

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)			Proporción de Derechos		
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001021 100%		
NOMBRE EXDEUDOR)			No. Bien		
CALDEROR	RODRIGUEZ	JUSTO	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 m <sup>2</sup>	
Identificador Predial	21303022860000			202.440,00 m <sup>2</sup>	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m <sup>2</sup>		Demásia NO
¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES? NO					
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO	₡51.055.740,00				
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0,00				
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>	<b>₡51.055.740,00</b>				
VALOR EN LETRAS: 00/100	CINCUENTA Y UN MILLONES CINCUENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CUARENTA COLONES				
Tiempo estimado para la venta del bien:	24	meses	Ámbito mímico de mercado potencial	Provincial	
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	Avalúos y Consultorías 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						
<b>ÁREA CULTIVADA</b>										
Descripción	Área ha m2		Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢					
REPASTOS	18	0,00	B	2.670.000,00	48.060.000,00					
					0,00					
					0,00					
<b>ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA</b>										
Area de humedales	2	2.440,00	R	1.335.000,00	2.995.740,00					
					0,00					
					0,00					
					0,00					
<b>TOTAL</b>	<b>20</b>	<b>2.440,00</b>			<b>51.055.740,00</b>					
<b>RECARGO POR SITUACIÓN</b>										
Descripción	Área m2		Valor unit ¢ / m2 del recargo		Valor del recargo ¢					
					0,00					
					0,00					
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>				<b>0,00</b>					
Características Lote Tipo	Servicios 1	1	Servicios 2	1	Frente: Área: Mejoras al terreno: 0,00					
<b>VALOR DEL TERRENO</b>										
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>¢51.055.740,00</b>									
<b>DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO</b>										
<b>LINDEROS ACTUALES</b>										
<b>NORESTE</b>	SIMON CALDERON CERDAS	Y	Finca ganadera							
	GUILLERMO CHAVARRIA									
<b>SUROESTE</b>	CALLE PUBLICA		Lastre							
<b>NOROESTE</b>	SIMON CALDERON CERDAS		Finca ganadera							
<b>SURESTE</b>	SIMON CALDERON CERDAS		Finca ganadera							
<b>COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05</b>										
<b>PRECISIÓN</b>										
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud					
1	371146		1213580		77 m					
3	371110		1213752		74 m					
<b>DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES</b>										
Nº	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	<a href="https://upala.olx.co.cr/finca-agricola-en-san-isidro-de-upala-wasi-749522-iid-1041019497">https://upala.olx.co.cr/finca-agricola-en-san-isidro-de-upala-wasi-749522-iid-1041019497</a>		8/3/2019					
		Coordenadas	Este	nd	Norte					
No se encontraron referencias en el entorno inmediato de la propiedad										
Ver anexo Tabla de homologación										

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	Tanque séptico
Material	Lastre mezclado grueso	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	14,00 m	Cordón	NO	ACCESO A LA FINCA	
Acera	NO			Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO	Clase social	Media
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	SÍ a 1850 m	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	NO	Transporte Público	SÍ a 500 m	Densidad poblacional	Baja
Agua Potable	NO	Edificios Comerciales	SÍ a 1850 m	Facilidades Mano de Obra	Regular
Señal celular	SÍ ice	Recolección de basura	NO	Actividad del lugar	
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 2100 m	Agrícola - Ganadería	
Medidores instalados	Ninguno				
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS					
Cercanía a Zonas Protegidas	7,00 km	Precipitación promedio anual	2.750 mm	Zona de vida	
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	Bosque Húmedo Tropical	
Cercas	Alambre	Brillo solar	5,00 horas		
	Regular	Relieve	10 %	Mixto	
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:	SÍ				
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:	Bueno				
Cuerpo de agua cerca	Arroyo	Distancia	Discurren dentro propiedad	Posibilidad de daños Ninguno	
Topografía	Ondulada	Pendiente	Descendente	Riesgo deslizamiento Ninguno	
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	I interno: Natural	Mal Drenado
				Exterior: 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 observó 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 qué 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 sector noreste**

