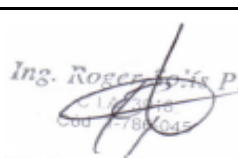


AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		038 - BUENOS AIRES		038-60307004432700-2020-R	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Cobro Judicial			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE SOLICITANTE (S)				Proporción de Derechos	
MORALES	MARTINEZ	RAFAEL	Céd. Identidad 6-0247-0887	100%	
NOMBRE DEUDOR (S)					
MORALES	MARTINEZ	RAFAEL	Céd. Identidad 6-0247-0887		
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	06 - PUNTARENAS				
Cantón:	03 - BUENOS AIRES				
Distrito:	07 - CHANGUENA				
Localidad:	Changuena de Buenos Aires				
DIRECCIÓN EXACTA					
Changuena de Buenos Aires 2,5 km al Oeste y 876,50 metros Noreste de la escuela, sobre servidumbre paso.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	P 1830951-2015	42.328,00 m2	4,23Ha		
Identificador Predial	60307004432700	42.328,00 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Demasia NO		
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢20.181.707,20			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢0,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢20.181.707,20			
VALOR EN LETRAS: VEINTE MILLONES CIENTO OCHENTA Y UN MIL SETECIENTOS SIETE COLONES 20/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES		Propiedad apta para la explotación agrícola en una zona de amplias características productivas			
Nombre del Perito <u>Ing. Róger Solís Porras</u>					
Tipo de Profesional		Ing. Agrónomo	Firma del Perito		
Número de registro		Emp.	Identificación N° 1-0786-0045		
Nombre de la empresa		Ing. Róger Solís Porras			
Nombre y firma representante legal de la empresa		Ing. Róger Solís Porras			
Fecha inspección:		17 junio 2020	Fecha informe:		17 junio 2020
Números telefónicos para contacto		8353-2374			
Correo electrónico / Dirección WEB		rsolis1@hotmail.com			

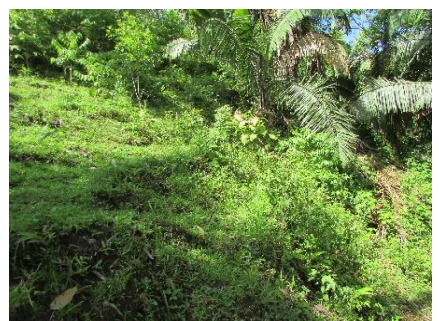
Según el artículo 9 de la Ley 8454: "Los documentos y las comunicaciones suscritos mediante firma digital, tendrán el mismo valor y la eficacia probatoria de su equivalente firmado en manuscrito."

AVALÚO DEL TERRENO				038-60307004432700-2020-R		
ÁREA CULTIVADA						
Descripción	Área ha	m2	Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢	
Montaña y breñones	2	0,00	B	5.614.049,85	11.228.099,70	
Repastos - tacotales	2	2.328,00	B	4.010.035,61	8.953.607,50	
					0,00	
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA						
					0,00	
					0,00	
TOTAL	4	2.328,00			20.181.707,20	
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	11	Frete:	
					Mejoras al terreno:	
					Área:	
					0,00	
VALOR DEL TERRENO						
VALOR TOTAL		¢20.181.707,20				
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO						
LINDEROS ACTUALES						
NORTE Valentín, Jorge y Rafael Morales Martínez			Fincas			
SUR Valentín, Jorge y Rafael Morales Martínez			Fincas			
ESTE Valentín, Jorge y Rafael Morales Martínez			Fincas			
OESTE Valentín, Juan y Rafael Morales Martínez			Fincas			
						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05				PRECISIÓN	3,20 m	
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud	
1	587.009		990.319		566	
9	587.122		990.355		558	
inicio de servidumbre	586.519		990.008		678	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES						
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Propiedad 1,51 Ha de uso agrícola con trabajador y casa de habitación valorado en ¢15.855.000 donde la casa no se valora	Base de Datos	Grupo Agric.Solís Duarte S.A 7230 1797			13/07/2019
		Coordenadas	Este	586.713	Norte	986.713
2	Propiedad de 0,672 Ha de trabajador que se tiene en tacotales, valorado en ¢8.064.000	Base de Datos	Grupo Agric.Solís Duarte S.A 7230 1797			07/04/2020
		Coordenadas	Este	587.916	Norte	988.090
3	Propiedad de 1,02 Ha en uso agrícola con trabajador valorado en ¢9.180.000	Base de Datos	Grupo Agric.Solís Duarte S.A 7230 1797			23/01/2020
		Coordenadas	Este	586.932	Norte	988.885
4	Propiedad con 1,64 Ha con tacotales y breñones valorada en ¢11.070.000	Base de Datos	Grupo Agric.Solís Duarte S.A 7230 1797			04/11/2020
		Coordenadas	Este	587.781	Norte	987.933

