

AVALÚO DE FINCA RURAL		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES	214-21010042496100-2020-R	
PROPÓSITO 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	4-000-001021
NOMBRE DE EXDEUDOR (ES)			
Arias	González	Jairo	Céd. Identidad 5-0257-0318
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	02 - ALAJUELA		
Cantón:	10 - SAN CARLOS		
Distrito:	10 - VENADO		
Localidad:	La Esperanza		
DIRECCIÓN EXACTA			
De la entrada principal del cementerio de Venado 160 m Este y 3600 m Sur.			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	A-890303-2003	22 170,10 m2	
Identificador Predial	21010042496100	22 170,10 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Demasía NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO			¢15 829 451,40
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢0,00
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢15 829 451,40
VALOR EN LETRAS:	QUINCE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UNO COLONES 40/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	<u>Local</u>
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢0,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES	En la propiedad no se observó que la misma, disponga de agua potable de un acueducto		
Nombre del Perito	<u>Luis Diego Ramírez Cortés</u>		
Tipo de Profesional	<u>Ing. Topógrafo</u>	Firma del Perito	
Número de registro	<u>IT-9018</u> Emp. <u> </u>	Identificación N°	<u>2-0450-0670</u>
Nombre de la empresa	<u>Grupo FGA S.A. Céd: 3-101-708496</u>		
Nombre y firma representante legal de la empresa	<u>Francisco J. García Montero</u>		
Fecha inspección:	<u>7 agosto 2020</u>	Fecha informe:	<u>11 agosto 2020</u>
Números telefónicos para contacto	<u>8338-8650</u>		
Correo electrónico / Dirección WEB	<u>grupofga.cr@gmail.com</u>		

AVALÚO DEL TERRENO				214-21010042496100-2020-R	
ÁREA CULTIVADA					
Descripción	Área		Estado	Valor Unit.	Valor Total
	ha	m2		¢ / ha	¢
Potrero con árboles varios	2	2 170,10	Regular	7 140 000,00	15 829 451,40
					0,00
					0,00
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA					
					0,00
TOTAL	2	2 170,10			15 829 451,40
RECARGO POR SITUACIÓN					
Descripción	Área m2		Valor unit ¢ / m2 del recargo		Valor del recargo ¢
					0,00
TOTAL		0,00			0,00
Características Lote Tipo	Servicios 1		Servicios 2		Área:
				Mejoras al terreno:	0,00
VALOR DEL TERRENO					
VALOR TOTAL	¢15 829 451,40				
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO					
LINDEROS ACTUALES					
NORTE: Geiner Pérez Conejo			Finca (Arboles y cerca de alambre)		
SUR: La Millonaria.Com S.A. y calle pública con 243,53 m			Calle pública y finca (Postes vivos y cerca de alambre)		
ESTE: Calle pública con 56,62 m			Calle pública (Postes vivos y cerca de alambre)		
OESTE: La Millonaria.Com S.A.			Finca (Postes vivos y cerca de alambre)		
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05					
					PRECISIÓN 4,00 m
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud
1	418 745		1 164 582		469
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES					
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1.	Finca con vocación pecuaria, ubicada en Venado. Área: 97 878,26 m², frente: 163,39 m a calle pública de lastre, relieve accidentado (pendiente 35%), con diponibilidad de los servicios públicos de electricidad y agua, sin servicios urbanos, forma irregular, hidrologia 3, capacidad uso de suelo V. Oferta: ¢ 70 023 480,00	Oferta	Don "Macho" Castro. Tel: 8613-6503, 8339-8503		9/9/2020
		Coordenadas	Este	417 296	Norte
					1 165 974
2.	Finca con vocación agropecuaria, ubicada en la zona homogénea 210-10-R02. Área:8 500 m², frente: 150 m a calle pública de material grueso, arenoso y tierra, relieve ondulado (topografía 25%), con disponibilidad de los servicios públicos de electricidad y agua, sin servicios urbanos, forma irregular, hidrología 3, capacidad uso del suelo VII. Valor ¢ 9,5 millones/hectarea	Base de Datos	Organo de Normalización Técnica		1/3/2016
		Coordenadas	Este		Norte