**Areas con encharcamiento**

**Perito**
**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

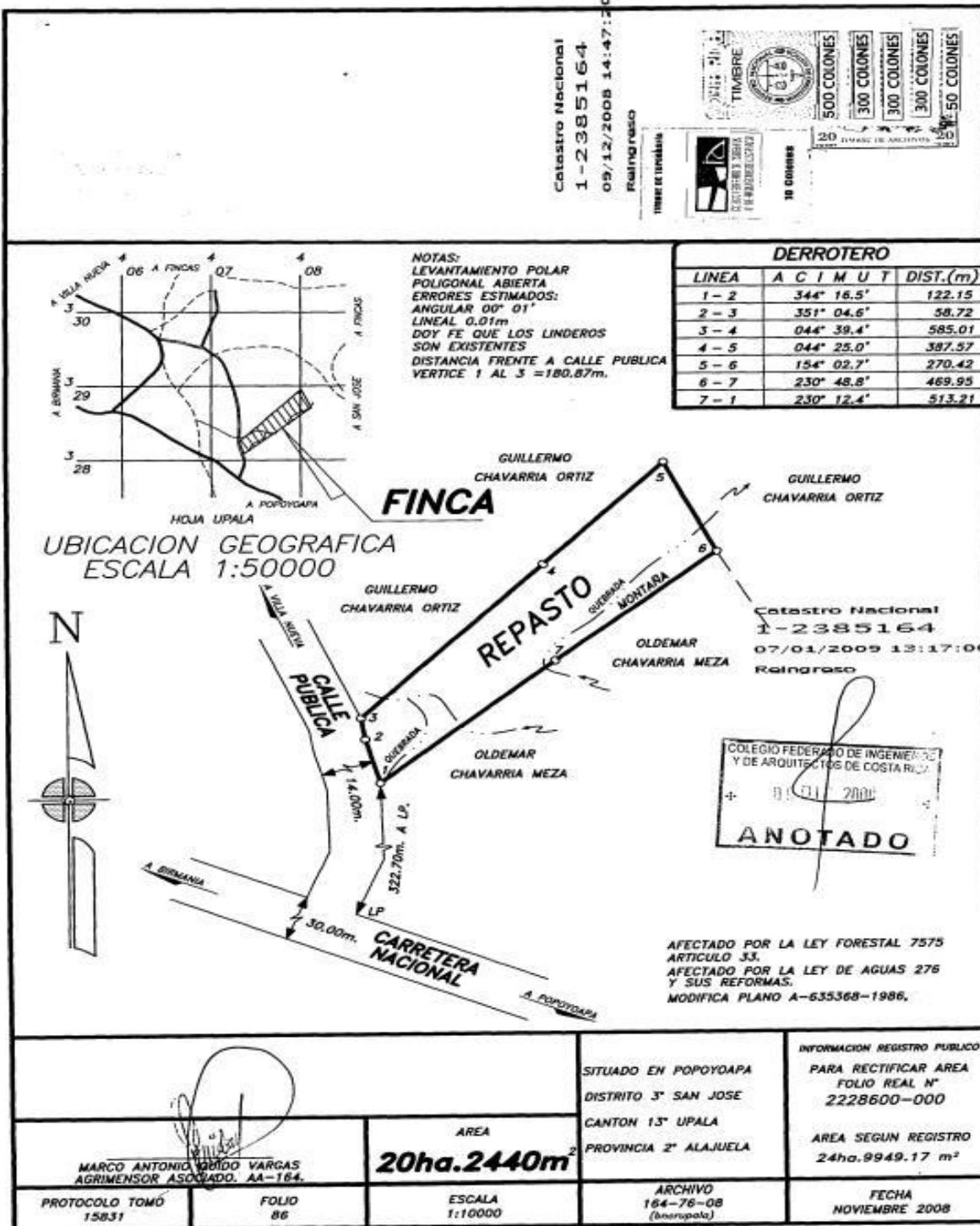
**1**

**2**

## PLANO DE CATASTRO

214-21303022860000-2020-R

INSCRIPCION 2-1313995-2809  
Referencia: 1313995-13  
Registrador: ELEINE ESPINOZA FERNANDEZ  
SC79852168F3DC74675D92013A5859CS