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				038-60307004432700-2020-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino no clasificado		Caño	NO	
Material	Tierra		Cuneta	NO	
Ancho de vía	7,00 m		Cordón	NO	
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		
			servidumbre		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	NO		Internet por Cable	NO	
Alumbrado	NO		Jardines y Parques	NO a 0 m	
Electricidad	NO		Transporte Público	NO a 0 m	
Agua Potable	NO		Edificios Comerciales	NO a 0 m	
Señal celular	NO		Recolección de basura	NO	
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	NO	
Medidores instalados	Ninguno				
			Agrícola		
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS					
Cercanía a Zonas Protegidas	0,00 km		Precipitación promedio anual	2.600 mm	
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	0,00 km		Temperatura promedio	27 °C	
Aprovechamiento del área de la finca	0%		Meses secos	3	
Cercas	Alambre púas Regular		Brillo solar	0,00 horas	
			Relieve	30 %	
			Terraceado		
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	quebrada	Distancia	Lindero Norte	Posibilidad de daños	
Topografía	Quebrada	Pendiente	Ascendente	Ninguno	
			Riesgo deslizamiento		
			Ninguno		
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 3,00%					
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO					
Clasificación por color:	2.5YR-5YR		Tipo de Suelo Ultisol		
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Cuarta Clase				
Pedregosidad:	4 % Ligera		DRENAJES		
			Interno: Natural		
			Externo: Sitio Normal-aporta igual que recibe		
AFECTIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
Reservas y restricciones // Demanda Ejecutiva Hipotecarias // Plazo de Convalidación // Servidumbre de uso agrícola.					
Hipoteca en primer grado por 18.350.000 en BNCR Responde por \$15.573.374					
Nota: Gravámenes no afecta en área ni el valor del bien.					
OBSERVACIONES					
Propiedad en la que se tiene un área aproximada a las 2,0 Ha en montaña y breñones para la protección de quebradas el resto de la propiedad se tiene unos repastos y trabajaderos sin mantenimiento que se han convertido en tacotales.					
El acceso de la propiedad es a través de una servidumbre de paso que se encuentra en malas condiciones y en sectores no está habilitada.					
Para la determinación del valor actual del terreno, se tomaron en cuenta las variables de valor de mercado, en la zona de ubicación de la propiedad, base de datos personal, referencias de valores de otros peritos, la plataforma de valores de zonas homogéneas del ministerio de Hacienda y los factores valorizantes y desvalorizantes determinados.					
Se determina el valor en la zona en las inmediaciones de CHANGUNA -SECTOR OESTE DE CHANGUENA- (603-07-R02) es de \$10.000.000 Hectárea según los mapas de valores del Ministerio de Hacienda; para este caso en particular, al realizar los cálculos de homologación correspondientes se determina un valor de \$ 4.812.043 la Hectárea					

