECTA A FINCA: 2-00228600 -000
INICIA EL: 09 DE NOVIEMBRE DE 2011
FINALIZA EL: 09 DE NOVIEMBRE DE 2021
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY
Emitido el 17-01-2020 a las 14:38 horas

ANEXO: TABLA DE HOMOLOGACIÓN

214-21303022860000-2020-R

Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR €/m2		500,00		690,48							
Área	202.440,00	100.000,00	0,8996	210.000,00	1,0055	1,0000		1,0000		1,0000	
Forma (Regularidad)	0,9	1	0,9895	1	0,9895	1,0000		1,0000		1,0000	
Pendiente	10	20	1,1368	1	0,8910	1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 2	1	1	1,0000	11	0,7408	1,0000		1,0000		1,0000	
Tipo de Vía	5	5	1,0000	5	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Hidrología	3	2	0,8395	2	0,8395	1,0000		1,0000		1,0000	
Capacidad Uso T	4	4	1,0000	2	0,7993	1,0000		1,0000		1,0000	
Negociación		Si	0,8000	Si	0,9000	1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		0,6796		0,3966		1,0000		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		339,80		273,86							

FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE		
Demanda ordinaria	0,8700	Área afectada	202.440,00 m2	Según normativa de bienes :Gravámenes de demandas
	1,0000	Área afectada	0,00 m2	
	1,0000	Área afectada	0,00 m2	

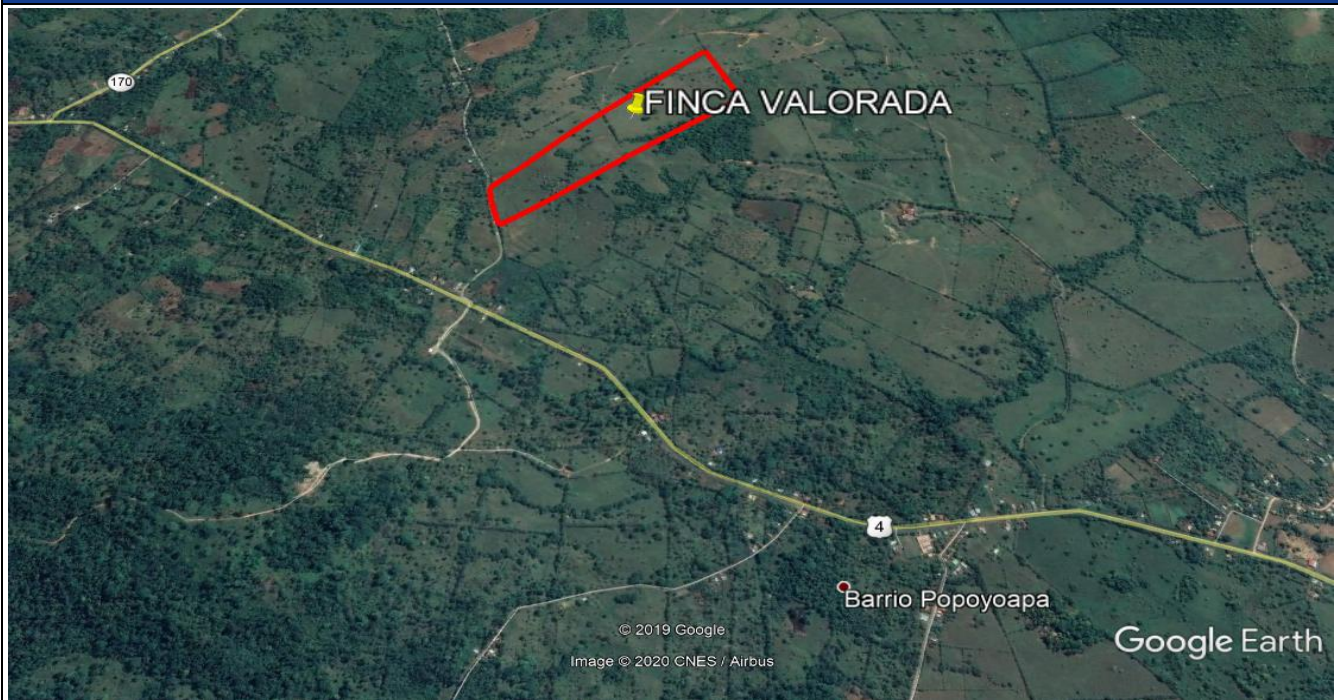
VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo €307 /m2 Valor ajustado €267 / m2

Factor secciones 0,8700

VALOR UNITARIO FINAL

€267,00 /m2
€2.670.000,00 /ha



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: _____

Número telefónico del proveedor: _____

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

Nombre del abonado: _____

Observaciones: No hay disponibilidad de servicio de agua potable

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: _____

Número telefónico del proveedor: _____

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

Nombre del abonado : _____

Observaciones: No hay disponibilidad de servicio eléctrico. Tendido eléctrico a 150 m, casas abandonada sin medidores