**INFORME REGISTRAL**

214-21303022860000-2020-R

<b>REPUBLICA DE COSTA RICA</b>	
<b>REGISTRO NACIONAL</b>	
<b>CONSULTA POR NUMERO DE FINCA</b>	
<b>MATRICULA: 228600---000</b>	

**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 CALDERON 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 ADEMÁS 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 11-0000052-0387-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**

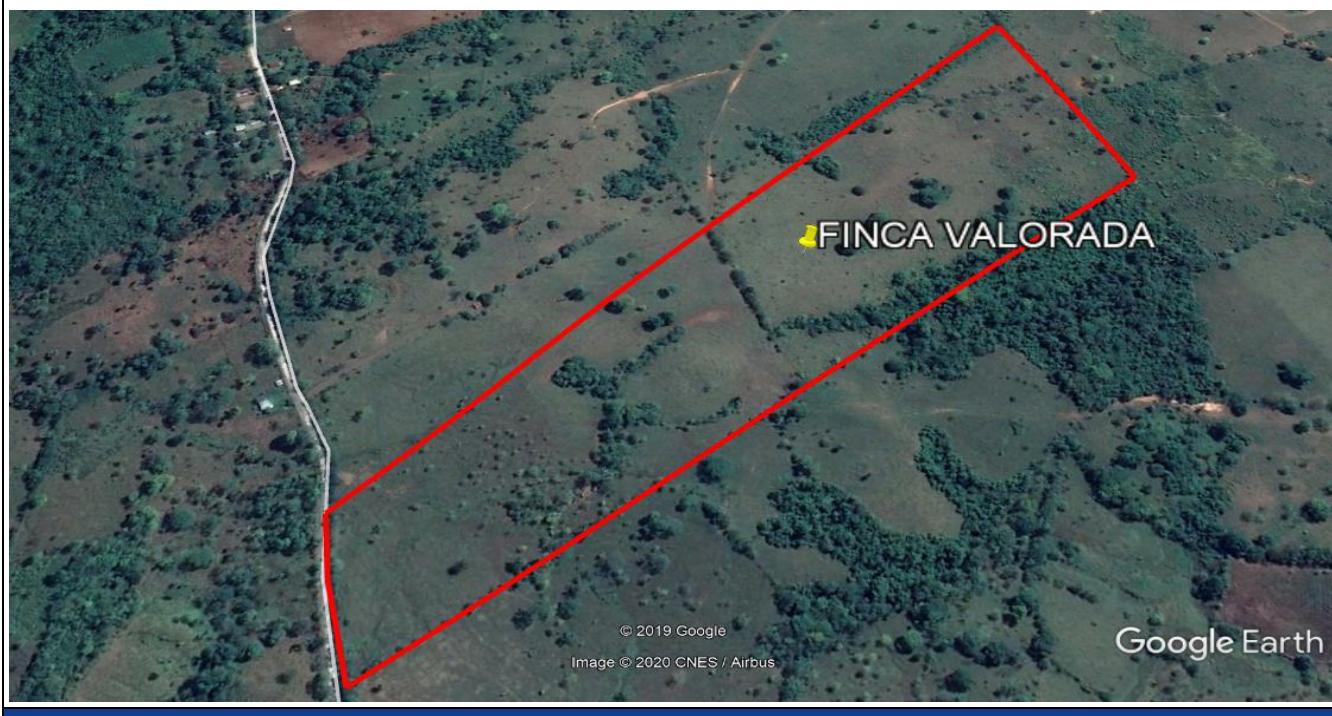
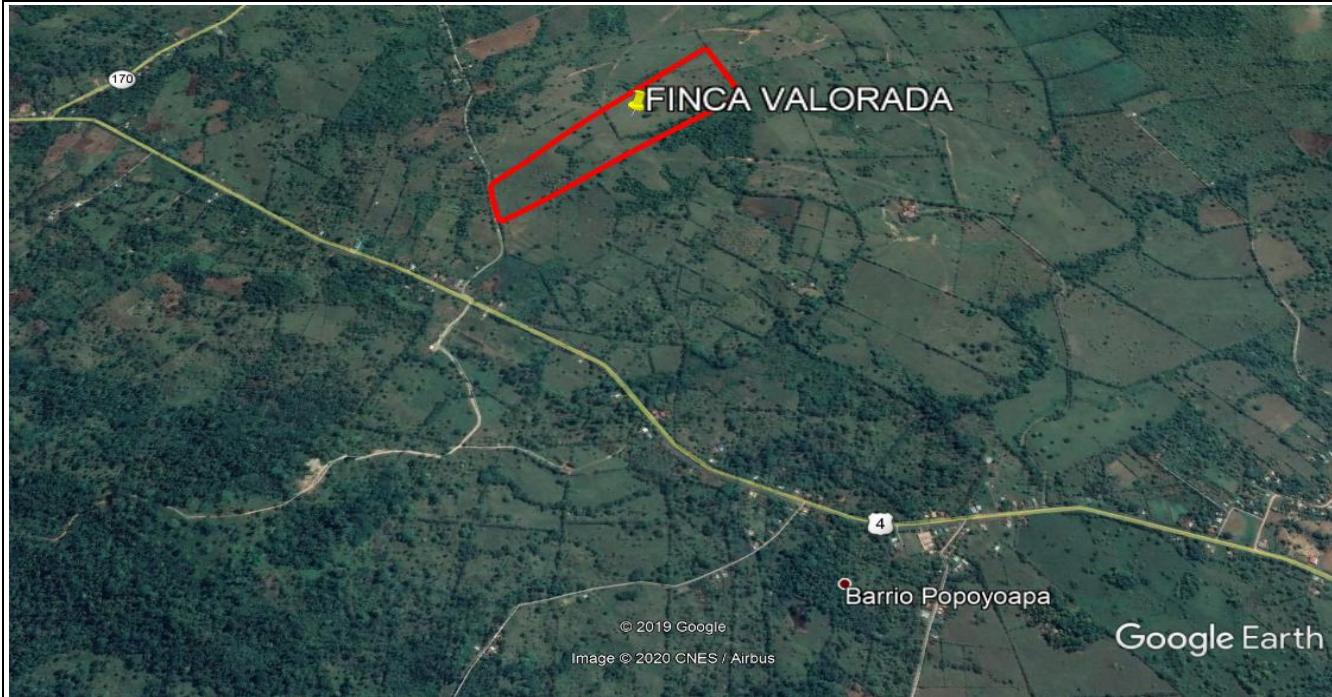
Emitido el 17-01-2020 a las 14:38 horas

