

AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-21302002308200-2020-R	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Bienes temporales			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Identidad 4-000-001021		
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Identidad 4-000-001021		Proporción de Derechos 100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	13 - UPALA				
Distrito:	02 - AGUAS CLARAS				
Localidad:	Colonia blanca				
DIRECCIÓN EXACTA					
Colonia Blanca, del Liceo Rural de Colonia Blanca, 4,5 kilómetros Suroeste ubicada a ambos lados de la carretera					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	A-2221145-2020		859 672,00 m2		
Identificador Predial	21302002308200		802 053,41 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	7,18%	57 618,59 m2	Demasía	SÍ
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO			¢193 268 398,94		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢11 554 380,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢204 822 778,94		
VALOR EN LETRAS:			DOSCIENTOS CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIDOS MIL SETECIENTOS SETENTA Y OCHO COLONES 94/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:			24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial Local	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A			¢11 554 380,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES		Rectificación de medidas donde 57618,59m2 del nuevo plano de Catastro es porque existe mayor área en campo a la indicada en el plano A-0345136-1979. Por normativa solo se considerará el área menor para la valoración. La finca es de bienes temporales del Banco Nacional de Costa Rica que es una finca agropecuaria de pastos naturales, tacotales altos y montaña al fondo con topografía quebrada en la mayoría del área. Al frente y costados se aprecia bien demarcada con cerca de alambre de púas. Por la topografía y la vegetación densa no se logró acceder al fondo de la finca para determinar si está bien cercada y solo se determina que se encuentra en montaña y tacotal con topografía quebrada. Se aprecia pastoreo de bovinos en la finca y mantenimiento de rondas por parte de terceros. Posee condiciones para ser garantía bancaria.			
Nombre del Perito		Rogelio Ugalde Trejos			
Tipo de Profesional		Ing Agr	Sección de Ingeniería	Firma del Perito	
Número de registro		CIA 7098	Emp. 16355	Identificación N°	6-0361-0154
Fecha inspección:		27 agosto 2020		Fecha informe: 1 septiembre 2020	
Números telefónicos para contacto					
Correo electrónico / Dirección WEB					

AVALÚO DEL TERRENO				214-21302002308200-2020-R	
ÁREA CULTIVADA					
Descripción	Área		Estado	Valor Unit.	Valor Total
	ha	m2		¢ / ha	¢
Terreno pastos	70	0,00	R	2 590 000,00	181 300 000,00
					0,00
					0,00
					0,00
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA					
Zona protección, tacotal alto y montaña	10	1 533,41	M	1 165 500,00	11 833 718,94
Construcciones		520,00	B	2 590 000,00	134 680,00
TOTAL	80	2 053,41			193 268 398,94
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	Frente: Área:
				Mejoras al terreno:	0,00
VALOR DEL TERRENO					
VALOR TOTAL		¢193 268 398,94			
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO					
LINDEROS ACTUALES					
NORTE PEDRO LEIVA ALVARADO			Montaña		
SUR OCTAVIO Y JORGE MORA MENDOZA			Finca ganadera de Pastos, tacotales y montaña		
ESTE DOMINGO VIALES CAMPOS			Finca ganadera de Pastos, tacotales y montaña		
OESTE PARQUE NACIONAL RINCON DE LA			Montaña		
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05					PRECISIÓN 2,40 m
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud
17-B	362 134		1 192 499		679.2
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES					
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1	Finca de 22ha de tacotales altos con acceso por callejon ubicada en buenos Aires. Solicitan 3,5mill/ha.	Base de Datos	Cesar Rodriguez Loria 84451955		17/4/2020
		Coordenadas	Este	363 308 Norte	1 203 085
2	Finca de 6ha con acceso por servidumbre de tierra y en tacotal. Ubicada en Colonia Libertad Solicitan 3,5millones	Base de Datos	Freddy 83148111		17/4/2020
		Coordenadas	Este	364 073 Norte	1 200 470
3	Finca de 3ha en Buenos Aires, frente a calle pública con potreros y tacotales altos. Solicitan	Base de Datos	88173496		17/4/2020
		Coordenadas	Este	355 732 Norte	1 205 097

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.