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-21010042496100-2020-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Calle local	Caño	NO
Material	Lastre fino	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Ancho de vía	14,00 m	Cuneta	NO
Acera	NO	Alcantarillado pluvial	NO
		Cordón	NO
		ACCESO A LA FINCA	
		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	NO
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	NO
Agua Potable	SÍ Asada Vena	Edificios Comerciales	SÍ a 5000 m
Señal celular	SÍ Varios	Recolección de basura	NO
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 5000 m
Medidores instalados	Ninguno		
			Clase social
			Media
			Clase social zonas cercanas
			Media
			Densidad poblacional
			Baja
			Facilidades Mano de Obra
			Regular
			Actividad del lugar
			Agrícola - ganadera
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS			
Cercanía a Zonas Protegidas	4,00 km	Precipitación promedio anual	3 100 mm
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	12,00 km	Temperatura promedio	25 °C
Aprovechamiento del área de la finca	100%	Meses secos	4
Cercas	Postes vivos Bueno	Brillo solar	6,00 horas
		Relieve	35 % Convexo
			Zona de vida
			Bosque muy Húmedo Tropical
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:	NO		
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):			
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0,00 m
Topografía	Quebrada	Pendiente	Descendente
			Posibilidad de daños
			Ninguno
			Riesgo deslizamiento
			Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 44,00%			
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO			
Clasificación por color:	7,5 YR 2,5/1	Tipo de Suelo	Alfisol
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Tercera Clase		
Pedregosidad:	0 % Nula	DRENAJES	Interno: Natural
			Externo: Sitio Normal-aporta igual que recibe
AFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
9/8/2020	En el estudio registral se indican 10 gravámenes inscritos, todos relacionados a reservas y restricciones. En campo no se observa la existencia de limitaciones u otras servidumbres que afecten el valor del inmueble o su capacidad para ser considerado como garantía crediticia.		
OBSERVACIONES			
Se trata de una finca ubicada en Venado de San Carlos, en una zona de uso del suelo agrícola - ganadero, de clase media y densidad poblacional baja. La propiedad a valorar es una finca dedicada a la ganadería, presenta pastos con árboles dispersos de guayaba y laurel, en este momento la finca se encuentra con matorrales, presenta una forma irregular, con un frente a calle pública de material grueso, arenoso de 56,62 m al este y de 243,53 m al sur . Topografía muy accidentada (pendiente 35 %). e encuentra sobre nivel de la vía que da ingreso en 1 m en promedio. Dispone de los servicios públicos de electricidad y alumbrado publico, carese de los servicios urbanos. El punto de amarre coincide con el indicado en el plano de catastro. De acuerdo al mapa de amenazas naturales potenciales de CNE, la propiedad no se localiza cerca de ninguna amenaza natural.			
Los montos indicados en el presente informe corresponden al valor de los inmuebles descritos según su estado en la fecha indicada. Para definir el valor del terreno se empleó el enfoque de valoración vía mercado, mediante el análisis y comparación de propiedades en la zona, empleando el método de factores comparativos.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21010042496100-2020-R



Foto 1. Frente de la propiedad sector este



Foto 2. Vista del sector este



Foto 3. Vista del sector este



Foto 4. Parte de frente de la propiedad sector sur



Foto 5. Parte de frente de la finca sector sur



Foto 6. Entrada a la propiedad



Foto 7. Vista lindero oeste



Foto 8. Vista del sector oeste

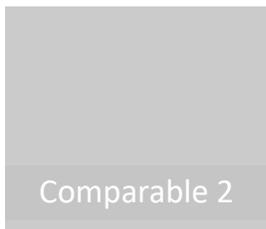


Foto 9. Vista lindero oeste

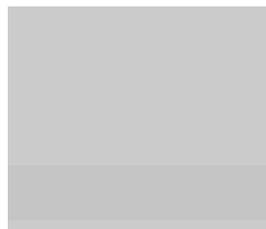
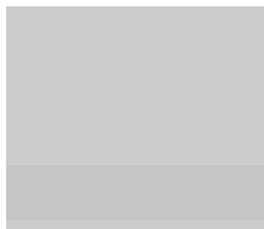
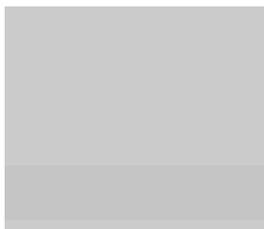
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