**ANEXO: TABLA DE HOMOLOGACIÓN**
**214-21303022860000-2020-R**

Características	SUJETO	COMPARABLES				
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor
<b>VALOR €/m2</b>		500,00	690,48			
Área	202.440,00	100.000,00	0,8996	210.000,00	1,0055	1,0000
Forma (Regularidad)	0,9	1	0,9895	1	0,9895	1,0000
Pendiente	10	20	1,1368	1	0,8910	1,0000
Servicios 2	1	1	1,0000	11	0,7408	1,0000
Tipo de Vía	5	5	1,0000	5	1,0000	1,0000
Hidrología	3	2	0,8395	2	0,8395	1,0000
Capacidad Uso T	4	4	1,0000	2	0,7993	1,0000
Negociación		Si	0,8000	Si	0,9000	1,0000
Factor de Homologación		0,6796		0,3966	1,0000	1,0000
Valores Homologados		339,80		273,86		
<b>FACTORES APlicados a una sección del terreno</b>						
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE				
Demandada ordinaria	0,8700	Área afectada	202.440,00 m2	Según normativa de bienes :Gravámenes de demandadas		
	1,0000	Área afectada	0,00 m2			
	1,0000	Área afectada	0,00 m2			
<b>VALOR DEL TERRENO</b>						
Valor conclusivo	€307 /m2	Valor ajustado	€267 / m2			
Factor secciones	0,8700					
<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>				€267,00 /m2		
				€2.670.000,00 /ha		

**ANEXO: UBICACIÓN EN GOOGLE EARTH**

214-21303022860000-2020-R



## 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  
\_\_\_\_\_