4	Finca de 10has 660m de frente a calle pública en Colonia Libertad cultivada de forestales. Solicitan 70millones incluyendo la reforestación. Inmotico CR0000618-17-1	Base de Datos	ISMAEL +17864436011			17/4/2020
		Coordenadas	Este		Norte	
5	Finca de 8 ha con pastos mejorados y lista para ganadería en San luis de Dos Ríos. Solicitan 55millones. Inmotico CR0000369-16-1	Base de Datos	Agustín 83712028			17/4/2020
		Coordenadas	Este		Norte	

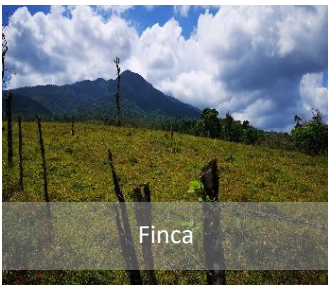
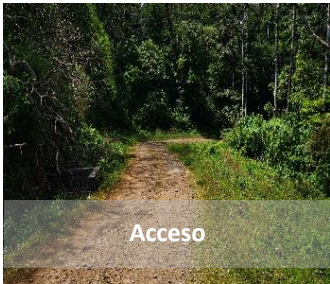
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-21302002308200-2020-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Camino vecinal	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Lastre mezclado grueso	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	17,73 m	Cordón	NO		
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO	Clase social	Media
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	NO a 0 m	Clase social zonas cercanas	Media Baja
Electricidad	NO	Transporte Público	NO a 0 m	Densidad poblacional	Baja
Agua Potable	NO	Edificios Comerciales	NO a 0 m	Facilidades Mano de Obra	Deficiente
Señal celular	SÍ Kolbi	Recolección de basura	NO	Actividad del lugar	
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	NO	Agropecuaria	
Medidores instalados	Ninguno				
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS					
Cercanía a Zonas Protegidas	0,00 km	Precipitación promedio anual	3 500 mm	Zona de vida	
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	0,00 km	Temperatura promedio	27 °C	Bosque muy Húmedo	
Aprovechamiento del área de la finca	70%	Meses secos	4	Premontano	
Cercas	Puas alambre Bueno	Brillo solar	5,00 horas		
		Relieve	15 %	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:				Regular	
Cuerpo de agua cerca	Arroyo	Distancia	0,00 m	Posibilidad de daños	Bajo
Topografía	Quebrada	Pendiente	Descendente	Riesgo deslizamiento	Bajo
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 5,00%					
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO					
Clasificación por color:	10R 2/2	Tipo de Suelo Inceptisol			
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Tercera Clase				
Pedregosidad:	3 % Ligera	DRENAJES			
		Interno: Natural Bien Drenado			
		Externo: Sitio Normal-aporta igual que recibe			
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
1-sep	A nivel de campo se encuentran las construcciones abandonadas desmanteladas y limitaciones por ley 7575 en zona de protección de quebradas. Existe pastoreo de bovinos de los vecinos y se aprecia mantenimiento de rondas en la finca. Se da una rectificación de medidas donde 57618,59m2 posee de más el nuevo plano de Catastro por área existen mayor a la indicada en el plano A-0345136-1979. Registralmente no se encuentran GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
OBSERVACIONES					
Rectificación de medidas donde 57618,59m2 del nuevo plano de Catastro es porque existe mayor área en campo a la indicada en el plano A-0345136-1979. Por normativa solo se considerará el área menor para la valoración. La finca es de bienes temporales del Banco Nacional de Costa Rica que es una finca agropecuaria de pastos naturales, tacotales altos y montaña al fondo con topografía quebrada en la mayoría del área. Al frente y costados se aprecia bien demarcada con cerca de alambre de púas. Por la topografía y la vegetación densa no se logró accesar al fondo de la finca para determinar si está bien cercada y solo se determina que se encuentra en montaña y tacotal con topografía quebrada. Se aprecia pastoreo de bovinos en la finca y mantenimiento de rondas por parte de terceros. Posee condiciones para ser garantía bancaria.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-21302002308200-2020-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	
Casa	90,00	330 000	29 700 000	40	22	D	0,5738	0,6780	11 554 380,00	15,6	128 382	
			-						-			
			-						-			
			-						-			
TOTAL	90,00		29 700 000						11 554 380,00			
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	
			-						-			
			-						-			
			-						-			
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	
			-						-			
			-						-			
			-						-			
TOTAL			-						-			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES												
CONSTRUCCIONES									¢11 554 380,00			
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0,00			
VALOR TOTAL									¢11 554 380,00			
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												
MB												
B												
I												
R												
D												
M												
MM												
DM												
ÓPTIMO												
MUY BUENO												
BUENO												
INTERMEDIO												
REGULAR												
DEFICIENTE												
MALO												
MUY MALO												
DEMOLICIÓN												