ANEXO FOTOGRÁFICO

038-60307004432700-2020-R



PERITO

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

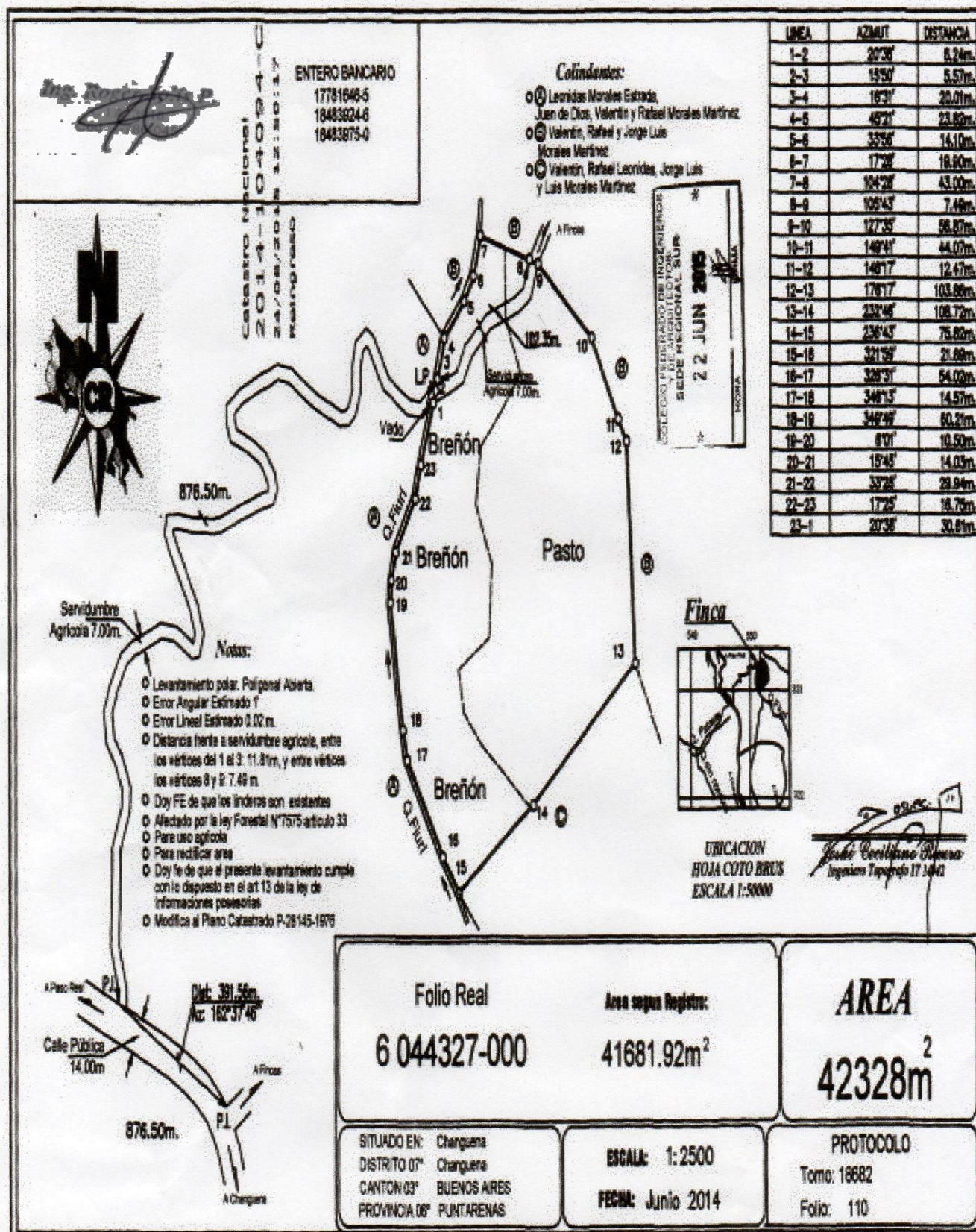


Ing. *Rogelio P.*
C. 1823478
Cod. 7788045

PLANO DE CATASTRO

038-60307004432700-2020-R

INSCRIPCIÓN: 6-1830951-2015

Fecha: 08/01/15 16:25
Registrador: PRISCILA MURILLO ARROYO
ETSA1086409ACB00001M0F30F00F


ESTUDIO DE REGISTRO

038-60307004432700-2020-R

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 44327-000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 44327 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE PASTOS Y BREÑON
SITUADA EN EL DISTRITO 7-CHANGUENA CANTON 3-BUENOS AIRES DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS

LINDEROS:
NORTE : VALENTIN, RAFAEL Y JORGE LUIS MORALES MARTINEZ ,
SUR : VALENTIN, RAFAEL LEONIDAS JORGE LUIS Y LUIS MORALES MARTINEZ
ESTE : VALENTIN, RAFAEL, JORGE DE DIOS MORALES MARTINEZ Y LEONIDAS MORALES ESTRADA
OESTE : VALENTIN, RAFAEL, JUAN DE DIOS MORALRES MARTINEZ Y LEONIDAS MORALES ESTRADA

MIDE: CUARENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS VEINTIOCHO METROS CUADRADOS
PLANO: P-1830951-2015

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS NUMERO 44327 Y ADEMAS PROVIENE DE 23678 000