Comparable 1



Comparable 2



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21010042496100-2020-R



Foto 10. Vista de los servicios de electricidad y alumbrado público



Foto 11. Lindero norte en sector noroeste



Foto 12. Vista sector norte



Foto 13. Parte del lindero norte



Foto 14. Vista sector norte

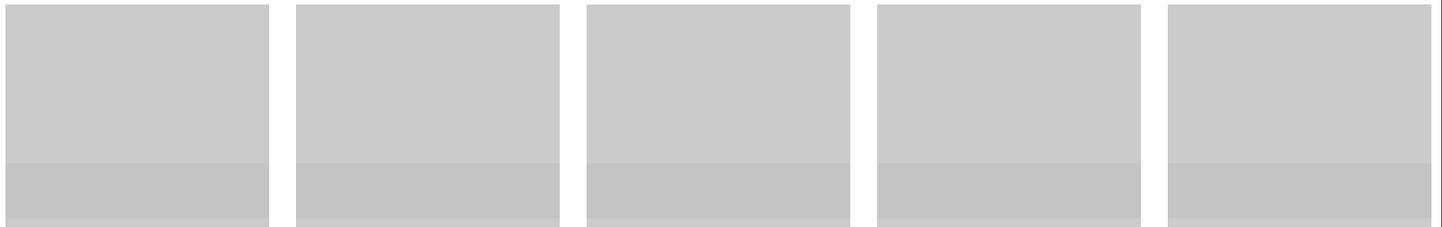


Foto 15. Vista sector noreste



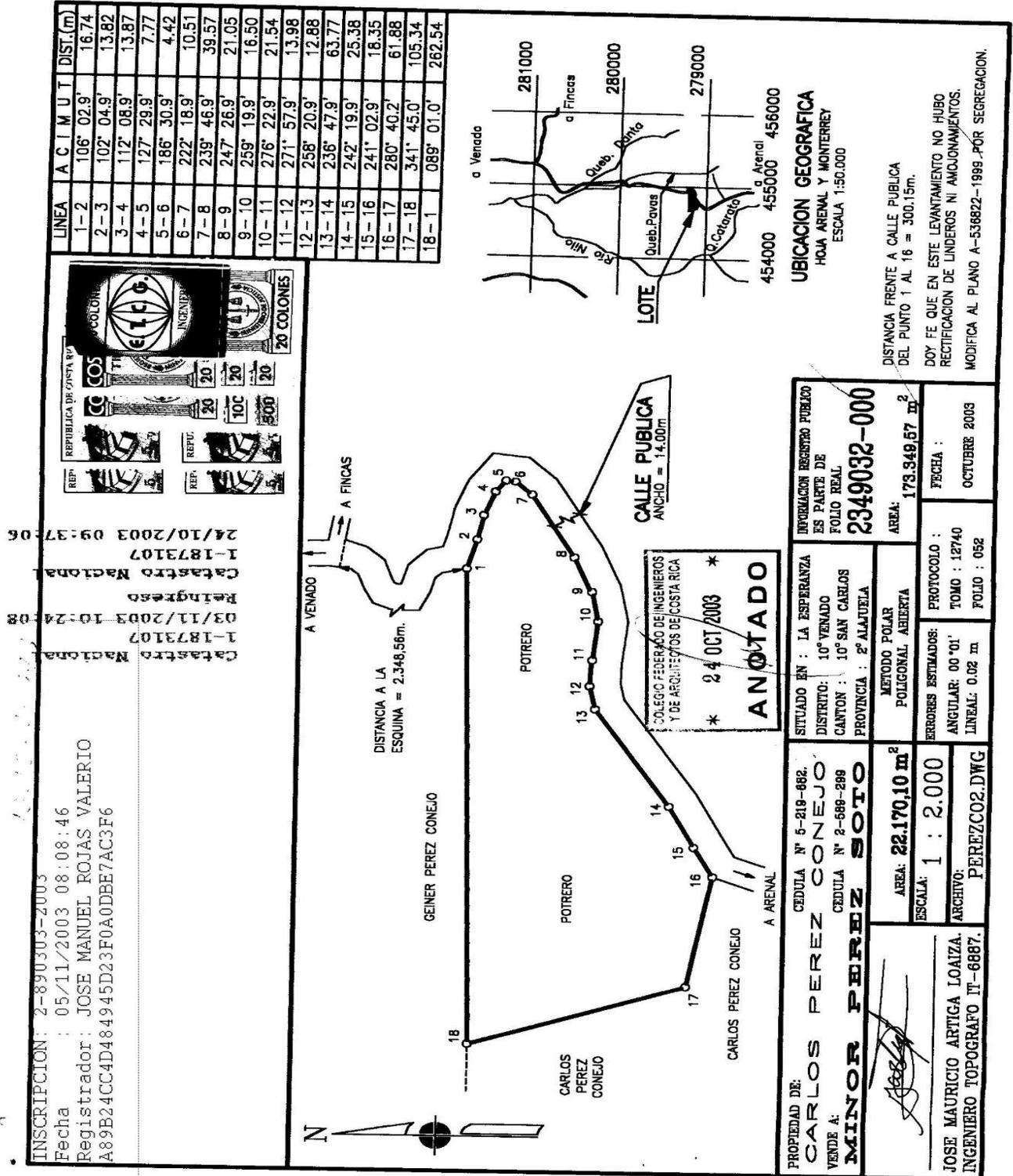
Foto 16. Perito en el campo

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-21010042496100-2020-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 sismo 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.

ESTUDIO DE REGISTRO 1/2

214-21010042496100-2020-R

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 424961-000

PROVINCIA: ALAJUELA **FINCA:** 424961 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE POTRERO
SITUADA EN EL DISTRITO 10-VENADO CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA

LINDEROS:

NORTE : GEINER PEREZ CONEJO
SUR : LA MILLONARIA.COM S.A. Y CALLE PUBLICA CON 243,53 M
ESTE : CALLE PUBLICA CON 56,62 M
OESTE : LA MILLONARIA.COM S.A.

MIDE: VEINTIDOS MIL CIENTO SETENTA METROS CON DIEZ DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:A-0890303-2003

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00349032	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 30,300,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: SIETE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2019-00360067-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 13-SEP-2019

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 311-16270-01-0901-001
FINCA REFERENCIA 2165994 000
AFECTA A FINCA: 2-00424961 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 370-14936-01-0900-001
FINCA REFERENCIA 00165994 000
AFECTA A FINCA: 2-00424961 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 370-14936-01-0901-001
FINCA REFERENCIA 00165994 000
AFECTA A FINCA: 2-00424961 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 370-14936-01-0902-001
FINCA REFERENCIA 00165994 000
AFECTA A FINCA: 2-00424961 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ESTUDIO DE REGISTRO 2/2

214-21010042496100-2020-R

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 370-14936-01-0903-001
FINCA REFERENCIA 00165994 000
AFECTA A FINCA: 2-00424961 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 370-14936-01-0904-001
FINCA REFERENCIA 00165994 000
AFECTA A FINCA: 2-00424961 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 370-14936-01-0905-001
FINCA REFERENCIA 00165994 000