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-21302002308200-2020-R	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente: Casa		Uso predominante: Residencial	
Estado de la edificación: Existente		Avance: 100% Presupuesto: ₡	
Nombre del Profesional Responsable de la obra:			
Nombre del Desarrollador:			
Número de Contrato CFIA:		Número permiso construcción:	
Documentos de construcción adicionales:			
Propiedad utilizada por:		Nombre	
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal: 90,00 m2		Porcentaje de cobertura: 0,01%	
		Año de construcción: 1998	
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: vc03		NÚMERO DE NIVELES: 1	
Estructura	Mampostería integral de bloques de concreto	Sistema eléctrico:	
Paredes	Bloques de concreto	Entubado Conduit SI PARCIAL	
Entrepiso	No aplica	Porcentaje desconocido	
Techos	Madera	Caja breaker NO	
Cubierta	Laminas onduladas galvanizadas	Interruptor Cuchilla	
Cielos	Fibrocemento	Estado General Malo	
Pisos	Terrazo	Gas LP Ubicación	
Fachada	Descuidada y abandonada sin puertas	Estado Físico y Mantenimiento:	
Aposentos	No se pudo ingresar	Paredes Deficiente Cielos Regular	
Baños	No se pudo ingresar	Pisos Regular Cubierta Regular	
Otros			
Red de agua caliente			
Tanque captación de agua			
Fisuras		Apreciación visual de desplome	
Repellos	Leve	Paredes	Leve
Pisos	Leve	Pisos	Ninguno
		Cielos	Ninguno
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación:		Avance:	
DESCRIPCIÓN			
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	
1		Se recomienda un primer giro para construcción:	
2		Equivalente al: 0,0%	
3		del monto del crédito destinado a construcción	
4			
5			
6			
7			
OBSERVACIONES			
Casa ligeramente desmantelada, falta caja de breaker, cableado, puertas. Las construcciones que se indicaron anteriormente como corral y bodegas fueron desmanteladas y solo quedan algunos pisos y algunas paredes inestables por el proceso de desmantelamiento. La casa a valorar se encuentra con los accesos sellados laminas galvanizadas atornilladas que no permiten el acceso al inmueble.			

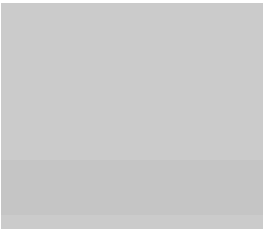
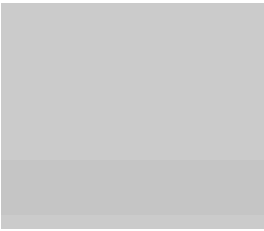
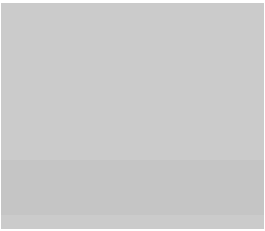
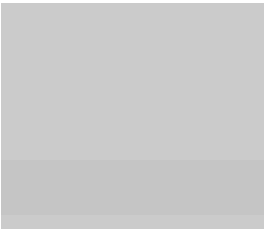
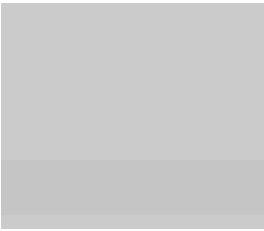
ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21302002308200-2020-R