VALOR FISCAL: 15,573,375.00 COLONES

PROPIETARIO:
RAFAEL MORALES MARTINEZ
CEDULA IDENTIDAD 6-0247-0887
ESTADO CIVIL: SOLTERO
ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCO MILLONES CIENTO CUARENTA Y TRES MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2015-00467799-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 23-OCT-2015

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 328-01088-01-0900-001
O
AFECTA A FINCA: 6-00044327 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
CITAS: 800-584372-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-000060-1555-AG
AFECTA A FINCA: 6-00044327 -000
INICIA EL: 28 DE NOVIEMBRE DE 2019
FINALIZA EL: 28 DE NOVIEMBRE DE 2029
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PLAZO DE CONVALIDACION (RECTIFICACION DE MEDIDA)
CITAS: 2015-364779-01-0005-001
AFECTA A FINCA: 6-00044327 -000
INICIA EL: 01 DE OCTUBRE DE 2015
FINALIZA EL: 01 DE OCTUBRE DE 2018
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
CITAS: 2016-488355-01-0003-001
AFECTA A FINCA: 6-00044327 -000
MONTO: DIECIOCHO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL COLONES
INTERESES: LOS QUE RIJAN AL MOMENTO DE FORMALIZAR CADA UNO DE LOS DESEMBOLSOS O SUBPRESTAMOS QUE SE GARANTIZAN CON ESTA HIPOTECA
INICIA: 21 DE JULIO DE 2016
VENGE: 21 DE JULIO DE 2046
FORMA DE PAGO: LA ACORDADA PARA EL REINTEGRO DE CADA DESEMBOLSO O SUBPRESTAMO
RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO
RESPONDE POR: QUINCE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO COLONES CON SETENTA Y SEIS CENTIMOS
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDADA
ACREEDOR
RAFAEL MORALES MARTINEZ
CEDULA IDENTIDAD 6-0247-0887
ESTADO CIVIL: SOLTERO EN UNION DE HECHO
ACREEDOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2016-619332-01-0001-001
SERVIDUMBRE USO AGRICOLA
AFECTA A FINCA: 6-00044327 -000
INICIA EL: 21 DE JULIO DE 2016
LONGITUD: 876.50 METROS
ANCHO: 7.00 METROS
RUMBO: SUR A NORESTE
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):
6 44327-000 6 210763-000
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 17-06-2020 a las 16:52 horas

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

Ing. Roger P.
Cédula 162348
Cód. 7-780045

MEMORIA CALCULO FINCA RURAL

038-60307004432700-2020-R

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

CARACTERISTICAS					
Comparable	Área (ha)	Valor (¢/Ha) mercado	Valor mercado del Bien	índice agronómico	Precios Homologados
1	1,51	10.500.000,00	₡ 15.855.000	0,903	₡7.653.450
2	0,67	12.000.000,00	₡ 8.064.000	0,855	₡8.772.910
3	1,02	9.000.000,00	₡ 9.180.000	0,950	₡8.945.100
4	1,64	6.750.000,00	₡ 11.070.000	0,900	₡6.708.825
Media Simple /Ha		₡9.562.500	Media de Semejantes		₡8.020.071
Valor/ Ha Homologado usando valores dentro de VARIANZA					₡8.020.071

Terreno por valorar	4,23	Hectáreas
Índice Agronómico del Bien en estudio	0,492	

VERIFICACIÓN DE LAS DISCREPANCIAS		
Limite Inferior	¢5.614.049,85	(30% abajo)
Limite Superior	¢10.426.092,58	(30% arriba)

DESVIO PADRÓN (VARIANZA)	1.045.023,45
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	13,03%

APLICACIÓN SOBRE ELBIEN A VALORAR						
	área	Valor/Ha	Valor terreo	Fct	Valor Factor Aplicado	Valor Por HA
Breñones	2,00	8.020.071,2	16.040.142,4	M	11.228.099,70	5.614.049,8
Tacotales	2,23	8.020.071,2	17.884.758,8	PM	8.942.379,40	4.010.035,6
					-	
			-		-	
Total	4,23				20.170.479,10	4.812.042,7

Ing. Rogelio P.
C.I. 1.027.016
C.C. 1.781.045

Factores Sujeto	Valor
ÓPTIMA O	100%
MUY BUENA MB	90%
BUENA B	80%
DEFICIENTE D	70%
MALA M	60%
PÉSIMA PM	50%
Muy Malo MM	30%
Protección PT	20%