AFECTA A FINCA: 2-00424961 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 370-14936-01-0906-001
FINCA REFERENCIA 00165994 000
AFECTA A FINCA: 2-00424961 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 370-14936-01-0907-001
FINCA REFERENCIA 00165994 000
AFECTA A FINCA: 2-00424961 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 370-14936-01-0908-001
FINCA REFERENCIA 00165994 000
AFECTA A FINCA: 2-00424961 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 09-08-2020 a las 15:20 horas

[Imprimir](#)[Regresar](#)[Comprar](#)

MEMORIA CALCULO FINCA RURAL						214-21010042496100-2020-R					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m ²		715,41		950,00		0,00		0,00		0,00	
Área	22170,1	97 878,26	1,4495	8500	0,7288	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Frente	300,15	163,39	1,0172	150	1,0189	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Regularidad	0,73	0,87	0,9655	0,85	0,9700	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Pendiente	35	35	1,0000	25	0,8797	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Tipo Vía	6	5	0,9357	6	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Servicios 2	7	11	0,8869	11	0,8869	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Hidrología	3	3	1,0000	3	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Uso de Suelo	5	5	1,0000	7	1,2511	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Negociación		Oferta	0,9000		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Relación Zonas			1,0000		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Factor de Homologación			1,0632		0,7031		1,0000		1,0000		1,0000
Valores Homologados			760,66		667,94						
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	€714 /m2		Valor ajustado	€714 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1,0000		Área	2 248,37 m2		€0 / m2					
VALOR UNITARIO FINAL						€714,00 /m2					

DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y COMPRAS
Unidad de Soporte técnico



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. No se observa ningún medidor al frente de la propiedad.

Nombre del proveedor del servicio: Acueducto de Venado

Número telefónico del proveedor:

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

Nombre del abonado: _____

Observaciones: No se observa ningún medidor de agua en este sector

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: ICE

Número telefónico del proveedor: 8889-5716, 2002-9193

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: 849 180

Nombre del abonado: _____

Observaciones: Medidor ubicado dentro de la propiedad, ubicado cerca de la colindancia sur.