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

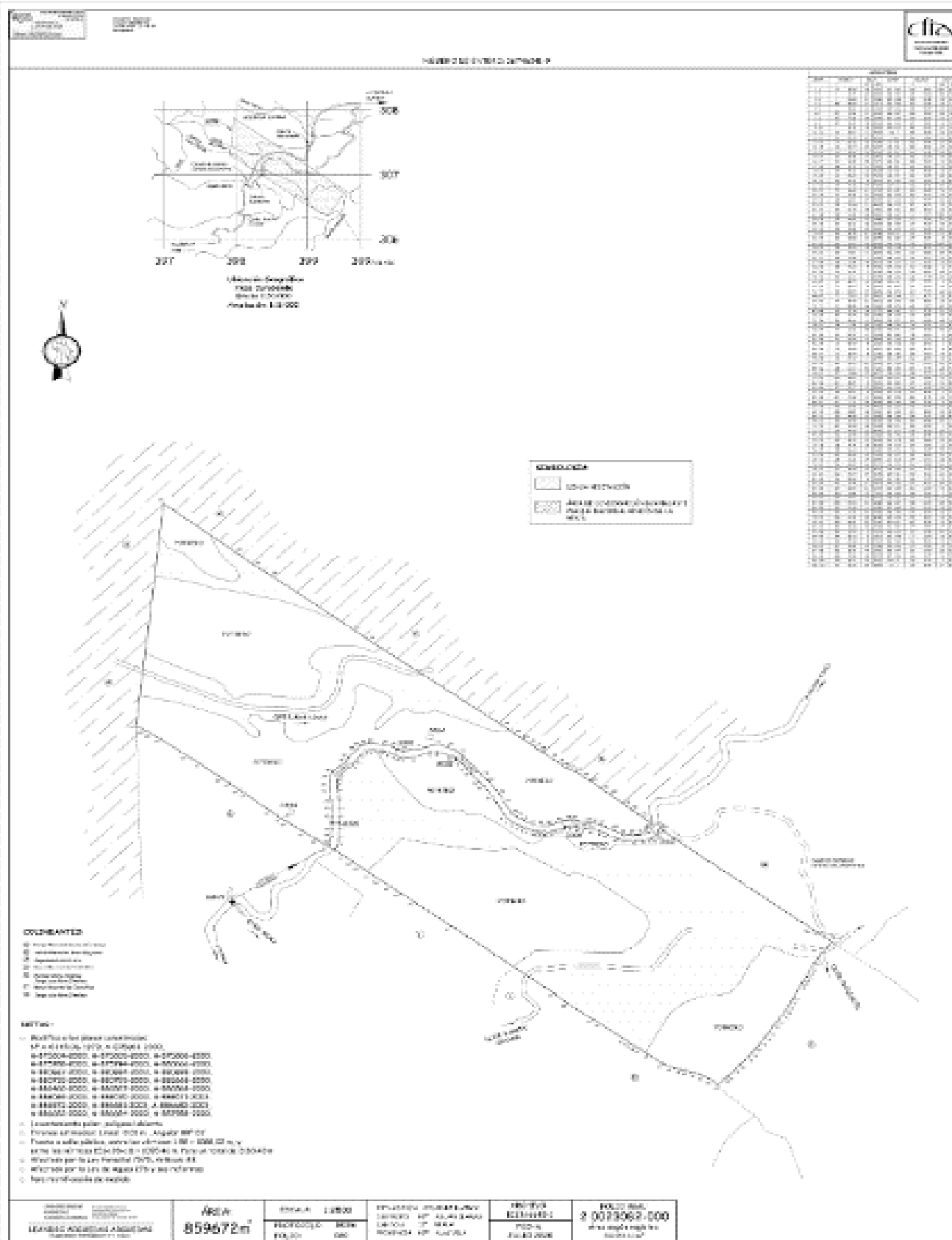


ANEXO FOTOGRÁFICO			000-0-1900-U	
				
				
				
				
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES				
				

214-21302002308200-2020-R

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 evaluador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

214-21302002308200-2020-R



ESTUDIO DE REGISTRO

214-21302002308200-2020-R

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 23082---000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 23082 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA GANADERIA CON POTREROS, LECHERIA Y UNA CASA

SITUADA EN EL DISTRITO 2-AGUAS CLARAS CANTON 13-UPALA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA

LINDEROS:

NORTE : PEDRO LEIVA ALVARADO

SUR : OCTAVIO Y JORGE MORA MENDOZA

ESTE : DOMINGO VIALES CAMPOS

OESTE : PARQUE NACIONAL RINCON DE LA VIEJA

MIDE: OCHOCIENTOS DOS MIL CINCUENTA Y TRES METROS CON CUARENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:A-0345136-1979

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
5-00023082	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 216,765,645.02 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL NOVENTA Y TRES DOLARES CON OCHENTA Y DOS CENTAVOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2018-00332052-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 20-JUN-2018

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 01-09-2020 a las 08:24 horas

MEMORIA CALCULO FINCA RURAL							214-21302002308200-2020-R					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR ¢/m²			350		350,00		450		500,00		687,50	
EXTENSION	802 053,41	220000	0,8236	60000	0,6778	30000	0,6109	100000	0,7318	80000	0,7077	
PENDIENTE	15	15	1,0000	5	0,8797	5	0,8797	15	1,0000	5	0,8797	
SERVICIOS S2	1	4	0,9139	1	1,0000	4	0,9139	4	0,9139	11	0,7408	
TIPO VIA	6	7	1,0687	9	1,2206	6	1,0000	6	1,0000	5	1,0000	
CLASE SUELO	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	
HIDROLOGIA	3	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000	
NEGOCIACION	1	0,98	0,9800	0,98	0,9800	0,98	0,9800	0,8	0,8000	0,9	0,9000	
Factor de Homologación		0,7884		0,7132		0,4813		0,5350		0,4151		
Valores Homologados		275,93		249,63		216,58		267,51		285,35		
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	¢259 /m2			Valor ajustado		¢259 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1,0000			Área		0,00 m2		¢0 / m2				
Valor Hectárea						¢2 590 000,00 /ha						
VALOR UNITARIO FINAL						¢259,00 /m2						